KRAJOWA IZBA
RADCÓW PRAWNYCH

OŚRODEK BADAŃ, STUDIÓW I LEGISLACJI KRAJOWEJ RADY RADCÓW PRAWNYCH

KRAJOWA IZBA RADCÓW PRAWNYCH | ul. Powązkowska 15, 01-797 Warszawa | tel.: 22 300 86 40 | kirp@kirp.pl | NIP 5261043011

Warszawa 12.10.2026 r.

L.dz. 1018/2026/W

Opinia Ośrodka Badań, Studiów i Legislacji Krajowej Rady Radców Prawnych dotycząca projektu ustawy o ostatecznym uporządkowaniu stanu prawnego gruntów spółdzielni mieszkaniowych

I. Ogólna ocena Projektu

Podjęcie prac nad uregulowaniem sytuacji prawnej gruntów, a także wzniesionych przez spółdzielnie budynków wykorzystywanych w celu mieszkaniowym odpowiada współczesnym potrzebom społecznym. Dopóki spółdzielnia mieszkaniowa nie nabędzie prawnorzeczowego tytułu do zajętego gruntu i do wybudowanych budynków, podlegać będzie ograniczeniom w gospodarowaniu mieniem, ponieważ np. ustanawianie spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu wymaga przysługiwania spółdzielni prawnorzeczowego tytułu do budynku, w którym położony jest lokal (art. 9 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych[1] - dalej: u.s.m.), a dopóki taki tytuł nie zostanie uzyskany, osobom uprawnionym do korzystania z lokali przysługuje jedynie ekspektatywa. Co za tym idzie, spółdzielnia nie może realizować mechanizmu przekształcania spółdzielczych praw do lokali w ich odrębną własność (art. 12, art. 17^{14}, art. 39 i art. 48 u.s.m.), ponieważ jest to dopuszczalne tylko w odniesieniu do nieruchomości, do których przysługuje spółdzielni prawo własności albo użytkowanie wieczyste. Dodatkowo, negatywnym skutkiem utrzymywania obecnego stanu może być powstrzymywanie się przez spółdzielnie od nakładów na tereny o nieuregulowanym statusie, ze szkodą dla mieszkańców. Istniejące *de lege lata* podstawy prawne do realizacji tego interesu, zawarte w Kodeksie cywilnym (art. 231 k.c.), w u.s.m. (art. 35 u.s.m.), a także historyczne już regulacje art. 208 ust. 2 i art. 204 ustawy o gospodarce nieruchomościami[2] (dalej: u.g.n.) nie zapewniły i nadal nie zapewniają w tym zakresie wystarczającej ochrony, pozostawiając część spraw poza ich zasięgiem, ze względów prawnych (niespełnienie przesłanek zastosowania tych mechanizmów), z powodu braku sprawnego ich załatwiania (przewlekłość postępowań, bezczynność organów), a także finansowych (brak środków na nabycie nieruchomości za cenę

[1] Ustawa z dn. 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 889.
[2] Ustawa z dn. 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 399.

rynkową). Sytuacja ta, będąca zaszłością ustroju socjalistycznego, wymaga pilnej interwencji ustawodawcy.

Ogólna ocena Projektu wypada pozytywnie. Na aprobatę zasługuje proponowane nabycie tytułu prawnego do nieruchomości przez spółdzielnie będące dotąd tylko ich posiadaczami, mając na uwadze to, że poprzez uporządkowanie spraw spółdzielni nastąpi wzmocnienie praw mieszkańców – osób fizycznych realizujących swoje podstawowe potrzeby życiowe - prawa do mieszkania[3]. Słusznie zrezygnowano z wcześniejszej propozycji wprowadzenia w tym zakresie skutku *ex lege*, zapewniając tym samym możliwość indywidualnej oceny każdej sprawy w postępowaniu administracyjnym lub w postępowaniu sądowym. Projekt nie jest jednak wolny od nieścisłości, niespójności z obowiązującymi regulacjami prawnymi oraz od rozwiązań kontrowersyjnych, które zostaną wykazane poniżej. Są one jednak na tyle drobne, że nie niweczą wartości całego Projektu, który tylko wystarczyłoby w kilku miejscach poprawić lub uzupełnić.

