



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VI kadencja

Druk nr 1224
Warszawa, 9 lipca 2008 r.

Pan
Bronisław Komorowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. i na podstawie art. 32 ust. 2 regulaminu Sejmu niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy:

- o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości.

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy panią poseł Gabrielę Masłowską.

Ze względu na zbliżający się upływ terminów realizacji roszczeń (19.09.2008 r.) określonych w przepisach dotychczasowych, wnioskodawcy zwracają się do Pana Marszałka z prośbą o nadanie niniejszemu projektowi priorytetu w pracach legislacyjnych.

(-) Iwona Arent; (-) Barbara Bartuś; (-) Mariusz Błaszczak; (-) Witold Czarnecki; (-) Arkadiusz Czartoryski; (-) Andrzej Mikołaj Dera; (-) Zbigniew Dolata; (-) Jan Dziedziczak; (-) Grażyna Gęsicka; (-) Jerzy Gosiewski; (-) Elżbieta Jakubiak; (-) Wojciech Jasiński; (-) Sławomir Kłosowski; (-) Henryk Kowalczyk; (-) Zbigniew Kozak; (-) Leonard Krasulski; (-) Tomasz Latos; (-) Marzena Machałek; (-) Krzysztof Maciejewski; (-) Gabriela Masłowska; (-) Mirosława Masłowska; (-) Beata Mazurek; (-) Jacek Osuch; (-) Anna Paluch; (-) Marek Polak; (-) Piotr Polak; (-) Marek Suski; (-) Jan Szyszko; (-) Ryszard Terlecki; (-) Jadwiga Wiśniewska; (-) Michał Wojtkiewicz; (-) Tadeusz Woźniak; (-) Anna Zalewska; (-) Łukasz Zbonikowski; (-) Maria Zuba.

USTAWA
z dnia 2008 r.

**o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń
własnościowych nieruchomości¹⁾**

Art. 1.

W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176, z późn. zm.²⁾) w art. 21 w ust. 1 w pkt 129 kropkę na końcu zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 130 w brzmieniu:

„130) przychód wynikający z różnicy pomiędzy wartością rynkową budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem, a odpłatnością ponoszoną przez podatnika na podstawie przepisu ustawy lub uchwały rady gminy, przewidującego nabycie własności tej nieruchomości lub prawa za cenę niższą od ich wartości rynkowej.”.

Art. 2.

W ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2005 r. Nr 45, poz. 435, z późn. zm.³⁾) w art. 40a po ust. 8 dodaje się ust. 8a i 8b w brzmieniu:

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawę z dnia 28 września 1991 r. o lasach, ustawę z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, ustawę z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”, ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa, ustawę z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości, ustawę z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych i ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2000 r. Nr 22, poz. 270, Nr 60, poz. 703, Nr 70, poz. 816, Nr 104, poz. 1104, Nr 117, poz. 1228 i Nr 122, poz. 1324, z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 8, poz. 64, Nr 52, poz. 539, Nr 73, poz. 764, Nr 74, poz. 784, Nr 88, poz. 961, Nr 89, poz. 968, Nr 102, poz. 1117, Nr 106, poz. 1150, Nr 110, poz. 1190, Nr 125, poz. 1363 i 1370 i Nr 134, poz. 1509, z 2002 r. Nr 19, poz. 199, Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 78, poz. 715, Nr 89, poz. 804, Nr 135, poz. 1146, Nr 141, poz. 1182, Nr 169, poz. 1384, Nr 181, poz. 1515, Nr 200, poz. 1679 i Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 7, poz. 79, Nr 45, poz. 391, Nr 65, poz. 595, Nr 84, poz. 774, Nr 90, poz. 844, Nr 96, poz. 874, Nr 122, poz. 1143, Nr 135, poz. 1268, Nr 137, poz. 1302, Nr 166, poz. 1608, Nr 202, poz. 1956, Nr 222, poz. 2201, Nr 223, poz. 2217 i Nr 228, poz. 2255, z 2004 r. Nr 29, poz. 257, Nr 54, poz. 535, Nr 93, poz. 894, Nr 99, poz. 1001, Nr 109, poz. 1163, Nr 116, poz. 1203, 1205 i 1207, Nr 120, poz. 1252, Nr 123, poz. 1291, Nr 162, poz. 1691, Nr 210, poz. 2135, Nr 263, poz. 2619 i Nr 281, poz. 2779 i 2781, z 2005 r. Nr 25, poz. 202, Nr 30, poz. 262, Nr 85, poz. 725, Nr 86, poz. 732, Nr 90, poz. 757, Nr 102, poz. 852, Nr 143, poz. 1199 i 1202, Nr 155, poz. 1298, Nr 164, poz. 1365 i 1366, Nr 169, poz. 1418 i 1420, Nr 177, poz. 1468, Nr 179, poz. 1484 i Nr 180, poz. 1495.

- „8a. Jeżeli w określonej nieruchomości co najmniej jeden lokal, w rozumieniu ust. 1, został przez Lasy Państwowe sprzedany osobie upoważnionej w ust. 4, 5, 5a, 6 lub 7, to na wniosek osoby uprawnionej zajmującej lokal w tej nieruchomości, Lasy Państwowe są obowiązane sprzedać jej ten lokal na warunkach określonych w ust. 4 lub 7, o ile lokal ten nie jest lokalem niezbędnym.
- 8b. Dyrektor Generalny może podjąć decyzję o sprzedaży lokalu nieprzydatnego Lasom Państwowym nieujętego w wykazie, o którym mowa w ust. 8.”.

Art. 3.

W ustawie z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2005 r. Nr 41, poz. 398, z późn. zm.⁴⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 57:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Dyrektor oddziału regionalnego Agencji ustala roczny plan sprzedaży lokali mieszkalnych na podstawie wykazu, o którym mowa w art. 23 ust. 4, z zastrzeżeniem ust. 3.”,

b) dodaje się ust. 3 i 4 w brzmieniu:

„3. Jeżeli w określonym budynku co najmniej jedno mieszkanie zostało przez Agencję sprzedane osobie uprawnionej, to na wniosek osoby uprawnionej zajmującej mieszkanie w tej nieruchomości Agencja jest obowiązana sprzedać jej to mieszkanie, w przypadku gdy to mieszkanie znajduje się w wykazie kwater, które stały się zbędne na zakwaterowanie żołnierzy służby stałej, zgodnie z art. 23 ust. 4.

4. Naruszenie prawa lub interesu prawnego osoby uprawnionej, o której mowa w ust. 3, sąd stwierdza, na wniosek tej osoby, prawomocnym orzeczeniem wydanym w postępowaniu nieprocesowym.”;

2) w art. 58:

a) w ust. 2:

- po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) 95% - jeżeli osobą uprawnioną, w rozumieniu art. 56, jest emeryt, rencista lub wdowa po nim (wdowiec po niej),”

- pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) 90% - osobom nie wymienionym w pkt 1 i 1a”

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Pomniejszenia, o których mowa w ust. 2, stosuje się do sprzedaży prawa własności lub użytkowania wieczystego, w przypadku posiadania przez Agencję takiego prawa, ułamkowej części nieruchomości wspólnej przypadającej na sprzedawany lokal w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.”.

Art. 4.

W ustawie z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz.U. Nr 84, poz. 948, z późn. zm.⁵⁾) wprowadza się następujące zmiany:

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2005 r. Nr 157, poz. 1315, Nr 167, poz. 1399 i Nr 175, poz. 1460 i 1462, z 2006 r. Nr 227, poz. 1658 i Nr 245, poz. 1775 oraz z 2007 r. Nr 59, poz. 405 i Nr 64, poz. 427.

⁴⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2005 r. Nr 132, poz. 1110 oraz z 2006 r. Nr 104, poz. 708 i 711, Nr 170, poz. 1217 i Nr 249, poz. 1832.

1) w art. 42 w ust. 1 pkt 3a otrzymuje brzmienie:

„3a) jeżeli są lub były pracownikami:

a) przedsiębiorstw państwowych lub jednostek organizacyjnych,

b) podmiotów utworzonych z zakładów i jednostek organizacyjnych wydzielonych z przedsiębiorstw państwowych po dniu 1 sierpnia 1990 r.

- które wykonywały lub nadal wykonują zadania na rzecz zbywcy lub jego poprzednika prawnego, bądź też, gdy budynki, w których są oni najemcami lokali, były budowane w ramach wspólnych inwestycji tych podmiotów oraz ze zbywcą lub jego poprzednikiem prawnym, ”;

2) w art. 44:

a) w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) 6 % za każdy rok pracy najemcy w PKP, PKP SA oraz w przedsiębiorstwach państwowych, jednostkach organizacyjnych i podmiotach, o których mowa w art. 42 ust. 1 pkt 3 i 3a, ”,

b) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. Do okresu pracy, od którego zależy pomniejszenie ceny sprzedaży, wlicza się również okres pracy w przedsiębiorstwach państwowych, jednostkach organizacyjnych i podmiotach, o których mowa w art. 42 ust. 1 pkt 3 i 3a. ”,

c) dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Na wniosek osoby uprawnionej, zamiast zaliczonego jej okresu pracy lub najmu uwzględnia się okres pracy lub najmu najemcy, jeżeli jest korzystniejszy. ”;

3) po art. 44 dodaje się art. 44a w brzmieniu:

„Art. 44a. Jeżeli w określonym budynku co najmniej jeden lokal mieszkalny został przez PKP SA sprzedany osobie uprawnionej określonej w art. 42 ust. 1-2, to na wniosek każdej osoby uprawnionej zajmującej lokal mieszkalny w tej nieruchomości PKP SA jest obowiązana sprzedać jej ten lokal na warunkach określonych w art. 44 ust. 2-4. ”.

Art. 5.

W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 i Nr 102, poz. 1118, z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1315 i Nr 184, poz. 1539) wprowadza się następujące zmiany:

1) tytuł ustawy otrzymuje brzmienie: „o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, spółdzielni pracy, państwowych osób prawnych, uczelni publicznych oraz Skarbu Państwa”;

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

„1. Ustawa reguluje zasady i tryb zbywania mieszkań wchodzących w skład budynków mieszkalnych, będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, spółdzielni pracy, państwowych osób prawnych, uczelni publicznych oraz Skarbu Państwa, osobom uprawnionym, na warunkach preferencyjnych. ”;

3) w art. 2 w pkt 1 dodaje się lit. d i e w brzmieniu:

⁵⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 100, poz. 1086 i Nr 154, poz. 1802, z 2002 r. Nr 205, poz. 1730 i Nr 240, poz. 2055, z 2003 r. Nr 6, poz. 63, Nr 80, poz. 720 i Nr 203, poz. 1966, z 2004 r. Nr 96, poz. 959 i Nr 120, poz. 1252, z 2005 r. Nr 157, poz. 1315 i Nr 184, poz. 1539 oraz z 2006 r. Nr 12, poz. 63.

- „d) uczelnie publiczne,
 - e) spółdzielnie pracy”;
- 4) po art. 3 dodaje się art. 3a i 3b w brzmieniu:
- „Art. 3a. Jeżeli w określonej nieruchomości co najmniej jedno mieszkanie zostało przez zbywcę sprzedane osobie uprawnionej, to na wniosek każdej osoby uprawnionej zajmującej mieszkanie w tej nieruchomości zbywca jest obowiązany sprzedać jej to mieszkanie na warunkach określonych w art. 6.
 - Art. 3b. Zasada, o której mowa w art. 3a, dotyczy również najemców mieszkań będących własnością osób prawnych, o których mowa w art. 1 ust. 1, które nie wchodzą w skład budynków mieszkalnych.”;
- 5) w art. 4 ust. 3 otrzymuje brzmienie:
- „3. Zbywca sprzedaje także mieszkanie na wniosek osoby uprawnionej według zasad określonych w ust. 1.”;
- 6) w art. 10:
- a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:
 - „1. Mieszkanie stanowiące własność Skarbu Państwa może być zbyte osobie uprawnionej na jej wniosek po cenie pomniejszonej stosownie do art. 6.
 - 2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, wygasa, jeśli wniosek o nabycie nie zostanie złożony organowi reprezentującemu Skarb Państwa do dnia 31 grudnia 2011 r.”,
 - b) uchyla się ust. 2a;
- 7) po art. 10 dodaje się art. 10a i 10b w brzmieniu:
- „Art. 10a. 1. Mieszkanie stanowiące własność spółdzielni pracy może być zbyte osobie uprawnionej na jej wniosek po cenie pomniejszonej stosownie do art. 6.
 - 2. Przepisy ustawy w zakresie określonym w art. 1-5 oraz art. 7-10, w odniesieniu do mieszkań będących własnością spółdzielni pracy, stosuje się odpowiednio.
 - Art. 10b. Nabycie mieszkania na podstawie przepisów ustawy nie może naruszać praw osób trzecich.”.

Art. 6.

