



SENAT
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
V KADENCJA

Warszawa, dnia 28 sierpnia 2003 r.

Druk nr 384 S

SPRAWOZDANIE

KOMISJI USTAWODAWSTWA I PRAWORZĄDNOŚCI

oraz

KOMISJI SKARBU PAŃSTWA I INFRASTRUKTURY

o projekcie ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (druk nr 384)

Marszałek Senatu w dniu 28 kwietnia 2003 r. – zgodnie z art. 79 ust. 1 Regulaminu Senatu – skierował do Komisji Ustawodawstwa i Praworządności oraz Komisji Skarbu Państwa i Infrastruktury projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości w celu rozpatrzenia go w pierwszym czytaniu.

Komisje, na wspólnych posiedzeniach w dniach 10 czerwca i 6 sierpnia 2003 r. – zgodnie z art. 80 ust. 2 i 4 Regulaminu Senatu – po rozpatrzeniu w pierwszym czytaniu projektu ustawy wprowadziły poprawki do przedstawionego przez wnioskodawców projektu ustawy i wnoszą o przyjęcie przez Senat jednolitego, załączonego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości, wraz z projektem uchwały w sprawie wniesienia do Sejmu tego projektu ustawy.

W załączeniu przedstawiamy także informację o zgodności projektu ustawy z prawem Unii Europejskiej.

Przewodnicząca Komisji
Ustawodawstwa i Praworządności
(-) Teresa Liszcz

Przewodniczący Komisji
Skarbu Państwa i Infrastruktury
(-) Marian Noga

projekt

U C H W A Ł A
SENATU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

z dnia

**w sprawie wniesienia do Sejmu projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw
dotyczących nabywania własności nieruchomości.**

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., Senat wnosi do Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości.

Jednocześnie upoważnia senatora Adama Bieleę do reprezentowania stanowiska Senatu w dalszych pracach nad projektem.

USTAWA
z dnia
o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości¹⁾

Art. 1.

W ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2000 r. Nr 56, poz. 679, Nr 86, poz. 958 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 110, poz. 1189 i Nr 145, poz. 1623, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 200, poz. 1682 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i 721) w art. 40a:

1) ust. 4 i 5 otrzymują brzmienie:

"4. Pracownicy i byli pracownicy Lasów Państwowych mający co najmniej trzyletni okres zatrudnienia w Lasach Państwowych, z wyjątkiem osób, z którymi stosunek pracy rozwiązany został bez wypowiedzenia z winy pracownika, posiadają pierwszeństwo nabycia lokali, których są najemcami i w których mieszkają. Cena sprzedaży lokalu podlega obniżeniu o 6% za każdy rok zatrudnienia w jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych, nie więcej jednak niż o 95%, a spłata należności może zostać rozłożona najwyżej na 60 rat miesięcznych, przy oprocentowaniu nie przekraczającym w stosunku rocznym stopy referencyjnej, określającej minimalne oprocentowanie podstawowych operacji otwartego rynku prowadzonych przez Narodowy Bank Polski, powiększonej o 2 punkty procentowe.

¹⁾ Niniejsza ustawa zmienia następujące ustawy:

- ustawę z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2000 r. Nr 56, poz. 679, Nr 86, poz. 958 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 110, poz. 1189 i Nr 145, poz. 1623, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 200, poz. 1682 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i 721),
- ustawę z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 368, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984 i Nr 240, poz. 2055),
- ustawę z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1299 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984),
- ustawę z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego "Polskie Koleje Państwowe" (Dz.U. Nr 84, poz. 948, z 2001 r. Nr 100, poz. 1086 i Nr 154, poz. 1802, z 2002 r. Nr 205, poz. 1730 i Nr 240, poz. 2055 oraz z 2003 r. Nr 6, poz. 63),
- 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 (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 i Nr 102, poz. 1118),
- ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. Nr 72, poz. 749) oraz
- ustawę z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz.U. Nr 113, poz. 1209, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 oraz z 2003 r. Nr 3, poz. 24 i Nr 64, poz. 592).

