



Warszawa, dnia 05 czerwca 2019 r.

RZECZPOSPOLITA POLSKA
MINISTER FINANSÓW

DR1.056.1.4.2019

Pan
Sebastian Adamowicz

Szanowny Panie,

w odpowiedzi na petycję nadesłaną drogą elektroniczną w dniu 1 maja 2019 r. w sprawie zmiany art. 3 ust. 1 pkt 15 lit. a) ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2019 r. poz. 351), działając na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz.U. z 2018 r. poz. 870) uprzejmie przekazuję poniższe wyjaśnienia.

W petycji wnosi Pan o zmianę art. 3 ust. 1 pkt 15 lit. a) ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości poprzez usunięcie z ww. artykułu zapisu dotyczącego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego. Wniosek uzasadnia Pan tym, iż prawo to obecnie nie istnieje.

W kontekście Pana postulatu należy wskazać, co następuje.

Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, jako ograniczone prawo rzeczowe, zostało wprowadzone do porządku prawnego ustawą z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1982 r., Nr 30, poz. 210). Zgodnie z art. 238 § 1 w znaczeniu normatywnym spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego istniało do 23 kwietnia 2001 r., tj. do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.). Po tej dacie ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego było niedopuszczalne. Natomiast prawa powstałe przed 24 kwietnia 2001 r. nadal istnieją i mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności mogą być zamieniane w prawo własności.

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w pierwotnym brzemieniu nie przewidywała dopuszczalności ustanawiania tzw. spółdzielczych ograniczonych praw rzeczowych tożsamyh z tymi, które powstały na gruncie prawa spółdzielczego. Dopiero nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonana ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. (Dz. U. Nr 240, poz. 2058 z późn. zm.) wprowadziła w art. 17¹ instytucję spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lokalem w rozumieniu ustawy jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 oraz z 2017 r. poz. 1529).

Zgodnie z opinią Krajowej Rady Spółdzielczej zmiana art. 3 ust. 1 pkt 15 lit a) przedmiotowej ustawy powinna polegać na zastąpieniu obu terminów: "spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego", obowiązującym terminem na określenie ograniczonego prawa rzeczowego do lokalu w zasobach spółdzielni, którym jest

„spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu". Prawo to dotyczy zarówno lokali mieszkalnych jak również lokali o innym przeznaczeniu.

Jednakże powołując się na stanowisko Ministerstwa Sprawiedliwości należy zauważyć, że wraz z wejściem w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2007 r., Nr 125, poz. 873), tj. od 31 lipca 2007 r. nie można ustanawiać spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Rzeczona nowela ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zniosła na przyszłość możliwość ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, także w drodze przekształcenia w nie innych praw. Od 31 lipca 2007 r. spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego mogą zostać przekształcone we własność lokali na podstawie art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W obecnym stanie prawnym, istniejącym od 31 lipca 2007 r., przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych regulują wyłącznie status osób uprawnionych i sposób obrotu istniejącymi już prawami własnościowymi, zarówno ustanowionymi w umowach w latach 2002-2007, jak i „starymi” prawami własnościowymi, ustanowionymi w drodze przydziału lokali na warunkach prawa własnościowego w latach 1982-2001.

Wobec istniejących wciąż praw własnościowych obowiązuje ogólna zasada intertemporalna, potwierdzona w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 223, poz. 1779), zgodnie z którą do istniejących spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych stosuje się obecnie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Reasumując należy stwierdzić, że w obecnie obowiązującym stanie prawnym nie można skutecznie ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, jednakże to prawo istnieje, jeżeli zostało ustanowione przed 24 kwietnia 2001 r. Tego stanu rzeczy nie zmieniło wejście w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która wprowadziła nową, podobną kategorię spółdzielczego własnościowego prawa do lokali.

Uwzględniając powyższe należy stwierdzić, że nie ma potrzeby dokonywania postulowanej przez Pana zmiany art. 3 ust. 1 pkt 15 lit a) ustawy o rachunkowości.

Z upoważnienia Ministra Finansów
Joanna Dadacz
Dyrektor Departamentu
Rachunkowości i Rewizji Finansowej
/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/