



SENAT RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

# **Zapis stenograficzny** **(175)**

Wspólne posiedzenie  
Komisji Gospodarki Narodowej (23.)  
oraz Komisji Ustawodawczej (20.)  
w dniu 29 marca 2006 r.

VI kadencja

Porządek obrad:

1. Pierwsze czytanie projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości (druk nr 69) (cd.).

*(Początek posiedzenia o godzinie 9 minut 05)*

*(Posiedzeniu przewodniczy przewodniczący Komisji Ustawodawczej Janusz Gałkowski)*

**Przewodniczący Janusz Gałkowski:**

Witam państwa senatorów.

Otwieram wspólne posiedzenie Komisji Ustawodawczej oraz Komisji Gospodarki Narodowej.

Witam przedstawicieli rządu: pana prokuratora Wiktora Tuleja, przedstawiciela Ministerstwa Sprawiedliwości, pana Piotra Stycznia, sekretarza stanu w Ministerstwie Transportu i Budownictwa, pana Zdzisława Żydaka oraz panią Małgorzatę Kutylę z tego resortu. Z Ministerstwa Finansów jest pan Andrzej Kwiatkowski. Przepraszam bardzo, nie wiem, czy dobrze odczytałem nazwisko, nie znam jeszcze wszystkich państwa. Również z tego resortu jest z nami pan Tomasz Józwiak, a z Biura Legislacyjnego – pan Roman Kapeliński. Witam wszystkich.

Proszę państwa, spotykamy się po raz kolejny, by pracować nad inicjatywą ustawodawczą Senatu w zakresie, ogólnie rzecz biorąc, poprawy regulacji dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości. Wnioskodawcą jest pan senator Adam Biela. Nie wiem, czy jest pan senator... Jest. Był pan przez chwilę zasłonięty, nie dostrzegłem pana.

Oddaję w takim razie głos wnioskodawcy, panu senatorowi Adamowi Bieli.

Bardzo proszę, Panie Senatorze.

**Senator Adam Biela:**

Uszanowanie, Panie Przewodniczący, Zacni Goście z resortu infrastruktury i budownictwa oraz Wysokie Komisje!

Przedstawiany projekt, jak pan przewodniczący był uprzejmy zaznaczyć, nie jest nową regulacją, lecz nowelizacją już istniejących ustaw, które weszły w obieg prawny jeszcze w poprzedniej kadencji parlamentu. Zauważono jednak dość poważne przeszkody natury proceduralnej w realizacji tych aktów, zwłaszcza w zakresie postępowania w sądzie, gdzie skierowaliśmy zainteresowanych, by ci składali wnioski, na podstawie którego miano by rozstrzygnąć, czy najemca mieszkania zakładowego, zanim było ono własnością przedsiębiorstwa państwowego, spółki handlowej ze Skarbem Państwa jako podmiotem dominującym czy też jednostki organizacyjnej mającej osobowość prawną bądź jej niemającej, państwowej jednostki organizacyjnej, ma pierwszeństwo nabycia tego mieszkania.

Miało to być przedmiotem rozstrzygnięcia przez sądy, i to w trybie nieprocesowym, bez ponoszenia przez te osoby kosztów postępowania sądowego...

---

**Przewodniczący Janusz Gałkowski:**

Bardzo przepraszam, panie senatorze, prosiłbym, żeby pan przysunął mikrofon nieco bliżej siebie i mówił wprost do niego, bo to jest nagrywane. Chodzi o to, żeby później nie było kłopotów ze sporządzeniem stenogramu. Dziękuję.

**Senator Adam Biela:**

Bliskość jest zawsze pożądana, zwłaszcza w niektórych sytuacjach, na przykład takich, jak ta.

Proszę państwa, dlatego też przepisy art. 1 w proponowanej ustawie wyglądają tak przysadziście, jest ich tak dużo. Ale to już jest „wina” specjalistów z Biura Legislacyjnego, którzy uznali, że nie można nowelizować wybiórczo, zastępować jednych słów innymi, lecz trzeba wszystko powtórzyć. Stąd też tyle się namnożyło tekstu w art. 1, gdyż te przepisy musiały zostać powtórzone wraz z proponowanymi zmianami.

Zmiany w art. 1 – jeszcze raz podkreślam – dotyczą trzech kwestii. Pierwsza, może natury zasadniczej, to prawo roszczenia jeśli chodzi o nabycie prawa odrębnej własności mieszkania. To zostało dodane, gdyż bez tego dodatku ta ustawa byłaby martwa. Żaden z aktualnych właścicieli mieszkania prawie nigdy nie zechciałby dobrowolnie pozbyć się mieszkania, skoro nabył je na warunkach, powiedzmy skrótowo, bardzo preferencyjnych. Nie miałby żadnego interesu, żeby teraz je zbywać na tych samych warunkach komuś, komu należało się to wcześniej. To jest pierwsza, najważniejsza zmiana.

Dwie zmiany dodatkowe dotyczą postępowania nieprocesowego. Zaznaczyliśmy wyraźnie, że sąd ma rozstrzygnąć, czy było dane pierwszeństwo, czy nie, w postępowaniu nieprocesowym. Uznaliśmy, że postępowanie procesowe jest tu absolutnie niepotrzebne, przeciwko nikomu się nie toczy powództwa, tylko sąd ma rozstrzygnąć tę kwestię. Ma to też być związane z nieponoszeniem kosztów sądowych. Tak było postanowione już w istniejącej ustawie, teraz to tylko podkreślamy, uwypuklamy, gdyż niektóre sądy nie czytają dokładnie przepisów i na dzień dobry karzą ludziom wnosić opłaty sądowe, co powoduje natychmiast ogólny przestrah i wycofywanie złożonych wniosków, ponieważ są to osoby nieprzywykłe do procedury postępowania sądowego, zwłaszcza w trybie procesowym. Chodzi zatem o dostępność sądów dla najemców mieszkań.

Wprowadziliśmy jeszcze w art. 1 przepisy wychodzące naprzeciw orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego, dotyczące hipotek. Otóż nie chcemy bezceremonialnie pozbawiać wierzycieli możliwości dochodzenia swoich spraw w przypadku istnienia jakichś obciążeń hipotecznych nieruchomości, która będzie przedmiotem przekształcenia własnościowego. Dlatego też pan mecenas z Biura Legislacyjnego zaproponował przepisy, które rozwiązywałyby te trudności. Chodzi zarówno o przepisy dotyczące hipotek w art. 44 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to jest w art. 4 naszego projektu, jak i w art. 1 mówiącym o już sprzedanych mieszkaniach zakładowych.

Na ostatnim posiedzeniu odbyła się dosyć intensywna, ale twórcza kularowa dyskusja nad tym, kto ma być zbywcą, u którego będziemy ustalali, za jaką cenę nabył nieruchomości mieszkaniowe. Uznaliśmy, że ma to być pierwszy nabywca; powtarzam: nie któryś w kolejce, lecz pierwszy. Dlatego też wyraźnie napisaliśmy w ust. 6, że chodzi o nieruchomości nabyte od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub innej państwowej jednostki organizacyjnej albo spółki handlowej, o której mowa w ust. 1. Chodzi tu o spółkę handlową, w której podmiotem dominują-

cym jest Skarb Państwa w rozumieniu przepisów o obrocie papierami wartościowymi. Dlatego też umieściliśmy tu tłustym drukiem takie sprecyzowanie.