W ustawie z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz.U. Nr 157, poz. 1315) art. 4 otrzymuje brzmienie:

„Art. 4. 1. Jeżeli w procesach przekazywania państwowym jednostkom organizacyjnym, jednostkom samorządu terytorialnego, likwidacji, zbywania, komercjalizacji, prywatyzacji lub upadłości mieszkanie przestało być mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, uczelni publicznej, spółdzielni pracy, związku spółdzielni pracy lub jego struktury centralnej, państwowej osoby prawnej lub innej państwowej jednostki organizacyjnej albo spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, to na wniosek osoby fizycznej zajmującej to mieszkanie w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie umowy najmu lub decyzji administracyjnej o jego przydziale sąd orzeknie w postępowaniu nieprocesowym o ustanowieniu na rzecz tej osoby odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo o przeniesieniu na nią własności zabudowanej jednorodzinnyim budynkiem mieszkalnym nieruchomości gruntowej.

Orzeczenie sądu jest podstawą wpisu do księgi wieczystej prawa własności nieruchomości.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobom fizycznym, które nabyły prawo najmu lub uzyskały decyzję administracyjną o jego przydziale, w okresie do dnia 7 lutego 2001 r., przed procesami przekształceniowymi, o których mowa w ust. 1.
3. Przepis ust. 1 stosuje się, jeżeli w procesach przekształceniowych wymienionych w tym przepisie:
 - 1) nie umożliwiono osobie fizycznej, określonej w ust. 1, nabycia w pierwszeństwie zajmowanego przez nią mieszkania, zanim mieszkanie to przestało być własnością przedsiębiorstwa państwowego, spółki handlowej albo osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej, o której mowa w ust. 1, lub
 - 2) naruszono interes prawny osoby fizycznej, określonej w ust. 1,
 - 3) zaoferowano tej osobie nabycie zajmowanego mieszkania za cenę co najmniej 20% wyższą niż cena, za jaką zostało ono następnie zbyte.
4. W przypadku nabycia lokalu mieszkalnego, osobie uprawnionej przysługuje również własność pomieszczeń przynależnych w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 i Nr 29, poz. 355 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), o ile dotychczasowy najemca korzystał z tych pomieszczeń jako ich jedyny oraz współwłasność nieruchomości wspólnej, w tym udział we współwłasności gruntu albo udział we współużytkowaniu wieczystym gruntu, jeśli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym zbywcy w użytkowanie wieczyste.
5. Dochodzenie roszczeń, na podstawie ust. 1, nie narusza prawa dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych.
6. Przepis ust. 1 stosuje się także do osoby bliskiej, w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.⁶⁾), w stosunku do osoby fizycznej określonej w ust. 1, której przysługuje prawo wstąpienia w stosunek najmu mieszkania na podstawie odrębnych przepisów.
7. W przypadku złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1, nabycie własności mieszkania następuje na warunkach i po cenie, na jakich nieruchomości zostały nabyte od przedsiębiorstwa państwowego, uczelni publicznej, spółdzielni pracy, związku spółdzielni pracy lub jego struktury centralnej, państwowej osoby prawnej lub innej państwowej jednostki organizacyjnej albo spółki handlowej, o których mowa w ust. 1, przez pierwszego nabywcę, powiększonej o wartość poczynionych nakładów koniecznych. Cena podlega waloryzacji według zasad określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Na wniosek osoby uprawnionej cena może być rozłożona na raty płatne w okresie do 10 lat.
8. Prawo dochodzenia roszczeń na podstawie ust. 1 wygasa, jeżeli do dnia 31 grudnia 2011 r., nie złożono wniosku, o którym mowa w ust. 1.
9. W przypadku różnicy pomiędzy ceną nabycia mieszkania przez osobę uprawnioną a wartością rynkową tego mieszkania, na wniosek dotychczasowego właściciela, podmiot, który naruszył prawo lub interes

⁶⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459 oraz z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708 i Nr 220, poz. 1600 i 1601.

prawny, o których mowa w ust 3, albo jego następca prawny, wypłaci dotychczasowemu właścicielowi odszkodowanie w wysokości odpowiadającej tej różnicy. W razie sporu co do wysokości odszkodowania sprawę rozstrzyga sąd, a zapłacie podlega część niesporna.

10. Osoba fizyczna, o której mowa w ust. 1, 2 i 6, może odstąpić od drogi sądowej w przedmiocie nabycia przez nią prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, jeśli zbywca ustanowi dla niej takie prawo na warunkach określonych w ust. 7.
11. Hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość, w której ustanowiono odrębną własność lokalu na rzecz osoby uprawnionej, nie obciąża powstałej nieruchomości lokalowej i związanej z nią nieruchomości gruntowej.
12. Jeżeli wartość pozostałej części nieruchomości, w której ustanowiono odrębną własność lokalu na rzecz osoby uprawnionej, nie zapewnia wierzycielowi hipotecznemu dostatecznego zabezpieczenia, może on żądać od właściciela obciążonej nieruchomości ustanowienia zabezpieczenia dodatkowego w odpowiednim terminie przez siebie wyznaczonym.”.

Art. 7.

W ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398, z późn. zm.⁷⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 95 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Nie pobiera się opłat od wniosku o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo o przeniesienie własności zabudowanej jednorodzinny budynek mieszkalny nieruchomości gruntowej, złożonego na podstawie art. 4 lub art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz.U. Nr 157, poz. 1315 oraz z 2008 r. Nr ..., poz. ...) oraz art. 11 ustawy z dnia 2008 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości (Dz.U. Nr ..., poz. ...), a także wniosku, o którym mowa w art. 57 ust. 4 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2005 r. Nr 41, poz. 398, z późn. zm.⁸⁾).”;

2) w art. 96 w ust. 1 dodaje się pkt 13 w brzmieniu:

„13) strona dochodząca ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo przeniesienia własności zabudowanej jednorodzinny budynek mieszkalny nieruchomości gruntowej w postępowaniu nieprocesowym, o którym mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości.”;

3) po art. 98 dodaje się art. 98a w brzmieniu:

„Art. 98a. W toku postępowania o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo o przeniesienie własności zabudowanej jednorodzinny budynek mieszkalny nieruchomości gruntowej, na podstawie art. 4 lub art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości oraz art. 12 ustawy z dnia 2008 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości, wydatki ponosi Skarb Państwa.”.

⁷⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2006 r. Nr 126, poz. 876 i Nr 218, poz. 1592 oraz z 2007 r. Nr 21, poz. 123, Nr 25, poz. 162, Nr 82, poz. 560, Nr 123, poz. 849 i Nr 125, poz. 873

⁸⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2005 r. Nr 132, poz. 1110 oraz z 2006 r. Nr 104, poz. 708 i 711, Nr 170, poz. 1217 i Nr 249, poz. 1832.

Art. 8.

W ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. Nr 175, poz. 1459) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 5 dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

„3) którzy nabyli prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przed dniem 30 maja 1990 r. bądź ich następcy prawni, a nieruchomość ta wykorzystywana jest na cele rolne lub zabudowana jest budynkiem mieszkalnym i użytkownicy ci nabyli własność tej nieruchomości na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz. U. Nr 113, poz. 1209, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 oraz z 2003 r. Nr 3, poz. 24 i Nr 64, poz. 592), lecz w odniesieniu do nich nie wykonano przepisów tej ustawy.”;

2) po art. 5 dodaje się art. 5a w brzmieniu:

„Art. 5a. Kto będąc starostą, wójtem, burmistrzem, prezydentem miasta w rozumieniu przepisów określonych w art. 3 ust. 1, nie wykonuje obowiązków wynikających z ust. 1 pkt 3, podlega karze grzywny albo karze ograniczenia wolności.”.

Art. 9.

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przekształcenie nieruchomości, o których mowa w art. 2, 3 i 5-7, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz. 1679 i Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1314).

Art. 10.

1. Do spraw wszczętych, lecz nie zakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy tej ustawy.
2. Jeżeli postępowanie sądowe wszczęte przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie art. 4 lub art. 5 ustawy, o której mowa w art. 6, prowadzone było w trybie procesowym, sąd prowadzi je od tego dnia w trybie nieprocesowym lub przekazuje właściwemu sądowi do rozpoznania w takim trybie. W wypadku przekazania stosuje się odpowiednio przepisy art. 200 § 2 i 3 Kodeksu postępowania cywilnego. Jednak każdy uczestnik postępowania może żądać powtórzenia czynności sądu dokonanych bez jego udziału.

Art. 11.

1. Na wniosek osoby uprawnionej, w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 i Nr 102, poz. 1118, z 2004 r. Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 157, poz. 1315 i Nr 184, poz. 1539 oraz z 2008 r. Nr ..., poz. ...) w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, sąd orzeknie w postępowaniu nieprocesowym o ustanowieniu na rzecz tej osoby odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo o przeniesieniu na nią własności zabudowanej jednorodzinnyim budynkiem mieszkalnym nieruchomości gruntowej, na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6 tej ustawy, jeżeli:
 - 1) właścicielem tego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości gruntowej jest spółka handlowa, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie jest podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, oraz

- 2) w okresie od dnia 7 lutego 2001 r. do dnia poprzedzającego wejście w życie niniejszej ustawy Skarb Państwa był w odniesieniu do tej spółki podmiotem dominującym.
2. Roszczeń, na podstawie ust. 1, mogą dochodzić osoby uprawnione, którym nie zaproponowano zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach i w trybie określonym w tej ustawie w okresie, kiedy im to prawo przysługiwało, zanim mieszkania te stały się własnością spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie był już podmiotem dominującym.
3. Postępowanie sadowe o którym mowa w ust 1 jest wolne od opłat sądowych. Pozostałe koszty postępowania ponosi Skarb Państwa.
4. Orzeczenie sądu jest podstawą wpisu do księgi wieczystej prawa własności nieruchomości.
5. Przepisy art. 4 ust. 6, 11 i 12 ustawy, o której mowa w art. 6, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą stosuje się odpowiednio.
6. Ustanowienie na rzecz osoby uprawnionej odrębnej własności lokalu oraz przeniesienie na taką osobę własności zabudowanej jednorodzinny budynek mieszkalny nieruchomości gruntowej, nie może naruszać praw osób trzecich.
7. W przypadku istnienia hipoteki obciążającej dotychczas nieruchomość, w której ustanowiono odrębną własność lokalu na rzecz osoby uprawnionej, stosuje się przepisy art. 4 ust. 11 i 12 ustawy, o której mowa w art. 6, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 12.

Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 1, który wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz.U. Nr 157, poz. 1315) oraz ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 i Nr 102, poz. 1118, z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1315 i Nr 184, poz. 1539) wymagają zasadniczych zmian. Z uprawnień przyznanych tymi ustawami nie skorzystało dotychczas z różnych przyczyn jeszcze około 600 tys. polskich rodzin.

Zasadniczym celem niniejszego projektu jest umożliwienie Polakom wykonania ich uprawnień, tj. prawa pierwokupu i prawa do preferencyjnego nabywania lokali Skarbu Państwa, poprzez przedłużenie terminu do złożenia wniosku o stwierdzenie prawa pierwokupu, który upływa w dniu 19.09.2008 r. oraz terminu do złożenia wniosku o preferencyjne nabycie mieszkania, który upływa w dniu 31.12.2008 r.

Konstytucja w art. 31 ust. 3 dopuszcza ograniczenie prawa własności pod trzema warunkami:

- musi zostać zachowana ustawowa forma ograniczenia,
- ograniczenie to jest konieczne dla ochrony praw i wolności innych osób,
- ma ono służyć ochronie innych konstytucyjnie chronionych wartości.

Projekt, przewidując ograniczenie prawa własności, służy ochronie innych konstytucyjnie chronionych wartości - przede wszystkim służy realizacji wyrażonej w art. 2 Konstytucji zasadzie sprawiedliwości społecznej. Wyraża się ona w przyznaniu roszczenia o nabycie lokalu mieszkalnego osobom, które w przeszłości aktywnie przyczyniały się poprzez zakładowe fundusze mieszkaniowe do wytworzenia prywatyzowanego majątku.

Zgodność z Konstytucją projektowanych przepisów nie budzi zatem wątpliwości, co potwierdzają również liczne opinie konstytucjonalistów. Ponadto projektowana ingerencja w prawo własności nie narusza w żadnym wypadku wiążącej Polskę Europejskiej Konwencji Praw Człowieka. Konwencja chroni prawo własności w swym art. 1 protokołu dodatkowego nr 1, który wiąże Polskę od 1 października 1994 r. Artykuł ten brzmi następująco „ Każda osoba fizyczna i prawna ma prawo do poszanowania swego mienia.

Nikt nie może być pozbawiony swojej własności, chyba że w interesie publicznym i na warunkach przewidzianych przez prawo oraz zgodnie z ogólnymi zasadami prawa międzynarodowego".

Projekt ma na celu nowelizację następujących ustaw regulujących kwestię przekształceń własnościowych należących do Skarbu Państwa mieszkań oraz nieruchomości gruntowych:

- 1) ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych,
- 2) ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach,
- 3) ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP,
- 4) ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”,
- 5) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa,
- 6) ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości,
- 7) ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych,
- 8) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Wykonywanie wyżej wymienionych ustaw ujawniło szereg istotnych trudności dotyczących głównie: zwolnienia z opłat określonych postępowań sądowych, trybu nieprocesowego tych postępowań oraz zakresu podmiotowego uprawnień ustawowych.

