



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VII kadencja  
Marszałek Senatu

**Druk nr 3091**  
Warszawa, 8 listopada 2014 r.

Pan  
Radosław Sikorski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Zgodnie z art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. mam zaszczyt przekazać Panu Marszałkowi podjętą przez Senat na 64 posiedzeniu w dniu 6 listopada 2014 r. uchwałę w sprawie wniesienia do Sejmu projektu ustawy

- **zmieniającej ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawę o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw.**

Jednocześnie pragnę poinformować, że Senat upoważnił senatora Łukasza Abgarowicza do reprezentowania Senatu w dalszych pracach nad tym projektem.

*Z poważaniem*

(-) Bogdan Borusewicz

**UCHWAŁA**  
**SENATU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

z dnia 6 listopada 2014 r.

**w sprawie wniesienia do Sejmu projektu ustawy zmieniającej ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawę o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw**

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., Senat wnosi do Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy zmieniającej ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawę o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw.

Jednocześnie upoważnia senatora Łukasza Abgarowicza do reprezentowania Senatu w pracach nad projektem.

**MARSZAŁEK SENATU**

**Bogdan BORUSEWICZ**

## U S T A W A

z dnia

### **zmieniająca ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawę o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw**

**Art. 1.** W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 255) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 15e ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa w art. 15a ust. 1, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność.”;

2) w art. 33e ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Lokale mieszkalne w zasobach towarzystw budownictwa społecznego, wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 r., mogą być wyodrębnione na własność wyłącznie na zasadach określonych w niniejszym rozdziale.”.

**Art. 2.** W ustawie z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 65, poz. 545) w art. 17 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego towarzystwu budownictwa społecznego na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem, na podstawie wniosków złożonych w Banku Gospodarstwa Krajowego do dnia 30 września 2009 r., w wykonaniu zobowiązania Banku Gospodarstwa Krajowego, o którym mowa w ust. 4, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność.”.

**Art. 3.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

## UZASADNIENIE

### 1. Cel projektowanej ustawy

Projekt ustawy przewiduje zmianę w przepisach dotyczących możliwości ustanawiania odrębnej własności lokali wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Niniejsza inicjatywa legislacyjna została podjęta na skutek petycji wniesionej przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową „Politechnik” ze Szczecina.

Przedmiotem petycji jest postulat ujednolicenia przepisów dotyczących możliwości ustanawiania odrębnej własności lokali wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Celem zmiany ma być wyeliminowanie wątpliwości jakie wynikają z interpretacji przepisów odnoszących się do zakazu przekształceń, które są podstawą odmowy dokonania przekształceń praw do lokalu w przypadku mieszkań w zasobach spółdzielni mieszkaniowych, tj. art. 15e ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (dalej: ufpbm) oraz art. 17 ust 3 ustawy z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (dalej: nowelizacja ufpbm z 2009 r.).

Wątpliwości co do możliwości przekształcania takich lokali mieszkalnych w zasobach spółdzielni mieszkaniowych powstały na skutek działań ustawodawcy, który pierwotnie przewidywał brak możliwości dokonywania przekształceń takich lokali i dał temu wyraz w art. 20 ufpbm przed nowelizacją w 2009 r. oraz w nowelizacji ufpbm z 2009 r., w art. 17 ust. 3, który zawiera zakaz wyodrębniania na własność, a także ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, pod rygorem nieważności, w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego towarzystwu budownictwa społecznego oraz spółdzielni mieszkaniowej na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, na podstawie wniosków złożonych w BGK do dnia 30 września 2009 r., w wykonaniu zobowiązania BGK.

Tą samą ustawą ustawodawca zmienił w art. 12<sup>1</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tak, aby niedopuszczalne było przeniesienie przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku wybudowanym z udziałem środków pochodzących nie tylko z kredytu udzielonego przez BGK ze środków KFM ale również w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego, nowej formy pomocy państwa w ramach popierania budownictwa mieszkaniowego wprowadzonej również tą samą nowelizacją w rozdziale 2a ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Dwa lata później ustawodawca wprowadził możliwość przekształcania takich mieszkań, czemu dał wyraz w ustawie z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej nowelizacja ufpbm z 2011 r.), poprzez uchylenie w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 12<sup>1</sup> ust. 2. w całości, wraz z zakazem dokonywania przekształceń lokali wybudowanych w ramach realizacji nowych, rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego, co w kontekście regulacji określonej w rozdziale 2a ufpbm, a w szczególności art. 15e ust. 2 tej ustawy w tym zakresie dało niejasny przekaz co do celu, jaki ustawodawca chce osiągnąć, zwłaszcza że równocześnie dodano w ufpbm rozdział 4b pozwalający wyodrębniać lokale mieszkalne wybudowane na wynajem (33e i 33k) w TBS i spółdzielniach.

Powstała wątpliwość czy wobec zakazu sformułowanego w art. 15e ust. 2 ufpbm i art. 17 ust. 3 nowelizacji ufpbm z 2009 r. zmiana ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w stosunku do lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych z udziałem środków z KFM osiągnęła zamierzony cel.

Przepis art. 17 ust. 3 nowelizacji ufpbm z 2009 r. w powiązaniu z art. 15e ust. 2 ufpbm jest interpretowany jako ogólna norma zakazująca wyodrębniania na własność oraz ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odniesieniu do wszystkich lokali sfinansowanych preferencyjnym kredytem udzielonym przez BGK, w TBS jak i w spółdzielniach mieszkaniowych. Dodatkowo art. 15e ust. 2 ufpbm postrzegany jest jako przepis, który zastąpił uchylony art. 20 ust. 2 ufpbm. Jako przykład można tu wskazać wyroki Sądu Najwyższego w sprawach II CSK 366/10, II CSK 631/10 i V CSK 194/13.

Przepisy te dotyczą jednak różnych zakresów uregulowań.

Kategorię mieszkań wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu BGK „na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 r.” wprowadziła nowelizacja ufpbm z 2009 r. (art. 17). Przepisy nowelizacji zlikwidowały Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, jako zasilane coroczną dotacją budżetową źródło środków, z których BGK, w ramach zarządzanego, odrębnego od kapitałów własnych Banku funduszu, udzielał kredytów dla towarzystw budownictwa społecznego i spółdzielni mieszkaniowych.

Po likwidacji Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, wraz z włączeniem aktywów funduszu do kapitałów własnych na BGK zostały nałożone w tym zakresie dwa zobowiązania:

- kontynuacji, na dotychczasowych zasadach akcji kredytowej związanej z obsługą wniosków złożonych do BGK w dotychczasowych edycjach programu,

- przeprowadzenia w całości nowej, ostatniej edycji przyjmowania wniosków we wrześniu 2009 roku, pomimo likwidacji KFM.

Zmiany wprowadzone nowelizacją z 2011 r., otwierającą możliwość przekształceń praw do lokali mieszkalnych, wybudowanych ze środków preferencyjnego kredytu BGK, otwierały wyłącznie możliwości przekształceń praw do takich lokali mieszkalnych, które zostały wybudowane ze środków preferencyjnego kredytu udzielonego przez BGK od początku programu do dnia 30 września 2009 r.

Wprowadzony nowelizacją ufpbm z 2009 r. rozdział 2a (art. 15a – 15e) określa nową formułę preferencyjnego kredytowania przedsięwzięć związanych z budową mieszkań w zasobach TBS i spółdzielni mieszkaniowych. Mieszkania wybudowane w nowej formule nie były jeszcze przedmiotem finansowania, z uwagi na brak rozporządzeń wydanych w oparciu o delegację ustawową zawartą w art. 15b.

Te dwa programy wsparcia budownictwa mieszkaniowego są ze sobą mylone, co dodatkowo stwarza problemy interpretacyjne.

## **2. Przedmiot i istota proponowanych zmian**

Mając na uwadze powyższe, należy wskazać, że postulowane w petycji uchylenie art. 15e ust. 2 ufpbm jest bezzasadne. Jak to wskazano powyżej, przepisy rozdziału 2a ufpbm są przedmiotem błędnej wykładni oraz stosowania, natomiast nie stoją w kolizji z innymi

regulacjami dotyczącymi możliwości przekształceń lokali wybudowanych z udziałem kredytu udzielonego przez BGK ze środków KFM.

Uzasadnienie projektu ustawy o zmianie ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw wskazuje jasno cel wprowadzenia rozdziału 2a do ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (druk sejmowy VI kadencja nr 1638, str. 4–7), jakim jest zastąpienie dotychczasowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego (KFM) nowymi programami rządowymi.

Biorąc to pod uwagę, zaproponowana w art. 1 pkt 1 projektu ustawy zmiana art. 15e ust. 2 ufpbm, poprzez ograniczenie jego treści, jest jedynie konsekwencją zmiany przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które od 31 lipca 2007 r. nie przewidują już ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W celu osiągnięcia założonego celu projektu ustawy, proponuje się zmianę brzmienia art. 17 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw poprzez ograniczenie jego treści do zakazu wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego towarzystwu budownictwa społecznego na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem, na podstawie wniosków złożonych w Banku Gospodarstwa Krajowego do dnia 30 września 2009 r. (art. 2 projektu ustawy).

W pozostałym zakresie przepis jest zbędny, bowiem wobec wszystkich lokali jakie zostały wybudowane przez spółdzielnie mieszkaniowe na wynajem lub w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK, na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 r. dopuszczono przekształcanie ich na własność.

Zakresem proponowanego brzmienia art. 17 ust. 3 będą objęte tylko te lokale w TBS, w których wynajmujący nie jest partycypantem, czyli nie ponosi kosztów budowy lokalu. Proponuje się w związku z tym doprecyzowanie ust. 1 w art. 33e ufpbm poprzez wyraźne wskazanie, że wyodrębnianie na własność lokali w TBS odbywać się może tylko na zasadach określonych w rozdziale 4b ufpbm.