II. **Szczegółowa ocena projektowanych przepisów**

1. Tytuł Projektu używa skrótu myślowego wskazując, że ustawa dotyczy stanu prawnego „gruntów spółdzielni mieszkaniowych", co może wprowadzać w błąd, sugerując, że grunty te do spółdzielni w sensie prawnym należą. Dlatego lepiej byłoby już w tytule zaznaczyć, że chodzi o grunty znajdujące się w posiadaniu spółdzielni. Poza tym wzbudza wątpliwości nazwanie w tytule Projektu jego przedmiotu pojęciem „uporządkowania stanu prawnego", które ma charakter potoczny i jest nieprecyzyjne znaczeniowo, zwłaszcza, że w treści przepisów Projektu mowa jest o „uregulowaniu stanu prawnego" (art. 1 ust. 1 i tytuł Rozdziału 2 Projektu) i tytułowego „uporządkowania" nigdzie już w tekście ustawy nie powtórzono. Zachowanie spójności treści ustawy z jej tytułem wymagałoby więc korekty tytułu, którego brzmienie powinno być następujące: „o ostatecznym uregulowaniu stanu prawnego gruntów znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych".

2. Na aprobatę zasługuje regulacja dwóch sposobów regulacji stanu prawnego gruntów: po pierwsze - w drodze ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni, które następuje z inicjatywy spółdzielni, a po weryfikacji przesłanek ustawowych, właściciel nieruchomości jest zobowiązany zadośćuczynić roszczeniu spółdzielni i po drugie – w drodze sprzedaży nieruchomości za cenę rynkową, do czego jednak niezbędna jest zgoda właściciela

[3] O prawie do zamieszkania w świetle norm prawa międzynarodowego i krajowego D.Sypniewski, *Uwarunkowania rozwoju prawa mieszkaniowego w Polsce* (w:) *Prawo mieszkaniowe. Regulacje i praktyka*, red. H.Kisilowska, Warszawa, 2015 r., s. 13-22.

nieruchomości. Alternatywa taka jest korzystna dla obu stron, ponieważ ani nie pozbawia własności właściciela gruntu bez jego zgody i bez odpowiedniego ekwiwalentu (wymóg zapłaty ceny rynkowej), ani nie zmusza spółdzielni do zakupu nieruchomości, gdyby przekraczało to jej możliwości finansowe, ponieważ istnieje tańsza opcja, którą jest użytkowanie wieczyste. W odniesieniu do trybu ustanawiania użytkowania wieczystego, z którym łączy się obligatoryjne nieodpłatne przeniesienie na spółdzielnię własności budynków, budowli i urządzeń budowlanych (sfinansowanych przez spółdzielnię), należy pochwalić precyzyjne dookreślenie urządzeń jako „budowlanych", co pozwoli uniknąć wątpliwości co do zakresu tego pojęcia[4], ponieważ jest ono zdefiniowane w art. 3 p. 9 ustawy Prawo budowlane[5], który znajdzie tu pomocniczo zastosowanie. Warto odnotować, że Projekt przywraca częściowo w obrocie prawnym użytkowanie wieczyste, którego zastosowanie istotnie ograniczyła tzw. ustawa uwłaszczeniowa[6], realizująca nieco przedwcześnie przyjęte założenia o potrzebie wyeliminowania prawa terminowego, na rzeczy cudzej, i zastąpienia go silniejszym tytułem prawnym, czyli własnością gruntu[7]. W analizowanym przypadku użytkowanie wieczyste okazuje się rozwiązaniem optymalnym, ponieważ zachowuje wpływ właściciela na sposób gospodarowania gruntem, zapewnia mu dochód (opłaty roczne), a zarazem daje użytkownikowi wieczystemu szeroki zakres uprawnień do gruntu oraz odrębną własność posadowionych na gruncie budynków, budowli i urządzeń budowlanych.

3. Trafne jest przyznanie spółdzielniom pierwszeństwa realizacji roszczeń przyznanych w Projekcie z jednoczesnym utrzymaniem roszczeń odszkodowawczych byłych właścicieli względem Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (art. 2 Projektu) oraz kompatybilna z tym rozwiązaniem regulacja art. 12 Projektu. Ponieważ treść obu tych przepisów częściowo się pokrywa, należałoby rozważyć połączenie tych regulacji w jednym przepisie, aby uniknąć powtórzeń. Na aprobatę zasługuje także precyzyjne określenie w Projekcie pochodzenia środków, którymi sfinansowano wzniesienie obiektów posadowionych na gruncie, które przesądza, że obiekt taki spełnia wymagania ustawy, jako

[4] O problemach interpretacyjnych zachodzących na gruncie regulacji użytkowania wieczystego w k.c. zob. E.Klat-Górska (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz. T. II. Własność i inne prawa rzeczowe*, red. M.Habdas, M.Fras, Warszawa, 2018 r., s. 487-488.