Większość powyższych kwestii była już dwukrotnie przedmiotem oświadczeń parlamentarnych skierowanych do Ministra Sprawiedliwości jako reakcja na skargi ze strony osób uprawnionych występujących ze stosownymi wnioskami do sądów o stwierdzenie faktu czy dano im prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania zakładowego. W odpowiedzi na oświadczenie z dnia 15 listopada 2005 r. Minister Sprawiedliwości wyraził ubolewanie z powodu zaistnienia przypadków nakładania przez sądy obowiązków fiskalnych – wbrew ustawowemu zwolnieniu wynikającemu z ustawy. W ślad za tą odpowiedzią zostały podjęte stosowne kroki informacyjne skierowane do prezesów sądów okręgowych w całej Polsce dotyczących nowych regulacji w zakresie kosztów sądowych wynikających z przedmiotowych ustaw.

Znowelizowane przepisy pozwolą usunąć występujące dotychczas niejasności będące przyczyną niejednolitej praktyki w orzecznictwie sądów powszechnych. Pozwoli to na pełną realizację celów ustawy poprzez maksymalne uproszczenie postępowania sądowego w sprawie przekształceń własnościowych mieszkań zakładowych oraz zagwarantowanie prawa do sądu poprzez zwolnienie z obowiązku uiszczania kosztów sądowych. Doprecyzowanie przepisów ustaw „mieszkaniowych” jest więc gwarancją skutecznej realizacji przez osoby uprawnione przyznanych im roszczeń.

Przedkładany projekt ma również na względzie zapobieganie potencjalnym wydatkom ze strony Skarbu Państwa lub budżetów gmin z powodu orzeczeń sądowych. Występują bowiem liczne przypadki, w których Skarb Państwa, na skutek nieprecyzyjnych zapisów ustawowych, zwraca najemcom nieprawidłowo pobrane kwoty za prywatyzowane lokale mieszkalne, wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami sądowymi. Przykładem jest prawomocny wyrok Sądu Okręgowego Wydział II Cywilny w Poznaniu z dnia 9 czerwca 2006 r. (sygn. akt II.Ca 289/06). Wynika z tego, że pilnego uregulowania tych problemów oczekują zarówno uprawnieni nabywcy, jak i Skarb Państwa.

Projekt ten był już w poprzedniej kadencji Sejmu przedmiotem przedłożenia senackiego (druk sejmowy nr 602 V kadencji) i w sierpniu 2007 r. został przygotowany przez Komisję Infrastruktury do drugiego czytania (Sprawozdanie Komisji Infrastruktury, druk nr 2141 Sejmu V kadencji).

Zmiana ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wprowadza zwolnienie podatkowe dla przychodu uzyskanego przez osobę uprawnioną z tytułu różnicy pomiędzy wartością rynkową nabywanego budynku mieszkalnego, a odpłatnością ponoszoną przez podatnika na podstawie nowelizowanej ustawy.

W zakresie dotyczącym ustaw wymienionych wyżej w pkt. 2, 3, 4 i 5 projekt harmonizuje oraz ujednolica przepisy dotyczące warunków nabywania mieszkań zakładowych przez najemców. Przyznaje on m.in. najemcy mieszkania (będącego własnością, np. Lasów Państwowych, PKP, Sił Zbrojnych, Spółek Skarbu Państwa, itp.), które jest przez przepisy odpowiednich ustaw uznane za mienie zbędne – prawo roszczenia o nabycie zajmowanego przez niego mieszkania w sytuacji, w której w danym budynku co najmniej jedno mieszkanie zostało już sprzedane. Od tego momentu bowiem budynek ten został sprywatyzowany, a jego właścicielem stała się wspólnota mieszkaniowa.

W części dotyczącej ustawy z dnia 7.07.2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości, projekt zmierza przede wszystkim do przyznania roszczenia o nabycie mieszkania tym najemcom byłych mieszkań zakładowych, którym w obecnym stanie prawnym przysługuje jedynie prawo pierwokupu mieszkania,

jeżeli w określonych procesach przekształceniowych naruszono ich prawo do nabycia zajmowanych przez nich mieszkań lub co najmniej naruszono ich interes prawny.

Projekt obejmuje także sytuacje sprzed dnia 7 lutego 2001. Rozszerza katalog osób (art. 6 projektu) uprawnionych do nabycia własności mieszkania o najemców byłych mieszkań zakładowych, którym zaoferowano nabycie mieszkania za cenę wyższą niż cena, za jaką zostało ono następnie zbyte osobie trzeciej. Przykładem są liczne przypadki, zwłaszcza na Śląsku, gdzie sprzedawano całe bloki mieszkalne wraz z najemcami, pozbawiając ich w ten sposób prawa pierwszeństwa wykupienia zajmowanych mieszkań.

Proponowana w projekcie zmiana w ustawie z dn. 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, rozszerza katalog użytkowników wieczystych uprawnionych do nieodpłatnego przekształcenia przysługującego im prawa w prawo własności nieruchomości. Rozszerzenie to dotyczy użytkowników wieczystych lub ich następców prawnych, w odniesieniu do których nie wykonano przepisów ustawy z dnia 26.07. 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości, mimo, iż spełnili warunki nabycia własności użytkowania nieruchomości z mocy prawa.

Omówione propozycje przepisów ustawy zostały szczegółowo przeanalizowane w trakcie prac legislacyjnych, prowadzonych przez Komisję Infrastruktury V kadencji Sejmu RP. Szczególną rangę posiadają opinie prawne wydane przez wybitnych konstytucjonalistów i znawców prawa branżowego, jak też przez przedstawicieli Ministra Finansów i Ministra Budownictwa oraz innych urzędów i instytucji centralnych. Uwzględniono również propozycje zainteresowanych organizacji społecznych reprezentujących osoby poszkodowane.

Proponowane regulacje prawne dotyczące wyżej wymienionych ustaw nie powodują dodatkowych skutków finansowych w budżecie państwa, skutki finansowe tych przedsięwzięć zostały bowiem przedstawione i uwzględnione w procesie przygotowania i przyjęcia ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości i innych obowiązujących przepisów prawnych.

W przedstawionym projekcie pozostały do uregulowania jedynie sprawy wynikające z naruszenia konstytucyjnej zasady równości obywateli wobec prawa. Uprawnieni lokatorzy byli faktycznymi właścicielami tych mieszkań, otrzymali je bowiem jako część wynagrodzenia za pracę. To im właśnie przede wszystkim przysługuje obecnie „stwierdzenie formalne” tego prawa zgodnie z konstytucyjnym prawem ochrony własności.

Lokatorzy oczekujący rozwiązania tych spraw to głównie emeryci, o niskim statusie materialnym, którym należy się ze strony Państwa szczególna troska, opieka i wyrównanie krzywdy.

Przedmiot projektowanej ustawy pozostaje poza obszarem regulacji prawa Unii Europejskiej.

Ze względu na zbliżający się upływ terminu realizacji roszczeń (19.09.2008 r.) projektowi należy nadać priorytet w pracach legislacyjnych.

Warszawa, 21 lipca 2008 roku

Pan
Bronisław Komorowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia
w sprawie zgodności poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych
ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości
(przedstawiciel wnioskodawców: poseł Gabriela Masłowska) z prawem Unii
Europejskiej

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 roku – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jednolity: Monitor Polski z 2002 r., Nr 23, poz. 398 z późn. zm.) sporządza się następującą opinię:

1. Przedmiot projektu ustawy

Projekt zmierza do zmiany:

- ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176, ze zm.),
- ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2005 r. Nr 45, poz. 435, ze zm.),
- ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2005 r. Nr 41, poz. 398, ze zm.),
- ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz.U. Nr 84, poz. 948, ze zm.),
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz.U. z 2000 r. Nr 4, poz. 24, ze zm.),
- ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz.U. Nr 157, poz. 1315, ze zm.),
- ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398, ze zm.),
- ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. Nr 175, poz. 1459).

Projekt zawiera także przepisy dotyczące wynagrodzenia notariusza za określone czynności, przepisy intertemporalne, zasad orzekania o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo o przeniesieniu własności zabudowanej jednorodzinny budynek mieszkalny nieruchomości gruntowej na zasadach preferencyjnych.

W ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych rozszerzany jest katalog zwolnień przedmiotowych od tego podatku. W ustawach o lasach, o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP, o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” – zaproponowano zmodyfikowanie zasad sprzedaży nieruchomości (zasady określania ceny nieruchomości, obowiązek sprzedaży nieruchomości w określonych okolicznościach). Projekt rozszerza zakres stosowania ustawy o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa na spółdzielnie pracy oraz uczelnie publiczne. Na podmioty objęte jej regulacją rozciągnięte zostały rozwiązania analogiczne do przewidzianych w innych zmienianych ustawach. Rozszerzony został zakres podmiotowy i przedmiotowy prawa pierwokupu, o którym mowa w art. 4 ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości. Rozszerzony został katalog zwolnień od kosztów sądowych w ustawie o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. W ustawie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości proponuje się dodanie przepisów określających sankcję za zaniechanie realizacji obowiązków ustawowych przez określone organy administracji publicznej.

Zmiana 1 do ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości nie nadaje się do oceny ze względu na błędy legislacyjne, które uniemożliwiają zrekonstruowanie jej treści normatywnej (art. 5 ustawy nie jest podzielony na żadne jednostki redakcyjne niższego rzędu). Projekt zawiera również inne błędy legislacyjne (patrz art. 6 projektu w zakresie, w jakim dotyczy art. 4 ust. 4 zmienianej ustawy).

Zgodnie z art. 12 projektu, ustawa ma wejść w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem projektowanych zmian ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (art. 1 projektu), które mają wejść w życie z dniem 1 stycznia 2009 roku.

2. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem

Kwestie stanowiące przedmiot projektu ustawy nie są regulowane prawem Unii Europejskiej. Zgodnie z art. 295 Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską, Traktat nie przesądza w niczym zasad prawa własności w państwach członkowskich.

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

Art. 8 pkt 1 projektu nie może zostać oceniony ze względu na braki legislacyjne. Prawo Unii Europejskiej nie reguluje zagadnień, o których mowa w pozostałych przepisach projektu.

4. Konkluzja

Przedmiot projektu ustawy nie jest objęty prawem Unii Europejskiej. Art. 8 pkt 1 projektu dotknięty jest wadą legislacyjną, która uniemożliwia ocenę jego zgodności z prawem Unii Europejskiej.

Opracował: Zespół Prawa Europejskiego

Akceptował: Dyrektor Biura Analiz Sejmowych

Michał Królikowski

Deskryptory bazy Rex: Unia Europejska, nieruchomości

Warszawa, 21 lipca 2008 r.

BAS – WAEM – 2012/08

Pan
Bronisław Komorowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia

w sprawie, czy poselski projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Gabriela Masłowska) jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej

Projekt ma na celu zmianę treści ośmiu ustaw dotyczących przekształceń własnościowych. Projekt zawiera przepisy, które dotyczą materii pozostających poza zakresem regulacji prawa Unii Europejskiej, oraz przepisy, których treść normatywna nie może zostać zrekonstruowana ze względu na występujące w nich błędy legislacyjne. Projekt nie ma na celu wykonania prawa Unii Europejskiej.

Projekt nie jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej.

Opracował: Zespół Prawa Europejskiego

Akceptował: Dyrektor Biura Analiz Sejmowych

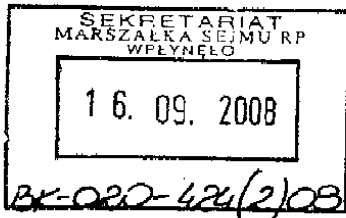
Michał Królikowski

Deskrytory bazy Rex: Unia Europejska, nieruchomości



POSEŁ NA SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
GABRIELA MASŁOWSKA

Lublin, 12.09.2008r.



Szanowny Pan
Bronisław Komorowski
Marszałek Sejmu RP

Panie Marszałku,

Wyrażam wdzięczność za uwagi Biura Legislacyjnego oraz Biura Analiz Sejmowych do poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości .

W odpowiedzi na nie jak i uwagi zgłoszone przez Pana Marszałka w piśmie z dnia 25 lipca bieżącego roku, które otrzymałam w dniu 4 września przedstawiam swoje stanowisko. Jednocześnie uprzejmie proszę, aby ze względu na upływający dnia 19 września termin praw pierwokupu oraz 30 grudnia prawa do preferencyjnego nabycia, włączyć projekt ustawy do porządku najbliższego posiedzenia Sejmu.

W załączeniu pismo Stowarzyszeń Krajowych Regionalnych i Zakładowych, których członkami są najemcy.

Z poważaniem
Gabriela Masłowska
Poseł na Sejm RP



POSEŁ NA SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
GABRIELA MASŁOWSKA

Lublin, 12.09.2008r.