Ustawa wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia. Zdaniem projektodawcy zaproponowany standardowy okres vacatio legis jest wystarczający z punktu widzenia zasady

demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji, zasada zapewnienia odpowiedniego okresu dostosowawczego).

### **3. Skutki proponowanej ustawy**

Projekt ustawy nie powoduje skutków finansowych dla budżetu państwa ani jednostek samorządu terytorialnego.

### **4. Konsultacje**

Projekt ustawy (druk senacki nr 705) został przesłany do zaopiniowania następującym podmiotom: Bankowi Gospodarstwa Krajowego, Krajowej Radzie Komorniczej, Krajowej Radzie Notarialnej, Krajowej Radzie Radców Prawnych, Krajowej Radzie Sądownictwa, Ministrowi Finansów, Ministrowi Gospodarki, Ministrowi Infrastruktury i Rozwoju, Ministrowi Sprawiedliwości, Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa, Najwyższej Izbie Kontroli, Sądowi Najwyższemu, Stowarzyszeniu Sędziów Polskich JUSTITIA, Stowarzyszeniu Sędziów Themis, Związkowi Banków Polskich, Krajowemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych w Polsce, Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Krajowej Radzie Spółdzielczej, Polskiemu Stowarzyszeniu Lokatorów TBS, Unii Spółdzielców Mieszkaniowych.

Projekt obejmował propozycję uchylecia art. 17 ust. 3 ustawy z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw.

Spośród podmiotów poproszonych o zaopiniowanie projektu Sąd Najwyższy nie uznał za celowe wyrażenie opinii o projekcie ustawy a Krajowa Rada Sądownictwa nie zgłosiła uwag.

Bank Gospodarstwa Krajowego, Krajowa Rada Komornicza, Minister Sprawiedliwości oraz Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP pozytywnie ustosunkowały się do zaproponowanej zmiany.



Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju pozytywnie oceniło inicjatywę legislacyjną w zakresie uchylenia art. 17 ust. 3 z tym, że wyraziło wątpliwość, czy w związku z wadliwą interpretacją art. 15e ust. 2 ufpbm, taka zmiana przyniesie zamierzony skutek.

Opiniując przedstawiony projekt, Ministerstwo Finansów wypowiedziało się, że nie widzi konieczności uchylania art. 17 ust. 3 z uwagi na fakt, że przepis ten regulował stan faktyczny istniejący w przeszłości i utracił moc obowiązującą wobec faktu, że ziściły się wszystkie przypadki, które przepis ten regulował.

Zdaniem Prezesa Najwyższej Izby Kontroli uchylenie art. 17 ust. 3 nie wywoła istotnych skutków prawnych, ale nie jest wykluczone, że usunięcie go z systemu prawa ułatwi spółdzielniom mieszkaniowym przenoszenie na swoich członków własności lokali wybudowanych z udziałem kredytu z BGK z udziałem środków z KFM.

Krajowa Rada Notarialna zgłosiła uwagi do projektu ustawy i zaproponowała poprawki polegające na ograniczeniu treści art. 15e ust. 2 ufpbm oraz art. 17 ust. 3 nowelizacji ufpbm z 2009 r., które zostały uwzględnione w art. 1 pkt 1 oraz art. 2 projektu ustawy.

Projekt ustawy po pierwszym czytaniu (druk senacki nr 705 S) został ponownie przedstawiony do zaopiniowania podmiotom wymienionym wyżej. Spośród podmiotów poproszonych o opinię tylko pięć udzieliło odpowiedzi.

Krajowa Rada Sądownictwa, Minister Sprawiedliwości i Prokuratoria Generalna Skarbu Państwa nie zgłosili uwag do ustawy. Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju pozytywnie odniosło się do zmian zaproponowanych w pierwszym czytaniu, niemniej jednak wyraziło pogląd, że intencje leżące u podstaw rozważanej inicjatywy mogą zostać zrealizowane poprzez uchylenie art. 17 ust. 3 ustawy z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw obok zmian zaproponowanych w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Zdaniem Ministerstwa pozostawienie w projekcie zmiany art. 17 ust. 3 powinno wiązać się z objęciem jego treścią mieszkań budowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe na zasadach analogicznych do mieszkań w TBS.

Bank Gospodarstwa Krajowego w swojej opinii poparł inicjatywę zmian zaproponowanych w senackim projekcie ustawy i przedstawił propozycje poprawek w zakresie rozszerzenia treści projektu ustawy, które nie uzyskały poparcia.

Propozycje te zmierzają do rozszerzenia projektu ustawy o zmianę art. 15a ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i określenia w nim, że przepisy rozdziału 2a tej ustawy odnoszą się do programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego powstałych po 30 września 2009 r. oraz uzupełnienia treści art. 2 projektu ustawy poprzez odesłanie do przepisów rozdziału 4b ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w celu zwiększenia ich czytelności.

#### **5. Oświadczenie o zgodności z prawem Unii Europejskiej**

Przedmiot projektowanej ustawy pozostaje poza obszarem regulacji prawa Unii Europejskiej.

Warszawa, 1 grudnia 2014 r.

BAS-WAPEiM-2698/14

Pan Radosław Sikorski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

### **Opinia prawna**

**w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej senackiego projektu ustawy zmieniającej ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawę o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (przedstawiciel wnioskodawcy: senator Łukasz Abgarowicz)**

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (Monitor Polski z 2012 r. poz. 32, ze zm.) sporządza się następującą opinię:

#### **1. Przedmiot projektu ustawy**

Projektodawca proponuje wprowadzenie zmian w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 255). Zgodnie ze zmienianym art. 15e ust. 2 tej ustawy, lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu nie będą mogły być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność. Zmieniany art. 33e ust. 1 ww. ustawy ma stanowić, że lokale mieszkalne w zasobach towarzystw budownictwa społecznego, wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) na podstawie wniosków złożonych do 30 września 2009 r., będą mogły być wyodrębnione na własność wyłącznie na zasadach określonych w rozdziale 4b.

Ponadto proponuje się zmianę art. 17 ust. 3 ustawy z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 65, poz. 545). W myśl tego przepisu lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego

towarzystwu budownictwa społecznego na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem, na podstawie wniosków złożonych w BGK do 30 września 2009 r. nie będą mogły być wyodrębnione na własność.

Projektowana ustawa ma wejść w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

## **2. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem ustawy**

Prawo Unii Europejskiej nie reguluje zagadnień, o których mowa w projekcie ustawy.

## **3. Analiza przepisów projektu pod kątem ustalonego stanu prawa Unii Europejskiej**

Materia, której dotyczy projekt ustawy, pozostaje poza zakresem regulacji prawa Unii Europejskiej.

## **4. Konkluzja**

Senacki projekt ustawy zmieniającej ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawę o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

Szef Kancelarii Sejmu



Lech Czapla

Warszawa, 1 grudnia 2014 r.

BAS-WAPEiM-2699/14

Pan Radosław Sikorski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

### Opinia prawna

**w sprawie stwierdzenia, czy senacki projekt ustawy zmieniającej ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawę o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (przedstawiciel wnioskodawcy: senator Łukasz Abgarowicz) jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej w rozumieniu art. 95a regulaminu Sejmu**

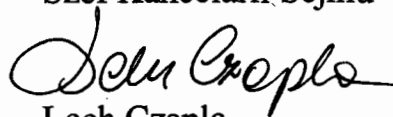
Projektodawca proponuje wprowadzenie zmian w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 255). Zgodnie ze zmienianym art. 15e ust. 2 tej ustawy, lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu nie będą mogły być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność. Zmieniany art. 33e ust. 1 ww. ustawy ma stanowić, że lokale mieszkalne w zasobach towarzystw budownictwa społecznego, wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) na podstawie wniosków złożonych do 30 września 2009 r., będą mogły być wyodrębnione na własność wyłącznie na zasadach określonych w rozdziale 4b.

Ponadto proponuje się zmianę art. 17 ust. 3 ustawy z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 65, poz. 545). W myśl tego przepisu lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego towarzystwu budownictwa społecznego na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem, na podstawie wniosków złożonych w BGK do 30 września 2009 r. nie będą mogły być wyodrębnione na własność.

Projekt ustawy nie zawiera przepisów mających na celu wykonanie prawa Unii Europejskiej.

Senacki projekt ustawy zmieniającej ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawę o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw nie jest projektem ustawy wykonującej prawo UE w rozumieniu art. 95a ust. 3 regulaminu Sejmu.

Szef Kancelarii Sejmu



Lech Czapla



SZEF KANCELARII SENATU

Ewa Polkowska  
SK-0401-23/14

SEKRETARIAT SZEFA KS

L.dz. ....

Data wpływu 13.11.2014

Warszawa, dnia 12 listopada 2014 r.

Szanowny Pan

Lech Czapla

Szef Kancelarii Sejmu


*Szanowny Panie Ministrze,*

W związku z przesłaniem do Sejmu, podjętej przez Senat na 64. posiedzeniu uchwały z dnia 6 listopada 2014 r. w sprawie wniesienia do Sejmu projektu ustawy zmieniającej ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawę o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (wraz z projektem tej ustawy), pragnę przekazać Panu Ministrowi stanowiska podmiotów zewnętrznych przesłane do Senatu w toku postępowania zmierzającego do wypracowania przedmiotowego projektu ustawy.