Od poprzedniego spotkania zostały wprowadzone na skutek uwag kolegów senatorów przepisy art. 4a dotyczące spraw podatkowych, dlatego są z nami państwo z Ministerstwa Finansów. Uważamy, że nie można pobierać podatku dochodowego od osób fizycznych, jeśli ktoś nabędzie mieszkanie na warunkach ustawy. Jest to jakiś przychód, są to też dochody, lecz wynikają one z tego, iż nie dano we właściwym czasie tej osobie prawa do nabycia mieszkania. Dlatego uważamy, że pobieranie opłat typu podatkowego jest w tej sytuacji niestosowne.

Zgodnie z sugestią przedstawicieli Ministerstwa Sprawiedliwości została dokonana również nowelizacja ustawy o kosztach sądowych. Proponuje się, żeby do katalogu zwolnień z opłat od przyjmowanych wniosków włączyć również sytuacje opisywane w naszym projekcie, gdyż sędziowie, pracownicy sądu na ogół dobrze znają ustawę o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, dzięki temu nie będzie pomyłek polegających na tym, że będą oni chcieli od najemców mieszkań składających wnioski jakichś pieniędzy. Ustawa tego nie przewiduje. Dlatego oprócz przepisów w ustawie o zwolnieniach z opłat sądowych włączamy jeszcze do katalogu już istniejących zwolnień dwie sytuacje z naszego projektu, by postawić kropkę nad „i”. To byłyby najważniejsze sprawy, Panie Przewodniczący.

Chciałbym jeszcze podkreślić coś, co może powinienem powiedzieć na samym początku, iż dysponujemy od pewnego czasu opiniami dwóch konstytucjonalistów: pana profesora Granata oraz eksperta wyznaczonego przez Biuro Studiów i Ekspertyz, pana Witolda Pawełki, które dotyczą zgodności z konstytucją przepisów najważniejszej ustawy nowelizowanej w naszym projekcie, mianowicie przepisów art. 4 i 5 regulacji zmienianej w art. 1. Profesor Granat wskazuje, iż pozbawienie najemców prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania zakładowego narusza następujące zasady konstytucji: godności człowieka, równości wszystkich obywateli wobec prawa, sprawiedliwości społecznej oraz dobra wspólnego. Pan profesor Granat uzasadnia, że te cztery zasady konstytucyjne zostały naruszone w aktualnej sytuacji prawnej, w której jedni najemcy uzyskali możliwość nabycia na zasadach pierwszeństwa prawa własności mieszkania, zaś innych tego pozbawiono.

Podobnie, choć trochę z innej perspektywy spojrział na zgodność ustawy z konstytucją pan Witold Pawełko, mianowicie z punktu widzenia tych, którzy teraz będą mieli obowiązek zbycia mieszkań, jeśli zwrócą się o to aktualni właściciele. Otóż z tej opinii wynika, że regulacje zawarte w art. 4 – tutaj jest szczegółowe uzasadnienie – nie naruszają przepisów Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Dziękuję bardzo, Panie Przewodniczący.

### **Przewodniczący Janusz Gałkowski:**

Dziękuję bardzo.

Chciałbym jeszcze spytać pana senatora wnioskodawcę, jak propozycje, uwagi, które zostały zawarte w opinii Biura Legislacyjnego Senatu z 8 marca 2006 r., zostały odzwierciedlone w stosunku do projektu, który był przez pana przedstawiany.

### **Senator Adam Biela:**

Zostały one odzwierciedlone w taki sposób, że pan mecenas zaproponował brzmienie artykułu w całości, jak docelowo miałby on wyglądać w sensie szaty gra-

ficznej. Zmiany w stosunku do tego, co już państwo widzieli na poprzednim posiedzeniu, zostały zaznaczone tłustym drukiem, w taki sposób jest to wyszczególnione w projekcie. Zatem mogą państwo zobaczyć, czym ten tekst się różni od tego, co już widzieliśmy dwa tygodnie temu.

**Przewodniczący Janusz Gałkowski:**

Dziękuję bardzo.

Proszę, pan senator Andrzejewski.

**Senator Piotr Andrzejewski:**

Pierwsza techniczna uwaga: prosiłbym, żeby na przyszłość – ponieważ jest to skomplikowana materia prawna i poprawki jeszcze zapewne będą – każda wersja była opatrzona datą. Mam kilka propozycji zmian do druków, praca nad nimi będzie przebiegać sprawniej, gdy nie będą się nam myliły poprawki, które składa pan profesor senator Adam Biela.

Teraz kwestia merytoryczna. Każdy z tych artykułów i każda z tych ustaw wymaga w zasadzie osobnej dyskusji, jest to chyba pierwsze tak trudne zadanie nowelizacyjne postawione przed naszą Izbą z inicjatywy Senatu, dlatego trzeba przyjrzeć się temu ze szczególną troską o spójność systemową, tym bardziej że stworzono ogromną ilość inflacyjnych aktów prawnych, które nie ułatwiają nam pracy, lecz utrudniają. Dlatego te uwagi będą najpierw incydentalne, zanim będziemy mogli oceniać całość z punktu widzenia obowiązującego w Polsce systemu prawnego. Ja zresztą sygnalizowałem to panu profesorowi w kularach, ale chciałbym tutaj przedstawić pewne zastrzeżenia, które mogą, choć nie muszą, doprowadzić do zweryfikowania tego tekstu.

Zacznę od art. 1, od ustawy z 7 lipca 2005 r. o nabywaniu własności nieruchomości. Cel tej nowelizacji jest ze wszech miar zasadny i potrzeba taka była sygnalizowana od paru kadencji, odkąd dowiadywaliśmy się o nabywaniu zakładowych mieszkań przez różne podmioty razem z duszami, z osobami, które tam mieszkały. Później nieprawidłowy był tok postępowania z nimi, delikatnie mówiąc, na zasadzie bezwzględnego egzekwowania prawa własności, bez liczenia się z zaszczołkami i uprawnieniami dotychczasowych mieszkańców, lokatorów czy mających prawo do zamieszkania.