**Szanowny Pan
Bronisław Komorowski
Marszałek Sejmu RP**

W obowiązującym stanie prawnym najemcom byłych mieszkań zakładowych przysługuje prawo pierwokupu zajmowanych przez nich mieszkań na preferencyjnych warunkach.

Podstawę regulacji w tym zakresie stanowi ustawa z 15 grudnia 2000r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa.

Także ustawa z 7 lipca 2005r. potwierdza te prawa i jednocześnie reguluje sposób ich egzekwowania, gdy zostały naruszone. Art. 4 przywołanej ustawy przyznaje prawo do nabycia zajmowanych mieszkań zakładowych w drodze pierwokupu w sytuacji, gdy w procesach przekształceniowych zostało naruszone prawo osoby fizycznej do nabycia zajmowanego przez nią mieszkania, a w szczególności prawo pierwszeństwa oraz gdy naruszono jej interes prawny. Naruszenie prawa pierwszeństwa lub interesu prawnego w myśl cytowanej ustawy określa Sąd prawomocnym orzeczeniem w postępowaniu wolnym od opłat sądowych. Wykonanie prawa pierwokupu następuje po cenie nabycia, zwaloryzowanej, powiększonej o wartość poczynionych nakładów koniecznych przez zbywcę. Różnicę pomiędzy zwaloryzowaną ceną a ceną wpłaconą przez osobę uprawnioną (przy uwzględnieniu bonifikat z tytułu preferencji) pokrywa ten, kto naruszył prawo pierwokupu, a więc bezprawnie się wzbogacił. Ustawodawca więc potwierdził w obu uzasadnianych i obowiązujących ustawach, że:

- a) najemcy mieszkań zakładowych są ich współwłaścicielami głównymi (Skarb Państwa był współwłaścicielem symbolicznym),
- b) zabezpieczył prawa wtórnych właścicieli przez zagwarantowanie im ekwiwalentu za zbywany lokal na poziomie wartości rynkowej,
- c) zobowiązał osoby prawne lub fizyczne, które łamiąc prawa pierwokupu bezprawnie się wzbogaciły do pokrycia różnicy (jeśli ona wystąpi) pomiędzy

ceną jaką uzyskuje obecny właściciel, a ceną płaconą przez pokrzywdzonych najemców .

Przywołane tu przepisy ustawowe obowiązują i nikt nie podważył ich zgodności z art.64 w związku z art.31 ust.3 Konstytucji RP, gdyż „wprowadzają ograniczenia prawa właściciela do rozporządzania nieruchomością” na co zwraca uwagę Biuro Legislacyjne Sejmu oraz Pan Marszałek .

Niezaprzeczalne jest również to, że przedłożony projekt ustawy jest kontynuacją obowiązujących już rozwiązań wzmacniając jedynie pozycję najemcy - byłego właściciela o tyle, że w przypadku naruszenia prawa pierwokupu lub interesu prawnego, lub gdy zaoferowano tej osobie nabycie zajmowanego mieszkania za cenę co najmniej 20% wyższą niż cena, za jaką zostało ono następnie zbyte przyznaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności zajmowanego lokalu przez Sąd w trybie nieprocesowym. Orzeczenie Sądu jest podstawą wpisu do księgi wieczystej prawa własności nieruchomości (art.6 projektu) .

Wprowadzenie takiego rozwiązania jest podyktowane koniecznością zwiększenia skuteczności prawa . Przykre doświadczenie najemców, którym uniemożliwia się wyegzekwowanie praw z powodu trwających czasem latami postępowań sądowych, nakładania przez Sądy wbrew ustawie obowiązków fiskalnych (wnioski zamieniane są na pozwy z wszelkimi tego konsekwencjami np. zasądzone są koszty zastępstwa procesowego w wysokości kilka tys. zł). W tej sytuacji wiele osób wycofuje z sądu wnioski – pozwy, w obawie przed kosztami. Właściciele wypowiadają umowy najmu, najemcy stają się wówczas byłymi najemcami i już nie mogą skorzystać z uprawnień. Zatem projekt ustawy nie wnosi nowych rozwiązań ograniczających prawo własności obecnych właścicieli - umożliwia jedynie egzekwowanie już istniejących konstytucyjnych i ustawowych praw.

Nadużyciem jest także przywoływanie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30. 10.2001r. (sygn. akt K 33/00) o naruszeniu konstytucyjnej zasady ochrony własności, gdyż odnosi się on do innej ustawy i do zdarzeń naruszających prawo własności osoby fizycznej, a nie „wyzucia” lokatorów z własnego mieszkania nabytego przed transformacją ustrojową (ustawa z dnia 14.04.200r.). Trybunał Konstytucyjny rozpatrywał wówczas rozwiązania prawne nie gwarantujące zbywcy ceny zwaloryzowanej. Ustawa zaskarżana zapewniała zwrot ceny, którą zapłacił przed laty.

Ponadto w dyskusji o niekonstytucyjności ograniczenia prawa własności zbywcy, w moim przekonaniu, pełnomocnym jest wyrok Sądu Najwyższego uznający skargę kasacyjną poszkodowanych lokatorów pracowniczych mieszkań zakładowych z dnia 21 sierpnia 2008r. wraz z uzasadnieniem (sygn. akt. IV CSK 191/08). Sąd Najwyższy uznał, że uprawnieni najemcy są pierwotnymi właścicielami, a osobom trzecim przysługuje godziwe zadośćuczynienie. Oba te warunki spełnia przedłożony projekt.

Wobec przywołanych zdarzeń prawnych i faktycznych objęcie przepisami ustawy najemców, których sprzedano wraz z mieszkaniami przed 7 lutego

2001r. jest wypełnieniem praw i obowiązków wynikających z Konstytucji RP. Mają oni cechę relewantną – jedni i drudzy byli pierwotnymi właścicielami lokali, a obywatele są równi wobec prawa.

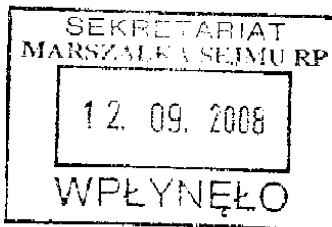
Koszty budżetowe określa ustawa z 7 lipca 2005r. Poszerzenie przedmiotowe i podmiotowe jej zakresu nie powiększy kosztów budżetowych. Nie wszystkie mieszkania zakładowe podlegają prywatyzacji na zasadach preferencji. Nie ma tu dodatkowych nakładów, ale zwrot należności przez osoby prawne lub fizyczne, które bezprawnie się wzbogaciły. Zwroty te dotyczą gmin, Skarbu Państwa i spekulacyjnych nabywców. Projekt ustawy jednocześnie uchroni Skarb Państwa od strat (zwrot kwot wraz odsetkami z tytułu przegranych spraw) w przeprowadzanych procesach sądowych. Część z tych, których dorobek życia został bezprawnie przejęty poszerzyła szeregi bezdomnych, część odeszła w sposób naturalny – skala problemu nie jest duża.

Problem dotyka głównie ludzi w podeszłym wieku, utrzymujących się z emerytur i rent, których nie stać na kosztowne procesy, w których musieliby wskazać, że do nabycia własności doszło w wyniku czynności sprzecznej z prawem lub zasadami współżycia społecznego. Dlatego ustawodawca realizując art. 76 Konstytucji RP powinien podjąć nadzwyczajne środki chroniące najemców przed nieuczciwymi praktykami.

Celem art. 6 ust. 4 jest zapewnienie prawa nabycia nie tylko lokalu mieszkalnego, ale także pomieszczeń przynależnych w rozumieniu ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali oraz udziału w nieruchomości wspólnej budynkowej i gruntowej na zasadzie współwłasności lub ułamkowego prawa użytkowania wieczystego. Doprecyzowanie przepisów nastąpi w formie autopoprawki.

Proponuję skreślenie art. 8 – zostanie zawarty w innym projekcie ustawy. Projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości jest kontynuacją druku 602, który był przedmiotem wszechstronnych konsultacji, a więc wymóg art. 34 ust. 3 regulaminu Sejmu został spełniony.

Z poważaniem 
Gabriela Masłowska
Poseł na Sejm RP



Warszawa, dnia 10.09.2008r.

Stowarzyszenia Krajowe Regionalne i Zakładowe

Bogusław Błaszczuk
01-496 Warszawa
ul. F.Kawy 24/10
tel/fax 022-6384723; email:
blaszczyk.bogdan@wp.pl

Pilne

Pan Bronisław Komorowski

Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej
Warszawa, ul. Wiejska 4/6/8

Szanowny Panie Marszałku,

Uprzejmie informuję Pana Marszałka, że nasze odniesienie się do zastrzeżeń Biura Legislacyjnego i Biura Analiz Sejmowych do poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości wniesionego na naszą prośbę do Laski Marszałkowskiej przez grupę posłów reprezentowaną przez Panią Posel Gabrielę Masłowską - przedstawiliśmy Panu Marszałkowi w Petycji z dnia 17.08.2008r. Jednak ważne nowe okoliczności skłoniły nas do uzupełnienia tej argumentacji.

W sytuacji upływających terminów ustawowych (19.09 i 31.12.2008r.) i wygasających wszelkich praw uprawnionych lokatorów do nabywania pracowniczych mieszkań zakładowych zwróciliśmy się do Sądu Najwyższego o udzielenie informacji i stosownej pomocy w sprawie wykładni prawnej dotyczącej zbywanych przez Skarb Państwa pracowniczych mieszkań zakładowych.

Po przekazaniu ww. Petycji z dnia 17.08.2008r. Sądowi Najwyższemu, na jego żądanie, otrzymaliśmy w dniu 4.09.2008r. do wykorzystania, w drodze wyjątku przed opublikowaniem, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21.08.2008r. wraz z jego uzasadnieniem (sygn.akt IVCSK 191/08), w którym Sąd rozpatruje istotne problemy dotyczące nieprawidłowości w procesie zbywania pracowniczych mieszkań zakładowych - wyrok w załączeniu.

Sąd Najwyższy uznając skargę kasacyjną poszkodowanych lokatorów pracowniczych mieszkań zakładowych wiodący wywód oparł na naruszonej zasadzie współżycia społecznego, o której mowa w art.5 kodeksu cywilnego, w brzmieniu:

"Art.5. Nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony."

Sąd Najwyższy zauważył także, że w ogniwie pomiędzy Skarbem Państwa a uprawnionymi do tych mieszkań lokatorami występują osoby trzecie- wtórni nabywcy bądź zbywcy pracowniczych mieszkań zakładowych, którzy nabyli te mieszkania od Skarbu Państwa nieodpłatnie i z naruszeniem wcześniej nabytych przez tych lokatorów praw posiadania tych mieszkań. Oznacza to, jak stwierdza Sąd Najwyższy, że ci poszkodowani lokatorzy są czymś więcej aniżeli zwyczajni najemcy, i że im także przysługuje ochrona praw nabytych.

W tym miejscu godzi się zauważyć, że takimi samymi ograniczeniami prawa własności obwarowane są przepisy konstytucyjne i pomimo to są przywoływane przez oponentów złożonego do Laski Marszałkowskiej poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości. Bezzasadne jest więc twierdzenie, że budzą wątpliwości w świetle art. 64 w związku z art.31 ust.3 Konstytucji RP, gdyż

wprowadzają ograniczenie prawa właściciela do rozporządzania nieruchomością." Nie dostrzega się więc, że treść art.31 ust.3 brzmi:

"3. Ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla ochrony praw innych osób".

Również w tym przypadku Sąd Najwyższy nie miał wątpliwości, że naruszono prawo lokatorów do pracowniczych mieszkań zakładowych.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21.08.2008r. jest przełomem w odczytywaniu konstytucyjnej zasady ochrony praw należnych poszkodowanym lokatorom w nabywaniu własności posiadanych mieszkań. Przyznanie tym lokatorom prawa do konstytucyjnej zasady współżycia społecznego nie do pogodzenia jest bowiem z jednoczesnym odmawianiem tego prawa na podstawie art.64 i art.31 Konstytucji RP, ponieważ przywołany w tym wyroku Sąd Najwyższego przepis art.5 kc powoduje samoograniczenie w prawie ochrony własności w odniesieniu do tzw. osób trzecich, innych niż poszkodowani lokatorzy. Wynika to z przepisu art.64 ust.3 w brzmieniu:

"3. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności."

Przyjęto więc, że pierwotnym właścicielem pracowniczych mieszkań zakładowych są uprawnieni najemcy tych mieszkań, a osobom trzecim przysługuje godziwe zadośćuczynienie (roszczenie). Niektóre organy i instytucje bez prawnego uzasadnienia blokują regulację przyjętą w złożonym do Laski Marszałkowskiej projekcie ustawy i biorą na siebie odpowiedzialność za wygaśnięcie praw i krzywdę poszkodowanych lokatorów.