Stanowiska w sprawie projektu ustawy przedstawiły następujące podmioty:

- 1) Prezes Najwyższej Izby Kontroli,
- 2) Bank Gospodarstwa Krajowego (*pismo z dnia 13 sierpnia 2014 r. oraz pismo z dnia 20 października 2014 r.*),
- 3) Sąd Najwyższy,
- 4) Krajowa Rada Sądownictwa (*pismo z dnia 9 września 2014 r. oraz pismo z dnia 22 października 2014 r.*),
- 5) Minister Finansów,
- 6) Krajowa Rada Komornicza,
- 7) Minister Sprawiedliwości (*pismo z dnia 26 sierpnia 2014 r. oraz pismo z dnia 23 października 2014 r.*),
- 8) Minister Infrastruktury i Rozwoju,
- 9) Prokuratura Generalna Skarbu Państwa (*pismo z dnia 25 sierpnia 2014 r. oraz pismo z dnia 15 października 2014 r.*),

- 10) Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP,
- 11) Krajowa Rada Notarialna.

Z wyrazami szacunku  




KU 397/14



PREZES  
NAJWYŻSZEJ IZBY KONTROLI  
KRZYSZTOF KWIATKOWSKI

KPK/KPP-02110-006/2014 WS

Warszawa,

19 sierpnia 2014 r.

Pan  
Piotr Ziéntarski  
Przewodniczący Komisji Ustawodawczej  
Senatu Rzeczypospolitej Polskiej

*Szanowny Panie Przewodniczący.*

W nawiązaniu do pisma z 7 sierpnia b.r., znak BPS/KU 034/705/2014, dotyczącego projektu ustawy zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw, uprzejmie informuję, że w toku prowadzonych przez siebie kontroli Najwyższa Izba Kontroli nie dokonała ustaleń i nie formułowała ocen dotyczących przedmiotu planowanej inicjatywy ustawodawczej. W związku z tym Izba nie formułowała wniosków legislacyjnych w tej materii.

Niemniej przedstawiam następującą opinię:

Ustawą z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw<sup>1</sup> ustalono zasady udzielania kredytów na cele mieszkaniowe finansowanych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego utworzonego w Banku Gospodarstwa Krajowego. Z funduszu udzielano m.in. preferencyjnych kredytów towarzystwom budownictwa społecznego i spółdzielniom mieszkaniowym na budowę lokali mieszkalnych na wynajem<sup>2</sup>. W myśl art. 20 ust. 2 ustawy w jego pierwotnym brzmieniu lokale mieszkalne w budynku wzniesionym przy wykorzystaniu preferencyjnego kredytu nie mogły być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność ani przydzielone na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu<sup>3</sup>. Analogiczną regulację zamieszczono w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>4</sup>. 15 stycznia 2003 r. dodano do niej art. 12<sup>1</sup> ust. 2 zakazujący przenoszenia przez spółdzielnię na inną osobę własność lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Ustawą z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw<sup>5</sup> dokonano w omawianej materii szeregu istotnych zmian. Przede wszystkim 31 maja 2009 r. zlikwidowano Krajowy Fundusz Mieszkaniowy. Bank Gospodarstwa Krajowego został zobowiązany do udzielania, w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego, kredytów na warunkach

<sup>1</sup> Dz. U. z 2013 r., poz. 255.

<sup>2</sup> Spółdzielnie mieszkaniowe mogły także lokale wynajmować lub ustanawiać do nich spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – por. art. 20 ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

<sup>3</sup> Od 15 października 2004 r. zakaz ten dotyczył już nie lokali mieszkalnych w budynkach wzniesionych przy wykorzystaniu kredytu preferencyjnego, lecz lokali wybudowanych z wykorzystaniem takiego kredytu.

<sup>4</sup> Dz. U. z 2013 r., poz. 1222.

<sup>5</sup> Dz. U. Nr 65, poz. 545.

preferencyjnych towarzystwom budownictwa społecznego oraz spółdzielniom mieszkaniowym na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem oraz gminom na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu. Uchylono też przywołany wyżej przepis art. 20 ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, a w jego miejsce wprowadzono art. 15e ust. 2, w myśl którego lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu preferencyjnego udzielanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność, a także nie może być do nich ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych art. 12<sup>1</sup> ust. 2 otrzymał nowe brzmienie, zakazujące przeniesienia przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego oraz ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku wybudowanym z udziałem środków pochodzących z kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego. Jednocześnie w ustawie nowelizującej z 2 kwietnia 2009 r. zamieszczono przepis art. 17 ust. 3, zgodnie z którym lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego towarzystwu budownictwa społecznego oraz spółdzielni mieszkaniowej na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie wniosków złożonych w Banku Gospodarstwa Krajowego do 30 września 2009 r., w wykonaniu zobowiązania Banku Gospodarstwa Krajowego określonego w ust. 4, nie mogą być pod rygorem nieważności wyodrębnione na własność, a także nie może być do nich ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Przepis ust. 4 zobowiązywał Bank Gospodarstwa Krajowego do udzielania kredytów i dokonywania ich wypłat na dotychczasowych warunkach, na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 r. przez towarzystwa budownictwa społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe oraz gminy. Zgodnie z przepisem ust. 5 kredytów tych bank udzielał we własnym imieniu i na własny rachunek.

Po wejściu w życie ustawy zmieniającej ustawę o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw, zakaz wyodrębniania lokali na własność był zatem unormowany w art. 12<sup>1</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; art. 17 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw i w art. 15e ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Zakres regulacji tych przepisów nie był jednakowy. Najistotniejsza różnica dotyczyła tego, czy zakazem wyodrębnienia lokalu mieszkalnego objęty był lokal w budynku wzniesionym z wykorzystaniem preferencyjnego kredytu Banku Gospodarstwa Krajowego (tak w art. 12<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), czy też lokal wybudowany z wykorzystaniem takiego kredytu (art. 17 ust. 3 ustawy zmieniającej z 2 kwietnia 2009 r., art. 15e ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz obowiązujący do 31 maja 2009 r. art. 20 ust. 2 tej samej ustawy). Problemem tym zajmował się Sąd Najwyższy w przywołanych w uzasadnieniu do projektu planowanej ustawy wyrokach z 26 stycznia<sup>6</sup> i 17 czerwca 2011 r.<sup>7</sup>, uznając, że zakaz wprowadzony w art. 12<sup>1</sup> może dotyczyć tylko tych lokali, które zostały wybudowane z wykorzystaniem kredytu preferencyjnego. Po uchyleniu art. 12<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>8</sup> problem ten już nie istnieje.

Kolejna rozbieżność dotyczyła źródła udzielania przez Bank Gospodarstwa Krajowego kredytów preferencyjnych i adresata zakazu wyodrębniania lokali. Art. 12<sup>1</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych skierowany był tylko do spółdzielni mieszkaniowych i dotyczył zarówno lokali<sup>9</sup> wybudowanych z udziałem środków pochodzących z kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, jak i w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego. Adresatem art. 15e ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego są nie tylko spółdzielnie mieszkaniowe lecz również towarzystwa budownictwa społecznego oraz gminy, ale zakaz wprowadzony tym przepisem dotyczy tylko lokali wybudowanych z wykorzystaniem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego. Należy tutaj zauważyć, że odmienne zdanie wyraził Sąd Najwyższy w

<sup>6</sup> II CSK 366/10

<sup>7</sup> II CSK 631/10

<sup>8</sup> Co nastąpiło 11 października 2011 r.

<sup>9</sup> Po uwzględnieniu stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w przywołanych wyżej wyrokach.

uzasadnieniu do wyroku z 6 marca 2014 r.<sup>10</sup>, w którym stwierdził, że art. 15a ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego nie dopuszcza przekształcenia w prawo własnościowe lub odrębną własność spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego przy użyciu środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Natomiast zakaz ustanowiony w art. 17 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw, skierowany do towarzystw budownictwa społecznego i spółdzielni mieszkaniowych, dotyczył lokali wybudowanych z kredytów udzielonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie art. 17 ust. 4, a więc kredytów udzielonych na podstawie wniosków złożonych do 30 września 2009 r. według reguł dotychczas obowiązujących ale w imieniu własnym i na własny rachunek BGK. Powstaje zatem – istotna i w chwili obecnej – wątpliwość czy kredyt udzielony na podstawie przepisu art. 17 ust. 4 powinien być utożsamiany z używanymi przez ustawodawcę pojęciami „kredyt udzielony ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego” i „kredyt udzielony z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego”. Brzmienie art. 17 ustawy zmieniającej z 2 kwietnia 2009 r. przemawia za negatywną odpowiedzią na to pytanie. Krajowy Fundusz Mieszkaniowy zlikwidowano wszak 31 maja 2009 r. Wprawdzie aktywa pozostałe po jego likwidacji zasiliły fundusz statutowy Banku Gospodarstwa Krajowego ale bank nie ma obowiązku finansowania kredytów preferencyjnych tylko ze środków pozostałych po Krajowym Funduszu Mieszkaniowym. Do odmiennego wniosku zdaje się jednak prowadzić analiza przepisów ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 29 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>11</sup>. W art. 33f ust. 6 określono przeznaczenie środków uzyskanych „ze spłaty kredytów udzielonych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego albo udzielonych na podstawie art. 15a ust. 2 pkt 1”. Nie ma żadnego racjonalnego powodu by z zakresu obowiązywania tego przepisu wyłączyć środki uzyskane ze spłaty kredytu udzielonego na podstawie art. 17 ust. 4 ustawy o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw, tym bardziej, że w projekcie ustawy rozróżnienie wszystkich trzech kredytów zostało precyzyjnie dokonane. Wydaje się zatem, że pod pojęciem „kredyt udzielony z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego” i „kredyt udzielony ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego” ustawodawca rozumie wszystkie preferencyjne kredyty udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków złożonych przed 30 września 2009 r., a więc zarówno te, które wprost pochodziły z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, jak i udzielane na podstawie art. 17 ust. 4 ustawy z 2 kwietnia 2009 r.