Kwestie systemowo-prawne. Moje zastrzeżenia budzi sformułowanie ust. 4 w art. 1. Zgodnie z nim wysyła się w celu ustalenia okoliczności, o których mowa w ust. 1 i 2, obligatoryjnie do orzeczenia sądowego. Przy takim trwaniu postępowań sądowych, jakie mamy dzisiaj, wyznaczaniu terminów, w ogóle przy tych zaległościach i braku obowiązkowości jeśli chodzi o terminowe załatwianie spraw praktycznie jest to wystrzelenie całego problemu na aut. Jeżeli to przełożymy do sądów, to wiemy, że magiczną wiarą w moc przepisu ustawy załatwimy problem, ale w rzeczywistości nie zostanie on rozwiązany. Dlatego odsyłałbym na drogę sądową tylko w takim przypadku, gdy organ administracyjny bądź organy zobowiązane do wykonania ustawy będą przeciwdziałać jej realizacji i gdy trzeba będzie wymusić orzeczeniem sądowym rozstrzygnięcie spornych okoliczności. One przecież mogą być bezsporne, a wtedy ustawę trzeba stosować literalnie. W związku z tym proponowałbym, aby zapisać w projekcie, że okoliczności – to jest pkt 4 w art. 1 – o których mowa w ust. 1 i 2, po-

winy zostać stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądowym. Brzmiałoby to tak: Okoliczności, o których mowa w ust. 1 i 2, mogą zostać stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądowym. Mogą, ale nie muszą, bo można to zrobić w trybie pozasądowym, nawet ugodowym. Jeśli, powiedzmy, strona – nawet niezadowolona – wnosi o ugodowe załatwienie sprawy, sąd to kontroluje, niekoniecznie to musi być stwierdzone prawomocnym orzeczeniem. Może być na przykład ugoda, która ma moc orzeczenia sądowego. To to jest jedna sprawa.

Drugie zastrzeżenie dotyczy rewolucji w instytucji hipotek i to dla nas, prawników, jest oczywiste. *Pars pro toto*, część hipoteki za całość. Jeśli coś się dzieli czy przenosi, to część wydzielona obciąża całość hipoteki, to jest kanon. I nagle mamy rewolucję w systemie prawa, że hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość – pkt 9, dla porządku – w której ustanowiono odrębną własność lokalu, nie obciąża powstałej nieruchomości lokalowej. Skoro to jest nieruchomość, to *pars pro toto* – żelazna zasada – hipoteka ją obciąża. Oczywiście, możemy zrobić wyjątek od zasady, ale jest to bardzo dyskusyjne i cztery razy bym się zastanowił, zanim bym wprowadził dodatkowe wyjątki od zasad ugruntowanych od dawnych czasów, a to jest instytucja rozwijająca się jeszcze od prawa rzymskiego i nagle zaczynamy ją zmieniać. Jeżeli już ma to zostać, to na pewno nie hipoteka obciążająca. Jeżeli burzymy system i robimy wyjątek, to od chwili wejścia ustawy w życie, a nie wstecz, bo z tego wynika, że hipoteka dotychczas obciążająca nieruchomość będzie ograniczana w prawach tych, którzy to zabezpieczenie posiadają. Czyli prawo działa wstecz, a jest to niedopuszczalne. W związku z tym jeżeli już zechcemy utrzymać tę instytucję, to trzeba powiedzieć o hipotece obciążającej powstałej po wejściu ustawy w życie i wtedy rzeczywiście utworzymy *lex specialis* zarówno w stosunku do hipoteki, jak i zasad prawa cywilnego, ale związane z tą ustawą. Nie regulujemy hipoteki wstecz, ograniczając jej zasięg systemowy.

Pochodne w stosunku do tego, o czym mówiłem – chodzi o pkt 4 w art. 1 – byłoby to, co jest zawarte w art. 5 ust. 3. W projekcie jest zapisane, że okoliczności – cytuję – o których mowa w ust. 1 i 2, a ich też dotyczy obligatoryjne ustalenie sądowe, powinny zostać stwierdzone... w tym samym postępowaniu sąd ustala warunki i cenę zbycia mieszkania. I znowu to samo: chodzi o okoliczności, o których mowa w ust 1, w razie ich ustalenia prawomocnym orzeczeniem sądowym, bo również może to być w pierwszym rzędzie regulowane na drodze porozumienia stron, a nie wystrzelone na aut, na wieloletnie czasem postępowanie, gdy chcemy rozwiązać dziś problem tych ludzi, a nie wikłać ich w niekończące się procesy.

To są uwagi do tego artykułu, które formułuję na bieżąco. Niewątpliwie mogą one przyczynić się do praktycznego rozwiązania problemów systemowych. Na tym poprzestaną, żeby nie zabierać czasu na omawianie innych rozwiązań.

Jeszcze jedna uwaga. Jeżeli Biuro Legislacyjne nad tym pracuje, jeżeli wnioskodawca i senatorowie zadają sobie trud, żeby sięgać aż do opinii konstytucjonalistów, to należy podejść z pewną dozą zyczliwości do tej inicjatywy. Dziękuję.

**Przewodniczący Janusz Gałkowski:**

Dziękuję bardzo.

Kto z państwa jeszcze chce zabrać głos?

Bardzo proszę, pan senator Szaleniec.

**Senator Zbigniew Szaleniec:**

Chciałbym prosić wnioskodawcę, pana senatora Biele, aby szerzej uzasadnił, dlaczego w art. 12 ustawy skreślono pkty 2 i 5. Pkt 2 dotyczy spłaty przypadającego na lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku w rozumieniu art. 6 ust. 5.

Proszę państwa, jestem spółdzielcą, mam mieszkanie spółdzielcze, działałem w spółdzielni mieszkaniowej w radzie nadzorczej i wiem, jak tam się dzieli środki na modernizację budynków. Zazwyczaj bywa tak, że część mieszkańców składa się ze swoich odpisów na fundusz remontowy na to, żeby zmodernizować inny blok. I okazuje się, że ktoś wykupił mieszkanie i nie spłaca długu wobec innych współmieszkańców, bo my mu tę część darujemy. Na początku pan senator zapowiedział, iż jest wiele zapisów, które godzą równość mieszkańców, społeczeństwa, są oparte na konstytucji, a ten punkt zaprzecza tym pana sugestiom. Tak że prosiłbym o głębsze uzasadnienie, dlaczego akurat ten punkt został skreślony.

Dotyczy to również pktu 5 tego samego artykułu, który mówi o wpłacie różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowanym wniesionym całym wkładem mieszkaniowym albo jego częścią. Znowu chcemy zrobić prezent i waloryzować wkład, ale nie uwzględniać ceny rynkowej lokalu. Przecież ktoś nabywa mienie i powinniśmy je wyceniać na bazie wartości rynkowej, więc nie rozumiem, dlaczego akurat ten punkt został skreślony. Korzystamy z okazji, aby wprowadzić wiele poprawek, które powodują, iż prawo jest niewłaściwe, a proponujemy zmianę, która, jak pan senator Andrzejewski wskazywał, powoduje, że prawo zaczyna działać wstecz.

W art. 49 jest zapis, że jeżeli przed upływem dwunastu miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, to jest 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 pkt 5, sąd na wniosek członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu zgodnie z przepisami... itd. może dochodzić swoich praw. Proszę państwa, w pierwszym zdaniu zmieniono zapis, jest „przed upływem dwunastu miesięcy”, a było „dwudziestu czterech”. Nagle to zmieniamy i jeszcze podpinamy się pod datę 23 kwietnia 2001 r. Czyli dla ludzi, którzy chcą dochodzić swoich praw, prawo już się zmieniło. Już nie jest „dwadzieścia cztery miesiące”, tylko „dwanaście miesięcy”, i jeszcze piszemy, że wprowadzone to zostało 23 kwietnia 2001 r., a przecież mamy 2006 r. Więc próbujemy zmienić to wstecz, zmniejszamy liczbę miesięcy, podczas których możemy się ubiegać, załatwiać pewne zaszłe sprawy. Jestem ciekawy, jakie jest zdanie Biura Legislacyjnego w tej sprawie, ale wydaje mi się to absolutnie niedopuszczalne. Tak że ja bym się skupił na częściach dotyczących spółdzielni. Dziękuję.

