



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VII kadencja

Druk nr 2134
Warszawa, 11 kwietnia 2013 r.

Pani
Ewa Kopacz
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 Stanisławę Prządkę.*

(-) Romuald Ajchler; (-) Leszek Aleksandrzak; (-) Marek Balt; (-) Anna Bańkowska; (-) Jacek Czerniak; (-) Eugeniusz Czykwin; (-) Tomasz Garbowski; (-) Tadeusz Iwiński; (-) Dariusz Joński; (-) Ryszard Kalisz; (-) Tomasz Kamiński; (-) Zbigniew Matuszczak; (-) Grzegorz Napieralski; (-) Cezary Olejniczak; (-) Artur Ostrowski; (-) Stanisława Prządka; (-) Małgorzata Sekuła-Szmajdzińska; (-) Tadeusz Tomaszewski; (-) Bogusław Wontor; (-) Stanisław Wziętek; (-) Zbyszek Zaborowski; (-) Ryszard Zbrzyzny.

***) W dniu 12 grudnia 2013 r. do reprezentowania wnioskodawców został upoważniony pan poseł Piotr Chmielowski.**

USTAWA
z dnia 2013 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 2012 r., poz. 361) w art. 21 ust. 1 pkt 93 otrzymuje brzmienie:

„93) 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 2011 r. Nr 12, poz. 59 j.t.) w art. 40a po ust. 8 dodaje się ust. 8a w brzmieniu:

„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 jest lokalem nieprzydatnym Lasom Państwowym.”.

Art. 3.

W ustawie z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2010 r. Nr 206 poz. 1367 j. t.) wprowadza się następujące zmiany:

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, ustawę z dnia 22 stycznia 2010 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw.

1) w art. 57 dodaje się ust. 3 i ust.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 ten budynek znajduje się w wykazie budynków zbędnych na zakwaterowanie żołnierzy służby stałej.

4. Naruszenie prawa lub interesu prawnego osoby uprawnionej, stwierdza sąd na wniosek tej osoby, prawomocnym orzeczeniem wydanym w trybie określonym w art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości.”

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 również do sprzedaży prawa własności 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.²⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 44 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.”;

2) 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-,i ust. 3 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, z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany:

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

„1. Ustawa reguluje zasady i tryb zbywania mieszkania albo zabudowanej jednorodzinny budynek mieszkalny nieruchomości gruntowej, będących własnością lub

²⁾ 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.

pozostających w zarządzie przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz Skarbu Państwa, osobom uprawnionym, na warunkach preferencyjnych.”;

2) w art. 2 pkt 1 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) inne państwowe osoby prawne,”;

3) po art. 3 dodaje się art. 3a 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 należące do zbywcy w tej nieruchomości zbywca jest obowiązany sprzedać jej to mieszkanie na warunkach określonych w art. 6.”.

4) art. 10 otrzymuje brzmienie:

„Art. 10. 1. Mieszkanie stanowiące własność Skarbu Państwa, będące w trwałym zarządzie jednostki organizacyjnej nie mającej osobowości prawnej, może być zbyte na wniosek osoby uprawnionej po cenie pomniejszonej stosownie do art. 6 z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.

2. Organem właściwym do rozpatrzenia wniosku, o którym mowa w ust. 1, jest starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej.

3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, wygasa, jeżeli wniosek o nabycie mieszkania nie zostanie złożony organowi, o którym mowa w ust. 2, do dnia 31 grudnia 2014 r.

4. Sprzedaż mieszkania na rzecz osoby uprawnionej może nastąpić wyłącznie w przypadku, gdy zgodnie z opinią jednostki organizacyjnej sprawującej trwały zarząd mieszkanie jest zbędne do prowadzenia działalności statutowej tej jednostki organizacyjnej.

5. Po otrzymaniu opinii, o której mowa w ust. 4, starosta wykonujący zadania zlecone z zakresu administracji rządowej wydaje decyzje o wygaśnięciu trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości lub jej części, której dotyczy wniosek, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. W przypadku, gdy mieszkanie, o którym mowa w ust. 1, zostało oddane w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym, o których mowa w art. 60 i art. 60a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości lub jej części wydaje minister właściwy do spraw Skarbu Państwa na wniosek starosty, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej.

7. W sprawach, o których mowa w ust. 5 i 6, stosuje się odpowiednio art. 46 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.”.

Art. 6.

W ustawie z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz. U. Nr 157, poz. 1315) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 4 otrzymuje brzmienie:

„Art. 4. 1. Jeżeli w procesach przekazywania państwowym jednostkom organizacyjnym i jednostkom samorządu terytorialnego, likwidacji, zbywania w różnej formie, komercjalizacji, prywatyzacji lub upadłości mieszkanie przestało być mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, jednostki samorządu terytorialnego, państwowej osoby prawnej lub innej państwowej jednostki organizacyjnej albo spółki handlowej, w odniesieniu do których Skarb Państwa był albo po jego zbyciu przestał być 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 na podstawie umowy najmu lub decyzji administracyjnej o jego przydziale sąd tytułem roszczenia orzeknie w postępowaniu nieprocesowym o nieważności z mocy prawa umowy sprzecznej z przepisami wymienionymi w ust. 2 i o ustanowieniu lub przeniesieniu na rzecz tej osoby własności zakładowego lokalu mieszkalnego albo zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym nieruchomości gruntowej. Orzeczenie sądu jest podstawą do zawarcia umowy stosownie do postanowień ust. 8 i wpisu do księgi wieczystej prawa własności nieruchomości.

2. Roszczenie przysługuje wtedy, gdy w procesach przekształceniowych, o których mowa w ust. 1 pozbawiono najemcę prawa pierwokupu lub prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego, określonego w przepisach art. 21 ust. 7 i art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości i art. 34 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz art. 4 i art. 5 ustawy wymienionej w art. 3.
3. Roszczenie przysługuje najemcy, o którym mowa w ust. 1, jeżeli w procesie wykonywania prawa pierwokupu lub prawa pierwszeństwa w nabyciu mieszkania został naruszony jego interes prawny, w tym:
 - 1) zaoferowano najemcy nabycie zajmowanego mieszkania za cenę wyższą niż cena, za jaką zostało ono zbyte osobie trzeciej,
 - 2) wyceniono i sprzedano oddzielnie i według zróżnicowanych kryteriów poszczególne składniki lokalu mieszkalnego, o których mowa w art. 67 ust. 1a ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a bonifikaty udzielono jedynie na niektóre z tych składników,
 - 3) oddalono wniosek osoby, która obecnie nie zajmuje lokalu mieszkalnego i która z przyczyn od niej niezależnych została zmuszona do opuszczenia przydzielonego lokalu,
 - 4) pomniejszono okres pracy albo okres najmu o czas wynikający z umów najmu zawartych z poprzednikami prawnymi zbywcy,
 - 5) nie pomniejszono ceny zbywanego lokalu mieszkalnego o wartość nakładów poniesionych przez najemcę,
 - 6) nie pomniejszono ceny zbycia lokalu o kaucję mieszkaniową wniesioną przez najemcę.
4. W przypadku nabycia zajmowanego lokalu mieszkalnego, osobie uprawnionej przysługuje również własność pomieszczeń przynależnych i udział w nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 2 ust. 4 i art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 j.t.).
5. Dochodzenie roszczeń, na podstawie ust. 1, nie narusza prawa dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych.
6. Przepis ust. 1 stosuje się także do osób, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy wymienionej w art.3.
7. Uprawniony najemca o którym mowa w ust. 1 i ust. 3, występuje w okresie do dnia 31 grudnia 2014 r. do właściwego sądu z wnioskiem o roszczenie, należne od Skarbu Państwa i odpowiednio od jednostki samorządu terytorialnego, która jako następcą prawny Skarbu Państwa, nabyła

mieszkanie zakładowe, o którym mowa w ust. 1. Sprawy, o których mowa w ust. 3 i ust. 9, toczą się we właściwym trybie postępowania procesowego.

8. W przypadku złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1, nabycie własności mieszkania od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego następuje w umowie notarialnej po cenie rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Na wniosek osoby uprawnionej cena jest obniżona na zasadach określonych w art. 6 ustawy wymienionej w art. 3 i rozłożona na raty płatne w okresie do 10 lat.
9. Skarb Państwa i odpowiednio jednostka samorządu terytorialnego, jeżeli z naruszeniem przepisów wymienionych w ust. 2, zbyły posiadane mieszkanie, o którym mowa w ust. 1, to tytułem odszkodowania wypłacają osobie fizycznej lub prawnej, będącej aktualnym właścicielem tego mieszkania, na jej wniosek, cenę zawartą w unieważnionej umowie lub decyzji zbycia przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego mieszkania zakładowego. Cena ta, powiększona o poniesione przez właściciela nakłady, podlega waloryzacji według obowiązujących przepisów w gospodarce nieruchomościami.
10. Rada Ministrów określi w trybie rozporządzenia zasady przyjmowania pracowniczych mieszkań zakładowych, gospodarowania tym zasobem mieszkań oraz rozliczeń jednostek samorządu terytorialnego ze Skarbem Państwa, stosownie do zasad przyjętych w ramach Funduszu Dopłat.
11. Hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość, w której przeniesiono lub ustanowiono odrębną własność lokalu na rzecz osoby uprawnionej, nie obciąża powstałej części nieruchomości lokalowej i związanego z nią udziału w nieruchomości wspólnej.
12. Jeżeli wartość pozostałej części nieruchomości, w której przeniesiono lub 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. W przypadku braku możliwości wskazania zabezpieczenia zastępczego, akceptowalnego przez wierzyciela hipotecznego, gwarancji zastępującej hipotekę udziela Skarb Państwa.
13. W sprawach nie określonych w niniejszej ustawie mają zastosowanie przepisy ustawy wymienionej w art. 3 i przepisy powszechnie obowiązujące.

2) Uchyła się art. 5. ”.

Art. 7.

W ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594, z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 95 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Nie pobiera się opłat od wniosku o ustanowienie lub przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym nieruchomości gruntowej oraz o inne roszczenia, złożonego na podstawie art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz. U. Nr 157, poz. 1315)

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

„13) strona dochodząca ustanowienia lub przeniesienia własności lokalu mieszkalnego albo zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym nieruchomości gruntowej oraz innych roszczeń, o których mowa w art. 4 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 lub przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo zabudowanej jednorodziennym budynkiem mieszkalnym nieruchomości gruntowej oraz o inne roszczenia, na podstawie art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości wydatki ponosi Skarb Państwa.”.

Art. 8.

W ustawie z dnia 22 stycznia 2010 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 28, poz. 143) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 1 w pkt 54 uchyla się lit. a i b;
- 2) w art. 20 uchyla się pkt 2.”

Art. 9.

1. Pracownicze mieszkania zakładowe, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy zmienianej w art. 6 niniejszej ustawy, powstałe przy udziale zakładowego funduszu mieszkaniowego i dotacji z budżetu państwa, jak też osobistego wkładu najemców, podlegają zbyciu na rzecz uprawnionych najemców, stosownie do złożonych przez nich wniosków, bez zwłoki w okresie do dnia 31 grudnia 2014 r.
2. Mieszkania, o których mowa w ust.1, zbywane są w trybie i na zasadach przyjętych w niniejszej ustawie i 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, jak też na podstawie innych przepisów powszechnie obowiązujących w tym przedmiocie.
3. Wspólnota mieszkaniowa zakładowego budynku mieszkalnego, w którym znajdują się lokale, wymienione w ust.1, nabywa nieodpłatnie i z mocy prawa staje się z dniem 1 stycznia 2015 r. właścicielem tego budynku wraz z gruntami, lokalami i towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej. Przekazywanie tego budynku wspólnocie mieszkaniowej przeprowadza się według zasad i w trybie przepisów niniejszej ustawy oraz stosuje się odpowiednio zasady przyjęte w ustawie z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe.
4. Najemca uprawniony do nabycia własności lokalu mieszkalnego ponosi opłaty przypisane członkowi wspólnoty mieszkaniowej i zachowuje nabyte prawo wykupienia zajmowanego lokalu mieszkalnego, które wspólnota mieszkaniowa zbywa na wniosek uprawnionego najemcy.
5. Lokatorzy nie będący właścicielami zajmowanych lokali (najemcy, dzierżawcy i inni) ponoszą opłaty na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową i z głosem doradczym uczestniczą w posiedzeniach i wypracowywanych decyzjach wspólnoty mieszkaniowej .
6. Pracownicze mieszkania zakładowe, o których mowa w ust.1, nie wchodzi w skład majątku państwowego zakładu pracy i podmiotów określonych w art. 4 ust.1 ustawy zmienianej w art.6, i nie mogą być wykorzystane do poręczeń i pokrywania własnych zobowiązań tych zakładów pracy wobec osób trzecich, w tym Skarbu Państwa.

7. Minister Skarbu Państwa, w porozumieniu z Ministrem Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej i Ministrem Finansów, przygotowuje w terminie do dnia 30 września 2013 r., projekt uregulowań ustawowych dotyczących przechodzenia państwowego systemu finansowania zakładowego budownictwa mieszkaniowego na system finansowego i organizacyjnego wspierania indywidualnego budownictwa mieszkaniowego w zakładach pracy, opartego na konstytucyjnym prawie każdego obywatela do własnego mieszkania. Regulacje te są częścią programu doskonalenia systemu finansów publicznych państwa i częścią wieloletniego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego.

Art. 10.

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przekształcenia roszczeniowe nieruchomości, o których mowa w niniejszej ustawie ponosi Skarb Państwa

Art. 11.

1. Do spraw wszczętych, lecz nie zakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dotyczących roszczeń oraz realizacji złożonych wniosków, o których mowa w art. 4 ust. 1 i ust. 3 ustawy zmienianej w art. 6 i w art.9 niniejszej ustawy stosuje się przepisy tej ustawy.
2. Jeżeli postępowanie sądowe w sprawach, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy wymienionej w art. 6, i wszczęte przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy 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. 12.

Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

1. Potrzeba i cel wydania ustawy. Rzeczywisty stan w normowanej dziedzinie. Przewidywane skutki społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne.”

Przedstawiony projekt ustawy jest kontynuacją prób rozwiązania problemu reprivatyzacji pracowniczych mieszkań zakładowych poprzez nowelizację przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości.

Przedstawiany projekt ustawy rozwiązuje i zamyka proces reprivatyzacji pracowniczych mieszkań zakładowych. Proces ten jest integralną częścią transformacji ustrojowej gospodarki i państwa zapoczątkowanej w 1990 r. Nie mamy do czynienia z brakiem prawidłowych systemowych rozwiązań prawnych, lecz z błędną interpretacją i rażącym naruszeniem obowiązujących przepisów ustawowych. Ten proces systemowej regulacji, zawarty w wielu aktach prawnych zamyka ww. ustawa z dnia 07.07.2005 r., w której proponuje się jedynie uściślić i uzupełnić niektóre regulacje, w tym dotyczące uściślenia pojęcia interesu prawnego poszkodowanego najemcy i doprecyzowanie trybu wykonania prawa pierwokupu, jak też definitywnego zamknięcia procesu reprivatyzacji tych mieszkań pracowniczych. Projekt przewiduje także wyeliminowanie pojawiających się błędnych rozwiązań ustawowych, w których zastępuje się reprivatyzację przeżyтым systemem opartym w całości na finansowaniu budżetowym. Ten regres reanimuje rozwiązania z ubiegłej epoki.

W V kadencji Sejm podejmowano próby nowelizacji ww. ustawy: senacki projekt ustawy zawarty w drukach sejmowych 602 i 2141. Jednak tych prac legislacyjnych nie dokończono z powodu skrócenia V kadencji Sejmu RP.

Projekty te oprócz reprivatyzacji pracowniczych mieszkań zakładowych obejmowały dodatkowo kwestie dotyczące mieszkalnictwa spółdzielczego, przekształcenia prawa użytkownika wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz umorzenia niektórych bankowych kredytów mieszkaniowych. Te trzy dodatkowe obszary regulacji powodowały wysokie dodatkowe skutki finansowe na kwotę kilkunastu miliardów złotych i budziły poważne zastrzeżenie Ministra Finansów.

Na początku VI kadencji Sejmu RP organizacje społeczne przygotowały rozpatrywany obecnie nowy projekt ustawy (druki 1224 i 1214a) który po przejściu przez grupę posłów i po uwzględnieniu stanowiska Rady Ministrów (z dnia 26.11.2008 r.), Komisji Ustawodawczej, Biura Analiz Sejmowych i innych instytucji został przyjęty przez Sejm RP w pierwszym czytaniu w dniu 4.12.2008 r. Projekt ten po wyłączeniu powyższych trzech obszarów regulacji (mieszkalnictwo spółdzielcze, wieczyste użytkowanie gruntów, umorzenia kredytów) nie tylko nie powoduje dodatkowych skutków finansowych, lecz w sytuacji przyjętych ostatnio szkodliwych uregulowań ustawowych, przynosi oszczędności w finansach publicznych szacowanych wstępnie na kwotę około 100 miliardów złotych.

Na wniosek Komisji Infrastruktury Przewodniczący-Pełnomocnik Porozumienia Stowarzyszeń Krajowych, Regionalnych i Zakładowych (autorów projektu) przedstawił w Komisji Infrastruktury w dniu 27.09.2009 r. i w Podkomisji Nadzwyczajnej w dniu 6.10.2009 r. obszerną analizę prawną (poniżej przedstawioną) jak też krytyczną ocenę uczelnianych opinii prawnych, do której nikt z uczestników obrad nigdy nie zgłosił zastrzeżeń i nigdy nie przeprowadzono debaty prawnej w tym przedmiocie. Natomiast do projektu zgłaszano i wprowadzano bezzasadne rozwiązania.

Podczas prac legislacyjnych w 2009 r. pojawił się konkurencyjny projekt grupy posłów w druku nr 2275. Na zamówienie Przewodniczącego Komisji Infrastruktury i na zlecenie Biura Analiz Sejmowych, prof. zw. dr hab. Marek Chmaj, znawca okresu transformacji ustrojowej po 1990 r., przedstawił w dniu 18.05. 2010 r. ekspertyzę prawną tych dwóch projektów i uznał, że

projekt w drukach 1224 i 1224A nadaje się do drugiego czytania a projekt druku 1275 jest sprzeczny z prawem i powinien być wyłączony z dalszych prac legislacyjnych. W głosowaniach projekty te były na przemian przyjmowane i odrzucane i nie zostały wprowadzone do drugiego czytania wobec kończącej się VI Kadencji Sejmu RP. W tej sytuacji ze względu na zwłokę w procedowaniu i przyjętą zasadę dyskontynuacji prace legislacyjne już po raz trzeci mogą być procedowane od początku.

Autorzy projektu uważają, że sytuacja poszkodowanych najemców jest rozwiązywana ponad podziałami politycznymi jako konstytucyjny wymóg współżycia społecznego. Stowarzyszenia odstąpiły od zbierania 100 tys. podpisów i wnoszą ten projekt do łaski marszałkowskiej w drodze przejścia go przez grupę posłów.