Stowarzyszenia krajowe, regionalne i zakładowe przedstawiły sytuację prawną i rzeczywistą poszkodowanych lokatorów pracowniczych mieszkań zakładowych w procesie transformacji ustrojowej, a nade wszystko przedstawiły propozycję prawnego uregulowania tych kwestii: w piśmie z dnia 27.12.2007r. do Przewodniczącego sejmowej Komisji Infrastruktury oraz w Proteście z dnia 26.03.2008r. do Pana Marszałka i innych organów naczelnych oraz w Petycji z dnia 17.08.2008r. Propozycje te pokrywają się z wykładnią wyrażoną w wyroku Sądu Najwyższego, które można najkrócej zrekapitulować następująco:

1. Powstała nowa sytuacja prawna, w której konstytucyjna zasada ochrony własności została wzmocniona w odniesieniu do lokatorów pierwotnych posiadaczy pracowniczych mieszkań zakładowych (art.5 kc) i została ograniczona ta zasada w odniesieniu do osób trzecich-wtórnych nabywców bądź zbywców tych mieszkań z zachowaniem należnego im godziwego odszkodowania (art.64 ust.3 i art.31 ust.3 Konstytucji RP).

W projekcie wnoszonej ustawy podejmuje się jednocześnie propozycje przyznania praw zawartych w ww. ustawie z dnia 15.12.2000 r. lokatorom o takim samym statusie rzeczywistym, którzy różnią się jedynie tym, że ich mieszkania zbywane były przed dniem 7.02.2001 r. Ustawa z dnia 15.12.2000 r., o niekwestionowanych walorach społecznych i ustrojowych, nie odniosła się jednak do takich samych mieszkań zakładowych lecz zbywanych przed dniem 7.02.2001 r. w ten sposób ustawa ta naruszyła konstytucyjne zasady, w tym zasadę sprawiedliwości społecznej i zasadę równości obywateli wobec prawa. Lokatorów tych byłych mieszkań zakładowych prawo traktuje jak zwyczajnych najemców, a nie tak jak pierwotnych właścicieli tych mieszkań. Nad takim rozumieniem nie pochyła się zarówno Parlament RP, a zwłaszcza organy rządowe, pomimo iż tę zasadę przyjęto w ustawie z dnia 15.12.2000 r. przyznającej prawa własności lokatorom do mieszkań zakładowych.

Natomiast wyrok Trybunału Konstytucyjnego (sygn. akt K33/00), na który chętnie powołuje się Minister Infrastruktury jest tendencyjną nadinterpretacją. Trybunał Konstytucyjny w tym przypadku odniósł się do regulacji zawartej w art. 3 ustawy z dnia

14.04.2000 r. o zmianie ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe. W tej wykładni Trybunał odnosi się jedynie do zwyczajnego najemcy, któremu nie musi przysługiwać prawo nabywania własności najmowanego mieszkania natomiast pomija prawo do własności mieszkania, którego najemca jest pierwotnym właścicielem (współwłaścicielem). Po wejściu w życie ww. ustawy z dnia 15.12.2000 r. mamy do czynienia z nową sytuacją prawną. Artykuł 1 tej ustawy stwierdza, że „mieszkania zakładowe nie wchodzi w skład przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ kodeksu cywilnego”, a z art. 6 tej ustawy wynika, że ci najemcy otrzymują te mieszkania za pracę w przedsiębiorstwie (6% za każdy rok pracy) i za dysponowanie i gospodarowanie tym mieszkaniem (3% za każdy rok najmu). Jest to, więc zwyczajne uwłaszczenie (reprywatyzacja).

Żaden organ władzy publicznej nie kwestionuje tej nowej regulacji i prawa do przeniesienia tytułu własności tych mieszkań na uprawnionych najemców. Natomiast Minister Infrastruktury w tej nowej już sytuacji prawnej proponuje rozwiązywać ten problem poprzez finansowanie gminnych zasobów mieszkaniowych w ramach tzw. Funduszu Dopłat. Precedensem takiego rozwiązania jest uchwała radnych Zabrze z dnia 19.05.2008 r. o wykupie przez gminę od prywatnych nabywców byłych mieszkań zakładowych. Odciąża to znakomicie budżet Skarbu Państwa przenosząc koszty wykupienia tych mieszkań na gminy, które otrzymały te mieszkania nieodpłatnie od Skarbu Państwa. w tej nowej regulacji prawnej nie mamy do czynienia z dodatkowymi nakładami - zwraca należność jedynie ten, kto niesłusznie się wzbogacił przejmując mieszkanie pracownicze. Zwroty te dotyczą budżetu Skarbu Państwa, gmin i spekulacyjnych nabywców.

2. W uzasadnieniu do projektu ustawy stwierdzono, że proponowane regulacje prawne nie powodują dodatkowych skutków finansowych w budżecie Państwa i że skutki finansowe tych przedsięwzięć zostały bowiem przedstawione i uwzględnione w procesie przygotowania i przyjęcia ustawy z dnia 7.07.2005r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości. Skarb Państwa ponosi natomiast straty w przegrywanych procesach sądowych na skutek błędnych przepisów w ww. ustawie z dnia 7.07.2005r. i innych ustawach i zwraca nieprawidłowo pobrane kwoty wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami sądowymi. Natomiast przepisy rozszerzające (o mieszkania uczelni publicznych, związki spółdzielczości pracy i zwolnienia podatkowe) są w wielkościach promilowych w stosunku do strat ponoszonych przez Skarb Państwa w przegrywanych procesach. Straty te powiększa każdy dzień zwłoki w przyjęciu projektowanej ustawy.
3. Występujące techniczne błędy legislacyjne zdarzają się, jak w każdym projekcie i zostaną usunięte w pracach Komisji Infrastruktury.
4. Obecny projekt ustawy jest kontynuacją przyjętego przez Komisję Infrastruktury ubiegłej kadencji Sejmu RP w sprawozdaniu z dnia 5.09.2007r. o przyjęcie przez Sejm RP (druk sejmowy 2141) i przeszedł wszystkie procedury konsultacyjne i uzgodnienia.

W związku z powyższym uprzejmie prosimy Pana Marszałka o niezwłoczne uruchomienie procedury legislacyjnej, tak ażeby opinie uzyskane z konsultacji mogły zostać uwzględnione bez oczekiwania i dopiero w procesie legislacyjnym, tym bardziej, że będą powtórzeniem opinii wydanych w ubiegłym roku jako do projektu w druku sejmowym nr 2141.

Pozostają z wyrazami szacunku i poważania

Z upoważnienia stowarzyszeń


Bogusław Błaszczak



Sygn. akt IV CSK 191/08

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 sierpnia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Jan Górski

SSN Antoni Górski (sprawozdawca)

Protokolant Izabela Czapowska

w sprawie z powództwa Danuty R., Teresy K., Zofii F., Kazimierza F., Danuty C., Ireny N., Tadeusza N., Sabiny L., Zygmunta L., Jana K., Jana K., Teresy K., Bogusławy M., Wandy S., Józefa S., Elżbiety S., Kazimierza S., Elżbiety S., Jana S., Anny K., Marii T., Henryka T., Mieczysława R., Kazimierza S., Brygidy P., Jana W., Zbigniewa U., Wiesławy U., Romana P., Zbigniewa T., Czesława O., Reginy P., Alicji W. – L., Jerzego W. – L., Marianny K., Franciszka K., Aleksandry R., Elżbiety K., Genowefy S., Kazimierza S., Bożeny J., Romana R., Tadeusza G., Stefanii C., Jadwigi C., Janiny L., Barbary B., Lucji M., Zdzisława M., Anny G., Jerzego G., Haliny K., Andrzeja K., Jerzego L., Ludwiki P., Teresy N., Zbigniewa C., Jerzego U., Ireny U., Witolda S., Elżbiety P., Ryszarda W., Jerzego G., Andrzeja J., Teresy J., Edmunda M., Stanisława Ł., Jadwigi G., Krzysztofa S., Mirosława M., Tadeusza B., Jolanty Z., Krystyny C. i Lidii K.

przeciwko Syndykowi masy upadłości Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w G. i Millennium Leasing Spółce z o.o. w W.
o ustalenie nieważności umów,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 21 sierpnia 2008 r.,
skargi kasacyjnej powoda Kazimierza S.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w G.
z dnia 31 maja 2006 r., sygn. akt [...],

uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w G. do ponownego rozpoznania i
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Umową z dnia 21 grudnia 1995 r. nr 8244/95, sporządzoną w G. przez notariusz Marię P., Komunalne Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych i Socjalnych w G. dokonało nieodpłatnego przekazania należących do niego zakładowych budynków mieszkaniowych (z wyłączeniem wyszczególnionych

lokali) wraz z prawem wieczystego użytkowania do gruntów położonych w G. – K. przy ulicach F., F. i O. nr 4 i 2 na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej. Przekazanie nastąpiło na podstawie ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567, ze zm.) – dalej jako „ustawa z dnia 12 października 1994 r.” W § 8 tej umowy spółdzielnia „zobowiązała się przyjąć wszystkich najemców w przekazywanych budynkach mieszkalnych w poczet członków spółdzielni i dokonać na ich rzecz przydziału zgodnie ze statutem”.

W dniu 30 sierpnia 2000 r. przed notariusz Katarzyną G. – B. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawarła umowy o wyodrębnieniu w przekazanych jej budynkach lokali i dokonała ich sprzedaży wraz z prawem wieczystego użytkowania Spółce Akcyjnej „Prolim” w S. W stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej została ogłoszona upadłość i Syndyk jej Masy Upadłości wniósł sprawę przeciwko Spółce o unieważnienie tych umów. Prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w G. z dnia 23 listopada 2002 r. powództwo to zostało oddalone.

W pozwie w niniejszej sprawie, wniesionym przeciwko stronom umów z dnia 30 sierpnia 2000 r. - z tym, że w miejsce Spółdzielni Mieszkaniowej działa Syndyk jej Masy Upadłości – powodowie, będący najemcami części lokali, domagali się ustalenia nieważności tych umów, jako czynności sprzecznych z prawem, zasadami współżycia społecznego i mających na celu obejście ustawy. W trakcie postępowania, po stronie powodowej przystąpiły w charakterze interwenientów ubocznych inne osoby, będące także lokatorami w spornych budynkach mieszkaniowych.

Sąd Okręgowy w G. wyrokiem z dnia 18 października 2005 r. oddalił powództwo, nie znajdując podstaw do uznania nieważności kwestionowanych kontraktów. Podkreślił, że uprawnienia powodów, jako najemców, wystarczająco chroniła treść § 9 każdej z umów, w którym Spółdzielnia zastrzegła prawo odkupu lokali w terminie do dnia 30 sierpnia 2005 r., co należy tłumaczyć „tylko chęcią zapewnienia możliwości tym spośród najemców, którzy zechcą wstąpić do Spółdzielni w charakterze

członków i uzyskać przydział lokalu na zasadach spółdzielczych". Skoro powodowie nie skorzystali z możliwości przystąpienia do Spółdzielni na zasadach przewidzianych w jej statucie, nie mają obecnie podstaw do kwestionowania ważności umów z dnia 30 sierpnia 2000 r.

Apelacja powodów i interwenientów ubocznych od tego orzeczenia została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w G. z dnia 31 maja 2006 r., który podzielił ustalenia i ocenę prawną Sądu I – ej Instancji. Dodatkowo ocenił, że, skoro skarżący mieszkają w budynkach Spółdzielni, nie będąc jej członkami, to nie można uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego zadysponowanie tymi lokalami przez Spółdzielnię, która wykonywała w ten sposób przysługujące jej prawo własności. Zdaniem tego Sądu, nie można też powoływać tych zasad na usprawiedliwienie oczekiwania powodów, że uzyskają oni spółdzielcze prawa do zajmowanych lokali na korzystniejszych warunkach niż pozostali członkowie.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zakwestionowali skargą kasacyjną powodowie oraz interwenienci. Zarzucili naruszenie art. 58 § 2 k.c., a także art. 378 § 1 i art. 391 § 2 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. Na tych podstawach wnieśli o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o zmianę i uwzględnienie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Należy zgodzić się z zarzutem skargi dotyczącym nadmiernej skrótowości uzasadnienia skarżonego wyroku, której skutkiem jest nierozważnie części występujących w sprawie problemów prawnych. Chodzi o to, że Sąd Apelacyjny potraktował zbycie przez Spółdzielnię lokali wraz z prawem użytkowania wieczystego przede wszystkim w kategoriach realizacji atrybutu przysługującego jej prawa własności, nie przywiązując należytej uwagi do kwestii sposobu nabycia tego prawa ani do celów, którym to nabycie miało służyć. Tymczasem, jak trafnie wskazuje się w doktrynie, przekazywanie budynków mieszkalnych w trybie ustawy z dnia 12 października 1994 r. miało przede wszystkim charakter celowy. Z jednej strony chodziło o uwolnienie przedsiębiorstw państwowych od kłopotliwego, kosztownego i najczęściej nie mającego nic wspólnego z przedmiotem ich

działalności gospodarczej zarządzania zasobami mieszkalnymi, z drugiej zaś o zabezpieczenie interesów dotychczasowych najemców mieszkań. Ten ostatni cel realizowała treść § 8 umowy przekazania z dnia 21 grudnia 1995 r., w którym Spółdzielnia zobowiązała się przyjąć wszystkich najemców mieszkań w przekazywanych budynkach mieszkalnych i dokonać na ich rzecz przydziału mieszkań zgodnie ze statutem. W ten sposób strony nawiązywały do postanowień art. 9 ust. 2 pierwotnego tekstu ustawy, w którym była mowa o możliwości podjęcia takiego zobowiązania przez spółdzielnię mieszkaniową, której przekazywano mieszkania zakładowe. O trafności odczytania takich intencji ustawodawcy przekonuje fakt, że w ustawie z dnia 14 kwietnia 2000 r., nowelizującej ustawę z dnia 12 października 1995 r. (Dz. U. z dnia 17 maja 2000 r., Nr 39, poz. 442), wprowadzony został do art. 9 ust. 2, w miejsce dotychczasowej możliwości, obowiązek spółdzielni dokonania przydziału lokatorskiego prawa do lokali na rzecz najemców lokali położonych w przekazywanych jej budynkach.