**Przewodniczący Janusz Gałkowski:**

Dziękuję bardzo.

Czy pan senator wnioskodawca... Jeszcze pan senator Bentkowski.

Bardzo proszę.

**Senator Aleksander Bentkowski:**

Panie Przewodniczący! Panie Senatorze!



Najpierw chciałbym wyrazić rozczarowanie tym, że ta inicjatywa, bardzo ważna, dotycząca ułatwienia nabycia własności przez osoby, które mają do tego mniejsze czy większe prawo, tak delikatnie obchodzi się z ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, chociaż ta ustawa, w moim przekonaniu, jest mocno niekorzystna dla użytkowników wieczystych.

Nie chcę się rozwodzić nad samym pojęciem użytkowania wieczystego, ale jest to prawo archaiczne, taka proteza prawna, która już dawno powinna być zlikwidowana, do niczego nie jest potrzebna, może jedynie przy ewentualnym nabyciu nieruchomości, bo przez to łatwiej jest spłacać. Jedno jest pewne, że użytkownicy wieczystości, którzy nie zdołali – albo nie byli na tyle zapobiegliwi – skorzystać z ustawy z 1997 r. dającej bardzo preferencyjne możliwości nabycia własności przez przekształcenie przy niedużej odpłatności, dzisiaj są w fatalnej sytuacji.

Rady gminy bardzo często traktują czynsz za użytkowanie wieczyste jako pewien dochód i ustalają go w sposób dowolny. Ustawa, która określa sposób określenia odpłatności za użytkowanie wieczyste, jest nieelastyczna, odwołuje się do cen rynkowych i w efekcie w niektórych miastach, w tym w Warszawie, za użytkowanie wieczyste mieszkania nabytego na własność użytkownik płaci na przykład powyżej 1 tysiąca zł. Jest to zwłaszcza dla emerytów, rencistów bardzo poważne obciążenie, a rady miasta, szczególnie rady dzielnicowe Warszawy, które się w tym specjalizują, zupełnie dowolnie to określają, często podwyższając czynsz za użytkowanie wieczyste z roku na rok o kilkadziesiąt procent. Myślałem, że podejmując tak delikatny problem nabycia prawa czy przekształceń własnościowych nieruchomości, w większym stopniu spróbujemy ingerować w ustawę o przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Zdaję sobie sprawę z tego, że jest orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego, które – słusznie czy niesłusznie – bardzo chroni interes gminy. Mówi się, że przekształcenie to powoduje, że gmina traci dochody, w związku z tym należy poddać to prawom rynkowym. Dlatego ta ustawa jest bardzo często traktowana w ten sposób, że gminy, nie mogąc odmówić przekształcenia, dają takie warunki, że ten, kto się o to ubiega, nie korzysta z tego. A trzeba pamiętać, że bardzo często ci, którzy są użytkownikami wieczystymi, przed dziesięcioma, dwudziestoma czy trzydziestoma laty nabywali te działki, budowali domy, a dzisiaj są zdani na niskie albo bardzo niskie emerytury. Dla nich płacenie czynszu za własną w ich pojęciu działkę jest trudne do zrozumienia. Prosiłbym, żeby inicjator, pan senator Biela był uprzejmy zastanowić się nad tym, czy nie byłoby możliwości większej ingerencji w tę ustawę, bo jest ona potraktowana tylko fragmentarycznie.

Przy okazji chciałbym prosić o wyjaśnienie poprawki, którą pan proponuje do tej ustawy. Jest ona dla mnie mało czytelna. Ci, którzy nabyli prawo poprzednio, na podstawie ustaw z 2001 i 2003 r., mają je. Jeżeli ktoś nabył prawo i nie poniósł kosztów przekształcenia, to powinien to teraz otrzymać bezpłatnie? Nie bardzo rozumiem tej poprawki. Czy istotnie nie uważa pan za konieczne, za wskazane w większym stopniu próbować zmienić ustawę o przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności?

**Przewodniczący Janusz Gałkowski:**

Dziękuję bardzo.

Proszę bardzo, pan senator Biela, wnioskodawca.

**Senator Adam Biela:**

Dziękuję bardzo.

Będę się starał odpowiedzieć na pytania kolegów senatorów, może w kolejności chronologicznej.

Najpierw uwagi pana senatora Andrzejewskiego. Byłoby ze wszech miar pożądane, żeby podjąć taką decyzję w trybie postępowania administracyjnego; zastanawialiśmy się w poprzedniej kadencji, jak by to praktycznie można było zrobić. Mógłby to na przykład robić starosta, uznaliśmy jednak, że to będzie mniej efektywne – takie przynajmniej mieliśmy przekonanie. Wobec tego uznaliśmy, że sąd jako resort, który funkcjonuje, jak funkcjonuje, ale jednak ma pewną niezależność, będzie to rozstrzygać. Nie wykluczam możliwości dyskusji w ramach sesji plenarnej, moglibyśmy jeszcze raz się temu przyjrzeć, czy to nie stałoby w kolizji z intencjami wnioskodawców.

Co do drugiej kwestii, chciałbym zwrócić uwagę, że gdybyśmy zrezygnowali z regulacji dotyczących ustanowionych hipotek, wówczas lepiej byłoby w ogóle nie procedować nad tą ustawą. Naprawdę wielu nabyło te mieszkania po to, żeby ustanowić takie hipoteki. Dalibyśmy ludziom, którzy są nieświadomi tego, co biorą... To są ludzie, których średnia wieku wynosi w najlepszym wypadku siedemdziesiąt pięć lat, oni nie są w stanie tego zrozumieć i będą mieli przeświadczenie, że zostali oszukani, że im się daje na własność mieszkanie wraz z obciążeniem hipotecznym. Lepiej im w ogóle niczego nie dawać, proszę mi wierzyć. Zatem zostawienie obciążenia hipotecznego nie wchodzi w grę. To nie jest sytuacja naruszenia wszystkich prawideł związanych z hipotekami. Pan mecenas z Biura Legislacyjnego zaproponował takie rozwiązanie, zresztą wychodząc naprzeciw orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego o hipotekach obciążających dotychczasową nieruchomość, w której ustanowiono odrębną własność. Tak głoszą przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, obowiązujące od 2001 r. Zatem niczego nie wprowadziliśmy, to nie jest żadna rewolucja, to już istnieje w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Trybunał Konstytucyjny ustosunkował się w styczniu tego roku do nowelizacji przepisów pierwotnych ustawy matki z dnia 15 grudnia 2000 r., do art. 44, gdzie zwracaliśmy uwagę, że ewentualne konsekwencje może ponosić budżet państwa, Skarb Państwa, i to było właściwe rozwiązanie konstytucyjne. W czasie poprzedniej kadencji zmieniono przepisy tej ustawy w taki sposób, że stały się one niekonstytucyjne; znowelizowane brzmienie Trybunał zaskarżył, uznał za niezgodne z konstytucją. Wychodzimy tutaj naprzeciw orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego i dokonujemy nowelizacji aktualnie obowiązujących przepisów w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie art. 44. Analogicznie proponujemy to zrobić w ustawie nowelizowanej z dnia 7 lipca 2005 r. Zatem są to właściwie sugestie pana mecenasa z naszego Biura Legislacyjnego, szczegóły na pewno będzie się starał państwu wyjaśnić lepiej niż ja. To tyle odnośnie do uwag pana senatora Andrzejewskiego.