[5] Ustawa z dn. 7.07.1994 r. Prawo budowlane, t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 524.

[6] Ustawa z dn. 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 6.

[7] Celowość dalszego utrzymywania użytkowania wieczystego jest od lat przedmiotem dyskusji naukowej – zob. F.Pietrzyk, *Użytkowanie wieczyste nieruchomości publicznych*, Warszawa, 2020 r., s. 323-329; Z.Łyskawińska, Przyszłość użytkowania wieczystego w świetle regulacji umożliwiających nabycie własności, https://repozytorium.uni.wroc.pl/Content/108474/PDF/09_Lyskawinska_Z_Przyszlosc_uzytkowania_wieczystego.pdf

„sfinansowany” przez spółdzielnię, jej poprzednika lub osoby ubiegające się o ustanowienie praw do lokali (art. 3 Projektu).

4. W art. 4 Projektu, zawierającym przepis odsyłający do stosowania w sprawach nieuregulowanych wymienionych w nim ustaw, brakuje odesłania do Kodeksu cywilnego. Tymczasem trzon użytkowania wieczystego, jako jednego z praw rzeczowych, normowany jest w k.c. i w sprawach nieuregulowanych w Projekcie, w płaszczyźnie prawnomaterialnej, powinien znajdować zastosowanie właśnie ten kodeks. Pozostawienie art. 4 Projektu w dotychczasowym brzmieniu nie stanie się wprawdzie przeszkodą do sięgania do k.c. tam, gdzie normuje on istotę użytkowania wieczystego, jednak wymagać to będzie dodatkowych zabiegów argumentacyjnych, aby przezwyciężyć pominięcie w treści tego przepisu ustawy Kodeks cywilny.

5. W art. 5 Projektu, który reguluje przesłanki roszczenia spółdzielni o ustanowienie użytkowania wieczystego należy poprawić sformułowanie punktu 2 („nieruchomość znajdowała się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej albo jej poprzednika prawnego lub w dniu złożenia wniosku”), ponieważ nie dość że zawiera uchybienie językowe, to jest częściowo zbieżne z treścią punktu 3: „spółdzielnia mieszkaniowa była posiadaczem nieruchomości w dniu 31.12.2022 r. oraz jest jej posiadaczem w dniu złożenia wniosku”. Wobec tego proponuję usunięcie punktu 2, a wzmiankę o tym, że posiadanie mogło być wykonywane nie tylko przez spółdzielnię, lecz również przez jej poprzednika, można byłoby wstawić do treści punktu 3.

6. Zakres roszczenia spółdzielni jest w art. 5 ust. 2 Projektu określony szeroko: oprócz gruntu zabudowanego budynkami mieszkalnymi obejmuje grunty zabudowane związanymi z tymi budynkami obiektami przeznaczonymi do wspólnego użytku mieszkańców, jak np. parkingi czy garaże. Projekt jednak nie odnosi się do przypadku, gdyby niektóre z takich obiektów nie spełniały kryterium finansowania przez spółdzielnię (art. 3 Projektu), dlatego, że zostały wybudowane np. przez gminę. Może wówczas powstać wątpliwość, czy własność takich urządzeń, wbrew art. 5 p. 4 i art. 3 Projektu, zostanie jednak przeniesiona na spółdzielnię na podstawie art. 5 ust. 2 Projektu, skoro przepis ten rozciąga roszczenie na te obiekty? W tym wariancie wykładni przeniesienie własności na spółdzielnię musiałoby być jednak odpłatne. Drugi wariant interpretacyjny zakłada, że obiekty te pozostaną własnością dotychczasowego właściciela i jako części składowe gruntu zostaną objęte użytkowaniem wieczystym. Poprawny wydaje się właśnie ten drugi wariant, który można uzasadnić sformułowaniem Projektu „Roszczenie obejmuje grunt…”. Wynika stąd, że art. 5 ust. 2 Projektu nie stanowi samodzielnej podstawy wyodrębniania własności wymienionych w nim obiektów i jeżeli nie zostały one