Brak debaty prawnej w pracach legislacyjnych nad dotychczasowymi projektami, zmusza do przedstawienia poniższej poszerzonej analizy obowiązujących uregulowań prawnych oraz aktualnego orzecznictwa Sądu Najwyższego i Naczelnego Sądu Administracyjnego w tym przedmiocie.

2. Podstawa prawna projektu ustawy

Od paru lat następowało wyhamowanie a nawet regres w realizacji programu nowej polityki mieszkaniowej państwa wdrażanej w okresie transformacji ustrojowej po 1990 roku. Celem tej polityki jest przejście od powszechnie panujących form państwowej własności w mieszkalnictwie do form właściwych gospodarce rynkowej, opartej na prawie każdego obywatela do własnego mieszkania. Dojrzały model prawny tej nowej polityki mieszkalnictwa ukształtował się w połowie lat dziewięćdziesiątych i został wyrażony w poniższych ustawach:

- 1) ustawa z dnia 29.09.1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości z dnia 29.04.1985 r.
- 2) ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali,
- 3) ustawa z dnia 12.10.1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe,
- 4) ustawa z dnia 2.07.1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych,
- 5) ustawa z dnia 22.06.1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP,
- 6) ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ta systemowa regulacja prawna została usankcjonowana w Konstytucji RP z dnia 6.04.1997 r. i w innych systemowych ustawach w tym przedmiocie, w tym zwłaszcza w ustawie z dnia 15.12.2000 r., o której mowa w art.5 projektu ustawy oraz ustawa z dnia 7.07.2005 r. wymieniona w art.6 projektu ustawy. Ten model ustrojowy i politykę mieszkalnictwa został potwierdzony w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Najwyższego i Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Model pracowniczych mieszkań zakładowych powstał jako pierwsza refleksja i reakcja na panujący do końca lat pięćdziesiątych model przejmowania przez władzę publiczną wielorodzinnych prywatnych kamienic i przydzielania mieszkań indywidualnym najemcom. Wkrótce okazało się jednak, że państwo nie ma środków finansowych na budowę nowych, remonty starych mieszkań, a najemcy nie remontowali mieszkań, które nie były ich własnością. Ten system, z różną dynamiką zmian przetrwał do końca lat osiemdziesiątych. Już na początku tej kryzysowej sytuacji przerzucono koszt budowy i remontów mieszkań na państwowe zakłady pracy. W drodze przepisów ustawowych (ustawa z dnia 14.07.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, ustawa z dnia 23.06.1973 r. o zakładowych funduszach socjalnym i mieszkaniowym w jednostkach gospodarki uspołecznionej i inne) powstał zakładowy fundusz mieszkaniowy, tworzony jako część wynagrodzenia za pracę odprowadzanego z funduszy osobowych na pracownicze budownictwo mieszkaniowe. Bazą tego budownictwa stał się, więc zakładowy fundusz mieszkaniowy, naliczany procentowo wg średniej płacy krajowej za ostatni kwartał roku ubiegłego. Przydzielane pracownicze mieszkania zakładowe były następnie sprzedawane pracownikom na warunkach preferencyjnych, po wyrażeniu zgody przez 80% najemców, a wszystkie uzyskane kwoty były

odprowadzane na konto zakładowego funduszu mieszkaniowego. Te zasady zmieniały się w różnym czasie.

Zakładowy fundusz mieszkaniowy został rozwiązany ustawą z dnia 4.03.1994r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych, a najemcy tych mieszkań, którzy otrzymali je jako część wynagrodzenia za pracę, ciągle nie mogą uzyskać tytułu własności tych mieszkań. Jakże często, rzekomo w majestacie prawa, dzieje się to na skutek błędnej i tendencyjnej interpretacji praw, gdyż całe zakładowe budynki mieszkalne były wraz z najemcami zbywane osobom trzecim nieodpłatnie, aportem lub za tzw. symboliczną złotówkę, a później ci najemcy są wyrzucani po prostu na bruk. Ta krzywda funkcjonuje za przyzwoleniem prokuratury, sądów, komornika, syndyków i organów władzy publicznej. Te błędne działania są również obecne w procesie stanowienia prawa. Zwolennicy tych nieprawidłowości, wychodząc z zasady, że prawo nie działa wstecz uważali, że ustawa z dnia 15.12.2000 r. może być stosowana po jej wejściu w życie, tzn. po dniu 7.02.2001 r. Uznali, więc, że do dnia 7.02.2001 r. nie było wystarczającej regulacji prawnej dotyczącej zasad preferencyjnego zbywania pracowniczych mieszkań zakładowych. Ciągle uważano, że brakuje legitymacji prawnej do roszczeń pomimo funkcjonującej regulacji prawnej wydanej po 1961 r., w tym dotyczącej zakładowego funduszu mieszkaniowego i prawa pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu mieszkalnego (art.21 ust.7 i art.23 ust.3 ustawy z dnia 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości; art.1 ust.1a, art.7 i art.9 ww. ustawy z dnia 12.10.1994 r.; wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21.09.1999 r. – syg.K.6/98).

Ostatnio nastąpił przełom w tej sprawie. W ciągu niespełna dwóch lat ukazały się aż trzy wyroki Sądu Najwyższego dotyczące zasad zbywania pracowniczych mieszkań zakładowych (z dnia 17.12.2009r, -sygn. IVCSK 282/09, z dnia 22.07.2010 r. – sygn. IVCSK 19/09, z dnia 9.02.2011r. – sygn. VCSK526/10). Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym uchylił w tej sprawie wyroki sądów apelacyjnych. Sąd Najwyższy uchylając te wyroki, stwierdził, że obowiązująca w tej sprawie ww. ustawa z dnia 15.12.2000 r. oraz art.4 ww. ustawy z dnia 7.07.2005 r., posiadają znaczenie retroaktywne i obowiązują wstecz, ponieważ dotyczą wydarzeń w przeszłości i nie określają terminu ich ważności. Sąd Najwyższy przypomniał, że roszczenie powstaje w momencie zbycia, tzn. w czasie zmiany właściciela (art.4 pkt.3 lit. b ww. ustawy z dnia 21.08.1997r.). Ustawodawca w art.9 ustawy z dnia 12.10.1994 r. nakazał osobie trzeciej przekazanie najemcy otrzymanego nieodpłatnie mieszkania oraz nakazał przenieść na najemcę tytuł własności tego mieszkania za cenę nie wyższą niż 5% wartości rynkowej tego mieszkania, pomniejszoną o wniesioną kaucję mieszkaniową.

To orzecznictwo Sądu Najwyższego zmusza do weryfikacji i kasacji błędnych dotychczasowych postanowień sądów, prokuratury i organów władzy publicznej. W ten sposób została potwierdzona zgodność rozwiązań prawnych przyjętych w projekcie ustawy z orzecznictwem Sądu Najwyższego i Trybunału Konstytucyjnego. Na specjalne podkreślenie zasługuje uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego, podjęta w składzie siedmiu sędziów NSA z dnia 13.11.2012 r. sygn. I OPS 2/12, wydana na prośbę Pełnomocnika Stowarzyszeń Regionalnych i Zakładowych, działającego jako przedstawiciel powoda w postępowaniu kasacyjnym NSA w sprawie mieszkań zakładowych. Z uchwały tej wynika, że nieważne są wszystkie decyzje wtórne wydane w oparciu o decyzję pierwotną, wydaną z rażącym naruszeniem prawa. Oznacza to, że wszystkie decyzje wojewody, uwłaszczające państwowe zakłady pracy i jednostki samorządu terytorialnego wbrew postanowieniu art.21 ust.7 i art. 23 ust.3 ww. ustawy z dnia 29.04.1985 r. są nieważne z mocy prawa. Szczególnie przydatna jest ww. ekspertyza prawna prof. zw. dr hab. Marka Chmaja tego projektu z dnia 18.05.2010 r. W tej sytuacji rozwiązania prawne dotychczas wypracowane, zweryfikowane, pozytywnie zaopiniowane i przyjęte w procesie dotychczasowych prac legislacyjnych zachowują swoją ważność.

Szczególnym walorem tego projektu jest tożsamość przyjętych w projekcie rozwiązań prawnych z uregulowaniami przyjętymi w obowiązujących ustawach i aktualnym orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Najwyższego i Naczelnego Sądu Administracyjnego, które przedstawia się w poniższej rekapitulacji:

1. Nowa polityka mieszkaniowa państwa wdrażana w życie w okresie transformacji ustrojowej po 1990 r. jest metodą przejścia z państwowych form mieszkalnictwa na formy mieszkalnictwa właściwe, gospodarce rynkowej, opartej na konstytucyjnym prawie każdego obywatela do własnego mieszkania i na przeciwdziałaniu bezdomności przez władzę publiczną. Istotnym instrumentem tej polityki jest uwłaszczenie najemcy w zajmowanym przez niego mieszkaniu. Ostatnie orzecznictwo Sądu Najwyższego odblokowało ten proces wyhamowany w ostatnich latach.
2. Istnieje ciągłość i spójność uregulowań prawnych dotyczących podstawowych zasad zbywania pracowniczych mieszkań zakładowych w całym okresie funkcjonowania zakładowego funduszu mieszkaniowego, tworzonego ze środków osobowych naliczanych procentowo od średniej płacy krajowej w czwartym kwartale poprzedniego roku. Zasadę tę potwierdził Sąd Najwyższy w tezie o retroaktywnym działaniu przepisów ustawy z dnia 15.12.2000 r. i postanowień art.4 ww. ustawy z dnia 7.07.2005 r.
3. Uprawnieni najemcy pracowniczych mieszkań zakładowych są współwłaścicielami tych mieszkań, ponieważ otrzymali te mieszkania jako część wynagrodzenia za pracę i osobisty ich wkład budowlany. Zasadę tę potwierdza przepis art.6 ww. ustawy z dnia 15.12.2000 r., z którego wynika, że najemca otrzymuje 6% za każdy rok pracy, nie więcej jednak niż 95% ceny rynkowej mieszkania, a Skarb Państwa otrzymuje nie mniej niż 5% tej ceny. Najemca jest, więc dominującym współwłaścicielem, a Skarb Państwa staje się samoistnym właścicielem pracowniczego mieszkania zakładowego wtedy i tylko wtedy, gdy ten najemca zrezygnuje lub utraci prawo pierwszeństwa nabycia zajmowanego mieszkania (art.5 ust.3 ww. ustawy z dnia 15.12.2000 r.). Skarb Państwa może także wykupić to mieszkanie, które było dotychczas w jego zarządzie (art.2 ust.2 zdanie drugie ustawy z dnia 29.09.1990 r. wnoszącej zmiany do ww. ustawy z dnia 29.04.1985 r.).
4. Uprawniony najemca nabywa własność pracowniczego mieszkania zakładowego na podstawie prawa pierwokupu (wynikającego z prawa współwłasności, o którym mowa wyżej w pkt.3) i prawa pierwszeństwa nabycia zajmowanego mieszkania (wynikającego z prawa najmu). Zasady te i tryb postępowania są określone prawem (art.6 ww. ustawy z dnia 15.12.2000 r., art.21 ust.7 i art.23 ust.3 ustawy z dnia 29.04.1985 r.; art.34 ust.1 pkt 3 ww. ustawy z dnia 21.08.1997 r.; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21.09.1999 r. sygn. K.6/98).
5. Projekt ustawy nie powoduje dodatkowych skutków finansowych. Przyjmowane w projekcie skutki finansowe zostały wyliczone i ustalone w obowiązujących ustawach. W 1994 r. przyjęto, że najemca płaci nie więcej niż 5% wartości rynkowej mieszkania i z odliczeniem wniesionej kaucji mieszkaniowej (art.9 ww. ustawy z dnia 12.10.1994 r. i art.4 ust.6 ww. ustawy z dnia 7.07.2005 r.). W 2000 r. ustalono, że płaci on nie mniej niż 5% ceny rynkowej mieszkania (art.6 ww. ustawy z dnia 15.12.2000r.). Projekt ustawy nie narusza ustaleń ustawodawcy przyjętych w 2000 r. Natomiast brak tej projektowanej ustawy nie pozwala uwolnić budżetu i finansów publicznych państwa od ponoszonych wydatków przez państwowe zakłady pracy na budowę, remonty kapitalne i okresowe, sprawowany zarząd i konserwację mieszkań, które nie są ich własnością (art.1 ust.1a ww. ustawy z dnia 12.10.1994 r. oraz art.1 ust.2 ww. ustawy z dnia 15.12.2000 r.). Brak tej ustawy nie pozwala, więc przenieść tych wydatków (wstępnie szacowanych na około 100 miliardów złotych) na uwłaszczonych najemców i samorządne wspólnoty mieszkaniowe. Tę prawidłowość prawną i konieczność ekonomiczną, przyjętą w nowej polityce mieszkaniowej po 1990 r., potwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21.08.2008 r. – sygn. IV CSK 191/08.
6. Pracownicze mieszkania zakładowe są pozostałością po rozwiązaniu w 1994 r. zakładowym funduszu mieszkaniowym (ww. ustawa z dnia 4.03.1994 r.). Większość tych mieszkań nadal pozostaje w zarządzie państwowych zakładów pracy i spółek handlowych z dominującym udziałem Skarbu Państwa. Ostatnie orzecznictwo Sądu Najwyższego wymusza niezwłoczne rozwiązanie tego problemu. Nawarstwiło się wiele nieprawidłowości w decyzjach prokuratury, sądów i władzy publicznej, które bezprawnie rozsadzają od wewnątrz funkcjonowanie nowej po 1990 r. polityki mieszkaniowej państwa, które z mocy

prawa są nieważne (art.3 ust. 1 ww. ustawy z dnia 15.12.2000r.; art.58 Kodeksu cywilnego; ww. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30.10.2001 r. oraz uchwał ww. uchwała NSA z dnia 13.11.2012 r.). Funkcjonuje prawidłowa zasada prawna przenoszenia przez osobę trzecią tytułu własności mieszkania na uprawnionego najemcę (art.9 ww. ustawy z dnia 12.10.1994 r.; art.4 ust. 6 i 8 ww. ustawy z dnia 7.07.2005 r.). Jednak procedury prawne przyjęte w ustawach są mało precyzyjne i nieuzasadnione. Zgodnie z opinią eksperta, odstąpiono w projekcie od obowiązującej procedury przenoszenia własności mieszkania i przyjęto w projekcie ustawy, że najemca nabywa tytuł własności mieszkania wprost od Skarbu Państwa, a nie od osoby trzeciej (jak przyjęto w ww. ustawie z dnia 7.07.2005 r.), która nabyła to mieszkanie od Skarbu Państwa, a nie od najemcy. Najemca nie posiada, bowiem tytułu prawnego do osoby trzeciej, ponieważ ona nabyła to mieszkanie bezprawnie w drodze umowy notarialnej zawartej ze Skarbem Państwa.

7. Zgodnie z postulatem eksperta zamieszczono w projekcie ustawy przepis art.9 dotyczący zakończenia procesu likwidacji modelu pracowniczych mieszkań zakładowych stosownie do rozwiązanego zakładowego funduszu mieszkaniowego przepisami ww. ustawy z dnia 4.03.1994r. Równolegle z likwidacją tego funduszu ustawodawca (w ww. ustawie 12.10.1994r.), uwalniając państwowe zakłady pracy od kosztów ponoszonych na mieszkania, które nie były ich własnością, postanowił przekazać nieodpłatnie te mieszkania gminie i spółdzielniom budownictwa mieszkaniowego, które miały wykonać zobowiązania poprzednika prawnego. Ustawodawca nie mógł wtedy przekazać tych mieszkań bezpośrednio wspólnotom mieszkaniowym, ponieważ one jeszcze nie istniały. Prawidłowość tej zasady potwierdził Sąd Najwyższy w ww. wyroku z dnia 21.08.2008 r.

Starannego rozważenia wymagają regulacje ustawowe dotyczące modelu mieszkalnictwa w Siłach Zbrojnych RP, zwłaszcza ze względu na jego skrajne odejście od zasad powszechnie obowiązujących w mieszkalnictwie. W modelu tym zbędnie i nieudolnie dublowane są funkcje profesjonalnych instytucji w państwie (planowania przestrzennego, urbanistyki, architektury, nadzoru budowlanego itp.) i funkcje administracyjne (wojewody, starosty, kwaterunku itp.) w dziedzinie mieszkalnictwa. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21.08.2008 r. odniósł się do tych kwestii, wskazując konieczność uwalniania różnych instytucji od funkcji, które nie wchodzą w zakres ich statutowej działalności podstawowej. Liczne nieprawidłowości prawne tego modelu dostrzega również ekspert w ww. ekspertyzie prawnej z dnia 18.05.2010 r. Dominującą wadą jest naruszenie konstytucyjnej zasady spójności uregulowań prawnych, a także odejście od zasad nowej polityki mieszkaniowej państwa wdrażanej po 1990 r. Przykładem jest błędne wyodrębnianie i wycenianie zbywanego lokalu mieszkalnego (kwatery), w których pomija się podstawowy składnik lokalu mieszkalnego, jakim jest udział w nieruchomości wspólnej. Tak, więc udział w gruncie wycenia się i sprzedaje oddzielnie i bez bonifikaty (upustu). Zmieniono jednakową dla wszystkich grup pracowniczych w kraju przedmiotową zasadę przyznawania bonifikaty (6% za każdy rok pracy i 3% za każdy rok najmu) i wprowadzono zasadę podmiotową naliczaną w sposób zróżnicowany dla różnych grup społecznych. Przyjęto, że żołnierz zawodowy otrzymuje bonifikatę w wysokości 60%, a pracownik cywilny wojska 30%. Natomiast ta sama bonifikata dla wszystkich obywateli w kraju, w tym dla funkcjonariuszy służb mundurowych wynosi 95%. Tę podmiotową zasadę, pomijającą grunt, odrzucił Sąd Okręgowy w Poznaniu (w wyroku z dnia 9.06.2006 r. - sygn. II. Ca 289/06) i oddalił apelację Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, która już wypłaciła zasądzoną należność.

Ekspert uznał, że powyższe zasady wyodrębniania i wyceny mieszkania (kwatery) oraz przyznawane w wojsku bonifikaty są sprzeczne z następującymi przepisami:

- art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali,
- art. 67 ust. 1a i art. 68 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- art. 47 § 1 i art. 50 Kodeksu cywilnego,
- art. 6 i art. 9 ww. ustawy z dnia 15.12.2000 r.
- wyrokiem ww. z dnia 9.06.2006 r. Sądu Okręgowego w Poznaniu,
- § 32 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. o zasadach wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Ekspert ten uznał ponadto, że przyjęty w ww. ustawie z dnia 22.01.2010 r. model mieszkalnictwa jest rażąco sprzeczny z nową polityką mieszkaniową (art.47 w pierwotnym jego brzmieniu ww. ustawy z dnia 22.06.1995 r. i art. 9 ww. ustawy z dnia 15.12.2000 r.) i reanimuje przeżyty model państwowej własności mieszkań z ubiegłej epoki w skrajnej jego postaci. Program ten pochłania środki z budżetu i finansów publicznych państwa na kwotę ponad 50 miliardów złotych (każdy żołnierz zawodowy ma prawo do rodzinnej kwatery oddawanej „pod klucz”, w pełni wyposażonej w sprzęt AGD, umeblowanej, konserwowanej i remontowanej), którą oddaje po zakończeniu służby i otrzymuje odprawę mieszkaniową. W ten sposób szkodzi się finansom publicznym państwa, zdolności bojowej Sił Zbrojnych, ponieważ otrzymane środki z budżetu zamiast na nowoczesne uzbrojenie, wyposażenie i szkolenie wojska, przenoszone są na zakwaterowanie żołnierza. Model ten krzywdzi przede wszystkim żołnierza, który po przejściu na emeryturę oddaje kwaterę i bez zdolności kredytowej na zakup mieszkania, tuła się z rodziną i dobytkiem po wynajmowanych mieszkaniach. W tych warunkach staje się on bezdomnym, gdyż nikt nie odda w najem mieszkania schorowanemu emerytowi na hospicjum dla obłożnie chorego i w obliczu jego śmierci. Zastosowano zasadę: „żołnierz zrobił swoje, żołnierz może odejść”.