5. Przepisy ust. 4 stosuje się również do osób bliskich, pozostałych po pracownikach i byłych pracownikach, o których mowa w ust. 4, które w dniu ich śmierci zamieszkiwały razem z nimi i nadal w tych lokalach zamieszkują. Przez osoby bliskie rozumie się małżonków oraz wstępnych i zstępnych, a także osoby przysposobione. W razie zbiegu uprawnień do obniżenia należności osób prowadzących wspólne gospodarstwo domowe, okresy zatrudnienia tych osób mogą być sumowane, przy czym łączna obniżka nie może przekraczać 95% ceny sprzedaży lokalu. Uprawnienie to przysługuje tylko przy nabyciu jednego lokalu.",

2) ust. 7 otrzymuje brzmienie

"7. Najemcy lokali nie posiadający uprawnień, o których mowa w ust. 4-6, mogą nabywać przeznaczone do sprzedaży lokale, które zajmują na podstawie umowy najmu co najmniej od trzech lat, za cenę obniżoną za każdy rok najmu o 3%, nie więcej jednak niż o 45%."

Art. 2.

W ustawie z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 368, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984 i Nr 240, poz. 2055) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 56 w ust. 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

"3) w razie śmierci uprawnionej osoby, o której mowa w pkt 2, oraz śmierci żołnierza zawodowego, emeryta lub rencisty wojskowego oraz innej osoby zajmującej lokal mieszkalny, jej małżonkowi, zstępnym, wstępnym, pełnoletniemu rodzeństwu, osobie przysposabiającej albo przysposobionej oraz osobie, która pozostawała we wspólnym gospodarstwie domowym, o ile w chwili śmierci mieszkała stale z pracownikiem lub byłym pracownikiem.";

2) w art. 58 po ust. 2c dodaje się ust. 2d-2f w brzmieniu:

"2d. Jeśli osobą uprawnioną jest emeryt, rencista lub wdowa (wdowiec po niej), to korzysta z obniżki 95% ceny.

2e. Jeśli osoba uprawniona skorzystała z obniżki 95% ceny, to nie może już skorzystać z dodatkowej obniżki z żadnego innego tytułu.

2f. Umowę sprzedaży kwatery i lokalu mieszkalnego zwalnia się od podatku od czynności cywilnoprawnych oraz określa się w wysokości 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę:

- 1) maksymalną takse notarialną za sporządzenie tej umowy,
- 2) wpis stały od wniosku o założenie księgi wieczystej i wpis do tej księgi prawa własności nabytego lokalu."

Art. 3.

W ustawie z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1299 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 1:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

"2. Przepisy ustawy stosuje się, jeżeli od dnia ustanowienia użytkowania wieczystego upłynęło co najmniej 10 lat, lub – w przypadku, gdy oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste było związane z jej zabudową – jeżeli zabudowa została zakończona.",

b) ust. 3-5 otrzymują brzmienie:

"3. Przepisy ustawy stosuje się odpowiednio do osób fizycznych, którym przysługuje prawo zabudowy nieruchomości ustanowione przed dniem wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o prawie zabudowy (Dz. U. Nr 50, poz. 280).

4. Przepisy ustawy stosuje się odpowiednio do osób fizycznych, które nabyły gospodarstwo rolne na podstawie aktu nadania, albo do ich następców, będących posiadaczami tych gospodarstw.

5. Przepisy ustawy stosuje się odpowiednio do osób fizycznych będących właścicielami lokali, którym przysługuje udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jako w prawie związanym z własnością wyodrębnionego lokalu, jeżeli wniosek, o którym mowa w art. 2, złożą wszyscy współużytkownicy wieczystości; w razie braku zgody stosuje się odpowiednio art. 199 Kodeksu cywilnego.";

2) w art. 2 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

"4. Minister Sprawiedliwości określi, w drodze rozporządzenia, wzór wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz dokumenty potwierdzające prawo użytkowania wieczystego i spełnianie warunków określonych w art. 1 ust. 2, jakie należy przedstawić wraz z tym wnioskiem.";

3) po art. 7 dodaje się art. 7a w brzmieniu:

"7a. Określa się w wysokości 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę wpis stały od wniosku o założenie księgi wieczystej i wpis do tej księgi prawa własności nieruchomości nabytego na podstawie decyzji, o której mowa w art. 2 ust. 2."