sfinansowane przez spółdzielnię, pozostają częścią składową gruntu i zostaną objęte, jako całość, użytkowaniem wieczystym. Zagadnienie to może jednak budzić w praktyce wątpliwości, tak jak *de lege lata* powstają na gruncie przepisów k.c. wątpliwości, co do tego, które z budynków wzniesionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste stanowią przedmiot odrębnej własności (wszystkie, czy tylko te, które wzniósł użytkownik wieczysty lub które istniały w chwili ustanawiania prawa użytkowania wieczystego?)[8]. Dlatego warto byłoby w tym miejscu doprecyzować Projekt.

7. Art. 5 ust. 3 Projektu ustanawia 24-miesięczny termin zawity, liczony od dnia wejścia w życie ustawy, na złożenie wniosku przez spółdzielnię. W założeniu ma on zmobilizować spółdzielnie do podjęcia inicjatywy w kierunku jak najszybszego uregulowania sytuacji prawnej gruntów. Inicjatywa taka jest konieczna, ponieważ Projekt nie przewiduje trybu uwłaszczenia spółdzielni *ex lege.* Przepis ten ma jednak poważny mankament: jeżeli spółdzielnia nie wykaże odpowiedniej aktywności, upływ terminu zawitego zamknie drogę do uregulowania stanu prawnego gruntów, ze szkodą dla mieszkańców. Sytuacja prawna takich gruntów pozostałaby już definitywnie nieuregulowana. Wydaje się natomiast, że ostateczne uporządkowanie sytuacji prawnej gruntów (nawiązując do tytułu Projektu) nie powinno polegać na powstaniu stanu ostatecznego nieuporządkowania. Mechanizm ten niweczy cel Projektu w razie opieszałości spółdzielni. Jeżeli wolą projektodawcy jest mobilizacja spółdzielni, to narzędziem ku temu nie powinno być wygaśnięcie roszczenia, lecz inne, łagodniejsze środki, np. odpowiednie skonstruowanie wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego, a także bonifikat, które przynosiłyby korzyść podmiotom, które w określonym terminie zdążyły wystąpić z roszczeniem, itp.

8. Art. 6 i 7 Projektu regulują postępowanie administracyjne prowadzone przez organ reprezentujący właściciela nieruchomości; przepisy te zmierzają do oparcia rozstrzygnięcia o obiektywne i rzetelne dowody i jako takie, nie budzą zastrzeżeń.

9. Art. 8 Projektu reguluje sposób zakończenia postępowania w postaci wydania decyzji administracyjnej o ustanowieniu użytkowania wieczystego (ust. 1-5) albo w drodze decyzji potwierdzającej spełnienie warunków z art. 5 Projektu, w następstwie której dochodzi do sprzedaży nieruchomości (umowa cywilnoprawna). Odbiega to od regulowanego w k.c. modelu ustanowienia użytkowania wieczystego w drodze umowy, ponieważ źródłem użytkowania wieczystego ma być w tym przypadku decyzja administracyjna, która jest podstawą

[8] Z.Truszkiewicz, *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Zakamycze, 2006 r., s. 239-241.

konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej[9]. Może to przyspieszyć osiągnięcie celu Projektu, dzięki rezygnacji z zawarcia umowy notarialnej (wymaganej, na zasadach ogólnych, w art. 234 k.c.). Zrezygnowano także ze względnej elastyczności terminu użytkowania wieczystego (na zasadach ogólnych jest to od 40 do 99 lat) na rzecz sztywno narzuconego terminu 99 lat. Cel Projektu i jego przedmiot uzasadnia takie odstępstwa od ogólnych reguł kodeksowych: zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wymaga bowiem trwałej podstawy prawnej[10].