Fundamentalnej zmiany w omawianej materii dokonano przywołaną wyżej ustawą z 29 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie 11 października 2011 r. Przede wszystkim uchylono art. 12<sup>1</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w jej art. 12 dodano ust. 1<sup>3</sup> regulujący zasady rozliczeń pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową i Bankiem Gospodarstwa Krajowego w przypadku przeniesienia na członka spółdzielni własności lokalu wybudowanego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Jeżeli przedstawiona wyżej interpretacja pojęcia „kredyt ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego” jest prawidłowa, to już tylko zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych są wystarczające do uznania, że zakaz ustanowiony przepisem art. 17 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych. Ponadto w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego wprowadzono przepisy rozdziału 4a, regulujące zasady wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przez towarzystwa budownictwa społecznego (art. 33e) oraz spółdzielnie mieszkaniowe (art. 33k) przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków złożonych do 30 września 2009 r.

Tym samym 11 października 2011 r. w istocie uchylono zakaz ustanowiony w art. 17 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw, a zasady wyodrębniania na własność lokali wybudowanych z wykorzystaniem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosku złożonego przed 30 września 2009 r. są uregulowane przepisami rozdziału 4a ustawy o niektórych

<sup>10</sup> V CSK 194/13

<sup>11</sup> Dz. U. Nr 201, poz. 1180.

formach popierania budownictwa mieszkaniowego, a w przypadku spółdzielni mieszkaniowych – także art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W chwili obecnej obowiązuje zatem jedynie ustanowiony w art. 15a ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego zakaz wyodrębniania na własność przez towarzystwa budownictwa społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe i gminy lokali wybudowanych przy wykorzystaniu kredytów preferencyjnych udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego. To właśnie ten przepis – zdaniem Sądu Najwyższego wyrażonym w przywołanym wyżej uzasadnieniu do wyroku z 6 marca 2014 r. – uniemożliwia przekształcenie w odrębną własność lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Podkreślić należy, że planowana inicjatywa ustawodawcza tych wątpliwości nie usunie, dotyczy ona bowiem innego przepisu – art. 17 ust. 3 ustawy zmieniającej z 2 kwietnia 2009 r.

Celem projektowanej ustawy o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw jest wyeliminowanie wątpliwości prawnych wynikających z istniejących zakazów przekształceń praw do lokalu znajdujących się w zasobach spółdzielni mieszkaniowych. Projekt ustawy – zgodnie z treścią uzasadnienia – „zmierza do wyeliminowania wątpliwości co do zakresu i zasad dokonywania przekształceń lokali mieszkalnych w zasobach towarzystw budownictwa społecznego i spółdzielni mieszkaniowych, wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego tym podmiotom przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 r., czyli z wykorzystaniem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego”. Jak się wydaje uchylenie art. 17 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw nie wywoła istotnych skutków prawnych. Nie jest natomiast wykluczone, że – poprzez usunięcie z systemu prawa przepisu, który już 11 października 2011 r. został zastąpiony odmienną regulacją – zabieg ten chociaż w pewnym stopniu ułatwi spółdzielniom mieszkaniowym przenoszenie na swoich członków własności lokali wybudowanych z wykorzystaniem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosku złożonego przed 30 września 2009 r., jeżeli rzeczywiście spółdzielnie jakieś przeszkody w tym względzie w swojej działalności napotykały.

Z wyrazami szacunku:



ow 17/14



Prezes Zarządu  
Dariusz Kacprzyk

Warszawa, dnia 13 sierpnia 2014 r.

GP-064-83/2014/DK

Pan  
Piotr Zientarski  
Przewodniczący  
Komisji Ustawodawczej Senatu RP

*Szanowny Panie Przewodniczący,*

W związku z pismem z dnia 7 sierpnia 2014 r., nr BPS/KU-034/705/18/14, dotyczącym projektu ustawy zmieniającej ustawę z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (druk senacki nr 705), pragnę uprzejmie poinformować, że Bank Gospodarstwa Krajowego pozytywnie ocenia inicjatywę senacką.

Zaproponowane rozwiązanie polegające na uchynieniu art. 17 ust. 3 ww. ustawy, który zakazuje wyodrębniania na własność i ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokali wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu preferencyjnego ze środków zlikwidowanego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 r. przez towarzystwa budownictwa społecznego i spółdzielnie mieszkaniowe, jest zasadne i celowe. Uchylenie tego przepisu spowoduje spójność przepisów z przepisami znowelizowanej ustawy z dnia 25 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, zgodnie z które postanowieniami od dnia 31 sierpnia 2011 r. istnieje możliwość wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych.

Bank Gospodarstwa Krajowego wielokrotnie wskazywał na fakt kolizji przepisów i potrzebę ich doprecyzowania - z uwagi na fakt, iż art. 17 ust. 3 ww. ustawy z dnia 2 kwietnia 2009 r. wprowadza zakaz wyodrębniania na własność lokali wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu preferencyjnego udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków zlikwidowanego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (pod rygorem nieważności takiej czynności prawnej).

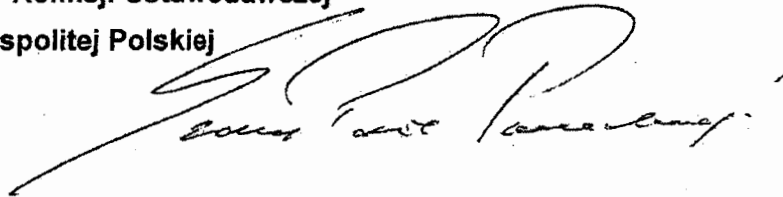
*Z poważaniem,*



Warszawa, dnia 20 października 2014 r.

GP-064-84/2014/RS

Pan  
Piotr Zientarski  
Przewodniczący Komisji Ustawodawczej  
Senat Rzeczypospolitej Polskiej



W nawiązaniu do pisma znak BPS/KU-034/705-S/18/14 z dnia 13 października 2014 r., uprzejmie przedstawiam opinię Banku Gospodarstwa Krajowego („Bank”) w przedmiocie rozwiązań zaproponowanych w Sprawozdaniu Komisji o projekcie ustawy zmieniającej ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawę o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw.

Bank w pełni popiera inicjatywę zmian ustawowych w zakresie wyodrębniania na własność mieszkań wybudowanych przy udziale kredytu preferencyjnego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego („KFM”) lub - po likwidacji KFM - ze środków własnych Banku. Dotychczasowy stan prawny budzi bowiem liczne wątpliwości kredytobiorców Banku, notariuszy oraz sądów. W odniesieniu do przedstawionego Sprawozdania Komisji, mając na względzie konieczność wypracowania jednoznacznych i niepozostawiających wątpliwości rozwiązań legislacyjnych, pozwalam sobie przedłożyć propozycję wprowadzenia w ww. projekcie ustawy poniższych zmian:

1. Zmiana treści art. 15a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013 r., poz. 255), zwanej dalej „unfpbm”, poprzez nadanie poniższego brzmienia:

„1. Bank Gospodarstwa Krajowego udziela kredytów w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego **powstałych po dniu 30 września 2009 r.**”.

Uzasadnienie:

Jak wskazała Komisja w uzasadnieniu projektu zmian, zapisy rozdziału 2a unfpbm dotyczą zdarzeń i działalności, które - z uwagi na brak wydania rozporządzenia w oparciu o art. 15b ust. 2 oraz przekazania środków na zwiększenie funduszu statutowego Banku dokonanego w oparciu o art. 15d tej ustawy - nie miały do chwili obecnej miejsca. Zapisy te są jednak często mylone i utożsamiane ze zlikwidowanym programem rządowym realizowanym w formule KFM oraz kredytami udzielanymi przez Bank po likwidacji KFM ze środków własnych, ale na warunkach obowiązujących przed likwidacją KFM. Potwierdzają to niektóre wyroki sądów, np. Sądu Najwyższego (o którym mowa w uzasadnieniu Komisji) oraz Sądu Okręgowego w Częstochowie. Powyższe orzeczenia wskazywały na brak podstaw formalno-prawnych do wyodrębnienia na własność lokali mieszkalnych, do których ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawo, powołując się

właśnie na zapisy rozdziału 2a unfpbm. W ocenie Banku ww. doprecyzowanie powinno rozwiązać wątpliwości w tym zakresie. Alternatywnie, można rozważyć całkowite skreślenie „martwego” rozdziału 2a, do czasu ewentualnego wdrożenia nowego programu rządowego popierania budownictwa mieszkaniowego, co planowane jest na 2015 r.

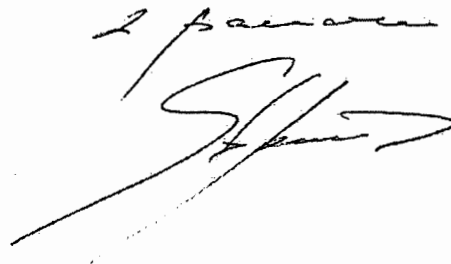
2. **Uchylenie** art. 17 ust. 3 ustawy z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 65, poz. 545), zwanej dalej „uzm” lub - alternatywnie - zmianę jego treści poprzez nadanie poniższego brzmienia:

„3. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego towarzystwu budownictwa społecznego na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem, na podstawie wniosków złożonych w Banku Gospodarstwa Krajowego do dnia 30 września 2009 r., w wykonaniu zobowiązania Banku Gospodarstwa Krajowego, o którym mowa w ust. 4, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność, z zastrzeżeniem przepisów rozdziału 4b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 255).”.