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 2001 r. Nr 100, poz. 1086 i Nr 154, poz. 1802, z 2002 r. Nr 205, poz. 1730 i Nr 240, poz. 2055 oraz z 2003 r. Nr 6, poz. 63) w art. 44 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

"5. Umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego zwalnia się od podatku od czynności cywilnoprawnych oraz określa się w wysokości 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę:

- 1) maksymalną takse notarialną za sporządzenie tej umowy,
- 2) wpis stały od wniosku o założenie księgi wieczystej i wpis do tej księgi prawa własności nabytego lokalu."

Art. 5.

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

1) w art. 2:

a) w pkt 1a dodaje się lit. c w brzmieniu:

"c) których pracownicy na podstawie umowy między zakładami pracy uzyskali prawo najmu mieszkania zakładowego lub decyzję administracyjną o przydziale mieszkania zakładowego w budynkach mieszkalnych stanowiących własność zbywcy,"

b) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

"2) osobie uprawnionej - należy przez to rozumieć:

- a) najemcę, zajmującego mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub administracyjnej decyzji o przydziale; za osobę uprawnioną uznaje się także pracownika zbywcy albo jego poprzednika prawnego, z którym przed dniem 12 listopada 1994 r. zawarto umowę najmu na czas oznaczony związaną ze stosunkiem pracy,

b) stale zamieszkałych z najemcą do chwili jego śmierci, małżonka, zstępny, wstępny, pełnoletnie rodzeństwo, osobę go przysposabiającą albo przez niego przysposobioną oraz inną osobę pozostającą we wspólnym gospodarstwie domowym,";

2) art. 3 otrzymuje brzmienie:

"Art. 3. Mieszkania, których najemcami są osoby uprawnione, mogą być zbywane wyłącznie, pod rygorem nieważności, na zasadach określonych w niniejszej ustawie.";

3) w art. 4:

a) uchyla się ust. 2,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

"3. Na pisemny wniosek osoby uprawnionej zbywca jest obowiązany sprzedać jej mieszkanie na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6.";

4) w art. 5 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

"1. O przeznaczeniu na sprzedaż mieszkań zbywca zawiadamia na piśmie osoby uprawnione wyznaczając trzymiesięczny termin do złożenia pisemnego oświadczenia o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego, liczony od dnia doręczenia zawiadomienia osobie zainteresowanej.";

5) w art. 6 ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

"2. Do okresu pracy, od którego zależy pomniejszenie ceny sprzedaży, wlicza się również okres pracy w podmiotach utworzonych z zakładów i jednostek organizacyjnych wydzielonych z przedsiębiorstw po dniu 1 sierpnia 1990 r. oraz okresy pracy w przedsiębiorstwie państwowym lub komunalnym, państwowej lub samorządowej osobie prawnej lub jednostce organizacyjnej oraz spółce handlowej z udziałem Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

3. Na wniosek osoby, o której mowa w art. 2 pkt 2 lit. b, uwzględnia się, zamiast zaliczonego jej okresu pracy lub najmu, okres pracy lub najmu najemcy, jeżeli jest korzystniejszy.";

6) po art. 10 dodaje się art. 10a i 10b w brzmieniu:

"Art. 10a. 1. W przypadku nabycia lokalu mieszkalnego osobie uprawnionej przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, w tym udział we współwłasności gruntu, także wtedy, gdy zbywcą jest Skarb Państwa, albo udział we

współużytkowaniu wieczystym gruntu, jeżeli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym zbywcy w użytkowanie wieczyste.