10. Art. 9 Projektu reguluje skutki bezczynności organu właściwego do wydania decyzji. *Lege non distinguente* przepis ten obejmuje zarówno decyzję o ustanowieniu użytkowania wieczystego, jak i decyzję potwierdzającą spełnienie warunków określonych w art. 5 Projektu, każda z nich jest bowiem niezbędna do osiągnięcia celu Projektu, w zależności od tego, który ze sposobów regulacji sytuacji prawnej gruntu wchodzi w grę. Brak ostatecznej decyzji w terminie 24 miesięcy od dnia złożenia kompletnego wniosku otwiera drogę do wytoczenia przez spółdzielnię powództwa przed sądem powszechnym. Po stwierdzeniu istnienia ku temu przesłanek ustawowych sąd wydaje wyrok zastępujący oświadczenie woli właściciela. Przepis ten nie nawiązuje (choć powinien) do art. 64 k.c. – mamy tu przecież do czynienia z przypadkiem zastosowania tej konstrukcji (z jej egzemplifikacją). Nie ma zatem potrzeby odrębnej regulacji jej działania – wystarczyłoby odesłanie do art. 64 k.c., w miejsce powtarzania w projekcie treści tego przepisu.

11. Przesłanką wytoczenia powództwa cywilnego jest, jak już wspomniano, brak wydania ostatecznej decyzji przez właściwy organ w ciągu 24 miesięcy od dnia złożenia kompletnego wniosku. Celem postępowania przed sądem powszechnym jest bowiem, według Projektu, zastąpienie przewlekłego postępowania administracyjnego, które ulega najpierw zawieszeniu, a po prawomocnym uwzględnieniu powództwa – umorzeniu. Jeżeli jednak spółdzielnia nie złożyła wniosku w trybie administracyjnym w terminie określonym w art. 5 ust. 3 Projektu (24 miesiące od dnia wejścia w życie ustawy), czyli postępowanie przed właściwym organem w ogóle nie zostało wszczęte, to w konsekwencji, jak można wnioskować na podstawie art. 9 ust. 3 Projektu, nie będzie mogła skorzystać z drogi sądowej. Art. 9 Projektu nie przewiduje bowiem „samodzielnego" postępowania sądowego, czyli nie poprzedzonego postępowaniem administracyjnym. W tym miejscu Projekt utrwala patową sytuację, nie pozwalając spółdzielni, po upływie terminu, ani wszcząć postępowania administracyjnego, ani

[9] Mamy tu również do czynienia z konstytutywną decyzją administracyjną, J.Kuropatwiński, *Podstawa wpisu do księgi wieczystej*, Warszawa, 2021 r., s. 308-309.

[10] Trwałość użytkowania wieczystego jest wprawdzie ograniczona w czasie terminem końcowym, jednak ochronę praw podmiotowych do mieszkań zapewnia uchwała SN z 25.08.2017 r. III CZP 11/17, OSNCP 2017 r., nr 12, poz. 132, zgodnie z którą upływ terminu użytkowania wieczystego gruntu nie powoduje wygaśnięcia prawa odrębnej własności lokalu w budynku położonym na tym gruncie.

wystąpić na drogę sądową w celu uregulowania sytuacji prawnej posiadanych gruntów. Projektodawca powinien zmienić Projekt w tym zakresie i - tak jak sugerowano w punkcie 7 niniejszej opinii – albo umożliwić załatwienie sprawy w trybie administracyjnym, albo – zamykając tryb administracyjny z upływem określonego terminu – pozostawić możliwość załatwienia sprawy na drodze sądowej również w przypadku, gdy nie toczyło się wcześniej postępowanie administracyjne.

12. Rozdział 2a został poświęcony regulacji zbiegu roszczeń spółdzielni z roszczeniami tzw. podmiotów odtworzonych, zdefiniowanych w art. 12a ust. 1 Projektu; celem tych przepisów jest zapewnienie spółdzielni będącej długotrwałym posiadaczem gruntu bądź inwestorem infrastruktury mieszkaniowej (art. 12 b ust.1 Projektu) realizacji jej roszczeń dotyczących gruntów. Pozbawienie podmiotów odtworzonych legitymacji do zgłaszania roszczeń jest dopuszczalne jako wyraz przyjmowanej przez Projektodawcę hierarchii wartości wymagających ochrony prawnej. Do tego fragmentu regulacji można zgłosić głównie uwagi techniczne. Po pierwsze, skoro zbiegowi roszczeń poświęcone są rozsiane w Projekcie przepisy: art. 2, art. 12 oraz Rozdział 2a (art. 12 a -12 d) Projektu, to o wiele czytelniejsze byłoby zebranie ich w jednym rozdziale, zatytułowanym „Szczególne zasady regulacji stanu prawnego gruntów spółdzielni mieszkaniowych w przypadku zbiegu roszczeń", albo po prostu „Zbieg roszczeń". Treść przepisów art. 2 i 12 Projektu – jako ogólniejszych, powinna być umiejscowiona na początku takiego rozdziału, a obecne art. 12 a -12 d, które odnoszą się do podmiotów odtworzonych, powinny znaleźć się poniżej.