W obecnych warunkach, gdy sprzedano żołnierzom niemal wszystkie kwatery wojskowe, a żołnierze i emeryci mieszkają wraz z rodzinami na byłych osiedlach wojskowych we własnych mieszkaniach, w trosce o dobro budżetu i finansów publicznych państwa, utrzymania zdolności bojowej Sił Zbrojnych RP i szacunek dla żołnierzy i ich rodzin – w projekcie ustawy proponuje się przywrócenie modelu z 1995 r. opartego na przepisach art.47 w pierwotnej jego redakcji. Oznacza to rezygnację żołnierza z kwatery wojskowej w zamian za wypłacaną na początku jego służby odprawę mieszkaniową, którą obecnie otrzymuje dopiero przy przejściu na emeryturę, jak też w zamian za wypłacany obecnie ryczałt z tytułu braku dla niego kwatery wojskowej. Za otrzymane kwoty i bankowy kredyt mieszkaniowy, żołnierz nabywa mieszkanie na wolnym rynku i w ten sposób korzysta z konstytucyjnego prawa każdego obywatela do własnego mieszkania. Ten model mieszkalnictwa w wojsku, pozytywnie zaopiniowany przez eksperta, został przyjęty w niniejszym projekcie ustawy. Od istnienia modelu kwater wojskowych zależy istnienie Wojskowej Agencji Mieszkaniowej wraz z jej oddziałami terenowymi oraz istnienie stowarzyszeń i spółek budowlanych, które są zasilane kwotami z budżetu państwa.

Przedstawione powyżej kwestie dotyczące zasad zbywania pracowniczych mieszkań zakładowych znajdują racjonalne rozwiązanie w poszczególnych artykułach niniejszego projektu ustawy, z zachowaniem pełnej zgodności z obowiązującymi przepisami ustawowymi i aktualnym orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Najwyższego i NSA. Wiodącą regulacją są przepisy art.6 projektu ustawy, stanowiącego nowe brzmienie art.4 ww. ustawy z dnia 7.07.2005 r. Podobny systemowy charakter posiadają przepisy art.9 projektu ustawy, które rozwiązują i zamykają sprawy dotyczące zakładowego funduszu mieszkaniowego rozwiązanego w 1994 roku. Natomiast przepisy art.2, art.3, art.4, art.5 i art.8 są jedynie uzupełnieniem i wykonaniem rozwiązań przyjętych w art.6 i w art.9 projektu ustawy. Treść tych przepisów jest czytelna, a rozwinięta ich argumentacja została przedstawiona w drugiej części niniejszego uzasadnienia projektu ustawy. Pozostałe projektowane przepisy (art.1, art.7, art.10 i art.11) dotyczą zwolnień od opłat i innych regulacji formalnych. Przyjęto w tych przepisach, że podstawą zwolnienia najemców od kosztów sądowych i notarialnych jest przepis art.417 Kodeksu cywilnego stanowiący, że za straty wyrządzone przez funkcjonariusza państwowego ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa. Z takim właśnie przypadkiem mamy tutaj do czynienia, ponieważ najemcy pracowniczych mieszkań zakładowych od wielu lat ponosili straty związane z pozbawieniem ich przez jednostki i organy Skarbu Państwa prawa pierwszeństwa nabycia zajmowanego mieszkania. Warunki osobiste poszkodowanych najemców (wiek, stan zdrowia, warunki materialne) oraz niesłusznie ponoszone koszty uprawniają najemców do dochodzenia roszczeń w trybie natychmiastowej wykonalności, ponieważ ciągle narastają ponoszone koszty za opłaty czynszowe od własnego mieszkania, a mieszkanie traci na swojej wartości (odpisy amortyzacyjne). Tych kosztów najemca nie ponosiłby gdyby mieszkanie zostało zbyte w przeszłości zgodnie z prawem pierwokupu. Takie postępowanie

przewidywał dotychczas przepis art. 4 ust.8 ww. ustawy z dnia 7.07.2005 r., w którym ustawodawca nakazuje wykonanie roszczenia (wykup mieszkania) w części niespornej.

Brak przyjęcia tego projektu ustawy stale obciąża budżet i finanse publiczne i nie rozwiązuje wielu kwestii społecznych i prawnych naruszających podstawowe prawa konstytucyjne, w tym dotyczące:

- równości obywateli wobec prawa,
- wzajemnej spójności uregulowań prawnych,
- ochrony własności,
- sprawiedliwości społecznej,
- współzycia społecznego i godności osobistej.

3. Skutki finansowe projektu dla budżetu państwa lub budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

Proponowana regulacja nie powoduje dodatkowych skutków finansowych w budżecie państwa lub budżetach jednostek samorządu terytorialnego.

4. Założenia podstawowych aktów wykonawczych.

Projekt ustawy nie przewiduje wydania aktów wykonawczych.

5. Oświadczenie o stosunku projektu ustawy do prawa Unii Europejskiej.

Przedmiot regulacji nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

6. Przeprowadzone konsultacje w stosunku do projektu ustawy.

Zagadnienia regulowane w projekcie ustawy były już przedmiotem prac Sejmu oraz opinii Rządu (vide: druk nr 602 w V kadencji, druki nr 1224 i 1214a w VI kadencji).

Warszawa, 8 maja 2013 r.

BAS-WAPEiM-949/13

Pani Ewa Kopacz
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

**Opinia prawna w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu
ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych
nieruchomości**

(przedstawiciel wnioskodawców: posłanka Stanisława Prządka)

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

1. Przedmiot projektu ustawy

Projekt ustawy zawiera samodzielne przepisy merytoryczne, a także – przede wszystkim – przepisy zmierzające do wprowadzenia zmian w obowiązujących ustawach.

Przepisy merytoryczne zmierzają do wprowadzenia obowiązku zbycia w okresie do dnia 31 grudnia 2014 r., na rzecz uprawnionych najemców, pracowniczych mieszkań zakładowych, o których mowa w równocześnie zmienianym art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz. U. z 2005 r. Nr 157, poz. 1315), powstałych przy udziale zakładowego funduszu mieszkaniowego i dotacji z budżetu państwa, jak też osobistego wkładu najemców. Ponadto, wspólnota mieszkaniowa zakładowego budynku mieszkalnego, w którym znajdują się przedmiotowe lokale, ma nabyć nieodpłatnie i z mocy prawa ma stać się z dniem 1 stycznia 2015 r. właścicielem tego budynku wraz z gruntami, lokalami i towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej. Projekt przewiduje również, że wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przekształcenia roszczeniowe nieruchomości, o których mowa w niniejszej ustawie, ma ponosić Skarb Państwa.

Poza powyższym, projekt zmierza do wprowadzenia zmian w obowiązujących ustawach. Przede wszystkim należy tu wskazać na proponowaną nowelizację ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (art. 6 projektu). Zgodnie z projektowanym art. 4 tej ustawy, jeżeli w procesach przekazywania państwowym jednostkom organizacyjnym i jednostkom samorządu terytorialnego, likwidacji, zbywania w różnej formie, komercjalizacji, prywatyzacji lub upadłości mieszkanie przestało być mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, jednostki samorządu terytorialnego, państwowej

osoby prawnej lub innej państwowej jednostki organizacyjnej albo spółki handlowej, w odniesieniu do których Skarb Państwa był albo po jego zbyciu przestał być podmiotem dominującym, na wniosek osoby fizycznej zajmującej to mieszkanie na podstawie umowy najmu lub decyzji administracyjnej o jego przydziale sąd tytułem roszczenia orzeknie w postępowaniu nieprocesowym o nieważności z mocy prawa umowy sprzecznej z wskazanymi w projekcie przepisami. Ponadto sąd miałby orzec o ustanowieniu lub przeniesieniu na rzecz tej osoby własności zakładowego lokalu mieszkalnego (albo zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym nieruchomości gruntowej). Nabycie własności mieszkania od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego miałyby nastąpić po cenie rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, jednak na wniosek osoby uprawnionej cena ma zostać obniżona na zasadach określonych w art. 6 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 ze zmianami) i rozłożona na raty płatne w okresie do 10 lat.

Ponadto projekt przewiduje wprowadzenie do ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2011 r. Nr 12, poz. 59 ze zmianami) przepisu nakładającego na Lasy Państwowe obowiązek sprzedaży lokalu na warunkach preferencyjnych osobie uprawnionej zajmującej przedmiotowy lokal, o ile o ile lokal ten jest nieprzydatny Lasom Państwowym i jeżeli w określonej nieruchomości co najmniej jeden lokal został uprzednio sprzedany osobie upoważnionej przez Lasy Państwowe. Projekt przewiduje też wprowadzenie zmian w ustawie z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2010 r. Nr 206, poz. 1367 ze zmianami), a także w ustawie z dnia 22 stycznia 2010 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 28, poz. 143). Zgodnie z projektowanymi przepisami, 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 ma być obowiązana sprzedać jej to mieszkanie, w przypadku, gdy ten budynek znajduje się w wykazie budynków zbędnych dla zakwaterowania żołnierzy służby stałej. Ponadto projekt przewiduje modyfikację warunków (pomniejszenie ceny) preferencyjnego nabycia lokalu. Podobny charakter mają zmiany w ustawie z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz. U. z 2004 r. Nr 84, poz. 948 ze zmianami). Projekt zmierza do dodania art. 44a, zgodnie z którym, jeżeli w określonym budynku co najmniej jeden lokal mieszkalny został przez PKP SA sprzedany osobie uprawnionej, to na wniosek każdej osoby uprawnionej zajmującej lokal mieszkalny w tej nieruchomości PKP SA jest obowiązana sprzedać jej ten lokal na warunkach preferencyjnych. Ponadto projekt przewiduje, że do okresu pracy, od którego zależy pomniejszenie ceny sprzedaży, wlicza się również okres pracy w przedsiębiorstwach państwowych, jednostkach organizacyjnych i podmiotach wydzielonych z PKP, a także w przedsiębiorstwach państwowych lub jednostkach organizacyjnych oraz w

podmiotach z nich wydzielonych, 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 wraz ze zbywcą lub jego poprzednikiem prawnym. Ponadto projekt zmierza do znowelizowania 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 ze zmianami). Podobnie jak w przypadku poprzednich ustaw, projekt przewiduje obowiązek sprzedaży lokalu na preferencyjnych warunkach, jeżeli w określonej nieruchomości co najmniej jedno mieszkanie zostało przez zbywcę sprzedane osobie uprawnionej. Ponadto projekt przewiduje objęcie ustawą – obok mieszkań – również zabudowanych jednorodzinnych budynkiem mieszkalnym nieruchomości gruntowych. Nowelizowana ustawa ma dotyczyć nie tylko przedmiotowych nieruchomości i mieszkań stanowiących własność wskazanych podmiotów państwowych, ale również pozostających w ich zarządzie. Projekt zmierza również do usunięcia wyłączenia Wojskowej Agencji Mieszkaniowej z kategorii „innych państwowych osób prawnych” w rozumieniu ustawy.

Projekt przewiduje również wprowadzenie zmiany w ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2012 r., poz. 361 ze zmianami), polegającej na zwolnieniu od podatku dochodowego przychodu stanowiącego różnicę między wartością rynkową budynku (lokalu, gruntu) 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. Projekt zmierza także do znowelizowania ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 ze zmianami), przewidując zwolnienie od opłat od wniosków o ustanowienie lub przeniesienie własności, składanych na podstawie art. 4 ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości, a także zwolnienie od kosztów sądowych strony dochodzącej ustanowienia lub przeniesienia własności na podstawie tego samego przepisu.

Ustawa ma wejść w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

2. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem ustawy

Przepisy regulujące możliwość nabycia nieruchomości są objęte unijnymi regulacjami dotyczącymi swobodnego przepływu kapitału. Zgodnie bowiem z postanowieniami dyrektywy 88/361 w sprawie wykonania art. 67 Traktatu [ustanawiającego Europejską Wspólnotę Gospodarczą] (dalej: dyrektywa 88/361)¹,

¹ *Dyrektywa Rady 88/361/EWG z dnia 24 czerwca 1988 r. w sprawie wykonania art. 67 Traktatu*, Dz. Urz. WE L 178 z 8.7.1988, str. 5. Artykuł 67 TEWG został co prawda uchylony zgodnie z postanowieniami Traktatu Amsterdamskiego, niemniej – zważywszy, że Traktaty nie definiują pojęcia „przepływu kapitału” – również aktualne orzecznictwo Trybunału przyznaje dyrektywie istotną rolę jako instrumentowi wyjaśniającemu znaczenie tego pojęcia (wyrok

do przepływu kapitału zalicza się m. in. inwestycje w nieruchomości, w tym zakup budynków i gruntów oraz wznoszenie budowli przez osoby prywatne w celu osiągnięcia zysku albo na użytek własny. Do tej kategorii należy również prawo użytkowania, służebności gruntowej oraz prawa budowlane.

Ponadto, opiniowany projekt ustawy należy poddać ocenie z uwzględnieniem przepisów dotyczących swobodnego przepływu pracowników. Prawo swobodnego przepływu pracowników wymaga bowiem zapewnienia faktycznej i prawnej równości traktowania m. in. w sprawach dotyczących dostępu do zasobów mieszkaniowych². W związku z powyższym, zgodnie z art. 9 rozporządzenia 492/2011, pracownikowi, który jest obywatelem państwa członkowskiego i jest zatrudniony na terytorium innego państwa członkowskiego, przysługują wszelkie prawa i korzyści przyznawane pracownikom krajowym w sprawach mieszkaniowych, w tym również w zakresie możliwości nabycia prawa własności do lokalu, który jest mu potrzebny.

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

Unijne przepisy dotyczące podstawowych swobód, w tym przepływu kapitału oraz przepływu pracowników, stanowią szczególne przejawy ogólnego zakazu dyskryminacji ze względu na przynależność państwową (zob. art. 18 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej). Należy przy tym wyróżnić dyskryminację bezpośrednią oraz dyskryminację pośrednią. Dyskryminacja bezpośrednia występuje w sytuacji, w której nastąpiło bezpośrednie odwołanie do niedozwolonego kryterium przynależności państwowej. Z dyskryminacją pośrednią mamy natomiast do czynienia w sytuacji, w której wskazuje się na inną – pozornie neutralną – cechę, jeżeli zastosowanie tego kryterium w praktyce stawia obywateli innych państw członkowskich w mniej korzystnej sytuacji (dotyczy zasadniczo obywateli innych państw członkowskich, zdecydowaną większość dotkniętych nim osób stanowią obywatele innych państw członkowskich, może łatwiej być spełnione przez własnych obywateli lub istnieje ryzyko, że może przynieść ujemne skutki szczególnie w odniesieniu do pracowników migrujących)³.

W przypadku opiniowanego projektu nie budzi wątpliwości, że nie dochodzi do dyskryminacji bezpośredniej. Projektowane przepisy nie uzależniają możliwości skorzystania z przewidzianych uprawnień od posiadania obywatelstwa polskiego ani w żaden inny sposób nie odwołują się do tej cechy. Należy natomiast rozważyć, czy

Trybunału z dnia 26 kwietnia 2012 r., *Staatssecretaris van Financiën przeciwko L. A. C. van Putten (C-578/10)*, *P. Mook (C-579/10)* i *G. Frank (C-580/10)*, dotychczas nieopublikowany, pkt 28).

² Wyrok Trybunału z dnia 14 stycznia 1988 r., 63/86 - *Komisja Wspólnot Europejskich przeciwko Republice Włoskiej*, Zb. Orz. 1988 str. 29, pkt 16; *Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 492/2011 z dnia 5 kwietnia 2011 r. w sprawie swobodnego przepływu pracowników wewnątrz Unii*, Dz. Urz. UE L 141 z 27.5.2011, str. 1—12, motyw 6.

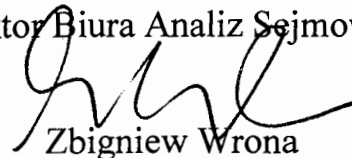
³ Wyrok Trybunału z dnia 23 maja 1996 r., C-237/94 - *John O'Flynn przeciwko Adjudication Officer*, Zb. Orz. 1996 I-02617, pkt 18.

nie zachodzi tu przypadek dyskryminacji pośredniej. Można bowiem argumentować, że przesłanki warunkujące możliwość nabycia mieszkania (nieruchomości) na preferencyjnych warunkach mogą łatwiej zostać spełnione przez obywateli polskich, niż przez obywateli innych państw członkowskich, a nawet, że ich zastosowanie spowoduje w praktyce pozbawienie obywateli innych państw członkowskich określonych w projektowanych przepisach uprawnień. W szczególności chodzi tu o wymóg uprzedniego zatrudnienia w określonych przedsiębiorstwach i uzależnienie wysokości obniżenia ceny od stażu pracy tamże. Oparty na takich założeniach zarzut pośrednio dyskryminacyjnego traktowania obywateli innych państw członkowskich należy jednak uznać za nieuzasadniony. Do dyskryminacji dochodzi bowiem w szczególności wtedy, gdy odmiennie traktowanie dotyczy obiektywnie porównywalnych sytuacji, przy czym porównywalność należy oceniać z uwzględnieniem celu realizowanego przez rozpatrywane przepisy krajowe⁴. Uwzględniając cel projektowanej regulacji należy uznać, że jej beneficjenci znajdują się w sytuacji szczególnej. Jak wskazują projektodawcy, zakładowy fundusz mieszkaniowy był tworzony jako część wynagrodzenia za pracę odprowadzanego z funduszy osobowych na pracownicze budownictwo mieszkaniowe, a projekt zmierza do rozwiązania problemu polegającego na tym, że najemcy tych mieszkań, którzy otrzymali je jako część wynagrodzenia za pracę, ciągle nie mogą uzyskać tytułu własności. Wobec powyższego należy przyjąć, że osoby uprawnione w myśl projektowanych przepisów znajdują się w sytuacji nieporównywalnej nie tylko do sytuacji obywateli innych państw członkowskich, ale również innych obywateli polskich. Przyznanie tej kategorii osób szczególnych uprawnień nie powinno więc być oceniane jako dyskryminacja.