Sąd Apelacyjny najwidoczniej zaakceptował pogląd Sądu Okręgowego, że wspomniane interesy dotychczasowych lokatorów zabezpieczał dostatecznie § 9 kwestionowanych w niniejszej sprawie umów, w którym zastrzeżone zostało na rzecz Spółdzielni prawo odkupu mieszkań, z przeznaczeniem na zaspokojenie żądań dotychczasowych lokatorów, którzy zdecydują się na członkostwo w spółdzielni i na przydział zajmowanych lokali. Na tym ogólnym stwierdzeniu nie można jednak było poprzestać, gdyż rodzą się tu trudne problemy szczegółowe, wymagające wyjaśnienia i rozwiązania. Przede wszystkim, czy powodowie i interwenienci byli powiadomieni o ustalonym w tym postanowieniu umownym pięcioletnim okresie, w którym praktycznie mogliby ubiegać się o członkostwo w Spółdzielni i przydział lokalu. Jeśli tak, to z jakich przyczyn nie doszło do realizacji przez nich tego uprawnienia. Dalsza, istotna kwestia sprowadza się do pytania - jak należało prawidłowo rozumieć sformułowanie z § 8 umowy przekazania z dnia 21 grudnia 1995 r., zgodnie z którym Spółdzielnia zobowiązała się do przyjęcia wszystkich najemców mieszkań w przekazywanych budynkach w poczet członków i dokonać na ich rzecz przydziału tych mieszkań „zgodnie ze statutem

przejmującej Spółdzielni". Trudność polega tu na tym, że statut reguluje na ogół sytuacje typowe, kiedy Spółdzielnia sama wznosi budynki, zaciągając na ten cel kredyt, co oczywiście ma wpływ na warunki przyjęcia na członka, a przede wszystkim na wysokość wymaganego wkładu. Tymczasem w rozpoznawanej sprawie chodzi o budynki, które zostały przekazane Spółdzielni nieodpłatnie, co wzbudza wątpliwość co do adekwatności zastosowania do takiej sytuacji wprost mechanizmów przewidzianych dla finansowania budownictwa spółdzielczego. W szczególności wymaganie uiszczenia całego wkładu od najemcy lokalu w takim budynku, ubiegającego się o przydział zajmowanego mieszkania na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu, może usprawiedliwiać zastrzeżenia z punktu widzenia zasad współżycia społecznego, a tym samym skłaniać do wypracowania w tym zakresie jakichś form pośrednich, jeśli chodzi o warunki finansowe przydziału lokali. Potwierdzenie słuszności takiego kierunku rozumowania można znaleźć w ustawie nowelizującej z dnia 14 kwietnia 2000 r., w której przewidziano, że wysokość ustalonego przez spółdzielnię w takich przypadkach wkładu mieszkaniowego wnoszonego przez członków nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności zajmowanych przez nich lokali, a wpłacone wcześniej kaucje mieszkaniowe podlegają zaliczeniu na poczet wkładu mieszkaniowego. W tym więc kontekście obawy Sądu o nierówne traktowanie członków Spółdzielni są nieuzasadnione, gdyż ewentualne różnicowanie warunków finansowych przydziału lokali wynikałoby ze różnicowania źródeł pozyskania przez Spółdzielnię prawa własności do budynku.

Z drugiej strony trzeba mieć na względzie, że nie wszyscy dotychczasowi najemcy zechcą lub będą mogli ubiegać się o członkostwo w Spółdzielni i o przydział lokalu. Spółdzielnia mieszkaniowa, dbając o interesy swoich członków, nie ma obowiązku dokonywania świadczeń z zakresu pomocy społecznej w celu uzyskania lokalu spółdzielczego. Jak bowiem podkreślił Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 30 października 2001 r., K 33/00 (OTK 2001, nr 7, poz. 217), pod rządem ustawy z dnia 12 października 1994 r. nie było prawnego obowiązku przekształcenia prawa

najmu do lokalu w prawo własności, zaś konstytucyjny obowiązek udzielania pomocy obywatelom w uzyskaniu lokalu mieszkalnego, który spoczywa tylko na władzy publicznej, nie może być traktowany jako źródło roszczeń o uzyskanie statusu właściciela. W konflikcie interesów właściciel – najemca Trybunał przyznał priorytet prawu silniejszemu, podkreślając, że w razie przeniesienia własności rzeczy najętej, najemca doznaje ochrony, stając się stroną nawiązanego przez poprzednika stosunku najmu (art. 678 i art. 692 k.c. oraz art. 12 ustawy z dnia 12 października 1994 r.).

Te istotne kwestie, wymagające wnikliwego wyważenia sprzecznych interesów stron, znalazły się poza zakresem argumentacji Sądu Apelacyjnego, mimo że jest on zobowiązany do stosowania z urzędu właściwego prawa materialnego do rozstrzyganego stanu faktycznego (por. uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6 poz. 55). Uniemożliwia to dokonanie w obecnym stanie sprawy definitywnej oceny kwestionowanych czynności prawnych z punktu widzenia art. 58 § k.c., a tym samym prawidłowości zaskarżonego wyroku, co uzasadnia uwzględnienie skargi kasacyjnej (art. 398¹⁵ w zw. z art. 108 § 2 k.p.c.).



KRAJOWA RADA NOTARIALNA
WARSZAWA

Warszawa, dnia 03.09.2008 r.

L.dz. 05/103/08

Szanowny Pan
Lech CZAPLA
Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu

Odpowiadając na Pana pismo z dnia 25 lipca 2008 r. (PS-205/08), w sprawie zaopiniowania poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości, uprzejmie informuję, że Krajowa Rada Notarialna w uchwale nr VI/63/2008 z dnia 29 sierpnia 2008 r. wydała opinię o tym projekcie.

Z wyrazami szacunku i poważania

Załączam:
Uchwałę Nr VI/63/2008

Prezes
Krajowej Rady Notarialnej

Jacek Wojdyło

WYDZIAŁ PREZYDIALNY

L.dz.

Data wpływu 08-09-2008

UCHWAŁA Nr VI/63/2008
Krajowej Rady Notarialnej
Z dnia 29 sierpnia 2008 r.

w sprawie opinii o poselskim projekcie ustawy
o zmianie niektórych ustaw dotyczących
przekształceń własnościowych nieruchomości

Na podstawie art.40 §1 pkt 2 lit. „b” ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie Krajowa Rada Notarialna opiniując projekt wskazanej ustawy, nadesłany przy piśmie Zastępcy Szefa Kancelarii Sejmu z dnia 23 lipca 2008 roku (znak PS 205/08), uchwała, co następuje:

§ 1.

Krajowa Rada Notarialna nie może od razu, w pierwszych słowach uchwały, nie wyrazić głębokiego żalu, że zaprezentowany projekt ustawy został zgłoszony i ma się stać przedmiotem prac parlamentarnych. Notariusze mają nie tylko historyczne prawo, ale wręcz obowiązek wyrazić żal, że tego typu projekt ujrzał światło dzienne.

Wystarczy prześledzić orzecznictwo Sądu Najwyższego, zajrzeć do akt różnych ksiąg wieczystych, posłuchać wspomnień ludzi, by stwierdzić, że polski notariat – jako jedna z ostatnich instytucji – trwał jako obrońca polskiej własności i obrońca Polaków, którzy starali się zachować własność nieruchomości w polskich rękach.

Notariat polski miał zatem prawo oczekiwać, że już nigdy nie powstaną projekty ustaw, które w sposób niewiarygodny i niesłychany ignorować będą konstytucyjnie chronione prawo własności.

Jedną z najważniejszych cech prawa własności jest uprawnienie do swobodnego dysponowania rzeczą. Ale to właściciel rzeczy (a nie dowolna osoba trzecia) jest wyposażony w prawo.

§ 2.

Cała filozofia projektowanej ustawy opiera się na instytucji roszczenia o przymusowy wykup lokalu. Czymże jest przymusowy wykup? My, w Polsce aż nazbyt mocno doświadczyliśmy dobrodziejstw tej instytucji. Przymusowy wykup to nic innego jak wywłaszczenie.

W minionym okresie można było wywłaszczyć każdego, z każdej rzeczy i pod byle pretekstem (nie zawsze chodziło tu o nieruchomości, czasami mogły to być pieniądze, vide ustawa o zmianie systemu pieniężnego).

Dziś tę kwestię reguluje Konstytucja R.P., która w art.21 ust.2 jasno stwierdza, że wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.

Nie może być więc mowy o tym, aby właściciel lokalu został zmuszony do jego sprzedaży najemcy lokalu. Choćby nawet owych najemców było wielu w skali kraju, to i tak przejęcie przez nich własności konkretnych lokali nie oznacza realizacji celu publicznego. Będzie to zawsze (niedopuszczalne konstytucyjnie) janosikowanie: zabieranie innym, by rozdać ubogim (czyli sobie). To naznaczone populistycznymi pobudkami działanie, w sposób mniej lub bardziej jawny, prowadzi do łamania konstytucyjnych zasad demokratycznego państwa prawnego.

Wprost niewiarygodnym przykładem takiego sprzecznego z Konstytucją działania jest projekt art.4 ust.7 ustawy z dnia 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości. Osoba, która kilka lat temu nabyła lokal wraz z lokatorem musi przenieść na owego lokatora własność lokalu i to jeszcze za cenę, którą sama zapłaciła kilka lat temu (wzrost cen jest bez znaczenia). Trudno wprost znaleźć słowa, które miałyby opisać do jakich rozwiązań prawnych zamierza powrócić projektodawca.

§ 3.

Projekt ustawy narusza w sposób jaskrawy przepis art.32 ust.2 Konstytucji R.P. Ktoś, kto nabył nieruchomość zgodnie z obowiązującymi przepisami nie może być dyskryminowany tylko dlatego, że pewna grupa ludzi czuje się pokrzywdzona, gdyż chciała swego czasu nabyć te same nieruchomości. Przymusowa zmiana legalnie powstałego stanu prawnego to anarchia.

Żaden ustawodawca, w dobrze pojętym własnym interesie, nie może tolerować anarchii prawnej. Na gruncie obrotu nieruchomościami duże znaczenia ma instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Oznacza ona, że jeżeli dana osoba nabyła nieruchomość od nieuprawnionego, ale wpisanego do księgi wieczystej, to nabywa własność tej nieruchomości skutecznie, o ile tylko działa w dobrej wierze.



Projekt ustawy – w imię celów partykularnych – chce znieść de facto tę fundamentalną instytucję. Ten kierunek myśli prawniczej, jako całkowicie sprzeczny z ideą bezpieczeństwa prawnego w obrocie nieruchomościami, nie może liczyć na aprobatę Krajowej Rady Notarialnej.

§ 4.

Projekt ustawy jest w swojej idei całkowicie sprzeczny z art.75 Konstytucji R.P. Zgodnie z tym przepisem to na władzach publicznych ciąży obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli. Taki obowiązek nie może być w żadnym wypadku przeniesiony na poszczególnych obywateli. Nie można go nałożyć także na podmioty gospodarcze i to nawet takie podmioty, które (zgodnie z własnymi statutami) wykonują działalność polegającą na budowie mieszkań lub domów.

Na marginesie tylko należy dodać, że konstytucyjny obowiązek nałożony na władze publiczne na mocy art.75 Konstytucji nie jest i nigdy nie był rozumiany w ten sposób, iż każdy obywatel musi być właścicielem lokalu czy domu. Żaden przepis konstytucji lub ustawy nie nakłada na obywatela R.P. obowiązku nabycia choćby jednej nieruchomości. Jeżeli zatem przedsiębiorca, który nabył budynek od upadłej firmy państwowej wraz z lokatorami, którym to lokatorom zapewnia niezakłócone prawo zamieszkiwania w takim budynku, to ta osoba nie musi być właścicielem lokalu, gdyż jej prawo do własnego lokum jest zapewnione.

