



**SENAT
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VI KADENCJA**

Warszawa, dnia 15 lutego 2006 r.

Druk nr 69

**Pan
Bogdan BORUSEWICZ
MARSZAŁEK SENATU
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Na podstawie art. 77 ust. 1, w związku z art. 76 ust. 1 Regulaminu Senatu, my niżej podpisani senatorowie wnosimy o podjęcie inicjatywy ustawodawczej dotyczącej projektu ustawy **o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości.**

Do reprezentowania nas w dalszych pracach nad tym projektem ustawy upoważniamy senatora Adama Bieleę.

W załączeniu przekazujemy projekt ustawy wraz z uzasadnieniem.

- | | |
|------------------------|----------------------------|
| (-) Ryszard Bender | (-) Mieczysław Maziarz |
| (-) Adam Biela | (-) Adam Massalski |
| (-) Krystyna Bochenek | (-) Maria Pańczyk-Pozdziej |
| (-) Piotr Boroń | (-) Krzysztof Putra |
| (-) Janusz Gałkowski | (-) Czesław Ryszka |
| (-) Jarosław Gowin | (-) Jan Szafraniec |
| (-) Bronisław Korfanty | (-) Jerzy Szymura |
| (-) Waldemar Kraska | (-) Ludwik Zalewski |
| (-) Janusz Kubiak | |

USTAWA

z dnia

o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości

Art. 1

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

- 1) w ust. 1 wprowadza się zmianę:
 - a) w wierszu pierwszym po słowach „procesach przekazywania” dodaje się słowa: „państwowym jednostkom organizacyjnym”
 - b) słowa „przysługuje prawo pierwokupu” zastępuje się słowami: „przysługuje roszczenie pierwokupu”
- 2) w ust. 2 dodaje się po punkcie 2 punkty 3 i 4 w brzmieniu:

„3. najemcy zaoferowano wykup mieszkania za cenę wyższą niż zostało ono następnie zbyte;

4. w budynkach, w których mieszka najemca niektóre mieszkania zostały zbyte.”
- 3) w ust. 4 pierwsze zdanie uzyskuje brzmienie:

„Naruszenie prawa lub interesu prawnego, o którym mowa w ust. 2, powinno zostać stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu w postępowaniu nieprocesowym.”
- 4) w ust. 6 po ostatnim zdaniu dodaje się nowe zdanie w brzmieniu:

„Warunki i cenę zbycia mieszkania ustala sąd w tym samym postępowaniu nieprocesowym, o którym mowa w ust. 4, które jest wolne od opłat sądowych.”
- 5) w ust. 7 słowo „pozewu” zastępuje się słowem „wniosku”
- 6) w ust. 10 dodaje się nowe zdanie w brzmieniu:

„W przypadku braku takiej nieruchomości obciążenie to będzie przedmiotem regulacji w postępowaniu odszkodowawczym, o którym mowa w ust. 8”.

Art. 2

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. 4 ust. 2 uzyskuje brzmienie:

„2. Jeżeli w budynku, w którym mieszka najemca, co najmniej jedno mieszkanie zostało już zbyte, to najemca nabył prawo roszczenia o nabycie swojego mieszkania, na warunkach określonych w art. 6.”

2) w art. 10 ust. 1 uzyskuje brzmienie:

„1. Mieszkanie stanowiące własność Skarbu Państwa może być zbyte osobie uprawnionej na jej wniosek po cenie pomniejszonej stosownie do art. 6.”

Art. 3

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

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

„3. które nabyły prawo własności nieruchomości z mocy prawa z dniem 16 lipca 2003 r. w oparciu o przepisy ustawy z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz. U. z 2001, Nr 113, poz. 1209 z późn. zm.)”

2) w art. 8 przed kropką dodaje się słowa: „z zastrzeżeniem art. 5 pkt 3”

3) w art. 9 pkt 1 po nawiasie wprowadza się słowa: „, z zastrzeżeniem art. 5 pkt 3”

Art. 4

W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 12 uzyskuje brzmienie:

„Art. 12.1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1;
- 3) wpłaty nominalnej kwoty wartości pomocy uzyskanej przez spółdzielnię z finansów publicznych przypadającej na dany lokal o ile spółdzielnia taką pomoc uzyskała.

2. Koszty wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę; kwotę w tej samej wysokości pobiera się jako koszty sądowe od wniosku o założenie księgi wieczystej dla lokalu i wpis do księgi wieczystej.”

2) w art. 17¹⁴ ust. 1 uzyskuje brzmienie:

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 17³, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹

3) art. 49 uzyskuje brzmienie:

„Art. 49. 1. Jeżeli przed upływem 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, tj. od dnia 23 kwietnia 2001 r. spółdzielnia nie podjęła czynności, o których mowa w art. 41 i 42, a nie toczy się postępowanie sądowe w trybie art. 43 ust. 5, sąd na wniosek członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu zgodnie z przepisami

ustawy przysługuje, z zastrzeżeniem art. 36, prawo żądania przeniesienia na niego własności lokalu należącego przed tym dniem do spółdzielni, orzeknie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, na zasadach określonych w art. 12, 17¹⁴, 17¹⁵, 35-52.

2. Postępowanie toczy się według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o zniesieniu współwłasności, z wyjątkiem art. 625. Postępowanie to jest wolne od opłat sądowych i toczy się w trybie nieprocesowym.