Uzasadnienie:

Zmiana treści art. 17 ust. 3 uzm zaproponowana w Sprawozdaniu Komisji, eliminując wątpliwości dotyczące spółdzielni mieszkaniowych, w ocenie Banku będzie powodować wątpliwości w zakresie wyodrębniania mieszkań w zasobach towarzystw budownictwa społecznego („TBS”). Rozdział 4b unfpbm umożliwia wprowadzenie wyodrębniania lokali spełniających kryteria wymienione w ustawie i określa tryb ich wyodrębniania, jednak art. 17 ust. 3 uzm sformułowany jest całościowo, nie wyłączając z zakazu wyodrębniania mieszkań, których dotyczy rozdział 4b unfpbm. W efekcie, prawidłowa ocena możliwości wyodrębniania lokali przez towarzystwa budownictwa społecznego będzie ponownie wymagać analizy obydwu ustaw oraz właściwej interpretacji zapisów. W oparciu o dotychczasowe doświadczenia Banku oraz biorąc pod uwagę przywołane powyżej orzecznictwo, z dużym prawdopodobieństwem można spodziewać się interpretacji zakazu sformułowanego w art. 17 ust. 3 uzm „w oderwaniu” od zapisów rozdziału 4b unfpbm, co może spowodować problemy z wyodrębnianiem mieszkań w TBS (choć w dotychczasowej praktyce, głównie z powodów ekonomicznych, proces wyodrębniania lokali w zasobach TBS nie jest w ogóle realizowany). W związku z powyższym Bank proponuje uchylenie art. 17 ust. 3 uzm lub - alternatywnie - jego doprecyzowanie w zaproponowanej powyżej formie.

Do proponowanego brzmienia art. 15e ust. 2 oraz art. 33e ust. 1 unfpbm Bank nie zgłasza uwag.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or set of initials, located at the bottom right of the page.

RM 595/14



Warszawa, dnia 14 sierpnia 2014 r.

**PIERWSZY PREZES  
SĄDU NAJWYŻSZEGO  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

**BSA III-021-261/14**

**Pan  
Piotr ZIENTARSKI  
Przewodniczący  
Komisji Ustawodawczej  
w Senacie Rzeczypospolitej Polskiej**

W odpowiedzi na pismo z dnia 7 sierpnia 2014 r., BPS/KU-034/705/9/14 uprzejmie informuję, że Sąd Najwyższy na podstawie art. 1 p. 3 ustawy o Sądzie Najwyższym z dnia 23 listopada 2002 r. (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 499) nie uznaje za celowe opiniowania *projektu ustawy zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (druk senacki nr 705).*

Z poważaniem

wz.

**Teresa FLEMMING-KULESZA  
Prezes Sądu Najwyższego**



KU 437/14



PRZEWODNICZĄCY  
KRAJOWEJ RADY SĄDOWNICTWA

Warszawa, 9 września 2014 r.

Nr WOK-020-97/14

Dot.: BPS/KU-034/704/8/14

Pan Piotr ZIENTARSKI  
Przewodniczący  
Komisji Ustawodawczej Senatu

*Szanowny Panie Senatorze,*

W związku z przedstawionym do zaopiniowania projektem ustawy zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw uprzejmie informuję, że Krajowa Rada Sądownictwa na posiedzeniu plenarnym w dniu 4 września 2014 r. postanowiła nie zgłaszać uwag do jego treści.

*Z pozdrowieniami*

Wiceprzewodniczący  
Krajowej Rady Sądownictwa

plk Piotr Raczkowski  
sędzia Wojskowego Sądu Okręgowego



PRZEWODNICZĄCY  
KRAJOWEJ RADY SĄDOWNICTWA  
Nr WOK-020-97/14 (2)

Warszawa, 2014-10-22

Dot. BPS/KU-034/705-S/8/14

**Pan Piotr Zientarski**  
**Przewodniczący Komisji Ustawodawczej**  
**Senat RP**

*Szanowny Panie Przewodniczący,*

W związku z nadesłanym sprawozdaniem Komisji o projekcie ustawy zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (druk senacki nr 705 S)

uprzejmie informuję, że Krajowa Rada Sądownictwa podtrzymuje zajęte 4 września 2014 r. stanowisko i nie zgłasza uwag do jego treści.

*Z wyrazami szacunku*

WICEPRZEWODNICZĄCY  
Krajowej Rady Sądownictwa

*plk. Piotr Raczkowski*  
sędzia Wojskowego Sądu Okręgowego

KU 420/14



RZECZPOSPOLITA POLSKA  
MINISTER FINANSÓW

Warszawa, dnia 29 sierpnia 2014 r.

FG7/068/3/DRY/2014/74296/78629

Pan  
Piotr Zientarski

Przewodniczący Komisji  
Ustawodawczej Senatu

Odpowiadając na pismo z dnia 7 sierpnia br. znak: BPS/KU-034/704/3/14. dotyczące rozpoczęcia prac nad inicjatywą ustawodawczą w zakresie *projektu ustawy zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw* (druk senacki nr 705) oraz prośby o wyrażenie opinii w przedmiocie rozwiązań zaproponowanych w powołanym projekcie ustawy, uprzejmie przedstawiam następujące wyjaśnienia.

W mojej opinii przedłożona propozycja uchylecia art. 17 ust. 3 *ustawy z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw* Dz. U. Nr 65, poz. 545) budzi wątpliwości.

Wskazany art. 17 ust. 3 stanowi, że lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego towarzystwu budownictwa społecznego oraz spółdzielni mieszkaniowej na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, na podstawie wniosków złożonych w Banku Gospodarstwa Krajowego do dnia 30 września 2009 r. oraz w wykonaniu zobowiązania Banku Gospodarstwa Krajowego, o którym mowa w ust. 4, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność, a także nie może być do nich ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Jednakże *ustawą z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych* (Dz. U. Nr 201, poz. 1180) ustawodawca wprowadził możliwość wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego towarzystwu budownictwa społecznego oraz spółdzielni mieszkaniowej na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, na podstawie wniosków złożonych w Banku Gospodarstwa Krajowego do dnia 30 września 2009 r. (art. 33e i art. 33k).

Należy również zwrócić uwagę na uchylene przepisu art. 12<sup>1</sup>ust. 2 *ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych* (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222), zgodnie z którym niedopuszczalne było przeniesienie przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku wybudowanym z udziałem środków pochodzących z kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego.

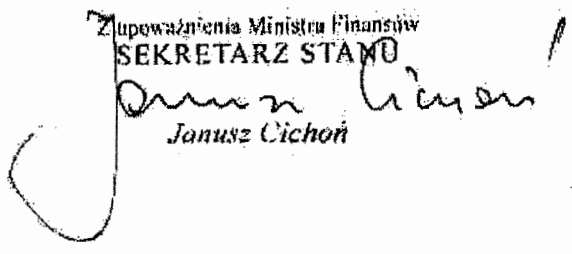
Z uwagi na powyższe, regulacje zawarte w art. 17 ust 3 *ustawy z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw* nie są stosowane, gdyż ustawodawca *ustawą z dnia 19 sierpnia 2011r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych* (Dz. U. Nr 201, poz. 1180) dopuścił możliwość przekształcania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu preferencyjnych kredytów udzielonych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego i Banku Gospodarstwa Krajowego.

Ponadto należy podkreślić, że co do zasady interwencja legislacyjna ma charakter ostateczny i jest stosowana w przypadku gdy inne środki zostaną uznane za nieskuteczne (w szczególności obowiązujące metody wykładni). Przyjmuje się również, iż nie uchyla się przepisu, który regulował stan faktyczny istniejący w przeszłości i utracił moc obowiązującą przez upływ czasu wynikający z faktu, że ziszczyły się wszystkie przypadki, które przepis ten regulował albo w związku z jego uregulowaniem przez przepisy późniejsze.

Podsumowując zauważam, że nie widzę konieczności uchylenia art. 17 ust. 3 *ustawy z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw*.

Jednocześnie wydaje się celowym uzyskanie opinii Ministra Infrastruktury i Rozwoju w omawianej sprawie, gdyż poruszona problematyka dotyczy działu budownictwo, lokalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, którym stosownie do *rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury i Rozwoju* (Dz. U. z 2013 r. poz. 1391) – kieruje Minister Infrastruktury i Rozwoju.

Zupoważnienia Ministru Finansów  
SEKRETARZ STAMU

  
Janusz Cichoń

KU 430/14



# Krajowa Rada Komornicza

ul. Szpileńska 4/10 (00-031 Warszawa) | tel. 22 827 71 13 | faks 22 827 29 70 | wfk@radakom.pl | www.radakom.pl

Warszawa, dnia 05 września 2014 r.

KRK/V/1819/14

Szanowny Pan

Piotr Zientarski

Przewodniczący Komisji Ustawodawczej

Senatu Rzeczypospolitej Polskiej

ul. Wiejska 6

00-902 Warszawa

*Szanowny Panie Przewodniczący*

W odpowiedzi na pismo z dnia 7 sierpnia 2014 r. (BPS/KU-034/704/15/14) dotyczące projektu ustawy zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (druk senacki nr 705), w imieniu Krajowej Rady Komorniczej uprzejmie informuję, iż samorząd komorniczy nie zgłasza uwag do przedstawionego projektu.