4. Konkluzja

Projekt ustawy nie narusza prawa Unii Europejskiej.

Dyrektor Biura Analiz Sejmowych



Zbigniew Wrona

⁴ Wyrok Trybunału z dnia 8 listopada 2012 r., C-342/10 - Komisja Europejska przeciwko Republice Finlandii, dotychczas nieopublikowany, pkt. 35-36.

Warszawa, 8 maja 2013 r.

BAS-WAPEiM-950/13

Pani Ewa Kopacz
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia prawna

w sprawie stwierdzenia, czy poselski projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości (przedstawiciel wnioskodawców: posłanka Stanisława Prządka) jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej w rozumieniu art. 95a Regulaminu Sejmu

Projekt ustawy zawiera samodzielne przepisy merytoryczne, a także – przede wszystkim – przepisy zmierzające do wprowadzenia zmian w obowiązujących ustawach.

Przepisy merytoryczne zmierzają do wprowadzenia obowiązku zbycia w okresie do dnia 31 grudnia 2014 r., na rzecz uprawnionych najemców, pracowniczych mieszkań zakładowych, o których mowa w równocześnie zmienianym art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz. U. z 2005 r. Nr 157, poz. 1315), powstałych przy udziale zakładowego funduszu mieszkaniowego i dotacji z budżetu państwa, jak też osobistego wkładu najemców. Ponadto, wspólnota mieszkaniowa zakładowego budynku mieszkalnego, w którym znajdują się przedmiotowe lokale, ma nabyć nieodpłatnie i z mocy prawa ma stać się z dniem 1 stycznia 2015 r. właścicielem tego budynku wraz z gruntami, lokalami i towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej. Projekt przewiduje również, że wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przekształcenia roszczeniowe nieruchomości, o których mowa w niniejszej ustawie ma ponosić Skarb Państwa.

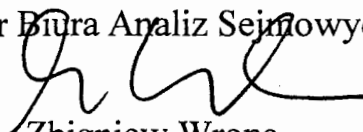
Poza powyższym, projekt zmierza też do wprowadzenia zmian w 8 obowiązujących ustawach.

Ustawa ma wejść w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

Projekt nie narusza prawa Unii Europejskiej.

Projekt ustawy o ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości **nie jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej.**

Dyrektor Biura Analiz Sejmowych



Zbigniew Wrona



Związek Województw Rzeczypospolitej Polskiej

Warszawa, 10 czerwca 2013 r.

SEKRETARIAT SZEFA KS

L.dz.

Data wpływu 10.06.2013

ZW/0714/336/13

Pan
Lech Czajla
Szef
Kancelarii Sejmu

Racownicy Państwa Młodsze

W odpowiedzi na pismo z dnia 22 maja 2013 r. o nr (EK-020-620/13), dotyczące przedłożenia opinii nt. poselskiego projektu ustawy:
- o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości (KP SLD), w załączeniu, uprzejmie przekazujemy uwagi otrzymane z województw: łódzkiego, śląskiego i lubuskiego.

Z uprzejmym pozdrowieniem

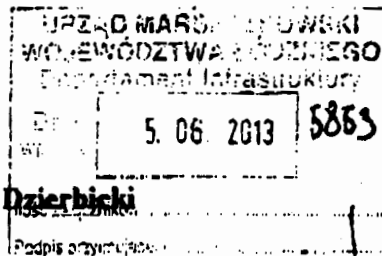
/-/ Bogdan Ciepielewski

Dyrektor Biura ZWRP

ZARZĄD NIERUCHOMOŚCI WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 4 czerwca 2013 r.

WE/AJ/2002/1474/2013



Pan
Andrzej Dzierbicki
Dyrektor
Departamentu Infrastruktury
Urzędu Marszałkowskiego
Województwa Łódzkiego

Szanowny Panie Dyredkone

Poniżej przedstawiam uwagi Zarządu Nieruchomości Województwa Łódzkiego do otrzymanego przy piśmie, znak IFIII.770.11.2013.MP z dnia 28maja 2013 r. poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości.

Autorzy projektowanych zmian postawili sobie za główny cel zamknięcie procesu reprivatyzacji mieszkań zakładowych poprzez uwłaszczenie najemców w zajmowanych przez nich mieszkaniach oraz uporządkowanie i zamieszczenie w jednym akcie prawnym zbioru przepisów regulujących tę problematykę. Projektowane zmiany co przewidują sami ich autorzy nie spowodują zwiększenia wydatków w budżecie państwa, ani w budżetach jednostek samorządu terytorialnego, co więcej pozwolą uwolnić budżet i finanse publiczne państwa od ponoszonych wydatków przez państwowe zakłady pracy na budowę i utrzymanie zakładowych zasobów mieszkaniowych.

Ponadto projektowane zmiany są w zgodzie z oczekiwaniami społecznymi oraz z aktualnym orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Najwyższego i Naczelnego Sądu Administracyjnego. Proponowane zmiany opiniujemy pozytywnie.

Marek Stachczak
z up. DYREKTORA
Z-os. DYREKTORA
ds. Technicznych i Organizacyjnych
Marek Stachczak

91-427 Łódź, ul. Kamińskiego 7/9 tel.: (42) 205-58-71, fax.: (42) 205-58-73
NIP: 725-19-131-09 REGON: 100134708



**URZĄD
MARSZAŁKOWSKI
WOJEWÓDZTWA
ŚLĄSKIEGO**

**Zespół
Obsługi Prawnej**

Katowice, dnia 7 czerwca 2013 r.

OP.0821.00145.2013

OP.KW-00268/13

**Pan
Bogdan Ciepielewski
Dyrektor Biura
Związku Województw RP
ul. Świętojerska 5/7
00-236 Warszawa**

W odpowiedzi na pismo z dnia 24 maja 2013 r. (przesłane drogą elektroniczną) dotyczące konsultacji poselskiego (KP SLD) projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości, informuję, że po konsultacji przedmiotowego projektu z Wydziałem Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami tut. Urzędu – Zespół Obsługi Prawnej nie wnosi merytorycznych uwag do treści projektu.

Natomiast pod względem redakcyjnym przedstawiony do opinii projekt powinien być dostosowany do wymagań stawianych aktom normatywnym w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. Nr 100, poz. 908).

RADCA PRAWNY

Józef Koczur
Kt-2219

ul. Ligonía 46
40-037 Katowice
tel. +48 (32) 20 78 617
fax. +48 (32) 20 78 618
biuro.prawne@slaskie.pl
www.slaskie.pl



Lubuskie

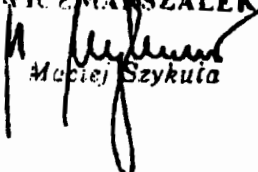
Wicemarszałek Województwa Lubuskiego
Maciej Szykuła

Zielona Góra 2013-06-04

Pan
Bogdan Ciepielewski
Dyrektor Biura
Związku Województw RP

**Opinia do projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw
dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości**

Po analizie projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości informuję, że nie wnoszę uwag do projektu.

WICEMARSZAŁEK

Maciej Szykuła

Urząd Marszałkowski
Województwa Lubuskiego

ul. Piłsudskiego 7
65-067 Zielona Góra
tel. +48/66/454 33 02 fax +48/66/454 33 03
www.lubuskie.pl

DEPARTAMENT
GEODEZJI, GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
- GEODETA WOJEWÓDZTWA


Roman Bąk

04.06.2013
D. Ciepłowski

NBP

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

PIERWSZY ZASTĘPCA PREZESA

Piotr Wiesiołek

Warszawa, 14 czerwca 2013 r.

DP-IV-MJ-024-445/13

SEKRETARIAT SZEFA KS

L.dz.

Data wpływu 17. 06. 2013

Pan

Lech Czapla

Szef Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze,

W nawiązaniu do pisma z dnia 22 maja 2013 r. (znak: GMS-WP-173-152/13) dotyczącego poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości uprzejmie informuję, że Narodowy Bank Polski nie zgłasza uwag do powyższego dokumentu.

z powrotem

Pro



**PIERWSZY PREZES
SĄDU NAJWYŻSZEGO
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

BSA I - 021- 209/13

Warszawa, dnia 25 czerwca 2013 r.

SEKRETARIAT SZEFA KS

L.dz.

Data wpływu 27 06. 2013

**Pan
Lech CZAPLA
Szef Kancelarii Sejmu**

Szanowny Panie Ministrze!

W odpowiedzi na pismo z dnia 22 maja 2013 r., GMS-WP-173-152/13 uprzejmie przesyłam uwagi Sądu Najwyższego do **poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości.**

Z poważaniem

Stanisław Dąbrowski
Stanisław DĄBROWSKI



SĄD NAJWYŻSZY
BIURO STUDIÓW I ANALIZ
Pl. Krasieńskich 2/4/6, 00-951 Warszawa

Warszawa, dnia 25 czerwca 2013 r.

BSA I – 021– 209/13

U W A G I

do poselskiego projektu ustaw o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości

Projektowana ustawa jest wyrazem kontynuacji zamierzeń mających na celu prywatyzację pracowniczych mieszkań zakładowych, zapoczątkowanych ustawą z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych. W tym miejscu trzeba zauważyć, że proponowane zmiany były przedmiotem wcześniejszych projektów, które jednak nie zostały poddane ostatecznej ocenie w związku z upływem kadencji Sejmu. Projektodawcy zauważają w związku z tym, że „ze względu na zwłokę w procedowaniu i przyjętą zasadę dyskontynuacji prace legislacyjne już po raz trzeci mogą być procedowane od początku”.

Wyrażona na wstępie uzasadnienia idea projektu jest następstwem krytycznego stosunku do dominującego w orzecznictwie i praktyce poglądu, iż zasada pierwszeństwa nabycia mieszkania adresowana do zajmujących te mieszkania (lokale, nieruchomości) nie jest równoznaczna, także po utracie mocy art. 23 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (jedn. tekst: Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.) z prawem pierwokupu, w myśl którego rejonowy organ rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub zarząd gminy (w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy), zobowiązany był podać do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży lub do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, dzierżawę lub najem, przy czym najemców lub dzierżawców należało zawiadomić na piśmie o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży oraz o przysługującym im pierwszeństwie do nabycia lokalu. Samodzielny byt powołanego przepisu i jego kategoryczne brzmienie usprawiedliwiało przekonanie, że zajmującemu lokal przysługiwało roszczenie o jego nabycie. Odpowiadający temu przepisowi art. 34 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651) uzupełniła regulacja zawarta w art. 36, w myśl której w przypadkach naruszenia przez właściwy organ albo ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1 (tzn. nieruchomości

po zlikwidowanej lub sprywatyzowanej państwowej osobie prawnej) oraz do nieruchomości ujętych w ewidencji, o której mowa w art. 60a ust. 2 pkt 1, przepisów art. 34 ust. 1 – 5 i 7 powołanej ustawy, Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego ponoszą odpowiedzialność na zasadach ogólnych. Ten nowy stan prawny sprawił, że zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie zakwestionowane zostało istnienie roszczenia najemcy do zajmowanego lokalu. Za reprezentatywne w tej mierze można uznać stanowisko Sądu Najwyższego wynikające z wyroku z dnia 22 kwietnia 2004 r. II Cr 152/03 (Lex nr 585746). Stwierdza się w nim, że „Zbieżność przedmiotu uregulowania objęta przepisami art. 23 ustawy z 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz art. 34 ustawy z 1997 r. o gospodarce nieruchomościami sama w sobie nie może przesądzać o zbieżności skutków naruszeń każdego z tych przepisów. Ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości nie zawierała odpowiednika art. 36 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W tych warunkach zaistniałe naruszenie zasady pierwszeństwa, jako pozostające w sprzeczności z prawem, podlegało, jak każde tego rodzaju zdarzenie, ocenie na gruncie art. 58 k.c. Art. 36 ustawy o gospodarce nieruchomościami stosowanie art. 58 k.c. eliminuje. Jeżeli mianowicie według tego przepisu sprawcy naruszenia «ponoszą odpowiedzialność na zasadach ogólnych», to oznacza to odesłanie do ogólnych zasad odpowiedzialności przewidzianych prawem cywilnym. Jeżeli z kolei mieć na uwadze, że przepis adresowany jest wprost do przypadków realizacji ustawowego pierwszeństwa, to należy przyjąć, że w tym względzie ma on być samodzielny i wyłączny. W konsekwencji, naruszenie pierwszeństwa nabycia nieruchomości, o czym mowa w art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami, pozwala zainteresowanemu skorzystać tylko z roszczenia odszkodowawczego.”

Od przytoczonego poglądu Sąd Najwyższy odstąpił w późniejszym orzecznictwie wskazując na skutki uregulowań zawartych w ustawie z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz. U. Nr 157, poz. 1315), w szczególności na treść art. 4 ust. 1 tej ustawy, według którego, jeżeli w procesach przekazywania jednostkom samorządu terytorialnego, likwidacji, zbywania, komercjalizacji, prywatyzacji lub upadłości mieszkanie, w rozumieniu art. 2 pkt 3 ustawy nowelizowanej w art. 3 (to znaczy 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), przestało być mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub innej państwowej jednostki organizacyjnej albo spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi, osobie fizycznej zajmującej to mieszkanie w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie umowy najmu albo decyzji administracyjnej o jego przydziale przysługuje prawo pierwokupu tego mieszkania.

Nawiązując do wskazanego przepisu Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 grudnia 2009 r., IV CSK 282/09 (lex nr 577856) stwierdził:

„Skoro w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (...) jest mowa o procesach przekształceniowych, a nie o zbyciu w nich mienia przedsiębiorstw państwowych, to należy w związku z tym przyjąć, że przepisy tej ustawy stosuje się także w przypadkach, gdy wszczęta przed jej wejściem w życie prywatyzacja nie została zakończona. Natomiast ustalenie, czy proces prywatyzacji został przeprowadzony ma znaczenie dla określenia legitymacji bierniej w procesie o ustalenie naruszenia prawa lub interesu prawnego na podstawie art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r.”

Jeszcze bardziej jednoznacznie wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 lutego 2011 r., V CSK 526/10 (OSNC-ZD 2012/1/3) przyjmując, iż wskazany art. 4 ustawy „nie określa granic w czasie stosowania tego przepisu. Ustawa, w której jest on zamieszczony, nie zawiera też przepisu, który granice takie wyznacza. Omawiany przepis, jako odnoszący się do procesów przekształceniowych wymienionych w jego ust. 1, które miały miejsce przed wejściem w życie ustawy zawierającej ten przepis, niewątpliwie odnosi się do zdarzeń zaszłych przed wejściem w życie tej ustawy (t.j. przed dniem 18 września 2005 r.), co nadaje mu moc wsteczną (art. 3 k.c.). Bezsporną jego intencją jest zapewnienie ochrony najemcom mieszkań, które były swego czasu mieszkaniami zakładowymi”.

Jednoznacznie w omawianej kwestii wypowiada się także Naczelny Sąd Administracyjny w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 13 listopada 2012 r., I OPS 2/12 (ONSA-iWSA 2013/1/1, lex nr 1225395) uznając za nieważne wszystkie decyzje wtórne wydane w oparciu o decyzję pierwotną, wydaną z rażącym naruszeniem prawa, czyli z naruszeniem art. 21 ust. 7 i art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r.

Wszystko to przemawia za zasadnością projektowanych rozwiązań jako zgodnych z prezentowanymi stanowiskami judykatury i odpowiadającymi potrzebom społecznym.



PROKURATORIA GENERALNA SKARBU PAŃSTWA

Główny Urząd Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa

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

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

KR-51-299/13/KBU
W/21893/13

Warszawa, 2013.07.10

Pan
Lech CZAPLA
Szef Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze,

W odpowiedzi na pismo z dnia 22.05.2013 r., znak: GMS-WP-173-152/13, dotyczące zaopiniowania **poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Stanisława Prządka)**, w załączeniu przekazuję opinię Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa do tego projektu.

z szanowaniem szacunku

WICEPREZES
Prokuraturii Generalnej
Skarbu Państwa

[Signature]
Iwona Girkowi-Juchniewicz

Otrzymują:

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

WYDZIAŁ PREZYDIALNY

L.dz.

Data wpływu 11-07-2013

Opinia do poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Stanisława Prządka)

W związku z otrzymaniem do zaopiniowania poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Stanisława Prządka), zauważa się, co następuje:

I. Uwagi ogólne:

Poselski projekt ustawy dotyczy kwestii nabywania przez najemców prawa własności lokali mieszkalnych, stanowiących byłe mieszkania zakładowe, czyli lokali, które w wyniku przekształceń własnościowych zmieniły status prawny i przestały być mieszkaniami zakładowymi przedsiębiorstw państwowych, spółek z większościovym udziałem Skarbu Państwa albo innych państwowych osób prawnych. Należy jednak zauważyć, iż niektóre z projektowanych regulacji prawnych wzbudzają wątpliwości natury konstytucyjnej. W szczególności wątpliwości takie wzbudzają te przepisy projektu (np. art. 3, art. 4 pkt 2, art. 5 pkt 3 i art. 6 projektu), które przyznają lokatorom roszczenie o wykup lokalu, niezależnie od tego jaka jest wola właściciela lokalu, a także określające w sposób sztywny cenę sprzedaży takiego lokalu. Analogiczne do projektowanych przepisy zostały uznane przez Trybunał Konstytucyjny jako niezgodne z art. 2, art. 21 ust. 1, art. 31 ust. 3, art. 64 ust. 1 i 2 i art. 165 ust. 1 Konstytucji RP. W uzasadnieniu wyroku z dnia 30 października 2001 r., sygn. K 33/00 Trybunał orzekł, iż: „*możliwość rozporządzania (dysponowania) przedmiotem własności jest jednym z najważniejszych i fundamentalnych elementów prawa własności. Klasyczna, wywodząca się jeszcze z prawa rzymskiego, koncepcja własności zakłada bowiem, że właściciel może swobodnie przenieść swoje prawo na inną osobę (ius disponendi), i to nie tylko aktem inter vivos, ale i mortis causa (ten ostatni aspekt podkreśla zamieszczenie w art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji wzmianki o dziedziczeniu). Uprawnienie do rozporządzania oznacza również możliwość swobodnego zachowania własności określonej rzeczy przez jej właściciela dopóki jest to zgodne z jego wolą.*”

Dodatkowo Trybunał wskazał, iż: „*Właściciel, na którego ustawodawca nakłada bezwzględny obowiązek zbycia własności na rzecz innych podmiotów niż Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego nie może być jednocześnie całkowicie pozbawiony możliwości wyboru osoby nabywcy i wpływu na wysokość uzyskanego w zamian świadczenia. Ponadto obowiązek ten winien mieć ściśle określone ramy czasowe. Ustawodawca nie powinien tworzyć sytuacji, gdy na status prawny określonej rzeczy z założenia większy wpływ ma inna osoba, dysponująca tylko pochodnymi uprawnieniami do korzystania z rzeczy (w tym przypadku lokator), niż jej właściciel. Prawidłowe funkcjonowanie własności zakłada konieczność stworzenia podstaw swoistego zaufania i pewności tego prawa. Dlatego ustawodawca powinien liczyć się także z tym, że własność jest najważniejszym prawem majątkowym, a więc jej ochrona nie może być w żadnym razie słabsza niż innych praw majątkowych. W rozpatrywanym zaś przypadku ustawodawca w bardzo daleko idący sposób chroni interesy, którym przyznał ochronę jako prawom lokatorów, nie uwzględniając właściwie żadnych interesów właścicieli. Jeżeli własność, nabytą na podstawie prawa ustanowionego przez demokratycznie legitymowanego ustawodawcę, można by łatwo odebrać właścicielowi, pozbawiając go dodatkowo wpływu na warunki, na jakich utrata własności następuje, to prawo własności nie mogłoby spełniać swojej konstytucyjnej funkcji. Dotyczy to zarówno własności prywatnej, o której mowa w art. 20, 21 i 64 Konstytucji, jak własności przysługującej jednostkom samorządu terytorialnego, objętej ochroną opartą na art. 165 ust. 1 zdanie 2 Konstytucji, przy czym podkreślić trzeba, że przysługujące tym jednostkom prawa majątkowe są — obok osobowości prawnej nadanej im przez art. 165 ust. 1 zdanie 1 Konstytucji — istotną gwarancją ich samodzielności, warunkującej należyte wykonywanie powierzonych im zadań publicznych (art. 16 ust. 2 i art. 163 Konstytucji).*”

II. Uwagi szczegółowe

1. W art. 3 projektowanej ustawy wątpliwości budzi propozycja dodania pkt 1a i pkt 2 w art. 58 ust. 2 ustawy z dnia 2 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2010 r. Nr 206, poz. 1367, z późn. zm.) przewidującego uprzywilejowanie emerytów, rencistów lub wdów (wdowców), którzy będą uprawnieni do pomniejszenia wartości rynkowej zbywanej na ich rzecz nieruchomości o 90%, w stosunku do emerytów i rencistów wojskowych, którym przysługuje

pomniejszenie jedynie o 60%. Należy również zauważyć, iż zgodnie z zasadami poprawnej legislacji nie nadaje się nowego brzmienia uchylonemu przepisowi (vide: art. 3 pkt 2 lit. b projektu).