2. Cena sprzedaży, o której mowa w art. 6, obejmuje w przypadku lokalu mieszkalnego również udział w nieruchomości wspólnej.
3. W zakresie nieuregulowanym w niniejszej ustawie do zbywania lokali mieszkalnych stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Art. 10b. Umowę sprzedaży mieszkania zawartą na podstawie przepisów niniejszej ustawy zwalnia się od podatku od czynności cywilnoprawnych oraz określa się w wysokości 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę:

- 1) maksymalną takse notarialną za sporządzenie tej umowy,
- 2) wpis stały od wniosku o założenie księgi wieczystej i wpis do tej księgi prawa własności nabytego mieszkania."

Art. 6.

W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. Nr 72, poz. 749) uchyla się art. 2.

Art. 7.

W ustawie z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz.U. Nr 113, poz. 1209, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 oraz z 2003 r. Nr 3, poz. 24 i Nr 64, poz. 592) w art. 1 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

"2. Prawo własności nieruchomości nabywają także osoby fizyczne będące następcami prawnymi osób fizycznych, które przed dniem 27 maja 1990 r. nabyły prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, o których mowa w ust. 1."

Art. 8.

1. Do spraw wszczętych, lecz nie zakończonych decyzją ostateczną albo zawarciem umowy sprzedaży mieszkania, przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się jej przepisy.
2. W sprawach zakończonych decyzją ostateczną o odmowie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wydaną z powodu niespełnienia warunku

dotyczącego terminu nabycia prawa użytkowania wieczystego lub terminu złożenia wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, określonych w art. 1 ust. 2-5 ustawy nowelizowanej w art. 3 oraz w art. 2 ustawy nowelizowanej w art. 6, w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się art. 154 Kodeksu postępowania administracyjnego.

3. W sprawach, o których mowa w ust. 2, właściwy organ jest obowiązany wydać decyzję, stosując przepisy ustaw nowelizowanych w art. 3 i 6 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 9.

1. Jeżeli w procesach przekazywania jednostkom samorządu terytorialnego, likwidacji, zbywania, komercjalizacji, prywatyzacji lub upadłości mieszkanie, w rozumieniu art. 2 pkt 3 ustawy nowelizowanej w art. 5, 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 administracyjnej decyzji o przydziale przysługuje prawo pierwokupu tego mieszkania, z zastrzeżeniem art. 10.
2. Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, przysługuje, jeżeli w procesach przekształceniowych wymienionych w ust. 1 zostało naruszone prawo osoby określonej w ust. 1 do nabycia zajmowanego przez nią mieszkania, a w szczególności prawo pierwszeństwa, o którym mowa w art. 4 ustawy nowelizowanej w art. 5. Prawo pierwokupu jest niezależne od przysługujących na zasadach ogólnych roszczeń odszkodowawczych.
3. Naruszenie prawa, o którym mowa w ust. 2, winno zostać stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu. Postępowanie w tej sprawie jest wolne od opłat sądowych.
4. Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, przysługuje także osobie bliskiej osobie określonej w ust. 1, której przysługuje wstąpienie w stosunek najmu mieszkania na podstawie odrębnych przepisów.
5. W przypadku wykonania prawa pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, zbycie następuje po cenie ustalonej na podstawie ceny nabycia, zwiększonej proporcjonalnie do wskaźnika wzrostu cen dóbr inwestycyjnych, obliczonego dla okresu od dnia nabycia do dnia zbycia na podstawie wskaźników ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego,

uwzględniającej poczynione przez zbywcę konieczne nakłady, według stanu w dniu ustalenia ceny.

6. Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, wygasa, jeżeli do dnia upływu 3 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy nie wniesiono pozwu o stwierdzenie naruszenia prawa, o którym mowa w ust. 2.

Art. 10.