Jak wynika z uzasadnienia projektu ustawy propozycja skreślenia przepisu art. 17 ust. 3 ustawy z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw ma na celu usunięcie powstałych w praktyce wątpliwości co do zakresu i zasad dokonywania przekształceń lokali mieszkalnych w zasobach towarzystw budownictwa społecznego oraz spółdzielni mieszkaniowych, wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego tym podmiotom przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 r., czyli z wykorzystaniem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Takie wątpliwości mogą istotnie zachodzić, a to wobec uchylecia przepisu art. 12<sup>1</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dlatego też zasadnie proponuje się uchylenie przepisu art. 17 ust. 3 opisanej wyżej ustawy z dnia 2 kwietnia 2009 r.

*Rafał Fronczek*

Prezes  
Krajowej Rady Komorniczej  
Rafał Fronczek

KU 406/14



Warszawa, dnia 26 sierpnia 2014 r.

**RZECZPOSPOLITA POLSKA  
MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI**

DPnC-III-430-89/1416

140826 - 00012

**Pan**

**Piotr Zientarski**

**Przewodniczący Komisji Ustawodawczej**

**Senatu Rzeczypospolitej Polskiej**

*Sezonowy Funde Forewording!*

W nawiązaniu do pisma Nr BPS/KU-034/704/4/14 z dnia 7 sierpnia 2014 r., dotyczącego projektu ustawy o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (druk senacki Nr 705), uprzejmie przedstawiam następujące stanowisko.

Projektowana ustawa ma na celu ujednoczenie przepisów dotyczących możliwości ustanowienia odrębnej własności lokali wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

W projekcie proponuje się uchylene art. 17 ust. 3 ustawy z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 65, poz. 545), gdyż w ocenie projektodawców obecnie obowiązujące przepisy są niespójne i rodzą wątpliwości interpretacyjne co do możliwości i ważności ewentualnych przekształceń praw do lokali.

Zauważyć należy, że ustawą z dnia 29 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 201, poz. 1180), uchylono art. 121 ust. 2

ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222), który zawierał zakaz ustanawiania odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokali wybudowanych z udziałem środków pochodzących z kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego, zwanego dalej „BGK” ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Na mocy tej samej ustawy wprowadzono do ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013 r., poz. 255) nowy rozdział 4b, w którym dopuszczono możliwość wyodrębniania na własność oraz ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odniesieniu do lokali wybudowanych na wynajem z kredytu BGK udzielonego na preferencyjnych warunkach TBS i spółdzielniom mieszkaniowym. Według tych regulacji zbycie lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby fizycznej będącej najemcą lokalu mieszkalnego i stroną w umowie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu - za cenę niższą niż cena rynkowa. Środki uzyskane przez spółdzielnie i TBS ze sprzedaży lokali wybudowanych na wynajem mają być w pierwszej kolejności przeznaczane na spłatę przypadającej na ten lokal części kredytu wraz z odsetkami. Lokale mieszkalne w zasobach TBS, wybudowane przy wykorzystaniu kredytu BGK mogą być wyodrębnione na własność na podstawie wniosków złożonych do września 2009 r.

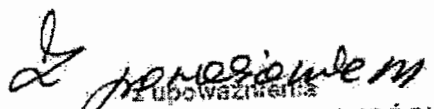
Wskazać jednakże trzeba, że obowiązujący przepis art. 15a ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego stanowi, iż lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa w art. 15a ust. 1, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność, a także być do nich ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

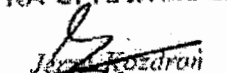
Podobnie ustawa z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielonych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw w art. 17 ust. 3 stanowi, że lokale wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego TBS oraz spółdzielni mieszkaniowej na działania inwestycyjno-budowlane w celu budowania lokali mieszkalnych na wynajem lub w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, na podstawie wniosków złożonych w BGK do 30

września 2009 r., w wykonaniu zobowiązania BGK, o którym mowa w ust. 4, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność, nie może być do nich ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Mając na względzie powyższe należy zgodzić się, z zawartym w uzasadnieniu do projektu ustawy stanowiskiem, że obowiązujące regulacje prawne są niespójne i rodzą wątpliwości interpretacyjne. Na brak precyzji przepisów regulujących przedmiotową materię wskazywał także Sąd Najwyższy (wyrok SN z dnia 17 czerwca 2011 r., sygn. akt II CSK 631/10, wyrok SN z dnia 26 stycznia 2011 r., sygn. akt II CSK 366/10).

Biorąc pod uwagę liczne kontrowersje związane z stosowaniem powyższych regulacji, wskazanym wydaje się wyeliminowanie z obiegu prawnego zbędnych lub wprowadzających w błąd przepisów dotyczących możliwości wyodrębnienia na własność lokali wybudowanych przy udziale kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, a zatem projekt ustawy należy ocenić pozytywnie.

  
z upoważnienia  
MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI

  
SEKRETARZ STANU



KU 416/14



MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI

Warszawa, dnia 23 października 2014 r.

DPrC-III-430-89/14/10  
144023-00526

Pan  
Piotr Zientarski  
Przewodniczący Komisji Ustawodawczej  
Senatu Rzeczypospolitej Polskiej

Stanowmy

Fonde Przewodniczący!

W nawiązaniu do pisma Nr BPS/KU-034/705-S/4./14 z dnia 13 października 2014 r., dotyczącego projektu ustawy o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (druk senacki Nr 705S), uprzejmie przedstawiam następujące stanowisko.

Projektowana ustawa ma na celu ujednoczenie przepisów dotyczących możliwości ustanowienia odrębnej własności lokali wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

W projekcie proponuje się zmianę brzmienia art. 15e ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 255), zwanej dalej "ufpbm", poprzez wykreślenie końcowego fragmentu tego przepisu odnoszącego się do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (zakaz przekształcenia, o którym mowa w tym przepisie dotyczyłby tylko wyodrębnienia lokalu na własność). Zmiana treści tego przepisu jest konsekwencją zmiany przepisów o spółdzielniach mieszkaniowych, które od dnia 31 lipca 2007 r. nie przewidują ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W projekcie proponuje się również zmianę brzmienia art. 17 ust. 3 ustawy z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych

przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 65, poz. 545), która polega na usunięciu z obecnej regulacji odniesienia do spółdzielczych praw do lokalu. Tym samym, w wyniku nowelizacji, nastąpiłoby ograniczenie treści tego przepisu do zakazu wyodrębnienia na własność lokali mieszkalnych, wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego towarzystwu budownictwa społecznego na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem na podstawie wniosków złożonych w Banku Gospodarstwa Krajowego do dnia 30 września 2009 r.

Zauważyć bowiem należy, że ustawą z dnia 29 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 201, poz. 1180) uchylono art. 12<sup>1</sup> ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222), który zawierał zakaz ustanawiania odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokali wybudowanych z udziałem środków pochodzących z kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego, zwanego dalej „BGK”, ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Na mocy tej samej ustawy wprowadzono do ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013 r., poz. 255) nowy rozdział 4b, w którym dopuszczono możliwość wyodrębniania na własność oraz ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odniesieniu do lokali wybudowanych na wynajem z kredytu BGK udzielonego na preferencyjnych warunkach TBS i spółdzielniom mieszkaniowym.

Projektodawcy podkreślają, że obecnie obowiązujące przepisy są niespójne i rodzą wątpliwości interpretacyjne co do dopuszczalności ewentualnych przekształceń praw do lokali, a dwa systemy wsparcia budownictwa mieszkaniowego są ze sobą mylone. Proponowane zmiany wychodzą naprzeciw postulatom ujednoczenia przepisów, zniesienia ich rozbieżnej interpretacji oraz wyjaśnienia wątpliwości.

Istotne jest, że w projekcie wyraźnie proponuje się również doprecyzowanie art. 33e ust. 1 ufpbm poprzez wskazanie, że wyodrębnienie na własność lokali w TBS odbywać się może wyłącznie na zasadach określonych w rozdziale 4b ufpbm.

Mając na względzie powyższe, należy zgodzić się z projektodawcami, że obowiązujące regulacje prawne wymagają ujednoczenia i doprecyzowania. Słusznie

zauważa się w uzasadnieniu, że na brak precyzji przepisów regulujących przedmiotową materię wskazywał także Sąd Najwyższy (wyrok SN z dnia 17 czerwca 2011 r., sygn. akt II CSK 631/10, wyrok SN z dnia 26 stycznia 2011 r., sygn. akt II CSK 366/10).

Minister Sprawiedliwości nie zgłasza uwag do zaproponowanej nowelizacji. Wypada jednak nadmienić, że przedmiotowa regulacja pozostaje poza zakresem właściwości Ministra Sprawiedliwości określonym w przepisie art. 24 ustawy z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej (Dz. U. z 2013 r. poz. 743, z późn. zm.).

*z pomieszczenia*  
upoważnienia  
MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI  
*Justyna Kozłowska*  
SEKRETARZ STANU

KM 415/14



MINISTERSTWO  
INFRASTRUKTURY I ROZWOJU

Warszawa, 14 sierpnia 2014 r.

Podsekretarz Stanu  
Paweł Orłowski

DM-I-0260-2-AK/14  
NK: 125351/14 | 1323B01/14

Pan  
Piotr Zientarski  
Senator Rzeczypospolitej Polskiej  
Przewodniczący  
Komisji Ustawodawczej  
Senatu RP

W związku z pismem znak: BPS/KU-034/704/1/14 z dnia 7 sierpnia 2014 r. w sprawie opinii do projektu ustawy zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre inne osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa oraz niektórych innych ustaw, uprzejmie przekazuję poniższe stanowisko.