Druga uwaga techniczna dotyczy oznaczenia tego rozdziału jako „Rozdział 2 a", co może błędnie sugerować, że został on wstawiony później, w drodze nowelizacji. Wydaje się, że rozdział ten powinien być oznaczony, zgodnie z przypadającą mu kolejnością, jako „Rozdział 3". Skupienie przepisów dotyczących zbiegu roszczeń w osobnym Rozdziale 3 wzmocniłoby przejrzystość regulacji, zapobiegając jednocześnie zbędnym powtórzeniom, a przy tym ułatwiłoby stosowanie ustawy.

13. Rozdział 3 Projektu (który po sugerowanej w poprzednim punkcie zmianie numeracji powinien być Rozdziałem 4) zawiera przepisy zmieniające, przejściowe i końcowe. Art. 13 Projektu poszerza katalog wyliczonych w art. 95 u.g.n. podstaw podziału nieruchomości, niezależnych od ustaleń planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu o przypadek, w którym realizowane są roszczenia regulowane Projektem. Projekt ułatwia dokonanie podziału nieruchomości nie tylko w tym miejscu, ale także w art. 10, wyłączając wniosek o podział nieruchomości z reżimu właściwego dla

czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Zapewnieniu realizacji roszczenia spółdzielni służy także wyłączenie prawa pierwokupu gminy (art. 13 p. 2 Projektu).

14. Odrębnej uwagi wymaga wynikające z art. 13 p. 3 Projektu wyłączenie roszczeń przysługujących na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, jeżeli ma miejsce „zajmowanie lokalu znajdującego się w budynku posadowionym na gruncie przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa ustanowienia któregokolwiek z tych praw". Należałoby rozważyć zmianę przesłanki „zajmowania" lokalu poprzez zastąpienie ją przesłanką posiadania jednego z wymienionych w tym przepisie tytułów prawnych do lokalu. „Zajmowanie" lokalu jako okoliczność faktyczna nie powinno być przesądzające, zwłaszcza że uprawniony nie ma obowiązku osobistego wykonywania prawa (osobisty charakter ma tylko prawo lokatorskie), a ewentualne udostępnienie lokalu innej osobie (np. najemcy, biorącego w użyczenie) nie powinno przesądzać o losie prawnym nieruchomości.

15. Przepis intertemporalny art. 14 Projektu wprowadza jako zasadę dalsze działanie ustawy dawnej polegające na stosowaniu przepisów dotychczasowych do spraw będących w toku. Wyjątkowo, z inicjatywy spółdzielni, w terminie 12 miesięcy, dochodzi do zmiany podstawy prawnej rozstrzygania spraw poprzez zastosowanie przepisów Projektu. Rozwiązanie takie realizuje konstytucyjną zasadę nieretroakcji (art. 2 Konstytucji RP) i zasługuje na aprobatę.

16. Jak wynika z uzasadnienia Projektu, na etapie prac nad Projektem nie jest znana dokładna liczba podmiotów, które nabędą roszczenie o uregulowanie stanu prawnego gruntów oraz powierzchnia nieruchomości, których Projekt dotyczy, dlatego zasadne jest nałożenie na właściwego ministra obowiązku inwentaryzacji postępowań i nieruchomości objętych ustawą (art. 15 Projektu). Wynik tej inwentaryzacji pozwoli po wejściu w życie projektowanej ustawy na dokonywanie okresowych oszacowań stopnia jej realizacji.

W konkluzji należy stwierdzić, że opiniowany projekt jest przedsięwzięciem społecznie uzasadnionym, a większość proponowanych w nim rozwiązań zasługuje na aprobatę. Uwzględnienie proponowanych w niniejszej opinii poprawek i uzupełnień przyczyniłyby się do zwiększenia klarowności i poprawności regulacji.

Autor opinii: Dr hab. Anna Sylwestrzak