1. Na pisemny wniosek osoby uprawnionej w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy nowelizowanej w art. 5, w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, zbywca będący spółką handlową, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie jest podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi, jest obowiązany sprzedać tej osobie mieszkanie na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6 ustawy nowelizowanej w art. 5, w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w przypadku gdy kiedykolwiek w okresie od dnia 7 lutego 2001 r. do dnia poprzedzającego wejście w życie niniejszej ustawy Skarb Państwa był w odniesieniu do tej spółki podmiotem dominującym.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, wygasa, jeżeli wniosek o nabycie mieszkania nie zostanie złożony w terminie 3 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 11.

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

UZASADNIENIE

Projekt dotyczy nowelizacji ustaw regulujących nabywanie własności tzw. mieszkań zakładowych oraz przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Motywem podjęcia ustawy nowelizującej są liczne skargi kierowane do posłów i senatorów w sprawie trudności związanych z realizacją ustaw, które w swojej intencji miały przyczynić się do nabywania własności mieszkań zakładowych oraz przekształcania użytkowania wieczystego w prawo własności. Projekt zmierza do ułatwienia uzyskania prawa własności oraz do usunięcia wątpliwości interpretacyjnych, które nasuwają się w toku realizacji tych ustaw, uzyskania większej koherencji wewnątrz poszczególnych ustaw oraz zsynchronizowanie tych ustaw względem siebie.

Propozycja nowelizacji **ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności** zmierza do nadania przepisom tej ustawy charakteru trwałego poprzez usunięcie nie mających żadnego uzasadnienia merytorycznego terminów nabycia prawa użytkowania wieczystego i złożenia wniosku o przekształcenie – jako warunków przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Termin 31 października 1998 r. określony w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 4 września 1997 r. niezwykle utrudnia przy tym realizację tej ustawy, np. w sytuacji gdy w określonym budynku niektórzy najemcy nabyli prawo odrębnej własności mieszkania i współużytkowania wieczystego przed tą datą, a niektórzy najemcy dopiero po jej upływie. Art. 1 ust. 5 tej ustawy wymaga bowiem, aby wszyscy współużytkownicy wieczyści z danego budynku złożyli wniosek o przekształcenie. Spełnienie tego warunku jest niemożliwe ze względu na brzmienie ust. 2 tego artykułu. W ten sposób uprawnienia ustawowe dotyczące nabycia prawa własności nieruchomości nie mogą być dla nikogo z tego budynku zrealizowane. Wywołuje to oczywistą frustrację osób zainteresowanych i domaga się racjonalnej zmiany. Wyznaczone bariery czasowe składania wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie sprzyjają procesowi przekształceń własnościowych w zakresie nieruchomości gruntowych, zwłaszcza w sytuacji istniejących w poważnej skali wątpliwości interpretacyjnych. Przyjęcie zaproponowanych zmian spowoduje, iż użytkownicy wieczyści będą mogli w oparciu o tę ustawę składać wnioski o uzyskanie tytułu własności ziemi, co będzie sprzyjało normalizacji stosunków własnościowych w Polsce i zgodności z zasadą *superficies solo cedit*.

Zaproponowane w projekcie zmiany uwzględniają stanowisko Trybunału Konstytucyjnego, który ocenił zgodność z Konstytucją ustawy z dnia 4 września 1997 r. w wyroku z dnia 12 kwietnia 2000 r. (sygn. K. 8/98). Choć orzeczenie to dotyczy zasadniczo przepisów określających wysokość opłaty za przekształcenie, to z jego uzasadnienia można odczytać, iż Trybunał nie uzna za zgodne z Konstytucją przepisów, które zmierzałyby do jednostronnego i niepopartego racjonalnym powodem złamania przez użytkownika wieczystego zaciągniętego przez niego dobrowolnie zobowiązania w umowie ustanawiającej użytkowanie wieczyste. W świetle tego uzasadnienia powodem przyznania użytkownikom wieczystym roszczenia o przekształcenie przysługującego im prawa w prawo własności mogłoby być długotrwałe władanie nieruchomością lub wywiązanie się z obowiązków nałożonych w umowie o ustanowieniu użytkowania wieczystego, w szczególności zabudowa nieruchomości gruntowej.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności w art. 2 przedłużyła termin składania wniosków o przekształcenie do dnia 31 grudnia 2002 r., który właśnie niedawno minął. Wobec szeregu problemów, jakie są związane z niespójnością art. 1 (ust. 1 i ust. 5) ustawy z dnia 4 września 1997 r. i tym samym z realizacją tej ustawy proponuje się uchylić ograniczenie czasowe w składaniu wniosków o przekształcenie. Uchylenie tego przepisu jest także uzasadnione wątpliwościami interpretacyjnymi, które mogłyby powstać, gdyby ograniczyć się jedynie do zmian w ustawie z dnia 4 września 1997 r.