Ten mechanizm prawny jest opisany w art. 678 Kodeksu cywilnego, a prawa najemców są aż nadto zabezpieczone ustawą o ochronie praw lokatorów

§ 5.

Projektodawcy postanowili, że skoro nie muszą się przejmować podstawowymi normami Konstytucji R.P. to – niejako przy okazji – mogą sobie pozwolić i na nieco mniejsze naruszenia ustawy zasadniczej.

W art.9 projektu przewidziano, że wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy o przekształcenie nieruchomości (w trybie tej ustawy) wynosi ¼ minimalnego wynagrodzenia za pracę.

Krajowa Rada Notarialna zwracała już wielokrotnie uwagę, że przy czynnościach notarialnych w ogóle nie istnieje pojęcie „ogółu czynności”. Mówiono już o tym tak wiele, wskazując, że praktyka ta prowadzi jedynie do tworzenia wątpliwości interpretacyjnych, a nie ładu prawnego, że dziwi ponowna próba budowania konfliktów środowiskowych.

Jednakże Krajowa Rada Notarialna wierząc w moc edukacji przypomina jeszcze raz, że zgodnie z art.5 Prawa o notariacie notariuszowi przysługuje wynagrodzenie za każdą dokonaną czynność notarialną. Wysokość tego wynagrodzenia określa umowa między samym notariuszem a stroną owej czynności. Wynagrodzenie to nie może być wyższe niż stawka taksy notarialnej określona w rozporządzeniu ministra sprawiedliwości. Tylko ten organ (a nie ustawodawca) może określić wysokość stawki maksymalnej.

Oczywiście może się pojawić pytanie: dlaczego Sejm nie ma tu kompetencji, skoro jest organem władzy ustawodawczej. Sejm nie może ustalać wysokości stawek maksymalnych taksy notarialnej z powodów, które projektodawcy sami wskazali w uzasadnieniu do ustawy. Zgodnie z art.5 §3 Prawa o notariacie wysokość tej stawki musi być funkcją siedmiu przesłanek opisanych w tym przepisie. Autorzy uzasadnienia nie wspomnieli o żadnej z owych siedmiu przesłanek w celu uwiarygodnienia tej konkretnej (zapropionowanej w art.9 projektu) stawki maksymalnej.

Jest to przejaw arbitralności władzy. Arbitralności, którą – w stosunku do taksy notarialnej – całkowicie odrzucił Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 10 grudnia 2003 roku. Zdaniem Krajowej Rady Notarialnej jest to dalszy dowód na to, że twórcy projektu nie zamierzali przestrzegać żadnych norm Konstytucji.

§ 6.

Jednakże projektowany art.9 nie tylko przechodzi do porządku dziennego nad wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 grudnia 2003 roku. Przepis ten abstrahuje zupełnie od nowego stanu prawnego, powstałego po dniu wejścia w życie:

- ustawy zmieniającej Kodeks cywilny w zakresie dodania art.43¹,
- art.2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej z dnia 2 lipca 2004 roku.



Należy w tym miejscu przypomnieć, że organy samorządu notarialnego były w obu przypadkach przeciwne proponowanym zmianom k.c. i ustawy o swobodnej działalności gospodarczej.

Notariusz według tradycyjnej formuły (obecnie wyrażonej w art.2 §1 Prawa o notariacie) jest osobą zaufania publicznego.

Jednakże po wejściu w życie art.43¹ Kodeksu cywilnego oraz art.2 powołanej ustawy z dnia 2 lipca 2004 roku notariusz jest także przedsiębiorcą. Do istoty działalności przedsiębiorcy należy wolność gospodarcza. Jest to dobro chronione konstytucyjnie na mocy art.22. Ograniczenie tej wolności można wprowadzić tylko ze względu na ważny interes publiczny. Ale ustawodawca konstytucyjny nie poprzestaje na normie art.22. Bardzo ważny jest nadto przepis art.32 ust.2 Konstytucji, zgodnie z którym „nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiegokolwiek przyczyny”.

Projektodawcy nawet nie usiłowali w uzasadnieniu projektu ustawy wyjaśnić na czym miałyby polegać „ważny interes publiczny” uzasadniający dyskryminowanie przedsiębiorcy jakim jest notariusz, w prawie do wolnego życia gospodarczego. Dlatego interes kogoś, kto chce nabyć nieruchomość, a więc dobro luksusowe (własność nieruchomości lokalowej, nie mówiąc o budynku jest zawsze wejściem na poziom ponad przeciętny nawet w społeczeństwach dużo bogatszych, gdzie przeważa prawo najmu lokalu a nie jego własność) jest ważniejszy od przedsiębiorcy, który tworzy rynek pracy i zasila budżet podatkami.

Projektodawcy nie wspomnieli o tym, ani słowem, gdyż zdają sobie sprawę z tego, że ich projekt jawnie łamie normy konstytucyjne. Takie działanie nie może spotkać się z akceptacją Krajowej Rady Notarialnej.

§ 7.

Biorąc powyższe pod uwagę Krajowa Rada Notarialna nie widzi potrzeby przeprowadzania szczegółowej analizy poszczególnych przepisów projektowanej ustawy.

Należy jedynie zwrócić uwagę na „język ustawy”. Używane pojęcia nie są zupełnie znane prawu cywilnemu. Tylko tytułem przykładu należy wskazać na powtarzający się zwrot „w określonej nieruchomości co najmniej jeden lokal”.

Autor takiego sformułowania całkowicie pomija definicję nieruchomości zawartą w art.46 §1 Kodeksu cywilnego. Kiedy mówimy o lokalu, jako o części

budynku, który to budynek jest częścią składową nieruchomości to musimy pamiętać nadto o definicji z art.191 Kodeksu cywilnego. Zapis powinien zatem brzmieć: „jeżeli w budynku, stanowiącym część składową określonej nieruchomości, co najmniej jeden lokal (...)”. Jest to tylko jeden z wielu przykładów świadczących o braku profesjonalizmu w konstruowaniu norm prawnych.

§ 8.

W tym stanie rzeczy Krajowa Rada Notarialna opiniuje zdecydowanie negatywnie projekt przedstawionej ustawy i wnosi o jego odrzucenie w pierwszym czytaniu.



Prezes
Krajowej Rady Notarialnej
Jacek Wojdyło
Jacek Wojdyło



PREZES
KRAJOWEJ RADY
RADCÓW PRAWNYCH

KRAJOWA IZBA
RADCÓW PRAWNYCH

00-478 Warszawa • Aleje Ujazdowskie 18 lok. 4
tel./fax: 022 622 05 88, 622 84 28;33 • e-mail: kirp@kirp.pl • NIP: 526-10-43-011

L.dz. 4504/2008

Warszawa, dnia 20 sierpnia 2008 r.

Szanowny Pan
Lech Czapla
Zastępca Szefa
Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze

W nawiązaniu do przesłanego przy piśmie nr PS 205/08 z dnia 25 lipca 2008 r. poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości – uprzejmie zawiadamiam, że Krajowa Rada Radców Prawnych nie zgłasza uwag do tego projektu.

Z poważaniem

Wiceprezes
Krajowej Rady Radców Prawnych

Dariusz Sałajewski

WYDZIAŁ PREZYDIALNY

L.dz.

Data wpływu 25.08.2008



N a r o d o w y B a n k P o l s k i

PIERWSZY ZASTĘPCA PREZESA

Piotr Wiesiołek

Warszawa, 13 sierpnia 2008 r.

GP-NZ-PS-070-1/08/1602/2008

Pan

Lech Czapla

Zastępcy Szefa

Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie,

W nawiązaniu do pisma z dnia 25 czerwca 2008 r. (znak PS-205/08) przekazującego w załączeniu *poselski projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości* przedstawiam następującą opinię Narodowego Banku Polskiego.

1. Dysponowanie przez Skarb Państwa majątkiem spółek, w których Skarb Państwa ma swoje udziały, powinno się odbywać zgodnie z Kodeksem spółek handlowych, jak w przypadku każdego podmiotu gospodarczego, nawet gdy Skarb Państwa był tam podmiotem dominującym.
2. Wydaje się, że dysponowanie przez Skarb Państwa majątkiem, który był kiedyś majątkiem spółek Skarbu Państwa może być bezprawne i obok zaskarżenia ustawy do Trybunału Konstytucyjnego, może być podstawą do roszczeń względem Skarbu Państwa. Brak jest szacunku skali takich roszczeń, w komentarzu mówi się o 600 000 mieszkań, co wydaje się jednak ilością przeszacowaną.
3. Omawiane przepisy są niejasne i sugerują działanie prawa wstecz. Zwłaszcza niejasny jest mechanizm pokrywania odszkodowania, które w takim przypadku powinien wypłacać Skarb Państwa. Te części ustawy wymagają przeredagowania.
4. Wydaje się, że proponowane przepisy naruszają ustawę o księgach wieczystych i hipotece. W omawianym projekcie wprowadza się zapis zdejmujący zabezpieczenie hipoteczne z mieszkania sprzedanego byłemu najemcy, a zapisy projektowanego art. 4 ust. 12 w ustawie z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości są na tyle ogólne, że nie gwarantują bankowi

WYDZIAŁ PREZYDIALNY

L.dz.

Data wpływu *14-08-2008*

otrzymania innego zabezpieczenia. Hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości i jej wykreślenie jednostronną decyzją może mieć charakter wywłaszczenia. Dlatego proponuję uzupełnienie, że w przypadku braku możliwości wskazania zabezpieczenia zastępczego, akceptowalnego przez Bank, gwarancji zastępującej hipotekę udzieli Skarb Państwa. W takim przypadku niezbędne są jednak szacunki skali konsekwencji budżetowych z tym związanych.

5. Wątpliwości, co do zasadności, budzi skala (wszystkie użytkowane nieruchomości, domy, działki) i zakres (najemca i jego spadkobiercy ustawowi) roszczeń o przewłaszczenie mieszkania. Brak jest również tutaj jakichkolwiek szacunków skali transferów finansowych, które otrzymają gospodarstwa domowe.

z powrotem,





PREZES
NACZELNEJ RADY ADWOKACKIEJ
Joanna Agacka-Indecka

Warszawa, dnia 1 sierpnia 2008 r.

Pan
Lech Czapla
Zastępca Szefa
Kancelarii Sejmu RP

Dot. PS-205/08

Joanna Agacka-Indecka

W odpowiedzi na pismo z dnia 25 lipca 2008 r., dotyczące *poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz o zmianie ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości* uprzejmie informuję, że Naczelna Rada Adwokacka nie wnosi uwag do projektu.

WYDZIAŁ PREZYDIALNY

L.dz.

Data wpływu 04-08-2008

NACZELNA RADA ADWOKACKA

UL. ŚWIĘTOJERSKA 16, 00-202 WARSZAWA, TEL. 022 505 25 00, 022 505 25 01, FAX 022 505 25 08, E-MAIL: NRA@NRA.PL WWW.NRA.PL

THE POLISH BAR COUNCIL • CONSEIL NATIONAL DES BARREAUX • POLNISCHE RECHTSANWALTSKAMMER • ГЛАВНЫЙ СОВЕТ АДВОКАТОВ
REPRESENTATIVE OFFICE, "RESIDENCE BELLIARD", RUE BELLIARD 205, BTE B, 1040 BRUSSELS / BELGIUM, TEL./FAX (+32 2) 280 31 30



PRZEWODNICZĄCY
KRAJOWEJ RADY SĄDOWNICTWA
Nr KRS 020-66/1-08

Warszawa, 9 października 2008 r.

Dot. PS-205/08

Pan Lech CZAPLA
Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu

Przewodniczący Komisji

W załączeniu uprzejmie przesyłam opinię Krajowej Rady Sądownictwa z dnia 9 października 2008 roku w przedmiocie poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości.

Janina

Wiceprzewodniczący
Krajowej Rady Sądownictwa
Ryszard Pek
sędzia Ryszard Pek

WYDZIAŁ PREZYDIALNY

L.dz.

Data wpływu 14.10.2008

OPINIA
KRAJOWEJ RADY SĄDOWNICTWA

z dnia 9 października 2008 r.

**w przedmiocie poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw
dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości**

Krajowa Rada Sądownictwa negatywnie opiniuje projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości, dostrzegając problem szybkiego wprowadzenia nowelizacji w ustawach z 7.07.2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz.U. Nr 157, poz. 1315) oraz ustawie z dnia 15.12.2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 i in.) i innych ustawach, wobec upływu terminów do zrealizowania prawa pierwokupu i prawa do preferencyjnego nabywania lokali Skarbu Państwa.

Krajowa Rada Sądownictwa wskazuje, że nieprawidłowości w projektowanych przepisach uniemożliwią sądom właściwe orzekanie w sprawach dotyczących realizacji wskazanych wyżej uprawnień, wobec czego zgłasza następujące uwagi.