Przejdę do przepisów dotyczących ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to była druga wypowiedź. Chcę się nauczyć nazwisk kolegów, proszę powtórzyć...

*(Przewodniczący Janusz Gałkowski: Pan senator Szaleniec.)*

Tak jest, dziękuję bardzo.

Panie Senatorze, Trybunał w orzeczeniu z dnia 20 kwietnia 2005 r., które weszło w życie 28 kwietnia, zwrócił uwagę, iż w spółdzielniach mieszkaniowych należałoby przejść na strategię rozliczania kosztowego. Proszę zauważyć, że kategoria warto-

ści rynkowej została wprowadzona przepisami nowelizującymi w poprzedniej kadencji, które weszły w życie 15 stycznia 2003 r., wcześniej nie było kategorii „wartość rynkowa”. I tej kategorii nigdy nie było, Panie Senatorze, w spółdzielniach mieszkaniowych. Jestem członkiem spółdzielni i też funkcjonuję w tych strukturach i zawsze posługiwaliśmy się kategorią wartości księgowej, nigdy rynkowej.

Teraz natomiast ustawodawca żąda od członka spółdzielni w ramach wewnętrznych przekształceń własnościowych – bo to są wewnętrzne przekształcenia własnościowe – sięgania do kategorii wartości rynkowej, co jest absurdalne. Rozumiem używanie kategorii wartości rynkowej dla relacji zewnętrznych, ale posługiwanie się wartością rynkową w stosunkach spółdzielczych jest co najmniej dziwne, a na pewno nieuczciwe. I takie jest uzasadnienie.

Przepisy pktu 5 mówią właśnie o rozliczeniu kosztów budowy, a nie o wartości rynkowej, ponieważ tej kategorii tu w ogóle nie powinno być, bo nie było jej w ustawie matce. Przywrócono ją po to, żeby utrudniać realizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W poprzedniej kadencji tylko taka przyświecała temu intencja. I faktycznie, efekt osiągnięto.

Tak więc nie zwracajmy sobie głowy kategorią wartości rynkowej, skoro tu w ogóle jest ona nieuzasadniona ekonomicznie. To jest inny porządek, inna logika, różna od rozliczeń kosztów budowy. Dzisiaj jest wszystko załatwione, mamy uregulowane stosunki własnościowe w spółdzielni, posługujemy się potem – wychodząc na zewnątrz, sprzedając swoje mieszkania – kategorią wartości rynkowej. Ale nie wprowadzamy tej kategorii do wewnętrznych przekształceń w spółdzielni mieszkaniowej. Takie byłoby, Panie Senatorze, uzasadnienie: naprawdę kategoria wartości rynkowej wprowadzana w tej ustawie nie jest potrzebna, a nawet jest niemoralna.

*(Wypowiedź poza mikrofonem)*

Proszę?

*(Wypowiedzi w tle nagrania)*

### **Przewodniczący Janusz Gałkowski:**

Bardzo proszę o mówienie do mikrofonu.

Jeszcze raz pan senator Szaleniec. Proszę.

### **Senator Zbigniew Szaleniec:**

Czyli mogę od razu?

*(Wypowiedź poza mikrofonem)*

Chodzi o to, na jakiej zasadzie waloryzuje się wkłady – uwzględniając koszty budowy czy aktualną wartość pieniądza.

*(Wypowiedź poza mikrofonem)*

*(Senator Adam Biela: Proszę państwa, jeśli byśmy wzięli...)*

Przepraszam bardzo, ale może tylko skończyć.

I może okazać, że spółdzielnia jeszcze będzie dopłacać temu, który zechce przekształcić mieszkanie, bo koszty budowy są z lat pięćdziesiątych, a waloryzowane są aktualne wkłady. Różnica może być wręcz na niekorzyść spółdzielni. Wie pan, tu jest pewna niekonsekwencja.

**Senator Adam Biela:**

Waloryzacja odbywa się faktycznie w oparciu o kategorię wartości rynkowej, ale nie dotyczy to przekształceń własnościowych. Przy przekształceniu własnościowym następuje rozliczenie kosztów budowy z członkiem spółdzielni, tak było dotychczas.

Panie Senatorze, nikt w myśl przepisów znowelizowanej ustawy nie przekształcił żadnego mieszkania. I czy o to chodzi, żeby naprawdę nie było przekształceń w spółdzielniach? W takiej sytuacji nikt nie przekształci mieszkania. Jeśli weźmiemy pod uwagę różnicę między wartością rynkową a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym, to proszę mi pokazać jedną osobę w Polsce, która na takich warunkach przekształciła mieszkanie z lokatorskiego na prawo odrębnej własności.

**Senator Jan Szafraniec:**

W mojej spółdzielni przekształciło dwadzieścia pięć osób. Faktycznie jednak nie ma zainteresowania...

*(Senator Adam Biela: Oczywiście, że nie ma. I nie będzie.)*

W zasadzie nie ma logiki w tym, żeby kupować 1/25 gruntu pod budynkiem dziesięciopiętrowym. Wystarczy prawo własnościowe do lokalu, to nie musi być własność.

**Senator Adam Biela:**

Dlatego też jesteśmy jedynym krajem w Unii Europejskiej, który nie rozumie tej sytuacji, Panie Senatorze. Jesteśmy jedynym takim krajem, nigdzie nie ma własnościowego prawa spółdzielczego.

I mam nadzieję, że Trybunał Konstytucyjny orzeknie jego niezgodność z Konstytucją RP, gdyż orzekł już niekonstytucyjność przepisów ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa w nowo wybudowanych budynkach. Od 28 kwietnia ubiegłego roku spółdzielnia nie może skutecznie ustanawiać własnościowego prawa w nowo wybudowanych budynkach. A jeśli to robi, to jest to niezgodne z prawem. Po prostu nie może takiego prawa ustanawiać.

Dlatego nie może go ustanawiać, że właśnie, na co zwrócił uwagę Trybunał Konstytucyjny, przy uzyskaniu spółdzielczego własnościowego prawa oraz prawa odrębnej własności – które przecież się różnią, bo jedno jest pełnym tytułem własności, zaś drugie jest tylko ograniczonym prawem rzeczowym – nie ma ekonomicznej różnicy. Wobec tego Trybunał Konstytucyjny uznał to za oszustwo, za postępowanie niezgodne z konstytucją i zakazał stosowania przepisów ustawy pozwalających w nowo wybudowanych budynkach ustanawiać prawo spółdzielcze własnościowe.