2. W art. 4 projektu, zaproponowana zmiana art. 44 *ustawy 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.) polegająca na dodaniu nowego ust. 3a jest zbędna. Projektowany przepis stanowi, że 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. Należy jednak zauważyć, iż zgodnie z art. 44 ust. 2 pkt 1 *ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”* sprzedaż lokalu mieszkalnego następuje po cenie ustalonej na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami, pomniejszonej o 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.
3. Poważne wątpliwości wzbudza zamieszczona w art. 5 projektu propozycja zmiany zakresu przedmiotowego *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, z późn. zm.) w zakresie odnoszącym się do mieszkań albo nieruchomości gruntowych zabudowanych jednorodzinny budynkiem mieszkalnym pozostających w zarządzie przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa albo państwowych osób prawnych. Należy zauważyć, iż na podstawie art. 2 *ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości* (Dz. U. Nr 79, poz. 464 z późn. zm.) zostało przeprowadzone uwłaszczenie państwowych osób prawnych, mających prawo zarządu nieruchomością, rozumianego jako przekształcenie *ex lege* prawa zarządu w prawo użytkowania wieczystego z jednoczesnym przeniesieniem na użytkownika wieczystego własności budynków i urządzeń usytuowanych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Wskutek tej zmiany, na podstawie art. 4 ust. 4 *ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości*, w brzmieniu obowiązującym od dnia 5 grudnia 1990 r., grunty stanowiące własność Skarbu Państwa mogły być odpłatnie oddawane w zarząd państwowym jednostkom organizacyjnym niemającym osobowości prawnej, natomiast grunty stanowiące własność gminy mogły być oddawane odpłatnie w zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym niemającym osobowości prawnej. Dodatkowo, na podstawie art. 4 ust. 6 zdanie drugie *ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości*, grunty Skarbu Państwa lub gminy mogły być oddawane nieodpłatnie w zarząd jednostkom niemającym osobowości prawnej na cele działalności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowo-wychowawczej i sportowo-turystycznej. Aktualnie obowiązujące przepisy *ustawy o gospodarce nieruchomościami* zastąpiły instytucję zarządu instytucją trwałego zarządu. Tym samym nie znajduje uzasadnienia proponowana zmiana zakresu przedmiotowego *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*.
4. W art. 6 projektowanej ustawy:
 - 1) w zmienianym ust. 8 w art. 4 *ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości* (Dz. U. Nr 157, poz. 1315) użyto niewłaściwego sformułowania „umowa notarialna”, a ponadto oczywistym jest, iż zgodnie z art. 158 K.c. umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego;
 - 2) wątpliwości natury konstytucyjnej wzbudza projektowany ust. 10 w art. 4 *ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości*, w zakresie, w jakim upoważnia on Radę Ministrów do określenia w rozporządzeniu zasad przyjmowania pracowniczych mieszkań zakładowych, gospodarowania tym zasobem mieszkań oraz rozliczeń jednostek samorządu terytorialnego ze Skarbem Państwa w sytuacji, gdy w ustawie brak jest zasad ogólnych przyjmowania mieszkań zakładowych, gospodarowania nimi, a także nie określono zasad rozliczeń finansowych.

Zgodnie z poglądem utrwalonym w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego (vide: wyroki: z dnia 8 grudnia 1998 r., sygn. U. 7/98, z dnia 7 listopada 2000 r., sygn. K. 16/00, z dnia 14 lutego 2006 r., sygn. P 22/05) przepisy dotyczące zasad mają zawsze rangę ustawową i nie mogą być stanowione w akcie wykonawczym. Zdaniem Trybunału, wyjątkiem uzasadniającym sformułowanie przez ustawodawcę upoważnienia ustawowego z użyciem wyrazu „zasady”, gdy ustawa określa jego znaczenie. Tym niemniej projektowana ustawa nie określa wspomnianych wyżej zasad, co powoduje powstanie wątpliwości natury konstytucyjnej, dotyczącej możliwości ich określenia w akcie wykonawczym, który musiałby wyeliminować luki w ustawie, regulując materię zastrzeżoną dla aktu rangi ustawy.

Zwrócić również należy uwagę na użycie w tym przepisie niezdefiniowanego pojęcia: „przyjmowanie pracowniczych mieszkań zakładowych”, które nie określa w sposób precyzyjny charakteru prawnego czynności, której przedmiotem będą mieszkania zakładowe. Ustawa nie określa również podmiotu albo podmiotów (Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego), które będą „przyjmować te mieszkania”. Poważne wątpliwości budzi również brak wytycznych do wydania aktu wykonawczego, w sprawach odnoszących się do „przyjęcia pracowniczych mieszkań zakładowych”, a także gospodarowania odrębnym zasobem mieszkań zakładowych, czego wymaga art. 92 ust. 1 Konstytucji RP. W zakresie spraw, dotyczących rozliczeń jednostek samorządu terytorialnego ze Skarbem Państwa, które miałyby być uregulowane w rozporządzeniu, jako kontrowersyjną należy uznać wytyczną, odnoszącą się do stosowania zasad przyjętych w ramach Funduszu Dopłat. Ustawa z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. Nr 230, poz. 1922, z późn. zm.) określa zasady stosowania dopłat do oprocentowania długoterminowych kredytów o stałej stopie procentowej, udzielanych przez banki na cele związane z budownictwem mieszkaniowym, realizowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, a także źródła finansowania dopłat oraz zasady rozliczeń z tytułu przekazanych bankom dopłat. Tym samym materia regulowana przez tą ustawę w znaczący sposób różni się od kwestii finansowania przyjmowania mieszkań zakładowych i gospodarowania zasobem tych mieszkań. Trudno także zidentyfikować, które zasady dotyczące rozliczeń finansowych pomiędzy Bankiem Gospodarstwa Krajowego, w którym został utworzony Fundusz Dopłat a bankami możnaby zastosować do rozliczeń pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego a Skarbem Państwa, zważywszy na nieokreślenie w projektowanej ustawie tytułu prawnego przysługującego jednostkom samorządu terytorialnego, na podstawie którego mogłyby one mieć roszczenie wobec Skarbu Państwa;

- 3) projektowana regulacja ust. 11 jest sprzeczna z art. 76 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.), zgodnie z którym w razie podziału nieruchomości polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości odrębnej nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, nabywca wydzielonej nieruchomości może żądać podziału hipoteki proporcjonalnie do wartości nieruchomości powstałych wskutek podziału. Jeżeli jednak sposób podziału hipoteki został określony w umowie o ustanowienie hipoteki i ujawniony w księdze wieczystej, podział następuje stosownie do postanowień umowy;
- 4) w ust. 13 zbędne jest doprecyzowanie, iż przepisy powszechnie obowiązujące mają również zastosowanie w sprawach nieokreślonych w ustawie z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości.
5. Jako niezgodne z zasadami poprawnej legislacji należy uznać zawarte w art. 8 projektowanej ustawy propozycje zmian przepisów ustawy z dnia 22 stycznia 2010 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 28, poz. 143). Zgodnie z postanowieniem § 91 Zasad techniki prawodawczej, nie nowelizuje się przepisów zmieniających inną ustawę. Wyjątkowo, jeżeli jest to konieczne dla wyeliminowania rażącego błędu w przepisach zmieniających ogłoszonej ustawy, dopuszcza się wyjątkowo znowelizowanie tych przepisów w okresie ich *vacatio legis*, pod warunkiem ich wprowadzenia w życie najpóźniej w dniu wejścia w życie ustawy zmienianej. Należy zauważyć, iż projektowane zmiany ustawy z dnia 22 stycznia 2010 r. nie mają na celu wyeliminowanie rażącego błędu w przepisach zmienianych, a ponadto zmieniane przepisy ustawy weszły w życie z dniem 1 stycznia 2013 r. Powyższe kwestie mają istotne znaczenie, gdyż zgodnie z

poglądem utrwalonym w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego w *Zasadach techniki prawodawczej* zostały skodyfikowane powszechnie uznawane reguły postępowania legislacyjnego, które powinny być stosowane również przez ustawodawcę (vide: orzeczenie z dnia 24 października 1995 r., sygn. K 14/95, wyroki z dnia: 3 grudnia 2002 r., sygn. P 13/02, 29 października 2003 r., sygn. K 53/02 i 26 listopada 2003 r., sygn. SK 22/02).

6. W art. 9 projektu:

1) w ust. 2 błędnie wskazano, iż pracownicze mieszkania zakładowe są zbywane na zasadach przyjętych w niniejszej ustawie (czyli w opiniowanym projekcie). Wspomniane w ust. 2 zasady zbywania dotyczą mieszkań, o których mowa w ust. 1 opiniowanego artykułu, czyli pracowniczych mieszkań zakładowych, powstałych przy udziale zakładowego funduszu mieszkaniowego i dotacji z budżetu państwa, a także osobistego wkładu najemców, które podlegają zbyciu na rzecz uprawnionych najemców. Należy jednak zauważyć, iż poza przepisami zmieniającymi inne ustawy oraz przepisami przejściowymi, które dotyczą nabywania przez wspólnoty mieszkaniowe własności budynków „wraz z gruntami, lokalami i towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej” (art. 9 ust. 3), ustawa ta nie zawiera innych przepisów własnych regulujących kwestię zbywania tych mieszkań na rzecz uprawnionych najemców. Trudno bowiem jako zasadę uznać lakoniczne stwierdzenie zawarte w ust. 4, że najemca uprawniony do nabycia własności zajmowanego lokalu mieszkalnego może nabyć ten lokal od wspólnoty mieszkaniowej. Zbędne jest również zastrzeżenie, że pracownicze mieszkania zakładowe są zbywane na podstawie *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 oraz „innych przepisów powszechnie obowiązujących w tym przedmiocie”*. Oczywiście jest, iż przepisy inne, niż powszechnie obowiązujące nie mogą samodzielnie regulować kwestii zastrzeżonych dla aktów rangi ustawowej i wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych;

2) w ust. 3:

- przewidziano nicodpłatne nabycie zakładowego budynku mieszkalnego przez wspólnotę mieszkaniową wraz m.in. z gruntami. Należy zauważyć, iż bardzo często przedsiębiorstwa państwowe oraz spółki z udziałem Skarbu Państwa, a także inne państwowe osoby prawne nie są właścicielami gruntów, na których wybudowano budynki mieszkalne, lecz dysponują nimi jako użytkownicy wieczysti. Projektowany przepis uszczupli zasoby majątkowe Skarbu Państwa, a także spowoduje, iż nie będą wpływały do budżetu państwa opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego. Stąd też nie można się zgodzić z tezą zawartą w pkt 3 uzasadnienia projektu, zgodnie z którą proponowana regulacja nie spowoduje dodatkowych skutków finansowych w budżecie państwa. Podnieść również należy, iż grunty, na których zakłady pracy budowały budynki mieszkalne często mają nieuregulowany stan prawny, a także zgłaszane są wobec nich roszczenia reprivatyzacyjne. Opiniowany przepis przewiduje nabycie nieruchomości przez wspólnotę mieszkaniową z mocy ustawy. Projektodawcy nie biorą jednak pod uwagę, iż aby ten przepis mógł być zrealizowany wspólnoty takie muszą być utworzone;
- w zdaniu drugim powołano się na określone w niniejszej ustawie zasady i tryb przekazywania zakładowego budynku mieszkalnego wspólnocie mieszkaniowej, podczas, gdy ustawa ta nie zawiera takich przepisów. Mając na uwadze powyższe, trudno jest ustalić w jakim zakresie będzie można odpowiednio stosować przepisy *ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe*. Zwrócić również należy uwagę, iż zgodnie ze zdaniem pierwszym w tym ustępie wspólnota mieszkaniowa nabywa własność budynku wraz z gruntami, lokalami i towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej, podczas, gdy zgodnie ze zdaniem drugim uregulowano zasady przekazywania wspólnocie mieszkaniowej tylko budynku, pomijając grunty i tzw. towarzyszące obiekty infrastruktury technicznej;
- zastosowano błędną terminologię, gdyż użyto niezdefiniowanego pojęcia: „*towarzyszące obiekty infrastruktury technicznej*”. Zważywszy, iż zarówno przepisy zmienianych ustaw, jak również przepisy własne projektowanej ustawy odnoszą się do zbywania zakładowych mieszkań albo jednorodzinnych domów, w odniesieniu do definicji budynku, w którym są wydzielone odrębne

lokale mieszkalne oraz przynależnej do niego infrastruktury należy zastosować przepisy *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane* (Dz. U. z 010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.). Zgodnie z art. 3 pkt 2 tej ustawy budynkiem jest obiekt budowlany trwale związany z gruntem, który jest wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Natomiast na podstawie pkt 1 tego artykułu obiektem budowlanym jest budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi;

- 3) poważne zastrzeżenia budzi ust. 6, stanowiący, iż pracownicze mieszkania zakładowe nie wchodzi w skład majątku państwowego zakładu pracy, przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub innej państwowej jednostki organizacyjnej albo spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowym, a także nie mogą być wykorzystywane do poręczeń i pokrywania własnych zobowiązań tych zakładów wobec osób trzecich. Przepis ten może być traktowany jako regulacja prawna mająca charakter wyłączeniowy, w dodatku dokonywana bez odszkodowania na rzecz podmiotów, które są właścicielami tych mieszkań;
- 4) zastrzeżenia budzi zawarta w ust. 7 propozycja „delegacji” dla Ministra Skarbu Państwa w porozumieniu z Ministrem Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej i Ministrem Finansów do przygotowania projektu: *„uregulowań ustawowych dotyczących przechodzenia państwowego systemu finansowania zakładowego budownictwa mieszkaniowego na system finansowania organizacyjnego wspierania indywidualnego budownictwa mieszkaniowego w zakładach pracy”*. W polskim systemie prawnym nie istnieje możliwość zawarcia w ustawie „zwykłej” (czyli nie mającej rangi ustawy zasadniczej) przepisu zawierającego delegację do określenia pewnych spraw w innej ustawie. Ponadto należy zauważyć, iż konstrukcja zdania drugiego opiniowanego ustępu, stanowiącego, iż: *„regulacje projektu, który będzie przygotowany przez wskazanych ministrów są częścią programu doskonaleni systemu finansów publicznych państwa i częścią wieloletniego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego”* jest niewłaściwa, gdyż programy rządowe są ustalane na podstawie odrębnych aktów prawnych (ustawy lub rozporządzenia albo uchwały Rady Ministrów), stąd też wprowadzenie do nich nowych zadań musi być dokonane przez uchwalenie bądź też zmianę tych aktów.

7. W art. 10 projektu zastosowano niezdefiniowane pojęcie: *„przekształcenia rozszerzeniowe nieruchomości”*.

8. W uzasadnieniu błędnie wskazano, iż: *„proponowana regulacja nie powoduje dodatkowych skutków finansowych w budżecie państwa lub budżetach jednostek samorządu terytorialnego”* ze względu na konieczność przejęcia mieszkań zakładowych, gospodarowania nimi, a także *„dokonania rozliczeń jednostek samorządu terytorialnego ze Skarbem Państwa”* – vide: art. 4 ust. 10 *ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości*, w brzmieniu ustalonym przez art. 6 pkt 1 projektowanej ustawy.

9. Do projektowanej ustawy należałoby dołączyć zgodnie z postanowieniem art. 34 ust. 2 pkt 6 *Regulaminu Sejmu* założenia projektowanego aktu wykonawczego, o którym mowa w art. 4 ust. 10 *ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości*, w brzmieniu ustalonym przez art. 6 pkt 1 projektowanej ustawy. W tym też zakresie należy sprostować niezgodny z treścią wspomnianego przepisu projektowanej ustawy pkt 4 uzasadnienia, który stanowi, iż: *„projekt ustawy nie przewiduje wydania aktów wykonawczych”*.

STARSEY RADCIA
Prokuraturii Generalnej,
Skarbu Państwa
K. Buczyński
dr Krzysztof Buczyński
P. 07.2013.



RZECZPOSPOLITA POLSKA
PROKURATOR GENERALNY

Warszawa, dnia 17.07. 2013 r.

PG VII G 025/186/13

Pan
Lech Czapla
Szef Kancelarii Sejmu

Szanowny panie Sejmie

W nawiązaniu do pisma z dnia 25 czerwca 2013 r., nr GMS-WP-173-152/13, dotyczącego poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości, przekazanego do zaopiniowania Prokuratorowi Generalnemu w trybie art. 3 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 20 czerwca 1985 r. o prokuraturze (Dz. U. z 2011 r. Nr 270, poz. 1599, z późn. zm.), uprzejmie informuję, że nie wnoszę do projektu uwag w zakresie odnoszącym się do obszaru działania prokuratury.

Z piękn

Andrzej Seremet

WYDZIAŁ PREZYDIALNY

L.dz.

17 07 2013



PRZEWODNICZĄCY
KRAJOWEJ RADY SĄDOWNICTWA

Nr WOK-020-65/13

Warszawa, 22 lipca 2013 r.

SEKRETARIAT SZEFA KS

L.dz.