Projekt ustawy zmieniający ustawę o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 65, poz. 545) zawiera propozycję wyeliminowania z obiegu prawnego art. 17 ust. 3 ww. ustawy, zgodnie z którym lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego towarzystwu budownictwa społecznego oraz spółdzielni mieszkaniowej na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, na podstawie wniosków złożonych w Banku Gospodarstwa Krajowego do dnia 30 września 2009 r., w wykonaniu zobowiązania Banku Gospodarstwa Krajowego, o którym mowa w ust. 4, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność, a także nie może być do nich ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju zajmuje pozytywne stanowisko w odniesieniu do przedłożonej inicjatywy legislacyjnej. Biorąc pod uwagę liczne wątpliwości i niejasności związane z funkcjonowaniem art. 17 ust. 3 ustawy z dnia 2 kwietnia 2009 r., co potwierdzają także interwencje Rzecznika Praw Obywatelskich, MIIR pozytywnie ocenia przedłożoną inicjatywę legislacyjną.

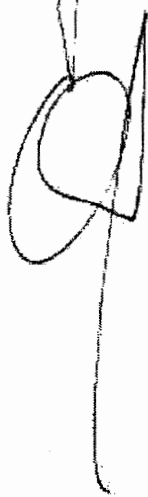
Należy zwrócić uwagę, że petycja wniesiona przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową „Politechnik” ze Szczecina, w wyniku której podjęta została przedmiotowa inicjatywa legislacyjna, odnosiła się także do kwestii funkcjonowania przepisu art. 15e ust. 2 ustawy o niektórych formach (...), zgodnie z którym lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność, a także nie może być do nich ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Przedłożony projekt ustawy nie odnosi się w ogóle do przepisu art. 15e ust. 2 ustawy o niektórych formach (...). W opinii Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju przepis ten z legislacyjnego punktu widzenia nie stanowi co prawda przeszkody w wyodrębnieniu na własność, zgodnie z przepisami ustawy, lokali mieszkalnych wybudowanych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Zawarty w nim zakaz dotyczy w tym przypadku wyłącznie lokali wybudowanych w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego, które dotychczas nie zostały uruchomione. Nie dotyczy natomiast lokali objętych możliwością wykupu zgodnie z przepisami rozdziału 4b ustawy o niektórych formach (...). Jednakże problem z jego interpretacją, polegający na odczytywaniu jego brzmienia w sposób wskazujący na to, iż przepis ten dotyczy inwestycji zrealizowanych na podstawie wniosków o preferencyjny kredyt, złożonych w BGK do dnia 30 września 2009 r., jest przyczyną hamowania procesu wyodrębnienia lokali wybudowanych z KFM, w szczególności spółdzielczych mieszkań lokatorskich. O problemach z interpretacją przepisu art. 15e ust. 2 ustawy o niektórych formach (...) świadczą w szczególności wyroki Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2011 r. w sprawie II CSK 631/10 oraz z dnia 26 stycznia 2011 r. w sprawie II CSK 366/10.

Tym samym należy stwierdzić, że brak zmian w odniesieniu do przepisu art. 15e ust. 2 ustawy o niektórych formach (...), pomimo poprawności legislacyjnej tej regulacji ustawowej, może w dalszym ciągu powodować problemy z interpretacją przepisów dotyczących wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych ze środków KFM.

Odnosząc się do kwestii skutków finansowych wejścia w życie projektowanej ustawy należy stwierdzić, że nie spowoduje ona skutków finansowych dla budżetu państwa ani jednostek samorządu terytorialnego. Ustawa nie wprowadza rozwiązania, które mogłyby mieć wpływ na finanse państwa, a jedynie precyzuje przepisy wprowadzone ustawą z dnia 19 sierpnia 2011 r.

Z  
wzrostu  
mieszkan



KM 404/14



**PROKURATORIA GENERALNA SKARBU PAŃSTWA**

Główny Urząd Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa

ul. Hoża 76/78, 00-682 Warszawa  
tel.: (+48) 022 392-31-17; fax: (+48) 022 392-31-20

www.prokuratoria.gov.pl  
e-mail: kancelaria@prokuratoria.gov.pl

KR-51-380/14/KBU  
W 12.52.86/14

Warszawa, 2014.08.15

Pan  
**Piotr ZIENTARSKI**  
Przewodniczący Komisji Ustawodawczej  
Senatu Rzeczypospolitej Polskiej

*Senatowi Rzeczypospolitej Polskiej*

W odpowiedzi na pismo z dnia 7.08.2014 r., znak: BPS/KU-034/704/5/14, dotyczące zaopiniowania projektu ustawy zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (druk senacki nr 705), uprzejmie informuję, iż Prokuratoria Generalna Skarbu Państwa do przedłożonego projektu nie zgłasza uwag.

*Z wyrazami szacunku*

WICEPREZES  
Prokuraturii Generalnej  
Skarbu Państwa  
*Eugdan Artymowicz*

Otrzymują:

- 1) adresat – 1 egz.
- 2) a/a – 1 egz.



**PROKURATORIA GENERALNA SKARBU PAŃSTWA**

Główny Urząd Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa

ul. Hoża 76/78, 00-682 Warszawa  
tel.: (+48) 022 392-31-17; fax: (+48) 022 392-31-20

www.prokuratoria.gov.pl  
e-mail: kancelaria@prokuratoria.gov.pl

KR-51-380/14/KBU  
DOPL/192/14

Warszawa, 2014.10.15

Pan  
**Piotr ZIENTARSKI**  
Przewodniczący Komisji Ustawodawczej  
Senatu Rzeczypospolitej Polskiej

W odpowiedzi na pismo z dnia 13.10.2014 r., znak: BPS/KU-034/705-S/5./14, dotyczące zaopiniowania *Sprawozdania o projekcie ustawy zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (druk senacki nr 705S)*, uprzejmie informuje, iż Prokuratura Generalna Skarbu Państwa do załączonego do Sprawozdania projektu ustawy nie zgłasza uwag.

WICEPREZES  
Prokuraturii Generalnej  
Skarbu Państwa  
Piotr Szwed

Otrzymują:

- 1) adresat – 1 egz.,
- 2) a/a – 1 egz.



# ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-014 WARSZAWA  
www.zrsmrp.com.pl

ul. Długa 1  
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax (22) 827-69-31  
tel./fax (22) 827-29-87

instrukcja  
tel./fax (22) 828 65 23

At Kasa:  
KCH III Oddział w Warszawie  
47 1130 1062 8000  
0000 0000 3307

RUBON 010036591

NIP 525 001 10-07

Warszawa dnia 26.08.2014r.

Pan  
Piotr Zientarski  
Przewodniczący  
Komisji Ustawodawczej

Senat  
Rzeczypospolitej Polskiej  
Ul. Wiejska 6  
00-902 Warszawa

W nawiązaniu do pisma BPS/KU-034/704/11/14 z dnia 7.08.2014r. (druk senacki 705) zdaniem Związku konieczna jest zmiana ustawy z dnia 2 kwietnia 2009r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw a także zmiana ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Do czasu nowelizacji ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 19 sierpnia 2011r. obowiązujące przepisy zakazywały ustanawiania prawa odrębnej własności lokali a także spółdzielczych własnościowych praw do lokali wybudowanych przy wsparciu preferencyjnego kredytu udzielonego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (art. 12<sup>1</sup> ust. 2 u.s.m.; art. 15e ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego).

Ustawą z dnia 19 sierpnia 2011r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzono możliwość przekształcania praw do lokali mieszkalnych w spółdzielniach mieszkaniowych, wybudowanych przy wsparciu preferencyjnego kredytu udzielonego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Artykuł 2 wymienionej ustawy wprowadził więc następujące zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych:

- 1) w art. 12 po ust. 1<sup>2</sup> dodaje się ust. 1<sup>3</sup> w brzmieniu:  
"1<sup>3</sup>. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w ust. 1 pkt 1, podlega odprowadzeniu przez spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. Nr 230, poz. 1922, z późn. zm.<sup>6)</sup>.";
- 2) w art. 12<sup>1</sup> uchyla się ust. 2.

Ustawa ta uchyla ust. 2 w art. 12<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dotychczasowy zakaz ustanawiania praw odrębnej własności lokali). Jednak nie uchyla ust. 2 w art. 15e ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, który stanowi że lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa w art. 15a ust. 1, nie mogą być, pod rygorem



nieważności, wyodrębnione na własność, a także nie może być do nich ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Nie uchyla też art. 17 ust. 3 ustawy z dnia 2 kwietnia 2009r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw, który stanowi że „Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego towarzystwu budownictwa społecznego oraz spółdzielni mieszkaniowej na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, na podstawie wniosków złożonych w Banku Gospodarstwa Krajowego do dnia 30 września 2009 r., w wykonaniu zobowiązania Banku Gospodarstwa Krajowego, o którym mowa w ust. 4, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność, a także nie może być do nich ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu”.

Na tle stosowania wymienionych wyżej przepisów występują wątpliwości, różnice poglądów i Interpretacji.

Związkowi znana jest odmowa sporządzenia aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu wybudowanego ze środków KFM na rzecz członka spółdzielni. Decyzja notariusza była zaskarżona przez członka i spółdzielnię. Jednak sąd przyznał rację notariuszowi.

Związek występował w sprawie usunięcia tych sprzeczności poprzez nowelizację ustawy do Ministerstwa Infrastruktury, do Rzecznika Praw Obywatelskich. Rzecznik Praw Obywatelskich podzielał stanowisko Związku o konieczności nowelizacji ustawy i również występował, wielokrotnie, do Ministerstwa Infrastruktury w tej sprawie.

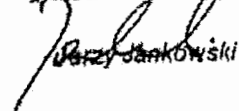
Na powyższy problem zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 6 marca 2014r. sygn. V CSK 194/13, w którym stwierdził; cyt.