I to jest właśnie ta droga poprzez określenie faktycznych kosztów budowy, a nie wartości rynkowej mieszkania. I jest to odpowiedź na pana pytanie. Ja też mieszkam w mieszkaniu spółdzielczym i też byłem członkiem władz spółdzielni i też wiem, na czym polegają te rozliczenia.

*(Senator Jan Szafraniec: Gdyby pan mógł jeszcze omówić punkt drugi.)*

Punkt drugi, czyli modernizacja budynków.

Otóż proszę państwa, te przepisy też zostały wprowadzone w ustawie nowelizującej, obowiązującej od 15 stycznia 2003 r., w celu zrobienia zamętu.

Ustawodawca ustanowił fundusz remontowy, który obowiązuje od 1 stycznia 2001 r. Ten fundusz remontowy ma służyć wszystkiemu, co jest związane z remontami, z modernizacją w szerokim tego słowa znaczeniu. Owszem, ta poprawka uzyskała w poprzedniej kadencji jakąś akceptację. Sądziliśmy, że spółdzielnie będą ucziwie z niej korzystać. Lecz cóż się takiego dzieje? Otóż często dzieje się tak, że w jakiejś spółdzielni nie było remontu ani jednego budynku. Natomiast zarząd spółdzielni, mając taką furtkę ustawodawczą, przy przekształcaniu spółdzielczego prawa w prawo odrębnej własności – ciekawe, że nie w spółdzielcze własnościowe prawo, tylko w prawo odrębnej własności – żąda od członków spółdzielni wpłaty na kiedyś tam zaciągnięty kredyt modernizacyjny. Przepraszam, wszystko można wprowadzić do tej furki, każdy kredyt zaciągnięty na modernizację, i to od początku istnienia spółdzielni.

Ten przepis nie jest stosowany ucziwie i z tego powodu nie zasługuje on na to, żeby dalej pozostawał w ustawie. Naprawdę jest tu wiele przekrętów. Mogę udokumentować to listami ze spółdzielni, które przychodzą do mnie. Ludzie piszą, że pobierano od nich pieniądze, a nie było żadnego remontu i o co chodzi. Ten zapis skłania do przekrętów i nie powinno go być w ustawie.

Jeśli faktycznie gdzieś były remonty i jeśli ich koszty przekroczyły zasoby funduszu remontowego, to jest uzasadnione pobieranie różnicy między faktycznie poniesionymi nakładami na modernizację a zasobami funduszu remontowego. Wtedy należy to ucziwie rozliczyć i poprosić o zapłacenie różnicy. I taka możliwość jest w ustawie.

Chcę zwrócić uwagę na to, że każda spółdzielnia, jeśli faktycznie przeprowadza remont czy modernizację, które przekraczają zasoby funduszu remontowego, może zwołać zebranie statutowe i w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego uchwalić – bo nikt spółdzielni tego nie zabroni – wpłaty na dodatkowy fundusz remontowy. Może zrobić to w drodze uchwały organu statutowego spółdzielni. Jest to możliwe. Zaś przy wprowadzeniu do przepisów takiej ogólnej możliwości niektórzy będą ją wykorzystywali ucziwie, bo nie mówię, że wszystkie spółdzielnie zachowują się nieuczciwie, w niektórych spółdzielniach, jeśli nie było remontów, nie pobiera się dodatkowych opłat. Są jednak i takie spółdzielnie, które będą taką możliwość wykorzystywały do nieuczciwości, a takiej furki nie powinno być w ustawie. Każda spółdzielnia może sobie to zagwarantować w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, bo ma do tego pełne prawo.

### **Przewodniczący Janusz Gałkowski:**

Dziękuję bardzo.

Bardzo proszę, pan senator...

(*Senator Zbigniew Szaleniec*: Jeszcze nie odpowiedział mi pan na pytanie dotyczące art. 49. Skąd się wzięła ta zmiana z dwudziestu czterech na dwanaście miesięcy?)

### **Senator Adam Biela:**

Bardzo chętnie, Panie Senatorze.

Otóż Trybunał Konstytucyjny 20 kwietnia orzekł niezgodność z Konstytucją RP przepisów ustawy nowelizującej z dnia 19 grudnia 2002 r., która to zniosła art. 49. Czyli mamy tutaj sytuację podwójnej negacji: został uchylony art. 49, zaś Trybunał Konstytucyjny podważył jego uchylenie – stąd też art. 49 obowiązuje. Pierwotnie w ustawie matce było dwanaście miesięcy, później w ustawie nowelizującej zapisano

dwadzieścia cztery miesiące, a Trybunał Konstytucyjny uznał, że zamiana na dwadzieścia cztery miesiące jest niezgodna z konstytucją. Tak więc nie robimy nic innego, tylko przywracamy art. 49 w takiej postaci, w jakiej obowiązywał.

**Przewodniczący Janusz Gałkowski:**

Dziękuję bardzo.

Pan senator Owczarek, bardzo proszę.

**Senator Andrzej Owczarek:**

Mimo wszystko pan senator Biela nie przekonał mnie co do problemu spółdzielni mieszkaniowych. Wydaje się, że nawet jeżeli w niektórych spółdzielniach były próby wykorzystywania funduszu remontowego, obciążania mieszkańców dodatkowymi kosztami, to jednak zdecydowana większość spółdzielni wykorzystuje te pieniądze w sposób właściwy.

Teraz szczególnie modne są kredyty termomodernizacyjne, spółdzielnie zaciągają kredyty w Narodowym Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, w wojewódzkich funduszach ochrony środowiska. I jeśli część mieszkańców zwolnimy z obowiązku spłacania kredytów, bo będą je spłacać pozostali mieszkańcy. To będzie niesprawiedliwe i nawet może grozić upadkiem spółdzielni.

Panie Przewodniczący, myślę, że co do tej całej materii dotyczącej spółdzielni powinna zostać sporządzona oddzielna ekspertyza prawna, bo to są poważne problemy. Tak więc wnosilibym tutaj o taką ekspertyzę prawną.

**Przewodniczący Janusz Gałkowski:**

Dziękuję bardzo.

Pozwolę sobie zadać jeszcze jedno pytanie, nawiązując do tego, o czym mówił pan senator Andrzejewski, do kwestii druków, na których pracujemy. Mianowicie są dwa druki z poprawkami do projektu ustawy, które są niedatowane. I taką najbardziej rzucającą się w oczy różnicą jest to, że w jednym druku art. 5 jest bezpośrednio po art. 4, a w drugim jest dodany art. 4a, dotyczący zmian w ustawie o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Rozumiem, że bardziej aktualny jest ten druk, w którym jest dodany ten art. 4a, czyli ten drugi. Jeżeli państwo senatorowie macie wątpliwości, to jest to właśnie ten druk, nad którym aktualnie pracujemy.