Uwagi ogólne:

- należy ujednoclić użyte przez projektodawcę sformułowania: w art. 3 i art. 5 posługuje się pojęciem „mieszkania”, a w pozostałych przepisach używa określenia „lokal mieszkalny”; jedynie przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań... zawierają definicję mieszkania – wg art. 2 ust. 3 tej ustawy przez mieszkanie rozumie się nie tylko lokal mieszkalny, ale też zabudowaną jednorodzinny budynek mieszkalny nieruchomości gruntowa;
- należy ujednoclić wymiennie używane przez projektodawcę określenia „uprawnienie” i „roszczenie”, które nie mają tożsamej treści.

Uwagi szczególne:

- w art. 3 projektowanej ustawy:

należy zrezygnować z dodania ust. 4 do art. 57 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu sił zbrojnych; skoro w dodanym ust. 3 przewidziany jest obowiązek sprzedaży mieszkania (powinno być: „lokalu mieszkalnego”), co ukształtowało materialnoprawne źródło uprawnienia do dochodzenia nakazania złożenia oświadczenia woli określonej treści; wobec tego zbędnym jest konstruowanie postępowania sądowego (nieprocesowego), w ramach którego następowaloby stwierdzenie naruszenia prawa lub interesu prawnego (takiego interesu nie miałby już uprawniony)

- w art. 6 projektu:

- proponowany art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 7.07.2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania nieruchomości przewiduje, że na wniosek osoby fizycznej zajmującej mieszkanie o jakim mowa w tym przepisie na podstawie umowy najmu lub decyzji administracyjnej o jego przydziale sąd orzeknie w postępowaniu nieprocesowym o ustanowieniu na rzecz tej osoby odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo o przeniesieniu na nią własności zabudowanej budynkiem mieszkalnym nieruchomości gruntowej.

Krajowa Rada Sądownictwa zwraca przede wszystkim uwagę na to, że żaden przepis prawa materialnego, także nowelizowanej ustawy, nie zobowiązuje obecnych właścicieli byłych mieszkań zakładowych do ustanawiania na rzecz osób zajmujących te lokale odrębnej ich własności, którego to zobowiązania najemcy mogliby domagać się w postępowaniu sądowym /omawiany przepis jest przepisem procesowym/. W tej sytuacji trzeba uznać, że przepis ten narusza prawa obecnych właścicieli nieruchomości. Dozwolone ograniczenie prawa własności /art. 140 k.c./ może przecież polegać na jej odebraniu, ale może to mieć miejsce na podstawie przepisu materialnoprawnego stanowiącego o ograniczeniu własności. Realizacja roszczenia z opiniowanego przepisu, wobec konieczności orzekania w ramach postępowania nieprocesowego daje podstawę do wniosku, że postępowanie to byłoby swoistym zniesieniem współwłasności w szeroko rozumianych sprawach działowych, bez podstaw materialnoprawnych. Tymczasem wydaje się, że żądanie przewidziane w art. 4 ust. 1 należy odczytywać jako nakazanie wykonania obowiązku przeniesienia własności, a takie żądanie jest charakterystyczne dla trybu procesowego. W sytuacji regulowanej omawianym przepisem można wyróżnić dwie grupy przeciwstawnych sobie podmiotów. Ponadto w przepisach postępowania nieprocesowego brak jest przepisów szczególnych, które mogłyby znaleźć zastosowanie do tego rodzaju spraw i poprzez art. 13 § 2

k.p.c, poza przepisami ogólnymi postępowania nieprocesowego i tak trzeba by było stosować przepisy trybu procesowego.

- art. 4 ust. 2 wymienionej wyżej ustawy

Projektowany przepis przewiduje, że „roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobom fizycznym, które nabyły prawo najmu lub uzyskały decyzję administracyjną o przydziale, w okresie do dnia 7.02.2001 r.” choć w ust. 1 art. 4 nie ma mowy o roszczeniu w rozumieniu materialnoprawnym. W prawie cywilnym roszczenie jest rozumiane jako uprawnienie polegające na możliwości domagania się od indywidualnie oznaczonych osób, aby zachowały się w określony sposób, polegający na czynieniu, zaniechaniu lub znoszeniu. Z tak pojętym roszczeniem w rozumieniu materialnoprawnym z reguły sprzężona jest kompetencja do zwrócenia się do organu państwowego o zastosowanie przymusu, jeżeli podmiot zobowiązany nie zachowa się zgodnie z nałożonym na niego obowiązkiem (roszczenie procesowe). Przepisem art. 4 ust. 1 przyznaje się określonej grupie podmiotów prawo wystąpienia do sądu z żądaniem nakazania przeciwnikowi określonego zachowania (roszczenie procesowe) mimo że żaden przepis prawa materialnego obowiązku tego zachowania na niego nie nakłada.

Zapis „przed procesami przekształceniowymi” nie ustanawia jasnej, precyzyjnej cezurę czasowej; powinno być „przed zakończeniem procesu przekształceniowego”, co jest możliwe do ustalenia (choćby na podstawie wpisów do KRS) w postępowaniu sądowym;

- art. 4 ust. 3 pkt 1 ustawy z 7.07.2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości – przepis stanowi o „nie umożliwieniu nabycia w pierwszeństwie zajmowanego mieszkania” sformułowanie to należało by zastąpić słowami „naruszono prawo pierwszeństwa nabycia”;

W ocenie Krajowej Rady Sądownictwa należy sprecyzować, pojęcie „pierwszeństwa”; czy chodzi o naruszenie prawa pierwszeństwa w rozumieniu ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, czy nowe rozumienie „prawa pierwszeństwa” w kontekście interesu prawnego

W punkcie 2 projekt stanowi o naruszeniu interesu prawnego, który należy rozumieć jako potrzebę prawną wynikającą z sytuacji prawnej w jakiej określony podmiot się znajduje. Odnosi się on do stosunków prawnych

w jakich podmiot ten się znajduje. Interes prawny jest kategorią obiektywną i dotyczy szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych, jego źródło tkwi w prawach przysługujących stronie. Naruszenie interesu prawnego będzie zatem polegało na naruszeniu przysługującego uprawnionemu prawa lub istniejącego stosunku prawnego.

-art. 4 ust. 4 wymienionej wyżej ustawy

Przepis ten w części dotyczącej udziału w nieruchomości wspólnej wydaje się być zbędnym. Jest oczywistym, że w sytuacji ustanowienia odrębnej własności lokali, czy to w drodze orzeczenia sądu, czy też w drodze umowy muszą się znaleźć elementy wymagane przepisami ustawy o własności lokali, czyli między innymi treść dotycząca udziału w nieruchomości wspólnej, w tym w gruncie jako prawo związane z prawem własności lokalu - art. 3. Jeśli chodzi o pomieszczenia przynależne można mieć wątpliwości co do konieczności takiej regulacji, bowiem zarówno w orzeczeniu jak i umowie musi znaleźć się opis lokalu jako przedmiotu prawa własności. Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali samodzielny lokal mieszkalny, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałą ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Oprócz tego do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia które w sensie funkcjonalnym nie są „przestrzenią” przeznaczoną dla bezpośredniego zaspokajania „mieszkaniowych” potrzeb ludzi, natomiast służą zaspokajaniu „innych potrzeb” tych osób, które korzystają z „samodzielnego lokalu mieszkalnego” /art. 2 ust. 4/.

-w art. 4 ust. 6 należy sprecyzować, czy chodzi o osobę bliską w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, czy w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów;

-w art. 4 ust. 7 wątpliwe w zakresie zgodności z Konstytucją wydaje się przyjęcie zasad waloryzacji nieruchomości. Ponadto sprecyzować należy, czy waloryzację sąd przeprowadza z urzędu, czy też zgodnie z treścią art. 358^{k.c.} na żądanie osoby uprawnionej.

-art. 4 ust. 9 (podobnie jak art. 4 ust. 5) może być fikcją w przypadku likwidacji bez następstwa prawnego podmiotu, który naruszył prawo, gdyż

nie będzie pozwanego, wobec którego będzie można skutecznie skierować roszczenia; w ten sposób dotychczasowy właściciel będzie musiał sprzedać uprawnionym po cenie preferencyjnej (w świetle uwag do art. 4 ust. 7 trudnej do określenia), która w założeniu nie będzie odpowiadała wartości rynkowej, a nie będzie miał możliwości dochodzenia odszkodowania.

-art. 4 ust. 11 i 12

Przepisy te naruszają prawa wierzycieli hipotecznych. Wyodrębnianie kolejnych lokali zmniejsza zabezpieczenie ustanowione na rzecz wierzyciela hipotecznego, a ochrona przewidziana w ust. 12 może być iluzoryczna w sytuacji, gdy dłużnik nie ma żadnego majątku oprócz nieruchomości będącej przedmiotem hipoteki. Z treści ust. 11 należy wnosić, że w sytuacji ustanowienia odrębnej własności wszystkich lokali to hipoteka nie będzie miała „na czym” istnieć –przepis nie stanowi czy wygaśnie (o wygaśnięciu hipoteki stanowią przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece - art. 94 i n. i takiej sytuacji nie przewidują) mimo dalszego istnienia wierzytelności.

- Art. 7 uwagi do proponowanych zmian ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych

Koszty postępowań sądowych obciążających Skarb Państwa będą ogromne albowiem będą obejmować nie tylko opłaty od pism wszczynających postępowania ale przede wszystkim koszty biegłych sądowych dokonujących oceny lokali i ustalenia danych niezbędnych dla treści orzeczeń takich jak opis lokali, ustalenie udziału w nieruchomości wspólnej, aby odpowiadała ona wymogom wieczysto-księgowym. W przepisie dodanego art. 98a porzeczono jedynie na stwierdzeniu, że wydatki ponosi Skarb Państwa dla sądu oznacza to konieczność zwiększenia środków budżetowych na ten cel, tymczasem uzasadnienie projektu błędnie nie przewiduje skutków finansowych dla budżetu państwa.

- Art. 10

Postanowienie, iż do spraw wszczętych lecz nie zakończonych przed wejściem w życie ustawy stosuje się ustawę nową - spowoduje nie tylko konieczność zmiany żądań (ustawa nie przewiduje czy nastąpi to z urzędu i co się stanie, gdy uprawniony nie zmieni żądania) ale także zmiany trybów, przekazania spraw sądom rejonowym albowiem to one co do zasady są

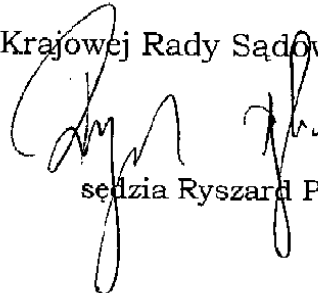
właściwe prowadzić postępowania w trybie nieprocesowym /art. 507 k.p.c./, a ze względu na wartość przedmiotu sporu dotychczas sprawy te były prowadzone przez sądy okręgowe, a konieczność powtórzenia dokonanych czynności na żądanie jednej ze stron przedłuży postępowania sądowe.

Art. 11

te same uwagi co do art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości oraz ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.


BIURO
Krajowej Rady Sądownictwa

Wiceprzewodniczący
Krajowej Rady Sądownictwa


sędzia Ryszard Pęk

Za zgodność z oryginałem

DYREKTOR
Wydziału Organizacyjnego i Kadr
Krajowej Rady Sądownictwa

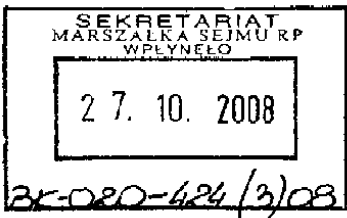

Marian Szkodziński



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warszawa, dnia 27 października 2008 r.

Komisja Ustawodawcza
UST-00 - *MT* /08



Pan

Bronisław KOMOROWSKI

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku

Przekazuję – przyjętą na posiedzeniu w dniu 23 października 2008 r. – opinię Komisji Ustawodawczej w sprawie poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości.

Z poważaniem

Przewodniczący Komisji

/Wojciech Szarama/

OPINIA nr 176
Komisji Ustawodawczej

**w sprawie poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących
przekształceń własnościowych nieruchomości**

przyjęta na posiedzeniu
w dniu 23 października 2008 r.

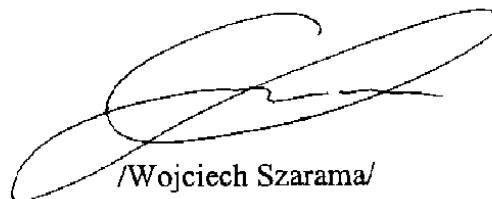
dla Marszałka Sejmu

Komisja Ustawodawcza, na posiedzeniu w dniu 23 października 2008 r., rozpatrzyła skierowany przez Marszałka Sejmu – w trybie art. 34 ust. 8 regulaminu Sejmu RP, celem wyrażenia opinii w świetle zgłoszonych wątpliwości w sprawie zgodności projektu ustawy z prawem Unii Europejskiej poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości.

Komisja, po przedstawieniu projektu i wysłuchaniu ekspertów, przeprowadziła dyskusję. W wyniku głosowania Komisja

- **uznała ten projekt za dopuszczalny.**

Przewodniczący Komisji


/Wojciech Szarama/