Art. 5

Jeżeli postępowania sądowe, o których mowa w art. 1 pkt 3 i 4, art. 4 pkt 3, nie zostały wszczęte w trybie nieprocesowym, to sądy w których toczą się te postępowania, zmieniają je na nieprocesowe z dniem wejścia w życie ustawy.

Art. 6

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

UZASADNIENIE

Przedkładany projekt ustawy ma na celu nowelizację czterech ustaw regulujących kwestię przekształceń własnościowych mieszkań oraz nieruchomości gruntowych związanych z budynkami, w których znajdują się te mieszkania. Ustawy te stanowią cywilistyczną spójność, zgodnie z zasadą prawa rzymskiego: *superficies solo cedit*. Są to następujące ustawy:

1. ustawa z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz. U. z 2005 r. Nr 157, poz. 1315, która weszła w życie z dniem 20 września 2005 r.;
2. ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 z późn. zm.), której nowelizacja z dnia 7 lipca 2005 r. weszła w życie z dniem 20 września 2005 r. ;
3. ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, z późn. zm.), której nowelizacja z dnia 3 czerwca 2005 r. weszła w życie 22 lipca 2005 r.;
4. ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności Dz. U. z 2005 r. Nr 175, poz. 1459, która weszła w życie z dniem 13 października 2005 r.

Wejście w obieg prawny w/w ustaw ujawniło szereg istotnych trudności, jakie ujawniły się w toku ich realizacji. Trudności te dotyczą głównie: 1) zwolnienia z opłat sądowych przedmiotowych postępowań; 2) trybu nieprocesowego tych postępowań; 3) zakresu podmiotowego uprawnień ustawowych; 4) nabytych z mocy samego prawa własności nieruchomości.

Niektóre z tych kwestii były już dwukrotnie przedmiotem oświadczeń senatorskich skierowanych do Ministra Sprawiedliwości jako reakcja na skargi ze strony osób uprawnionych występujących ze stosownymi wnioskami do sądów o stwierdzenie, zgodnie z przepisami ustawy, faktu czy dano im prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania zakładowego czy nie. W odpowiedzi na oświadczenie z dnia 15 listopada 2005 r. Minister Sprawiedliwości wyraża ubolewanie z powodu zaistnienia przypadków nakładania przez sądy obowiązków fiskalnych wbrew ustawowemu zwolnieniu wynikającemu z ustawy. W ślad za tą odpowiedzią zostały podjęte stosowne kroki informacyjne skierowane do Prezesów Sądów Okręgowych w całej Polsce informacje o nowych regulacjach w zakresie kosztów sądowych wynikających

z przedmiotowych ustaw. Tym niemniej jednak zdarzają się dalsze sytuacje, gdzie sądy zachowują się wbrew intencji ustawodawcy, który zmierzał do tego, żeby procedurę postępowania sądowego w sprawie przekształceń własnościowych mieszkań zakładowych i spółdzielczych maksymalnie uprościć (postępowanie nieprocesowe), oraz zwolnić od kosztów sądowych z uwagi na to, iż dotyczą one osób w starszym wieku, których dochody nie pozwoliłyby na ponoszenie opłat sądowych oraz wchodzenie w trudną procedurę postępowania procesowego. Niektóre sądy realizują ustawę w sposób zgodny z tą intencją, lecz inne nie. Stąd też wydaje się ze wszech miar stosowne takie doprecyzowanie niektórych przepisów ustaw „mieszkaniowych”, żeby: 1) wyrażały one wyraźnie intencję ustawodawcy w sposób nie dający sądom powodów do różnych interpretacji; 2) ułatwiły ich stosowanie osobom uprawnionym; 3) określały w sposób ostry zakresowo przedmiot i podmiot uprawniony do przekształceń.

Proponowany projekt ustawy wychodzi ponadto naprzeciw orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2005 r. (które weszło w życie dnia 28 kwietnia 2005 r.) w sprawie: 1) niekonstytucyjności przepisów ustawy nowelizującej z dnia 19 grudnia 2002 r. znoszącej moc art. 49 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – dopuszczającego możliwość uwłaszczenia mieszkaniem przez sąd w trybie wolnym od opłat sądowych dla członka spółdzielni; 2) niekonstytucyjności ustalania przez ustawę wielkości bonifikaty dla przekształceń własnościowych w spółdzielni. Trybunał Konstytucyjny uchylił wprawdzie przepis uchylający art. 49 ustawy, lecz do tej pory żadna ustawa nie wprowadziła go ponownie w obieg prawny.

W ferworze utarczek politycznych poprzedniej kadencji Sejmu uchwalono ustawę z dnia 29 lipca o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, z wyraźnym uchybieniem konstytucyjnej ochrony praw nabytych z mocy samego prawa własności nieruchomości. Proponowane w przedkładanej ustawie poprawki umożliwiają realizację nabytego prawa osobom, które to prawo nabyły na mocy przepisów ustawy, które weszły w życie z dniem 16 lipca 2003 r.

Przedkładany projekt ustawy nie wywołuje żadnych skutków wobec budżetu państwa, gdyż proponuje on jedynie uściślenie już obowiązujących przepisów.

Przedmiot projektowanej regulacji prawnej jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.