Przyjęcie zaproponowanej zmiany w art. 1 w ust. 2 **ustawy z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości** rozszerzy krąg osób uprawnionych do nabycia własności nieruchomości o osoby fizyczne będące następcami prawnymi osób fizycznych, które przed dniem 27 maja 1990 r. nabyły prawo użytkowania wieczystego nieruchomości. Pozwoli to na uniknięcie sytuacji, w której krąg osób uprawnionych do nabycia własności kształtuje przypadek, dotychczas uprawnione są bowiem osoby fizyczne będące użytkownikami wieczystymi nieruchomości w dniu 26 maja 1990 r. (dzień komunalizacji nieruchomości) oraz w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 26 lipca 2001 r. (tj. 24 października 2001 r.), a także następcy prawni takich osób.

Zaproponowane zmiany 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** pozwalają skorzystać z ustawy wielu

najemcom mieszkań zakładowych, których dotychczas mało precyzyjne sformułowania pozostawiły poza zakresem uprawnionych. Ze względu na trudne do enumeratywnego wyliczenia lub kombinatoryjnego zestawienia przypadki przekształceń własnościowych w macierzystych zakładach pracy najemców mieszkań zakładowych, zdecydowano się wprowadzić rozszerzenie zakresu podmiotowego uprawnionych. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. proponuje się:

- 1) uściślenie pojęcia poprzednika prawnego zbywcy poprzez dodanie zakładów, których pracownicy, na podstawie umowy między zakładami, uzyskali prawo najmu mieszkania zakładowego;
- 2) zmianę definicji osoby uprawnionej poprzez wprowadzenie rozszerzonego pojęcia najemcy jako zajmującego mieszkanie na podstawie umowy najmu lub administracyjnej decyzji o przydziale;
- 3) ustanowienie roszczenia osoby uprawnionej o sprzedaż jej mieszkania na zasadach preferencyjnych,
- 4) rozszerzenie pojęcie okresu pracy, od którego zależy pomniejszenie ceny sprzedaży, o okres pracy w przedsiębiorstwie państwowym i komunalnym, państwowej lub samorządowej osobie prawnej lub jednostce organizacyjnej oraz spółce handlowej z udziałem Skarbu Państwa lub jednostki zarządu terytorialnego,
- 5) doprecyzowanie kwestii udziału w nieruchomości wspólnej nabywanego łącznie z własnością lokalu mieszkalnego.

Zdecydowano się także na dodanie w art. 10 projektu przepisu, zgodnie z którym osobie uprawnionej w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. w dotychczasowym brzmieniu przysługuje roszczenie o nabycie mieszkania w przypadku, gdy zbywcą jest spółka handlowa, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie jest już podmiotem dominującym, lecz był takim podmiotem kiedykolwiek w okresie od dnia 7 lutego 2001 r. do dnia wejścia w życie projektowanej ustawy. Chodzi o umożliwienie nabycia własności mieszkań tym uprawnionym, którzy nie byli świadomi swoich uprawnień wynikających z art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. ponieważ nie znali dokładnie struktury własnościowej spółki. W okresie kiedy Skarb Państwa był podmiotem dominującym nie zadbano o to, żeby dać najemcom pierwszeństwo w nabyciu mieszkania, a po zmianach własnościowych w spółce prawo pierwszeństwa już nie obowiązywało. Naruszono w ten sposób przepisy art. 3-5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.