Data wpływu24.07.2013

Dot.: GMS-WP-173-152/13

Pan Lech CZAPLA

Szef Kancelarii Sejmu

szanowny Panie Ministrze!

W załączeniu, uprzejmie przesyłam opinię Krajowej Rady Sądownictwa z dnia 11 lipca 2013 r. w przedmiocie poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości.

Z poważaniem
SSN Antoni Górski

SSN Antoni Górski

OPINIA
KRAJOWEJ RADY SĄDOWNICTWA

z dnia 11 lipca 2013 r.

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

Po zapoznaniu się z poselskim projektem ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości, Krajowa Rada Sądownictwa opiniuje go negatywnie.

Rada zwraca uwagę, że przedstawiony projekt jest w dużej mierze zbieżny z projektem zgłoszonym przez grupę posłów VI kadencji Sejmu i w związku z tym podtrzymuje znaczną część zarzutów podniesionych w stosunku do tamtego projektu w opinii z dnia 9 października 2008 r.

Ustosunkowując się do zaprojektowanych rozwiązań szczegółowych, Krajowa Rada Sądownictwa zwraca przede wszystkim uwagę na konieczność ujednoczenia stosowanej w projekcie terminologii. W nowelizowanej 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 z późn. zm) jest już zawarta definicja „mieszkania”. W proponowanym brzmieniu art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. *o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości* (Dz. U. Nr 157, poz. 1315) projekt posługuje się zaś nieprawidłowym sformułowaniem „umowa notarialna”, podczas gdy jedynym prawidłowym określeniem jest „umowa zawarta w formie aktu notarialnego”.

Rada sygnalizuje, że w projekcie wprowadzono nieuzasadnione zróżnicowanie sytuacji podmiotów w zakresie zobowiązania ich do sprzedaży lokalu mieszkalnego. W sytuacji określonej w projektowanym art. 44a ustawy 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.) PKP S.A. zostało bezwzględnie zobowiązane do zbycia lokalu na rzecz osoby uprawnionej, podczas gdy w takiej samej sytuacji Lasy Państwowe, Wojskowa Agencja Mieszkaniowa oraz jednostki organizacyjne

sprawujące trwałą zarząd w stosunku do nieruchomości lub jej części mogą odmówić sprzedaży, powołując się na fakt, że dany lokal: nie jest „nieprzydatny” (Lasy Państwowe), nie jest „zbędny” (wspomniane jednostki organizacyjne) bądź nie znajduje się „w wykazie budynków zbędnych na zakwaterowanie żołnierzy służby stałej” (Wojskowa Agencja Mieszkaniowa).

Rada poddaje w wątpliwość propozycję wprowadzenia do art. 57 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. *o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej* (Dz. U. z 2010 r. Nr 206, poz. 1367 – t. j.) ustępów 3 i 4, jako powielających dostępne już procedury, a także obligatoryjność zbywania lokali. Również negatywnie opiniuje projekt zmiany trybu postępowania w sprawach, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy wymienionej w art. 6 projektu. Tryb nieprocesowy nie wydaje się właściwy w tych sprawach a wpłynie na nieuzasadnione przedłużenie postępowania sądowego. Także propozycje zmiany ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. *o kosztach sądowych w sprawach cywilnych* (Dz. U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 z późn. zm.) nie mogą zostać zaakceptowane. Proponowane rozwiązania generują bowiem znaczne obciążenie finansowe zarówno dla Skarbu Państwa, jak i jednostek samorządu terytorialnego. W uzasadnieniu projektu podkreślano zaś, że „proponowana regulacja nie powoduje dodatkowych skutków finansowych dla budżetu państwa”. Mając na uwadze charakter prawny wspólnoty mieszkaniowej, a także fakt częstego występowania w nieruchomościach budynkowych lokali już wyodrębnionych (których właściciele mają udziały w częściach wspólnych danej nieruchomości budynkowej oraz w nieruchomości gruntowej lub w użytkowaniu wieczystym gruntu), negatywnie należy zaopiniować także propozycję ujętą w art. 9 ust. 3 projektu.

Biuro Krajowej Rady Sądownictwa
ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

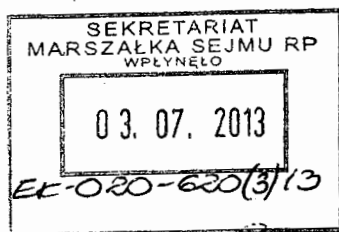
DYREKTOR
Wydziału Organizacyjnego i Kadr
Biura Krajowej Rady Sądownictwa

Marian Szkodziński



Stanisława Prządka
Poseł na Sejm RP

Warszawa, dnia 3 lipca 2013 r.



Pani
Ewa KOPACZ
Marszałek Sejmu RP

Wzawocono Pancei Marszałek

Odpowiadając na pismo Pana Wicemarszałka Cezarego Grabarczyka z dnia 23 maja 2013 r. w sprawie ustosunkowania się do wstępnej opinii Biura Legislacyjnego Kancelarii Sejmu do poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości, w załączeniu przesyłam autopoprawkę uwzględniającą przedmiotową opinię.

Nadto poniżej przedstawiam ustosunkowanie się wnioskodawców do uwag Biura Legislacyjnego odnośnie do możliwości naruszenia przez niektóre rozwiązania zawarte w projekcie ustawy wskazanych przepisów Konstytucji (w zakresie ochrony prawa własności).

Zdaniem wnioskodawców Biuro Legislacyjne (dalej: BL) w swojej opinii oparło swoje wywody jedynie na fragmentarycznym i tym samym niewłaściwym odczytaniu uzasadnienia wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 października 2001 r. (sygn.. akt K 33/00). W wyroku tym Trybunał uznając niekonstytucyjność art. 3 ustawy z dnia 14 kwietnia 2000 r. o zmianie ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, stwierdził, że podstawowym błędem ustawodawcy był brak określenia, jakiego mieszkania dotyczy ten przepis. Jest to o tyle dziwne, gdyż ustawodawca dał odpowiedź na to pytanie w art. 2 ust. 2 zdanie drugie ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości przyjmując, że są dwie formy własności mieszkań zakładowych: 1/ pracownicze mieszkania zakładowe zbywane odpłatnie, które powstały jako część wynagrodzenia za pracę w państwowym zakładzie pracy oraz 2/ mieszkania zakładowe Skarbu Państwa zbywane (przekazywane) nieodpłatnie państwowym zakładom pracy, ponieważ zostały nabyte lub wybudowane ze środków własnych przedsiębiorstwa państwowego.

Zbycie tych mieszkań, zarówno pracowniczych jak też Skarbu Państwa, mogło nastąpić wyłącznie po wykonaniu prawa pierwszeństwa w nabyciu, stosownie do przepisów art. 21 ust. 7 i art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości oraz wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 września 1999 r.

Ustawodawca w art. 1 ust. 1a ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe stwierdził, że mieszkania zakładowe nie wchodzi w skład przedsiębiorstwa państwowego w rozumieniu art. 55 ze znaczką 1 Kc a w art. 9 tej ustawy nakazał przenieść tytuł własności tego mieszkania na najemcę za opłatą 5% wartości rynkowej tego mieszkania i z odliczeniem wniesionej kaucji mieszkaniowej.

Ponadto należy przypomnieć, że przepisy ustawy o rachunkowości stanowią, że fundusze zewnętrzne, do których zaliczyć należy zakładowy fundusz mieszkaniowy, nie wchodzi w skład majątku przedsiębiorstwa.

Wreszcie należy dodać, że z przepisu art. 6 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, jednoznacznie wynika, że pracownik za pracę otrzymuje upust w wysokości 6 % ceny rynkowej mieszkania za każdy rok pracy i 3% za każdy rok najmu własnego mieszkania (łącznie nie więcej niż 95%), a najemca bez takiego zatrudnienia otrzymuje jedynie 3% powyższego upustu. Natomiast Skarb Państwa otrzymuje za sprawowany zarząd nie mniej niż 5% ceny mieszkania albo 100% ceny mieszkania w przypadku, gdy najemca zrezygnuje z prawa pierwszeństwa w nabyciu tego mieszkania.

Zdaniem wnioskodawców opinia BL nie uwzględniła powyższych uprawnień i zrównała prawa wyłącznego najemcy z prawem pracownika, który jest najemcą własnego mieszkania. W takiej sytuacji nieuprawnionym jest powoływanie się na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 października 2001 r., w którym organ ten sprzeciwił się pozbawienia własności Skarbu Państwa a przede wszystkim pracownika będącego najemcą własnego mieszkania pracowniczego, jak też każdego innego podmiotu który nabył mieszkanie pracownicze zgodnie z prawem. Podstawowy zarzut Trybunału dotyczył braku określenia, jakiego mieszkania dotyczy zaskarżony art. 3 ustawy z dnia 14 kwietnia 2000 r. Został on wzmocniony przez stwierdzenie, że ustawodawca zastosował środki niewspółmierne do celu, jaki chciał uzyskać oraz że należało unieważnić czynność prawną niezgodną z prawem. Na zasadzie o nieważności z mocy prawa zawartej umowy (art. 58 Kc) oparte są obowiązujące przepisy art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. Zasada ta została potwierdzona przez Sąd Najwyższy, który aż w 3 wyrokach kasacyjnych uznał, że art. 4 i ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. posiadają znaczenie retroaktywne i działają wstecz bez ograniczeń czasowych.

Opinia BL nie odnosi się do tej nowej sytuacji prawnej i wbrew wskazanym przepisom i orzecznictwu sądowemu uznaje, że obecny właściciel mieszkania pracowniczego, o którym mowa w art. 4 ust. 1, ust. 6 i ust. 8 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości, został „wyzuty” z konstytucyjnego prawa własności mieszkania. W uzasadnieniu projektu ustawy wnioskodawcy podają, że ten właściciel mieszkania wszedł w jego posiadanie z rażącym naruszeniem prawa. Stało się to wtedy, gdy wojewoda działający w imieniu Skarbu Państwa, wykonując przepis art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. przekazał to mieszkanie zakładowe z pominięciem prawa pierwszeństwa w nabyciu - prawa pierwokupu (art. 21 ust. 7 i art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. oraz art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r.). Decyzje wojewody wydane z rażącym naruszeniem tych przepisów są nieważne z mocy prawa. W dniu 13 listopada 2012 r. ukazała się wykładnia siedmiu sędziów NSA, zgodnie z którą:

„Stwierdzenie nieważności decyzji, w oparciu o którą wydano inną przedmiotowo zależną decyzję, może stanowić podstawę do stwierdzenia nieważności decyzji zależnej na podstawie art. 156 par. 1 pkt 2 Kpa jako wydanej z rażącym naruszeniem prawa, a nie do wznowienia postępowania na podstawie art. 145 par. 11 pkt 8 Kpa .”

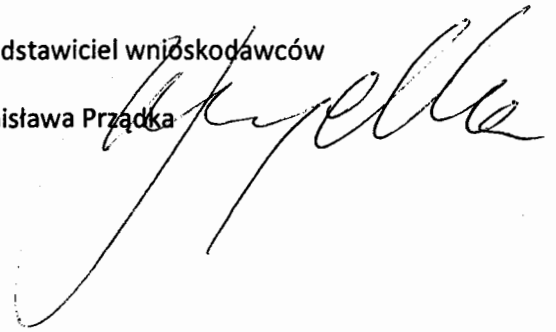
Teza ta na gruncie Kpa dotyczy decyzji administracyjnej, analogicznie jak przepis art. 58 Kc na gruncie prawa cywilnego.

Reasumując ten wątek należy stwierdzić, że projekt ustawy jako zmierzający do reprivatyzacji pracowniczych mieszkań zakładowych poprzez przyznanie byłym pracownikom państwowych zakładów pracy prawa własności ich mieszkań, jest zgodny z Konstytucją RP.

Z wyrazami szacunku

Przedstawiciel wnioskodawców

Stanisława Prządka



Załącznik - autopoprawka

Warszawa, dnia 2 lipca 2013 r.

Autopoprawka

do projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości

1) Art. 3 otrzymuje brzmienie:

„Art. 3.

W ustawie z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2010 r. Nr 206 poz. 1367 j. t.) wprowadza się następujące zmiany:

1/ w art. 57 dodaje się ust. 3 i 4 w brzmieniu:

„3. Jeżeli w określonym budynku co najmniej jeden lokal mieszkalny został przez Agencję sprzedany osobie uprawnionej, to na wniosek osoby uprawnionej zajmującej lokal w tej nieruchomości Agencja jest obowiązana sprzedać jej ten lokal, w przypadku gdy budynek znajduje się w wykazie budynków zbędnych na zakwaterowanie żołnierzy służby stałej.

4. Naruszenie prawa lub interesu prawnego osoby uprawnionej, stwierdza sąd na wniosek tej osoby, prawomocnym orzeczeniem wydanym w trybie określonym w art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości.”

2/ W art. 58:

a) w ust. 2:

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

„1a) 95% - emerytom, rencistom lub wdowie po nim (wdowcowi 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 również do sprzedaży prawa własności ułamkowej części nieruchomości wspólnej przypadającej na sprzedawany lokal w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.”.

2) Art. 6 otrzymuje brzmienie:

„Art. 6.

W ustawie z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz. U. Nr 157, poz. 1315) po art. 4 dodaje się art. 4a w brzmieniu:

„Art. 4a. 1. Jeżeli w procesach przekazywania państwowym jednostkom organizacyjnym, i jednostkom samorządu terytorialnego, likwidacji, zbywania w różnej formie, komercjalizacji, prywatyzacji lub upadłości mieszkanie przestało być mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, jednostki samorządu terytorialnego, państwowej osoby prawnej lub innej państwowej jednostki organizacyjnej albo spółki handlowej, w odniesieniu do których Skarb Państwa był albo po jego zbyciu przestał być 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 na podstawie umowy najmu lub decyzji administracyjnej o jego przydziale sąd orzeknie o nieważności z mocy prawa umowy sprzecznej z przepisami wymienionymi w ust. 2 i o ustanowieniu lub przeniesieniu na rzecz tej osoby własności zakładowego lokalu mieszkalnego albo zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym nieruchomości gruntowej. Orzeczenie sądu jest podstawą do zawarcia umowy stosownie do postanowień ust. 8 i wpisu do księgi wieczystej prawa własności nieruchomości.

2. Roszczenie przysługuje wtedy, gdy w procesach przekształceniowych, o których mowa w ust. 1 pozbawiono najemcę prawa pierwokupu lub prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego, określonego w przepisach art. 21 ust. 7 i art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, art. 34 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz art. 4 i art. 5 ustawy wymienionej w art. 3.

3. Roszczenie przysługuje najemcy, o którym mowa w ust. 1, jeżeli w procesie wykonywania prawa pierwokupu lub prawa pierwszeństwa w nabyciu mieszkania został naruszony jego interes prawny, w tym:

- 1) zaofiarowano najemcy nabycie zajmowanego mieszkania za cenę wyższą niż cena, za jaką zostało ono zbyte osobie trzeciej,
- 2) wyceniono i sprzedano oddzielnie i według zróżnicowanych kryteriów poszczególne składniki lokalu mieszkalnego, o których mowa w art. 67 ust. 1a ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a bonifikaty udzielono jedynie na niektóre z tych składników,
- 3) oddalono wniosek osoby, która obecnie nie zajmuje mieszkania i która z przyczyn od niej niezależnych została zmuszona do opuszczenia przydzielonego mieszkania,
- 4) pomniejszono okres pracy albo okres najmu o czas wynikający z umów najmu zawartych z poprzednikami prawnymi zbywcy,
- 5) nie pomniejszono ceny zbywanego mieszkania o wartość nakładów poniesionych przez najemcę,
- 6) nie pomniejszono ceny zbycia mieszkania o kaucję mieszkaniową wniesioną przez najemcę.

4. W przypadku nabycia zajmowanego mieszkania, osobie uprawnionej przysługuje również własność pomieszczeń przynależnych i udział w nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 2 ust. 4 i art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 j.t.).

5. Dochodzenie roszczeń na podstawie ust. 1, nie narusza prawa dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych.

6. Przepis ust. 1 stosuje się także do osób, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy wymienionej w art.3.

7. Uprawniony najemca o którym mowa w ust. 1 i ust. 3, występuje w okresie do dnia 31 grudnia 2014 r. do właściwego sądu z wnioskiem, o którym mowa w ust. 1, przeciwko Skarbowi Państwa i odpowiednio jednostce samorządu terytorialnego, która jako następcą prawnym Skarbu Państwa, nabyła mieszkanie zakładowe, o którym mowa w ust. 1.

8. W przypadku złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1, nabycie własności mieszkania od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego następuje w umowie notarialnej po cenie rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Na wniosek osoby uprawnionej cena jest obniżona na zasadach określonych w art. 6 ustawy wymienionej w art. 3 i rozłożona na raty płatne w okresie do 10 lat.

9. Jeżeli Skarb Państwa i odpowiednio jednostka samorządu terytorialnego z naruszeniem przepisów wymienionych w ust. 2, zbyły posiadane mieszkanie, o którym mowa w ust. 1, tytułem odszkodowania wypłacają osobie fizycznej lub prawnej, będącej aktualnym właścicielem tego mieszkania, na jej wniosek, cenę zawartą w unieważnionej umowie lub decyzji zbycia przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego mieszkania zakładowego. Cena ta, powiększona o poniesione przez właściciela nakłady, podlega waloryzacji według obowiązujących przepisów w gospodarce nieruchomościami.

10. Hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość, w której przeniesiono lub ustanowiono odrębną własność lokalu na rzecz osoby uprawnionej, nie obciąża powstałej nieruchomości lokalowej i związanej z nią nieruchomości gruntowej.

11. Jeżeli wartość pozostałej części nieruchomości, w której przeniesiono lub 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. W przypadku braku możliwości wskazania zabezpieczenia zastępczego, akceptowalnego przez wierzyciela hipotecznego, gwarancji zastępującej hipotekę udziela Skarb Państwa.

12. W sprawach nie określonych w niniejszej ustawie mają zastosowanie przepisy ustawy wymienionej w art. 3 i przepisy powszechnie obowiązujące.

3) Art. 9 otrzymuje brzmienie:

„Art. 9.

1. Pracownicze mieszkania zakładowe, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy zmienianej w art. 6 niniejszej ustawy, powstałe przy udziale zakładowego funduszu mieszkaniowego i dotacji z budżetu państwa podlegają zbyciu na rzecz uprawnionych najemców, stosownie do złożonych przez nich wniosków, bez zwłoki w okresie do dnia 31 grudnia 2014 r.

2. Mieszkania, o których mowa w ust.1, zbywane są w trybie i na zasadach przyjętych w niniejszej ustawie i 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, jak też na podstawie innych przepisów powszechnie obowiązujących w tym przedmiocie.

3. Wspólnota mieszkaniowa zakładowego budynku mieszkalnego, w którym znajdują się mieszkania, wymienione w ust.1, nabywa nieodpłatnie i staje się właścicielem tego budynku wraz z gruntami, mieszkaniami i towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej. Przekazywanie tego budynku wspólnocie mieszkaniowej przeprowadza się według zasad i w trybie przepisów niniejszej ustawy oraz stosuje się odpowiednio zasady przyjęte w

ustawie z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe.