W związku z tym mam również pytanie do pana senatora sprawozdawcy i do pana z Biura Legislacyjnego, któremu oddam głos za chwilę, bo jest też taka prośba, żeby wypowiedział się na ten temat przedstawiciel Biura Legislacyjnego. Mianowicie w art. 3 w ustawie z 29 lipca 2005 r. jest mowa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. I pkt 3 tego art. 3 mówi: „w odniesieniu do których nie wykonano przepisów ustawy z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości”. To jest przepis, o którym mówił pan senator Bentkowski. Może niejako zastępując senatora wnioskodawcę wyjaśnię, że on dotyczy użytkowników wieczystych, którzy zdaniem wnioskodawców nabyli rzeczywiście w sposób nieodpłatny prawo użytkowania wieczystego, ale nie została wobec nich wykonana ta ustawa. I chodzi o to, żeby doprowadzić do sytuacji, w której wykonanie tej ustawy w stosunku do nich faktycznie nastąpi.

I pytanie do przedstawiciela Biura Legislacyjnego. Mianowicie w poprzedniej wersji tych poprawek po wymienieniu przepisów i numerów jest powtórzenie: „jeżeli spełniali warunki nabycia własności użytkowanych nieruchomości z mocy prawa”, a w poprzedniej wersji te słowa „jeżeli spełniali” były zastąpione... Momencik...

*(Wypowiedź poza mikrofonem)*

Tu się nie różni niczym... Aha, ja mam jeszcze ten tekst, gdzie jest „mimo iż spełniali warunki”. To już jest zmienione, dobrze. W takim razie to już jest wyjaśnione.

Zgłaszał się jeszcze pan senator Andrzejewski.

Bardzo proszę.

### **Senator Piotr Andrzejewski:**

Otóż zapominamy o skutkach działalności wielkiego destruktora działalności parlamentarnej, prezydenta Kwaśniewskiego, który zawetował dwadzieścia dziewięć ustaw, w tym ustawę – Prawo spółdzielcze, która regulowała wszystkie te kwestie. I w związku z tym mamy ciągle legislację, która budzi moje wątpliwości, to znaczy łatamy niedobre instytucje, które są rozczłonkowane w inflacyjny system prawny.

I apelowałbym może – akurat nie o to, o co pan senator Adam Biela – ale żeby powrócić do tego, co zawetował ówczesny prezydent Kwaśniewski, czyli uchylić te wszystkie przepisy. Może Senat miałby wielki wkład w rozpoczęcie porządkowania tego, co odziedziczyliśmy jako zachwaszczony teren legislacyjny po poprzedniej kadencji i po wetach Aleksandra Kwaśniewskiego.

I chcę też powiedzieć, że zawetował on między innymi, wśród tych dwudziestu ośmiu, bo ustawy o IPN nie udało się – zresztą dzięki PSL, bo wtedy z nami się razem sprzeciwił temu wetu odnośnie do Instytutu Pamięci Narodowej – również ustawę reprivatyzacyjną, która załatwiała szereg istotnych elementów. I nie możemy zapomnieć o tym, że Polska jest wciąż, jak mówią Niemcy, Räuberstadt, zbójceckim państwem, a nie Rechtstadt, państwem prawa, bo ciągle jak paser korzysta z tego, co zarbowano i nie realizuje konstytucyjnej zasady ochrony własności, w tym również praw dziedziczonych, w zakresie rewindykacji skrzywdzonych właścicieli, bo nieprawny system komunistyczny niesłusznie zakwestionował ich prawa.

Nie wspominaliśmy o art. 2, a uważam, że jeżeli mówi się, iż mieszkanie stanowiące własność państwa może być zbyte osobie uprawnionej, czy zbywane w ogóle komukolwiek, to ważne jest to, co Senat swego czasu dodał do ustawy komunalizacyjnej i wielu innych ustaw – a później, kiedy prawica traciła wpływ, było wykreślane, też między innymi dzięki wnioskowi pana prezesa Pawlaka, jeżeli chodzi o nieruchomości rolne – mianowicie, że wszystkie regulacje nie mogą naruszać praw osób trzecich, delikatnie mówiąc, chodzi tu o prawa byłych właścicieli. I trzeba powiedzieć, że nie można w ten sposób sobie rozdysponowywać mienia, własności, która jest po pierwsze obciążona prawami osób trzecich do rewindykacji, do przywrócenia praw niesłusznie odebranych, a po drugie bardzo często toczą się postępowania, zawieszane administracyjnie. Przypomnę, że w samej Warszawie złożono sześć tysięcy wniosków rewindykacyjnych, opierających się na dekrete warszawskim. Od pięćdziesięciu lat toczą się postępowania, i jeszcze nie zostały zakończone, a w międzyczasie nowi właściciele dóbr i władze, najpierw Skarb Państwa, teraz władze komunalne, je wyprzedają.

W związku z tym tak naprawdę ciągle handlujemy nieprawnie, pasersko pozyskaną własnością. I nie możemy przejść nad tym do porządku dziennego, trzeba przy-

rzeń się temu systemowo – w każdym z tych rozstrzygnięć, kiedy mówimy, że można sobie uwłaszczać, zbywać, ktoś musi być obciążony z tytułu roszczeń rewindykacyjnych. I to byłaby taka generalna uwaga do wszystkich inicjatyw legislacyjnych.

Oczywiście cel, któremu sprzyja ta inicjatywa, jest uzasadniony. Uważam, że trzeba się poważnie zastanowić, czy będziemy ciągle mnożyć, niejako przez pączkowanie, nowelizacje prawa niezadowolającego, czy nie lepiej to przeciąć i wrócić do tego, co istniało w niedocenionej czwartej kadencji, w okresie rządów AWS. Powstały wtedy akty prawne, które w sposób generalny wetował – w interesie tych, którzy właśnie w mętnej wodzie pozyskiwali własność – prezydent Aleksander Kwaśniewski. To tak na koniec, pod rozwagę.

Bardzo bym natomiast prosił, żeby w art. 2 pan profesor i Biuro Legislacyjne uwzględnili ewentualnie również to, że nie może to naruszać praw osób trzecich i że nie rozdysponowuje się tego mienia, jeżeli toczy się jakieś postępowanie administracyjne, czy to rewindykacyjne, czy o ustalenie prawa własności. Dziękuję bardzo.

**Przewodniczący Janusz Gałkowski:**

Dziękuję bardzo.

Proszę bardzo, pan senator Szaleniec.

(*Senator Piotr Andrzejewski:* Tak, prezydent swego czasu zanegował to, co włożyliśmy do ustawy w Senacie.)

**Senator Zbigniew Szaleniec:**

Chcę wzmocnić tutaj słowa pana senatora Andrzejewskiego. Też uważam, że jeżeli chodzi o ustawę o spółdzielniach, to być może należałoby rzeczywiście się nad tym i zrobić to od początku. Panie Senatorze Biela, chciałbym – gdybyśmy do tego przystąpili – zaszczerpić w naszych głowach taką myśl. Mianowicie czy naprawdę jest sens, żeby sprzedawać mieszkania na własność w tych blokach socjalistycznych, które być może za dziesięć, dwadzieścia lat będą musiały zniknąć z centrów naszych osiedli, bo one ich nie zdobią, a częstokroć są już w takim stanie, że należałoby zastanowić się nad ich wyburzeniem. W wielu państwach zachodnich wyburza się te blokowiska, na przykład na terenie byłej NRD.