W innych przypadkach naruszenia prawa najemcy do nabycia zajmowanego przez niego mieszkania w procesach przekształceniowych (przekazywania jednostkom samorządu terytorialnego, likwidacji, zbywania, komercjalizacji, prywatyzacji lub upadłości) najemcy przysługiwać będzie prawo pierwokupu tego mieszkania na zasadach określonych w art. 9 projektu.

Projekt dodaje do ustawy z dnia 4 września 1997 r. przepis art. 1 ust. 7a - wzorowany na regulacjach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Chodzi o ujednoczenie przepisów tych ustaw w zakresie wysokości opłat sądowych z tytułu wpisu od wniosku o założenie księgi wieczystej i wpisu do tej księgi prawa własności nieruchomości. Dokonując tej zmiany uaktualniono jednocześnie brzmienie tych przepisów mając na uwadze wejście w życie ustawy o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Z kolei w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. dodano przepis art. 10b – także wzorowany na przepisach dotyczących spółdzielni mieszkaniowych, zwalniający umowę sprzedaży mieszkania od podatku od czynności cywilnoprawnych oraz określający maksymalną takse notarialną za sporządzenie tej umowy i wysokość wpisów sądowych. Analogiczne przepisy zostały dodane do dwóch innych ustaw regulujących zasady zbywania mieszkań na zasadach preferencyjnych, a mianowicie **ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej** oraz **ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego "Polskie Koleje Państwowe"**. Przepisy **ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach** oraz wspomnianej ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. dostosowano - w zakresie wysokości obniżek przysługujących osobom uprawnionym - do ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.

Oceniając skutki finansowe wykonania projektowanej ustawy należy podkreślić, iż proponowane zmiany nowelizujące nie powodują wydatków dla budżetu państwa. Ich wprowadzenie przyspieszy proces składania wniosków przekształceniowych, który będzie się wiązał ostatecznie ze zwiększeniem wpływów do budżetu państwa z tytułu opłat sądowych za założenie ksiąg wieczystych i wpisu do nich nowych tytułów własności osób uprawnionych.

Powyższa uwaga nie dotyczy propozycji nowelizacji ustawy z dnia 26 lipca 2001 r. Rozszerzenie kręgu osób uprawnionych do nieodpłatnego nabycia własności nieruchomości uszczupli przyszłe dochody Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu użytkowania wieczystego oraz spowoduje konieczność pokrycia przez Skarb Państwa

dotyczy dodatkowych kosztów pomiarów, opracowań geodezyjnych i kartograficznych oraz z tytułu opłat sądowych (na podstawie art. 1 ust. 5 i 6 ustawy z dnia 26 lipca 2001 r.).

Przedmiot projektowanej ustawy pozostaje poza obszarem regulacji prawa Unii Europejskiej.



**URZĄD
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ**

**MINISTER
Prof. dr hab. Danuta Hübner**

Sekr. Min. DH/2467 /03/DPE-tk

Warszawa, 26.08. 2003 r.

**Pani
Teresa Liszcz
Przewodnicząca Komisji
Ustawodawstwa i Praworządności**

Opinia o zgodności projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości, z prawem Unii Europejskiej, wyrażona na podstawie art. 2 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Komitecie Integracji Europejskiej (Dz. U. Nr 106 poz. 494), przez Sekretarza Komitetu Integracji Europejskiej, Minister Danutę Hübner, działającą z upoważnienia Przewodniczącego Komitetu Integracji Europejskiej

W związku z przedstawionym projektem ustawy (pismo BPS/KUP-0330-130-1/03), pozwalam sobie wyrazić następującą opinię:

Przedmiot projektowanej regulacji nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

Z poważaniem,

Z up. Sekretarza Komitetu
Integracji Europejskiej
PODSEKRETAŃ SZTANI
Jarosław Pietras