4. Najemca uprawniony do nabycia własności mieszkania ponosi opłaty przypisane członkowi wspólnoty mieszkaniowej i zachowuje nabyte prawo wykupienia zajmowanego mieszkania, które wspólnota mieszkaniowa zbywa na wniosek uprawnionego najemcy.

5. Lokatorzy nie będący właścicielami mieszkań (najemcy, dzierżawcy i inni) ponoszą opłaty na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową i z głosem doradczym uczestniczą w posiedzeniach i wypracowywanych decyzjach wspólnoty mieszkaniowej .

6. Pracownicze mieszkania zakładowe, o których mowa w ust.1, nie wchodzą w skład majątku państwowego zakładu pracy i podmiotów określonych w art. 4 ust.1 ustawy zmienianej w art.6, i nie mogą być wykorzystane do poręczeń i pokrywania własnych zobowiązań tych zakładów pracy wobec osób trzecich, w tym Skarbu Państwa.”

4) Art. 10 otrzymuje brzmienie:

„Art. 10.

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przekształcenie nieruchomości, o których mowa w niniejszej ustawie, ponosi Skarb Państwa.”

5) W uzasadnieniu projektu ustawy wprowadza się następujące autopoprawki:

„2. Skutki finansowe projektu dla budżetu państwa lub budżetów jednostek samorządu terytorialnego”.

„Proponowana regulacja nie powoduje dodatkowych skutków finansowych w budżecie państwa lub budżetach jednostek samorządu terytorialnego. W związku z wejściem w życie projektowanej ustawy jednostki samorządu terytorialnego uzyskają znaczące korzyści finansowe, gdyż poprzez reprivatyzację pracowniczych mieszkań zakładowych nastąpi uwolnienie jednostek samorządu terytorialnego (także zakładów pracy), których nie są właścicielami, od obowiązku ponoszenia nakładów na mieszkania. Nakłady te w postaci remontów kapitałnych i bieżących, kosztów konserwacji i sprawowania zarządu tymi mieszkaniami przejmą najemcy i wspólnoty mieszkaniowe. W skali kraju zyski samorządu terytorialnego mogą sięgać wielu dziesiątek miliardów zł, gdyż problem dotyczy około 600 tys. mieszkań (wg danych GUS). Także część mieszkań jest obecnie własnością Skarbu Państwa. Na takie uwolnienie jednostek samorządu terytorialnego oraz Skarbu Państwa od kosztów utrzymania mieszkań zwracał uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 sierpnia 2008 r.

Projekt ustawy nie przewiduje dodatkowych zwolnień w podatku dochodowym w stosunku do przepisów obowiązujących.

Na podstawie obowiązującego przepisu art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości, najemcy zwolnieni są z opłat sądowych. Natomiast celowe jest pozostawienie do decyzji ustawodawcy kwestię ponoszenia opłat za sporządzenie aktu notarialnego, ponieważ art. 417 Kc stanowi, że za błędy funkcjonariusza państwowego skutki ponosi Skarb Państwa. Wobec miliardowych oszczędności, jakie przyniesie wdrożenie projektu w życie, koszty usług notarialnych będą mieć charakter znikomy, tym bardziej, że najemcy mieszkań płacili przez wiele lat czynsz od własnego mieszkania. Wobec miliardowych oszczędności (vide wyżej) będą to znikome koszty nie zasługujące na uwagę.

Wobec zastrzeżeń, iż „obowiązek wypłaty odszkodowania w wysokości równej cenie zbytego z naruszeniem przepisów mieszkania zakładowego” spoczywa na Skarbie Państwa, należy zwrócić uwagę na obowiązujący art. 4 ust. 8 wymienionej ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. w którym wykonawca prawa pierwokupu (obecny właściciel) otrzymuje cenę rynkową zbywanego mieszkania a różnicę między ceną płaconą przez najemcę wypłaca ten poprzednik, który niesłusznie się wzbogacił i spowodował w ten sposób to roszczenie. Na pewno nie zapłaci tej różnicy Skarb Państwa, jeśli przekazał mieszkanie (nieodpłatnie) zgodnie z prawem.

Zapis w projekcie ustawy dotyczący gwarancji hipotecznej został wniesiony na wniosek NBP i poparty przez Ministra Finansów. Zabezpieczenie Skarbu Państwa jest w tej sytuacji niecelowe, ponieważ sprawa dotyczy banku i wierzyciela, który nabywając mieszkanie miał świadomość kim jest nabywca posiadający roszczenie. Nadto należy zauważyć, że banki posiadają własne środki na zabezpieczenie kredytów bankowych.

3. Założenia podstawowych aktów wykonawczych.

Projekt ustawy nie przewiduje wydania aktów wykonawczych.”

Uzasadnienie

1. Potrzeba i cel opracowania autopoprawki.

Autopoprawka jest reakcją wnioskodawców na wstępną opinię legislacyjną do poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości opracowaną przez Biuro Legislacyjne Kancelarii Sejmu w dniu 24 kwietnia 2013 r. , przesłaną za pismem Wicemarszałka Sejmu z dnia 23 maja 2013 r. W autopoprawce uwzględniono uwagi legislacyjne i merytoryczne Biura Legislacyjnego.

2. Skutki finansowe projektu ustawy wraz z autopoprawką dla budżetu państwa lub budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

Autopoprawka podobnie, jak projekt ustawy, nie wywołuje dodatkowych skutków finansowych dla wymienionych budżetów.

3. Założenia podstawowych aktów wykonawczych.

Autopoprawka nie przewiduje wydania aktów wykonawczych.

4. Oświadczenie o stosunku autopoprawki do prawa Unii Europejskiej.

Autopoprawka, tak jak projekt ustawy nie jest objęta prawem Unii Europejskiej.

5. Przeprowadzone konsultacje w stosunku do autopoprawki.

W stosunku do autopoprawki nie przeprowadzono konsultacji.

Warszawa, 18 lipca 2013 r.

BAS-WAPEiM-1795/13

Pani Ewa Kopacz
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia prawna w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości (przedstawiciel wnioskodawców: posłanka Stanisława Prządka) w wersji uwzględniającej autopoprawkę

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

1. Przedmiot projektu ustawy

Projekt ustawy zawiera przepisy dotyczące zbywania pracowniczych mieszkań zakładowych, a także – przede wszystkim – przepisy zmierzające do wprowadzenia zmian w obowiązujących ustawach.

Przepisy ustawy zmierzają do wprowadzenia obowiązku zbycia, w okresie do dnia 31 grudnia 2014 r., na rzecz uprawnionych najemców, pracowniczych mieszkań zakładowych, o których mowa w równocześnie zmienianym art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz. U. z 2005 r. Nr 157, poz. 1315), powstałych przy udziale zakładowego funduszu mieszkaniowego i dotacji z budżetu państwa. Ponadto, wspólnota mieszkaniowa zakładowego budynku mieszkalnego, w którym znajdują się przedmiotowe lokale, ma nabyć nieodpłatnie i z mocy prawa stać się, z dniem 1 stycznia 2015 r. właścicielem tego budynku wraz z gruntami, mieszkaniami i towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej. Projekt przewiduje również, że wynagrodzenie notariusza za czynności notarialne dokonane przy zawieraniu umowy o przekształcenia nieruchomości, o których mowa w niniejszej ustawie, ma ponosić Skarb Państwa.

Poza powyższym, projekt nowelizuje ustawę z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (art. 6 projektu). Projektowany art. 4a tej ustawy dotyczy sytuacji, w której w procesach przekazywania państwowym jednostkom organizacyjnym i jednostkom samorządu terytorialnego, likwidacji, zbywania w różnej formie, komercjalizacji, prywatyzacji lub upadłości mieszkanie przestało być mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, jednostki samorządu terytorialnego, państwowej osoby prawnej lub innej państwowej jednostki

organizacyjnej albo spółki handlowej, w odniesieniu do których Skarb Państwa był albo po jego zbyciu przestał być podmiotem dominującym. W takim przypadku, na wniosek osoby fizycznej zajmującej to mieszkanie na podstawie umowy najmu lub decyzji administracyjnej, o jego przydziale sąd tytułem roszczenia orzeknie w postępowaniu nieprocesowym o nieważności z mocy prawa umowy sprzecznej z wskazanymi w projekcie przepisami. Ponadto sąd miałby orzec o ustanowieniu lub przeniesieniu na rzecz tej osoby własności zakładowego lokalu mieszkalnego (albo zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym nieruchomości gruntowej). Nabycie własności mieszkania od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego miałyby nastąpić po cenie rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, jednak na wniosek osoby uprawnionej cena ma zostać obniżona na zasadach określonych w art. 6 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 ze zmianami) i rozłożona na raty płatne w okresie do 10 lat.

Ponadto projekt przewiduje wprowadzenie zmian do następujących ustaw: z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2011 r. Nr 12, poz. 59 ze zmianami), z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2010 r. Nr 206, poz. 1367 ze zmianami) oraz z dnia 22 stycznia 2010 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 28, poz. 143), z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz. U. z 2004 r. Nr 84, poz. 948 ze zmianami), 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 ze zmianami). Zmiany w wymienionych ustawach mają podobną treść i nakładają obowiązek sprzedaży lokalu na warunkach preferencyjnych osobie uprawnionej po zaistnieniu określonych w projekcie przesłanek.

Projekt przewiduje również nowelizację ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2012 r., poz. 361 ze zmianami). Zmiana ma polegać na zwolnieniu od podatku dochodowego przychodu stanowiącego różnicę między wartością rynkową budynku (lokalu, gruntu) 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. Projekt zmierza także do znowelizowania ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 ze zmianami), przewidując zwolnienie od opłat od

wniosków o ustanowienie lub przeniesienie własności, składanych na podstawie art. 4 ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości, a także zwolnienie od kosztów sądowych strony dochodzącej ustanowienia lub przeniesienia własności na podstawie tego samego przepisu.

Ustawa ma wejść w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

2. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem ustawy

Przepisy regulujące możliwość nabycia nieruchomości są objęte unijnymi regulacjami dotyczącymi swobodnego przepływu kapitału (art. 63 i następane TfUE). Zgodnie bowiem z postanowieniami dyrektywy 88/361 w sprawie wykonania art. 67 Traktatu [ustanawiającego Europejską Wspólnotą Gospodarczą] (dalej: dyrektywa 88/361)¹, do przepływu kapitału zalicza się m. in. inwestycje w nieruchomości, w tym zakup budynków i gruntów oraz wznoszenie budowli przez osoby prywatne w celu osiągnięcia zysku albo na użytek własny. Do tej kategorii należy również prawo użytkowania, służebności gruntowej oraz prawa budowlane.

Ponadto, opiniowany projekt ustawy należy poddać ocenie pod kątem zgodności z przepisami dotyczącymi swobodnego przepływu pracowników (art. 45 TfUE). Prawo to wymaga bowiem zapewnienia faktycznej i prawnej równości traktowania m. in. w sprawach dotyczących dostępu do zasobów mieszkaniowych². W związku z powyższym, zgodnie z art. 9 rozporządzenia 492/2011³, pracownikowi, który jest obywatelem państwa członkowskiego i jest zatrudniony na terytorium innego państwa członkowskiego, przysługują wszelkie prawa i korzyści przyznawane pracownikom krajowym w sprawach mieszkaniowych, w tym również w zakresie możliwości nabycia prawa własności do lokalu, który jest mu potrzebny.

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

Unijne przepisy dotyczące podstawowych swobód, w tym przepływu kapitału oraz przepływu pracowników, stanowią przejawy ogólnego zakazu

¹ Dyrektywa Rady 88/361/EWG z dnia 24 czerwca 1988 r. w sprawie wykonania art. 67 Traktatu, Dz. Urz. WE L 178 z 8.7.1988, s. 5. Artykuł 67 TEWG został co prawda uchylony zgodnie z postanowieniami Traktatu Amsterdamskiego, niemniej – zważywszy, że Traktaty nie definiują pojęcia „przepływu kapitału” – również aktualne orzecznictwo Trybunału przyznaje dyrektywie istotną rolę jako instrumentowi wyjaśniającemu znaczenie tego pojęcia (wyrok Trybunału z dnia 26 kwietnia 2012 r., *Staatssecretaris van Financiën przeciwko L. A. C. van Putten (C-578/10)*, *P. Mook (C-579/10)* i *G. Frank (C-580/10)*, nieopublikowany, pkt 28).

² Wyrok Trybunału z dnia 14 stycznia 1988 r., 63/86 *Komisja Wspólnot Europejskich przeciwko Republice Włoskiej*, Zb. Orz. 1988 str. 29, pkt 16.

³ Motyw 6 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 492/2011 z dnia 5 kwietnia 2011 r. w sprawie swobodnego przepływu pracowników wewnątrz Unii, Dz. Urz. UE L 141 z 27.5.2011, s. 1.

dyskryminacji ze względu na przynależność państwową (zob. art. 18 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej). Należy przy tym wyróżnić dyskryminację bezpośrednią oraz dyskryminację pośrednią. Dyskryminacja bezpośrednia występuje w sytuacji, w której nastąpiło bezpośrednio odwołanie do niedozwolonego kryterium przynależności państwowej. Z dyskryminacją pośrednią mamy natomiast do czynienia w przypadku, w którym wskazuje się na inną – pozornie neutralną – cechę, jeżeli jej uwzględnienie w praktyce stawia obywateli innych państw członkowskich w mniej korzystnej sytuacji. Z przypadkiem takim możemy mieć do czynienia, jeżeli przepis dotyczy zasadniczo obywateli innych państw członkowskich lub zdecydowaną większość dotkniętych nim osób stanowią obywatele innych państw członkowskich, zaś nakładany wymóg może łatwiej być spełniony przez własnych obywateli lub istnieje ryzyko, że może przynieść ujemne skutki szczególnie w odniesieniu do pracowników migrujących⁴.

W przypadku opiniowanego projektu nie budzi wątpliwości, że nie dochodzi do dyskryminacji bezpośredniej. Projektowane przepisy nie uzależniają możliwości skorzystania z przewidzianych uprawnień od posiadania obywatelstwa polskiego ani w żaden inny sposób nie odwołują się do tej cechy. Należy natomiast rozważyć, czy nie zachodzi tu przypadek dyskryminacji pośredniej. Można bowiem argumentować, że przesłanki warunkujące możliwość nabycia mieszkań (nieruchomości) na preferencyjnych warunkach mogą łatwiej zostać spełnione przez obywateli polskich, niż przez obywateli innych państw członkowskich, a nawet, że ich zastosowanie spowoduje w praktyce pozbawienie obywateli innych państw członkowskich określonych w projektowanych przepisach uprawnień. W szczególności chodzi tu o wymóg uprzedniego zatrudnienia w określonych przedsiębiorstwach i uzależnienie wysokości obniżenia ceny od stażu pracy tamże. Oparty na takich założeniach zarzut pośrednio dyskryminacyjnego traktowania obywateli innych państw członkowskich należy jednak uznać za nieuzasadniony. Do dyskryminacji dochodzi bowiem wtedy, gdy odmiennie traktowanie dotyczy obiektywnie porównywalnych sytuacji, przy czym porównywalność należy oceniać z uwzględnieniem celu realizowanego przez rozpatrywane przepisy krajowe⁵. Uwzględniając cel projektowanej regulacji należy uznać, że jej beneficjenci znajdują się w sytuacji szczególnej. Jak wskazują projektodawcy, zakładowy fundusz mieszkaniowy był tworzony jako część wynagrodzenia za pracę odprowadzanego z funduszy osobowych na pracownicze budownictwo mieszkaniowe, a projekt zmierza do rozwiązania problemu polegającego na tym, że najemcy tych mieszkań, którzy otrzymali je jako część wynagrodzenia za

⁴ Wyrok Trybunału z dnia 23 maja 1996 r., C-237/94 *John O'Flynn przeciwko Adjudication Officer*, Zb. Orz. 1996 I-02617, pkt 18.

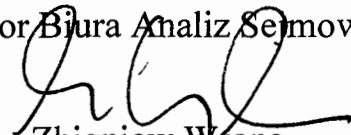
⁵ Wyrok Trybunału z dnia 8 listopada 2012 r., C-342/10 *Komisja Europejska przeciwko Republice Finlandii*, dotychczas nieopublikowany, pkt. 35-36.

pracę, ciągle nie mogą uzyskać tytułu własności. Wobec powyższego należy przyjąć, że osoby uprawnione w myśl projektowanych przepisów znajdują się w sytuacji nieporównywalnej nie tylko do sytuacji obywateli innych państw członkowskich, ale również innych obywateli polskich. Przyznanie tej kategorii osób szczególnych uprawnień nie powinno więc być oceniane jako dyskryminacja.

4. Konkluzja

Projekt ustawy, w wersji uwzględniającej autopoprawkę, nie narusza prawa Unii Europejskiej.

Dyrektor Biura Analiz Sejmowych



Zbigniew Wrona

Warszawa, 18 lipca 2013 r.

BAS-WAPEiM-1796/13

Pani Ewa Kopacz
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia prawna

w sprawie stwierdzenia, czy poselski projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości (przedstawiciel wnioskodawców: posłanka Stanisława Prządka), w wersji uwzględniającej autopoprawkę, jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej w rozumieniu art. 95a Regulaminu Sejmu

Projekt ustawy zawiera przepisy dotyczące zbywania pracowniczych mieszkań zakładowych, a także – przede wszystkim – przepisy zmierzające do wprowadzenia zmian w obowiązujących ustawach.

Przepisy ustawy zmierzają do wprowadzenia obowiązku zbycia, w okresie do dnia 31 grudnia 2014 r., na rzecz uprawnionych najemców, pracowniczych mieszkań zakładowych, o których mowa w równocześnie zmienianym art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz. U. z 2005 r. Nr 157, poz. 1315), powstałych przy udziale zakładowego funduszu mieszkaniowego i dotacji z budżetu państwa. Ponadto, wspólnota mieszkaniowa zakładowego budynku mieszkalnego, w którym znajdują się przedmiotowe lokale, ma nabyć nieodpłatnie i z mocy prawa stać się, z dniem 1 stycznia 2015 r. właścicielem tego budynku wraz z gruntami, mieszkaniem i towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej. Projekt przewiduje również, że wynagrodzenie notariusza za czynności notarialne dokonane przy zawieraniu umowy o przekształcenia nieruchomości, o których mowa w niniejszej ustawie, ma ponosić Skarb Państwa.

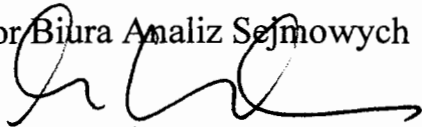
Poza powyższym, projekt zmierza też do wprowadzenia zmian w 8 obowiązujących ustawach.

Ustawa ma wejść w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

Projekt nie narusza prawa Unii Europejskiej.

