Posłowie chcą rozwiązać problemy spółdzielców

Kategoria: Sejm, Senat i Prezydent
Opublikowano: czwartek, 10, czerwiec 2021 19:31
Odsłony: 485

Do Sejmu wpłynął projekt ustawy o prawie spółdzielni mieszkaniowych do gruntów. Autorzy projektu (posłowie Lewicy) chcą uregulować sytuację prawną spółdzielców, których lokale zbudowano na gruncie nienależącym do spółdzielni.

Projekt ustawy ma uregulować kwestie własności niektórych gruntów będących własnością spółdzielni mieszkaniowych. Zmiany mają dotyczyć nieruchomości w stosunku do których:

- nie dokonano zniesienia współwłasności Skarbu Państwa i jednostki samorządu terytorialnego lub
- nie ustalono właściciela nieruchomości będącej co najmniej od 5 grudnia 1990 r. nieprzerwanie w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej, która na podstawie pozwolenia na budowę i decyzji lokalizacyjnych lub innych właściwych decyzji organów budowlanych wybudowała na tej nieruchomości budynek.

Jeżeli projekt wejdzie w życie, to takie grunty staną się z mocy prawa własnością spółdzielni mieszkaniowej. Autorzy projektu chcą by nabycie gruntów w trybie określonym w ustawie odbywało się na zasadzie przemilczenia. Instytucja przemilczenia była znana polskiemu porządkowi prawnemu po II wojnie światowej. Jej istotą jest brak wykonywania swojego prawa przez uprawnioną osobę przez określony w ustawie czas. Projektodawcy chcą by do procesu nabywania nieruchomości przez przemilczenie odpowiednio stosować przepisy o zasiedzeniu.

Projektodawcy chcą by nabycie nieruchomości przez spółdzielnie mieszkaniową stwierdzał sąd działając na wniosek takiego zainteresowanego podmiotu. Prawomocne postanowienie w takim przedmiocie będzie podstawą do ujawnienia nowego właściciela w księdze wieczystej. Projektodawcy zakładają, że wydanie takiego orzeczenia spowoduje wygaśnięcie „roszczeń skierowanych do nieruchomości". W mocy mają pozostać jedynie roszczenia niezbędne do korzystania z innych nieruchomości lub roszczenia ujawnione w treści księgi wieczystej.

W projekcie ustawy przewidziano także dodatkowe uprawnienie dla spółdzielni mieszkaniowych. Spółdzielnia mieszkaniowa będąca posiadaczem gruntu, którego właścicielem jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, może jeżeli posiadała taką nieruchomość przez okres pow. 30 lat wystąpić z wnioskiem o ustanowienie na jej rzecz użytkowania wieczystego. Niezbędnym warunkiem do skorzystania z takiego prawa jest uprzednie zabudowanie takiego terenu budynków lub innych urządzeń związanych z gruntem.

Propozycje posłów Lewicy mają na celu ochronę praw osób uprawnionych do lokali mieszkalnych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego w sytuacji, w której spółdzielnia nie jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której znajduje się budynek z lokalem nie jest możliwe założenie księgi wieczystej dla takiego prawa. W takiej sytuacji czynność prawną polegającą na ustanowieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu należy traktować jako ustanowienie ekspektatywy takiego prawa.

Związek Powiatów Polskich zapowiedział przedstawienie swojej opinii do projektu ustawy.

Phoca PDF