„Podkreślić w tym miejscu trzeba, że, wbrew stanowisku skarżącej, choć przepis art. 12<sup>1</sup> ust. 2 usm został uchylony z dniem 11 października 2011r. w wyniku wejścia w życie ustawy z dnia 19 sierpnia 2011r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. nr 201, poz. 1180), to wskazany wyżej przepis art. 15e ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego nie został uchylony ani nie uległ zmianie, a zatem nadal niedopuszczalne jest przekształcenie w prawo własnościowe lub odrębną własność, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego przy użyciu środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, a więc nadal prawo to nie może być zbyte w żaden sposób.”

Konieczna jest zmiana ustawy z dnia 2 kwietnia 2009r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw polegająca na uchyleniu ust. 3 w art. 17 oraz zmiana ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, gdyż przepis art. 15 e ust. 2 nie został uchylony ani nie uległ zmianie.

Zał.

PREZES ZARZĄDU

  
Jerzy Jankowski

Sygn. akt

## POSTANOWIENIE

Dnia 7 maja 2013r.

Sąd Okręgowy w Częstochowie VI Wydział Cywilny Odwoławczy  
w składzie następującym :

**Przewodniczący-Sędzia SSO Janina Ignasiak (spr.)**

**Sędziowie SSO Halina Garus, SSO Leszek Mazur**

**Protokolant Agnieszka Cieślak**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 maja 2013r.

sprawy z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej w Częstochowie

z udziałem Ireny W

odmowa dokonania czynności notarialnej

na skutek zażalenia wnioskodawcy Spółdzielni Mieszkaniowej w

Częstochowie

na odmowę dokonania czynności notarialnej Kancelarii Notarialnej w Częstochowie

Notariusza Arkadiusza Szkurląta z dnia 21 marca 2013r.

sygn. akt

*postanawia: oddalić zażalenie.*

## UZASADNIENIE

W dniu 21.03. 13 r. Notariusz Arkadiusz Szkurląt odmówił  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Częstochowie  
sporządzenia aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności i  
przeniesienia własności lokali mieszkalnych położonych w  
Częstochowie przy ul. wybudowanych ze środków  
Krajowego Funduszu Mieszkaniowego .

Notariusz uznał , iż w świetle obowiązujących obecnie  
przepisów , które są całkowicie niespójne nie ma obecnie możliwości

ustanowienia odrębnej własności lokali i ich przewłaszczenia w budynkach wybudowanych ze środków K.F.M.

Zażalenie na odmowę dokonania czynności złożyła Spółdzielnia Mieszkaniowa w Częstochowie. Zdaniem skarżącej w związku z nowelizacją zapisu art. 12<sup>1</sup> ust. 2 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”, który stanowił zakaz przenoszenia przedmiotowych lokali na własność oraz w oparciu o nowelizację ustawy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego” z dn. 19.08. 11 r. a w szczególności zapisu art. 33 e do 33 k należy rozważyć zastosowania wykładni celowościowej tej nowelizacji, która z pewnością nie miała na celu nierównorzędnego traktowania podmiotów praw i obowiązków osób zamieszkałych w TBS – ach i spółdzielniach mieszkaniowych.

W konsekwencji skarżąca wniosła o uchylenie decyzji notariusza i przyjęcie za możliwe w świetle obowiązujących przepisów prawnych sporządzanie aktów notarialnych ustanowienia odrębnych własności lokali wybudowanych z udziałem środków pomocy z KFM poprzez BGK i przeniesienia tych lokali na członka Spółdzielni.

#### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Zgodnie z art.15 e ust. 2 ustawy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego” (Dz.U. 2013 . 255 t. j) lokale mieszkalne wybudowane ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność, a także nie może być do nich ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Przepis ten ma charakter materialno – prawny. W drodze więc wykładni nie można przełamać przepisu, który w sposób literalny z powołaniem się na rygor

nieważności zakazuje wyodrębnienia takich lokali - przepisem z art. 33 k cyt. ustawy mającego charakter procesowy.

Zdaniem Sądu zróżnicowanie podmiotów korzystających z możliwości wyodrębnienia lokali na własność w zależności od środków przeznaczonych na wybudowanie tych lokali było zabiegiem celowym ustawodawcy , a odmienna wykładnia musiałaby doprowadzić do wniosków contra legen .

Orzeczono na podstawie art. 385 kpc w zw, z art. 397 § 2 kpc.

Pr. wyznaczone w niniejszym procesie  
za zgodność świadczą  
SEKRETARZ



KM 412/14



KRAJOWA RADA NOTARIALNA  
WARSZAWA

Warszawa, dnia .....29.08.2014 r.

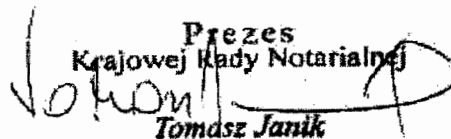
L.dz. 05/129/14

Szanowny Pan  
Piotr Zientarski  
Przewodniczący  
Komisji Ustawodawczej  
Senat RP

Szanowny Panie Przewodniczący

W odpowiedzi na pismo Pana Przewodniczącego z dnia 07 sierpnia 2014 r. (BPS/KU-034/704/10/14), przesyłające Projekt ustawy zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw, w załączeniu przesyłam uchwałę nr VIII/89/2014 Krajowej Rady Notarialnej z dnia 29 sierpnia 2014 r.

2 egzemplarzami na osobę

Prezes  
Krajowej Rady Notarialnej  
  
Tomasz Janik

**UCHWAŁA Nr VIII/89/2014**  
**Krajowej Rady Notarialnej**  
**z dnia 29 sierpnia 2014 r.**

**w sprawie projektu ustawy zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw**

Na podstawie art. 40 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie (t.j. Dz. U. z 2014 roku, poz. 164)

**Krajowa Rada Notarialna zgłasza następujące uwagi do projektu ustawy zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw, przesłanego przy piśmie Przewodniczącego Senackiej Komisji Ustawodawczej, z dnia 7 sierpnia 2014 roku, nr BPS/KU-034/704/10/14.**

Po wnikliwej, analizie uzasadnienia do projektowanych zmian Krajowa Rada Notarialna stwierdza, że osiągnięcie założonego przez ustawodawcę celu nastąpić powinno poprzez dokonanie zmian w art. 17 ust. 3 ustawy z dnia 02 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw oraz w art. 15e ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i nadanie tym przepisom nowego brzmienia, a nie poprzez całkowite uchylenie art. 17 ust. 3 ustawy z dnia 02 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw.

W związku z tym Krajowa Rada Notarialna proponuje:

1. nadać art. 17 ust. 3. ustawy z dnia 02 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw następujące brzmienie:

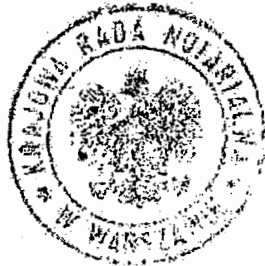
**„Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego towarzystwu budownictwa społecznego na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem na podstawie wniosków złożonych w Banku Gospodarstwa Krajowego do dnia 30 września 2009 r., w wykonaniu zobowiązania Banku Gospodarstwa Krajowego, o którym mowa w ust. 4, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność.”**

2. nadać art. 15e ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego następujące brzmienie:

**„Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa w art. 15a ust. 1, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność.”**

Proponowane przez Krajową Radę Notarialną brzmienie przepisów będzie jednocześnie wyrazem i potwierdzeniem słuszności kształtującej się linii orzeczniczej Sądu Najwyższego, który w jednym z wyroków (06.03.2014 r., sygn. akt V CSK 194/2013, Lex Polonica:8373079) stwierdził, iż w związku z obowiązywaniem art. 15e ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego „nadal niedopuszczalne jest przekształcenie w prawo własnościowe lub odrębną własność, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego przy użyciu środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, a więc nadal prawo to nie może być zbyte w żaden sposób.”

Jednocześnie Krajowa Rada Notarialna zgłasza chęć udziału w dalszych pracach legislacyjnych nad projektem ustawy.



Prezes  
Krajowej Rady Notarialnej  
Tomasz Janik



RZECZPOSPOLITA POLSKA  
PROKURATOR GENERALNY

Warszawa, dnia 23.12. 2014 r.

PG VII G 025/371/14

**Pan**  
**Lech Czapla**  
**Szef Kancelarii Sejmu**

*Stanowony Pani Ministro*

W nawiązaniu do pisma z dnia 16 grudnia 2014 r., nr GMS-WP-173-278/14, dotyczącego senackiego projektu ustawy zmieniającej ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawę o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw, przekazanego do zaopiniowania Prokuratorowi Generalnemu w trybie art. 3 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 20 czerwca 1985 r. o prokuraturze (Dz. U. z 2011 r. Nr 270, poz. 1599, z późn. zm.), uprzejmie informuję, że nie wnoszę do projektu uwag w zakresie odnoszącym się do obszaru działania prokuratury.

*Z poważaniem*

*ur*  
PIERWSZY ZASTĘPCA  
PROKURATORA GENERALNEGO  
*Marek Jamrogowicz*

WYDZIAŁ PREZYDIALNY

L.dz. ....  
Data wpływu ..... 02-01-2015



Warszawa, 14 stycznia 2015 r.

DP-IV-MJ-024-722/14

SEKRETARIAT SZEFA KS

L.dz. ....

Data wpływu ..... 15. 01. 2015 .....

Pan

Lech Czapla

Szef Kancelarii Sejmu

*Szanowny Panie Ministrze,*

W nawiązaniu do pisma z dnia 16 grudnia 2014 r. (znak: GMS-WP-173-273/14) dotyczącego *senackiego projektu ustawy zmieniającej ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawę o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw* uprzejmie informuję, że Narodowy Bank Polski nie zgłasza uwag do powyższego dokumentu.

*z powierzeniem*