Projekt ustawy o ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości, w wersji uwzględniającej autopoprawkę, **nie jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej.**

Dyrektor Biura Analiz Sejmowych



Zbigniew Wrona



PROKURATORIA GENERALNA SKARBU PAŃSTWA

Główny Urząd Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa

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

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

KR-51-299/13/KBU
W/24627/13

Warszawa, 2013. 08.01

Pan
Adam Podgórski
Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu

szanowny Panie Ministrze,

W odpowiedzi na pismo z dnia 26.07.2013 r., znak: GMS-WP-173-240/13, dotyczące zaopiniowania **autopoprawki do poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Stanisława Prządka)**, uprzejmie informuję, iż pomimo wprowadzenia zmian do projektu zachowuje aktualność opinia Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa z dnia 10.07.2013 r., znak KR-51-299/13/KBU (W/21893/13), z wyjątkiem uwag zawartych w części II pkt 4 ppkt 2, pkt 6 ppkt 4, pkt 7 i 9 tej opinii.

Odnosząc się do propozycji zmiany pkt 2 uzasadnienia projektu, dotyczącej skutków finansowych projektu dla budżetu państwa lub budżetów jednostek samorządu terytorialnego, należy zauważyć, iż:

- 1) informacja wskazująca, że: „projektowana regulacja nie powoduje dodatkowych skutków finansowych w budżecie państwa” nie jest adekwatna do skutków finansowych zmian zawartych w projektowanej ustawie, gdyż dodanie pkt 1a i pkt 2 w art. 58 ust. 2 ustawy z dnia 2 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2010 r. Nr 206, poz. 1367, z późn. zm.) spowoduje obniżenie ceny sprzedaży nieruchomości zbywanych przez Wojskową Agencję Mieszkaniową, zaś konsekwencją wejścia w życie art. 9 ust. 3 projektowanej ustawy będzie nieodpłatne nabycie przez wspólnoty mieszkaniowe własności budynków wraz z „gruntami, mieszkaniami i towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej”;
- 2) użyto błędnego sformułowania: „reprywatyzacja pracowniczych mieszkań zakładowych”. Pojęcie „reprywatyzacja” oznacza działania prawne mające na celu odzyskanie przez byłych właścicieli własności (przede wszystkim nieruchomości) przejętych w okresie powojennym przez państwo (J. Antosiewicz, *Reprywatyzacja. Praktyka organów administracji. Działalność prokuratury. Orzecznictwo sądowe. Uprawnienia byłych właścicieli*, Warszawa 1993, s. 1). Zważywszy, iż zdecydowana większość mieszkań zakładowych została wybudowana w okresie po II wojnie światowej, zaś prawo własności tych mieszkań ma przejść na ich lokatorów, nie zaś na poprzednich właścicieli nieruchomości, na których wybudowano zakładowe budynki mieszkalne, użycie sformułowania „reprywatyzacja mieszkań zakładowych” jest błędne;
- 3) projektodawcy nie zauważają, iż skutkiem dodania nowego art. 4a w ustawie z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz. U. Nr 157, poz. 1315) będzie możliwość wytoczenia powództwa przez najemcę lokalu mieszkalnego (który przestał być

WYDZIAŁ PREZYDIALNY

mieszkaniami zakładowymi) o unieważnienie umowy zbycia tego lokalu na rzecz osoby trzeciej, w sytuacji, gdy w procesach przekształceniowych pozbawiono tego najemcę prawa pierwokupu lub prawa pierwszeństwa w nabyciu tego lokalu. Prawo to będzie przysługiwało nawet wtedy, gdy zgodnie z art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości, prawo pierwokupu wygasło, ze względu na niewniesienie pozwu o stwierdzenie naruszenia prawa lub interesu prawnego, w okresie 3 lat od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. W dotychczasowym stanie prawnym po upływie wskazanego terminu powództwa takie były oddalane na podstawie art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. (vide np.: wyrok sądu apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 30 marca 2012 r., sygn. I ACa 230/12, publ. LEX nr 1162843). Natomiast wskutek projektowanej zmiany ustawy z dnia 7 lipca 2005 r., polegającej na dodaniu art. 4a, należy się liczyć z koniecznością wypłaty odszkodowania na rzecz tych osób.

z wyrazami szacunku

WICEPREZES
Prokuratury Generalnej
Skarbu Państwa

[Podpis]
Ewona Gintowt-Juchniewicz

Otrzymują:

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



RZECZPOSPOLITA POLSKA

PROKURATOR GENERALNY

Warszawa, dnia 08. 08. 2013 r.

PG VII G 025/280/13

SEKRETARIAT SZEFA KS

L.dz. 09. 08. 2013

Data wpływu

Pan

Lech Czapla

Szef Kancelarii Sejmu

W nawiązaniu do pisma z dnia 26 lipca 2013 r., nr GMS-WP-173-240/13, dotyczącego autopoprawki do poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości, przekazanego do zaopiniowania Prokuratorowi Generalnemu w trybie art. 3 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 20 czerwca 1985 r. o prokuraturze (Dz. U. z 2011 r. Nr 270, poz. 1599, z późn. zm.), uprzejmie informuję, że nie wnoszę do autopoprawki uwag w zakresie odnoszącym się do obszaru działania prokuratury.

4/2 z powołaniem

ZASTĘPCA PROKURATORA
GENERALNEGO

Marzena Kowalska

Warszawa, dnia 6 sierpnia 2013 r.

75R - 20130807 - 012

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L. dz.

Data wpływu 12.08.2013r

Pan
Adam Podgórski
Z-ca Szefa Kancelarii Sejmu
ul. Wiejska 4/6/8
00-902 Warszawa

Szanowny Panie,

W imieniu Krajowej Rady Biegłych Rewidentów bardzo serdecznie dziękuję za przesłanie autopoprawki do projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości (pismo z dnia 26 lipca 2013 r., znak: GMS-WP-173-240/13).

Jednocześnie pragnę poinformować, że Krajowa Izba Biegłych Rewidentów dokonała wstępnej oceny dokumentu i uznała, że tematyka projektu nie leży w przedmiocie jej zainteresowania.

z poważaniem

P r e z e s
Krajowej Rady Biegłych Rewidentów


Józef Król

NBP

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

PIERWSZY ZASTĘPCA PREZESA

Piotr Wiesiołek

Warszawa, 27 sierpnia 2013 r.

SEKRETARIAT SZEFA KS

L.dz.

Data wpływu2.9...08...2013...

DP-IV-MJ-024-445/13

Pan

Lech Czapla

Szef Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze

W nawiązaniu do pisma z dnia 26 lipca 2013 r. (znak: GMS-WP-173-240/13) dotyczącego *autopoprawki do projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości* uprzejmie informuję, że Narodowy Bank Polski nie zgłasza uwag do powyższego dokumentu.

Z powrotem





**PIERWSZY PREZES
SĄDU NAJWYŻSZEGO
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
BSA I-021-307/13**

Warszawa, dnia 1 października 2013 r.

**Pan
Adam PODGÓRSKI
Zastępca Szefa
Kancelarii Sejmu**

W odpowiedzi na pismo z dnia 26 lipca 2013 r., GMS-WP-173-240/13 uprzejmie informuję, że Sąd Najwyższy nie zgłasza uwag do **autopoprawki do projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości.**

Z poważaniem

wz.

**Prof. dr hab. Tadeusz ERECIŃSKI
Prezes Sądu Najwyższego**

01. 10. 2013



PRZEWODNICZĄCY
KRAJOWEJ RADY SĄDOWNICTWA

Warszawa, 15 października 2013 r.

Nr WOK-020-65/13

Dot.: GMS-WP-173-240/13

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L. dz.

Data wpływu 16.10.2013d

Pan Adam PODGÓRSKI

Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu

Konwentowi Sejmu Ministrów,

W załączeniu, uprzejmie przesyłam opinię Krajowej Rady Sądownictwa z dnia 9 października 2013 r. w przedmiocie *autopoprawki do projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości.*

z pozdrowieniami

Przewodniczący
Krajowej Rady Sądownictwa

SSN Antoni Górski

SSN Antoni Górski

OPINIA

KRAJOWEJ RADY SĄDOWNICTWA

z dnia 9 października 2013 r.

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

Krajowa Rada Sądownictwa, po zapoznaniu się z autopoprawką do projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości, podtrzymuje swoją negatywną opinię z dnia 11 lipca 2013 r. w przedmiocie poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości.


Ponadto Rada zwraca uwagę na istotne problemy wynikające z przedstawionego projektu dotyczące kwestii ochrony praw nabytych oraz dotykające problematyki rękopmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. W ocenie Krajowej Rady Sądownictwa proponowany projekt rodzi także, wbrew twierdzeniom zawartym w jego uzasadnieniu, obciążenia finansowe po stronie Skarbu Państwa.

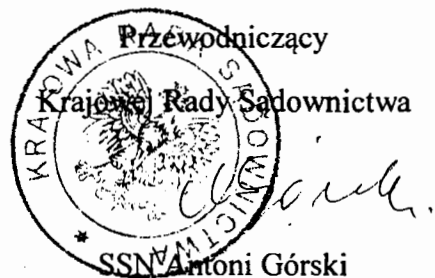
Wątpliwości budzi proponowana treść art. 9 projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości, a w szczególności rozwiązanie polegające na stawaniu się przez wspólnotę mieszkaniową „właścicielem budynku wraz z gruntami, mieszkaniami i towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej”. W ocenie Krajowej Rady Sądownictwa jest to inna sytuacja niż przyjęta w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., sygn. III CZP 65/07, w której Sąd ten stwierdził, że wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku. W tym kontekście nie jest również jasny problem uiszczenia powstałych w wyniku przekształceń o jakich mowa w projekcie z podatków i opłat.

Zdaniem Rady na aprobatę nie zasługuje również art. 10 projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości, który ogólnie stwierdza, że wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przekształcenie nieruchomości, o których mowa w ustawie, poniesie

Skarb Państwa. Proponowane rozwiązanie wiązać się będzie z koniecznością ponoszenia przez Skarb Państwa bliżej nieokreślonych kosztów, ponieważ taksa notarialna nie jest określona w konkretnej wysokości, lecz możliwe do nałożenia są opłaty mieszczące się w jej „widelkach”.

Biuro Krajowej Rady Sądownictwa
ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

DYREKTOR
Wydziału Organizacyjnego i Kadr
Biura Krajowej Rady Sądownictwa

Marian Szkodziński

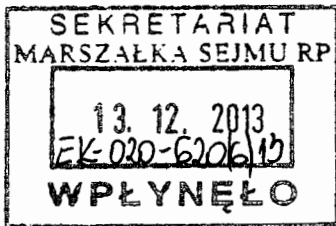


Posel na Sejm
Rzeczypospolitej Polskiej

Warszawa, 12 grudnia 2013 r.

Stanisława PRZĄDKA

KP SLD



Pani

Ewa KOPACZ

Marszałek Sejmu RP

Szanowna Pani Marszałek,

W imieniu wnioskodawców projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości, złożonego w dniu 17 kwietnia 2013 r., niniejszym upoważniam Pana Posła Piotra Chmielowskiego do dalszego reprezentowania wnioskodawców w pracach nad tym przedłożeniem.

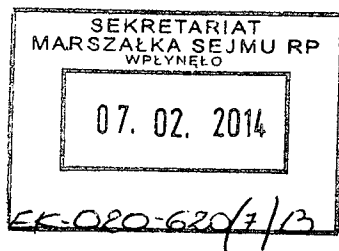
Z poważaniem



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warszawa, dnia 7 lutego 2014 r.

Komisja Ustawodawcza
UST-00 - 274 /14



Pani
Ewa KOPACZ
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

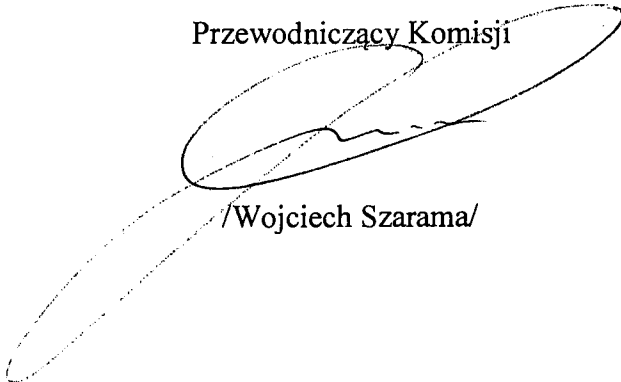
Szanowna Pani Marszałek

Przekazuję – przyjętą na posiedzeniu w dniu 6 lutego 2014 r. – opinię Komisji Ustawodawczej:

- o poselskim projekcie ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości wraz z autopoprawką (przedstawiciel wnioskodawców poseł Piotr Chmielowski).

Z poważaniem

Przewodniczący Komisji


/Wojciech Szarama/

OPINIA nr 314
Komisji Ustawodawczej

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

przyjęta na posiedzeniu
w dniu 6 lutego 2014 r.

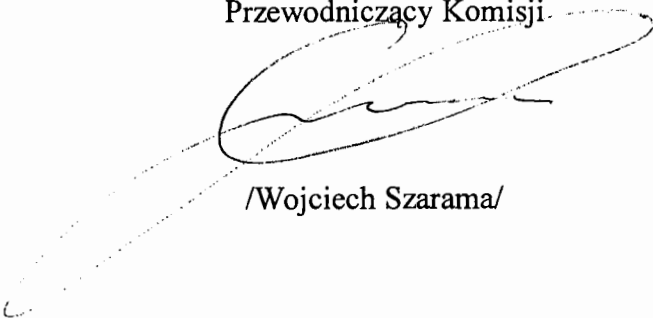
dla Marszałka Sejmu

Komisja Ustawodawcza, na posiedzeniu w dniu 6 lutego 2014 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 Konstytucją RP – poselski projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości wraz z autopoprawką (przedstawiciel wnioskodawców poseł Piotr Chmielowski).

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

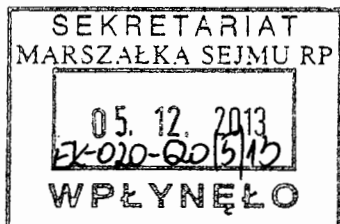
- **uznała ten projekt za dopuszczalny.**

Przewodniczący Komisji


/Wojciech Szarama/

Stanisława Prządka
Poseł na Sejm RP

Warszawa, dnia 3 grudnia 2013 r.



Pani
Ewa Kopacz
Marszałek Sejmu RP

Szanowna pani Marszałek

Odpowiadając na pismo Pana Cezarego Grabarczyka Wicemarszałka Sejmu z dnia 12 września 2013 r. znak: GMS-WP-03-199/13 w sprawie potrzeby odniesienia się do opinii prawnych sporządzonych przez Biuro Analiz Sejmowych w dniach 5 i 28 sierpnia 2013 r. w stosunku do projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości, oraz autopoprawki do tego projektu - uprzejmie informuję co następuje.

1. Projekt ustawy posłów KP SLD, stanowiący reakcję na postulaty formułowane przez organizacje i stowarzyszenia reprezentujące właścicieli byłych mieszkań zakładowych i wykorzystujący przygotowane przez nie propozycje rozwiązań prawnych, jest praktycznie tożsamy z projektem poselskim Prawa i Sprawiedliwości z dnia 9 lipca 2008 r. o nr 1224 oraz złożoną doń autopoprawką z dnia 4 grudnia 2008 r. o nr 1224-A (VI kadencji Sejmu). Projekt posłów KP PIS był opiniowany w trybie art. 34 ust. 8 regulaminu Sejmu przez Komisję Ustawodawczą. W dniu 23.10.2008 r. Komisja Ustawodawcza uznała projekt za dopuszczalny. Projekt ten był także opiniowany przez eksperta Biura Analiz Sejmowych prof. Dr Marka Chmaja, który w opinii prawnej z dnia 18 maja 2010 r. na stronie 14 w Konkluzjach stwierdził m.in.:

„1/ Projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości (druki 1224,1224A i 2275) w redakcji z dnia 3 marca 2010 r. **uznać należy w całości za zgodny z przepisami prawa powszechnie obowiązującego.**

2/ Analizowany projekt jest w ocenie opiniującego zgodny z art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 -3. **Art. 31 ust. 3 Konstytucji RP.**”

Należy dodać, że w dniu 26.11.2008 r. także Rada Ministrów zaopiniowała projekt pozytywnie zauważając potrzebę dokonania pewnych poprawek w trakcie prac legislacyjnych.

W dniu 4 grudnia 2008 r. odbyło się pierwsze czytanie, po czym skierowano projekt do Komisji Infrastruktury, która w dniu 31 sierpnia 2011 r. przyjęła sprawozdanie. Niestety z uwagi na upływ kadencji projekt ustawy nie doczekał się II czytania.

2. W takiej sytuacji z początkiem VII kadencji posłowie KP SLD podjęli próbę kontynuacji rozwiązania problemu reprivatyzacji pracowniczych mieszkań zakładowych składając projekt ustawy oparty o projekt KP PIS zawarty w sprawozdaniu Komisji Infrastruktury z dnia 31.8.2011

r.

W dniu 24 kwietnia 2013 r. poselski projekt ustawy (KP SLD) zaopiniowało Biuro Legislacyjne Sejmu w formie Wstępnej opinii legislacyjnej. Opinię tę otrzymałam za pismem Pana Marszałka Cezarego Grabarczyka z dnia 23 maja 2013 r. znak: GMS-WP-03-108/13.

Ustosunkowując się do Wstępnej opinii w dniu 26 czerwca 2013 r. przesałam do Pana Marszałka autopoprawkę do projektu ustawy realizującą uwagi BL (głównie legislacyjne) wraz ze stosownymi wyjaśnieniami.

3. W dniu 5 sierpnia 2013 r. Biuro Analiz Sejmowych wydało na temat projektu ustawy Opinię prawną. W związku ze złożeniem autopoprawki w dniu 28 sierpnia 2013 r. Biuro to wydało Opinię prawną uzupełniającą. Z opinii tych wynika, że Biuro Analiz Sejmowych negatywnie opiniuje projekt oraz autopoprawkę do projektu, pomimo że była ona wynikiem realizacji uwag Biura Legislacyjnego. Przede wszystkim jednakże Biuro Analiz Sejmowych podważyło zgodność z Konstytucją wielu zapisów projektu ustawy. Jest to o tyle dziwne, że w poprzedniej kadencji takich uwag nie zgłaszał ekspert BAS (jak wyżej), Komisja Ustawodawcza dopuściła projekt do procedowania, zaś Marszałek Sejmu nadał drukowi nr 1224 i 1224-A a Komisja Infrastruktury przyjęła sprawozdanie.

W tej sytuacji nieodparcie rodzi się pytanie, jakie względy, poza merytorycznymi, zdecydowały, iż projekt prawie tożsamy z przedłożeniem pozytywnie zaopiniowanym i skierowanym do procedowania w VI kadencji Sejmu, w obecnej kadencji staje się niedopuszczalnym i niekonstytucyjnym?

W przedstawionej sytuacji proszę Panią Marszałek o nadanie projektowi ustawy numeru druku oraz o uruchomienie drogi legislacyjnej, aby posłowie mogli wypowiedzieć się o projekcie i zdecydować, czy przyjąć go lub odrzucić.

Z wyrazami szacunku