I proszę mi powiedzieć, jak potem na tym miejscu można postawić cokolwiek nowego, jeżeli te 100 m<sup>2</sup> będzie miało tysiąc właścicieli. To będą ci, którzy wykupili mieszkania, ich spadkobiercy itd. I w centrach miast będą tereny, na których nie można nic nowego postawić, bo będą one nie do odzyskania.

Z tego punktu widzenia jestem generalnie przeciwny sprzedawaniu na własność mieszkań. Uważam, że własnościowe prawo do lokalu jest wystarczające, umożliwia dysponowanie dowolnym mieszkaniem, które przechodzi na rodzinę, tak więc tutaj nie widzę żadnej różnicy. A istnieje zagrożenie co do możliwości przeistaczania naszych miast w przyszłości – bo ufam, że Polska będzie się rozwijać i w przyszłości będą takie perspektywy. Te blokowiska są przeważnie w centrach miast, a na ich miejscu przecież może powstać zupełnie coś innego. Dlatego rzeczywiście apelowałbym o zastanowienie się nad tym tematem i być może nad zmianą całej ustawy o spółdzielczości.

Panie Przewodniczący, nie wiem, jaka będzie decyzja, ale stawiam wniosek o to, aby cały art. 12<sup>1</sup> wykreślić, czyli nie rozpatrywać tego punktu. Dziękuję.



**Przewodniczący Janusz Gałkowski:**

Rozumiem, że pana wniosek dotyczy art. 4, zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, tak?

*(Wypowiedź poza mikrofonem)*

Mam prośbę, żeby pan senator ewentualnie doprecyzował w jakiejś formie, może niekoniecznie pisemnej, o który punkt art. 4 chodzi.

**Senator Zbigniew Szaleniec:**

Art. 4...

*(Głos z sali: Mikrofon.)*

*(Przewodniczący Janusz Gałkowski: Bardzo proszę włączyć mikrofon.)*

W art. 4 zmiany dotyczące art. 12<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

**Przewodniczący Janusz Gałkowski:**

Czyli pkt 2 art. 4 tego projektu, nad którym pracujemy.

Momencik, może oddam głos panu z Biura Legislacyjnego, wyjaśnimy to sobie.

**Senator Zbigniew Szaleniec:**

Tak, pkt 1 i pkt 2. Jeżeli potwierdzi stanowisko pana senatora Bieli, to bym nie obejmował pktu 3, tego, ale jeżeli stanowisko będzie podobne do mojego, to również pkt 3. Proszę jednak Biuro Legislacyjne o informację na ten temat.

**Przewodniczący Janusz Gałkowski:**

Dobrze.

Dziękuję bardzo.

Proszę o zabranie głosu przedstawiciela Biura Legislacyjnego.

**Główny Specjalista do spraw Legislacji  
w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu  
Roman Kapeliński:**

Dziękuję bardzo.

Szanowni Państwo! W kwestii poprawki pana senatora Szaleńca, powiem tylko tyle, że jeżeli pan senator chciałby wnieść poprawkę do złożonego przez senatorów wnioskodawców projektu ustawy, to powinna być to zupełnie nowa poprawka, obejmująca proponowaną przez pana senatora treść art. 4. Poprawki senatorów muszą odnosić się bowiem do projektu ustawy, a nie do poprawek zgłoszonych przez innych senatorów.

Poprawka pana senatora Bieli stanowi pewien kompleks. Wiele zmian zawartych w art. 4 wynika po prostu z przyjętych wcześniej koncepcji i właśnie zmiana w art. 12 w ust. 1 pkt 5 ma swoje konsekwencje w przepisach tej ustawy. Tak więc jest to pewien zamknięty system i jeżeli usuniemy jedną ze zmian, to musimy usunąć

także kilka innych. Chodzi o to, żeby taką poprawkę pan senator Szaleniec mógł złożyć do projektu, ona powinna obejmować te sprawy, które pan senator uzna za właściwe.

**Przewodniczący Janusz Gałkowski:**

Dobrze. Dziękuję bardzo.

Czy chciałby się pan odnieść do pozostałych kwestii?

**Główny Specjalista do spraw Legislacji  
w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu  
Roman Kapeliński:**

Jeżeli mogę, to jeszcze krótkie wyjaśnienie, bo niejako Biuru Legislacyjnemu bardzo mocno przypisuje się autorstwo tych poprawek. Oczywiście bardzo pomagaliśmy panu senatorowi w ich formułowaniu, bo taki jest nasz obowiązek. Powiem od razu, że wszystkie poprawki złożone przez pana senatora nie rozwiewają wątpliwości konstytucyjnych, zawartych w opinii Biura Legislacyjnego i które prezentowałem na poprzednim posiedzeniu komisji. Te poprawki w zakresie tej opinii tylko porządkują przepisy, usuwają błędy legislacyjne, które były w projekcie, ewentualnie naprawiają inne błędy prawne. Natomiast te podstawowe konstytucyjne wątpliwości są nadal. Wiążą się one z nadmierną, naszym zdaniem, ingerencją w istotę prawa własności. Jeżeli chodzi o art. 1 projektu, to jest prawo własności przysługujące aktualnym właścicielom mieszkań zakładowych. Jeżeli chodzi o art. 3, to jest przede wszystkim prawo własności przysługujące gminom, a w art. 4 jest to zbyt daleko idąca, w świetle orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego, w prawo własności przysługujące spółdzielniom mieszkaniowym. I taka jest nasza zasadnicza uwaga. Wszelkie inne wątpliwości legislacyjne zostały już wyeliminowane.

Może jeszcze krótko odniosę się do pewnych zastrzeżeń panów senatorów. W pierwszej kolejności do sprawy hipotek. Pan senator Andrzejewski zwrócił uwagę na to, że jest to taka rewolucja w systemie prawa. Rzeczywiście jest to rozwiązanie dosyć odważne, ale trzeba też pamiętać o tym, że w obecnie obowiązujących przepisach – i to zarówno ustawy dotyczącej mieszkań zakładowych, jak i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – są jeszcze bardziej rewolucyjne zapisy dotyczące hipotek. One przewidują w ogóle wygaśnięcie całej hipoteki i to w przypadku zbycia jednego mieszkania.

Tak więc jest to rozwiązanie rewolucyjne, które zresztą znalazło już krytyczną ocenę w orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego, dotyczącym art. 44 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W propozycjach zawartych w poprawkach pana senatora Bieli jest próba wyeliminowania błędów, o których pisał w uzasadnieniu orzeczenia Trybunał Konstytucyjny. Chodzi przede wszystkim o należyłą ochronę interesów wierzycieli hipotecznych. Piszemy tutaj już nie o tym, że w ogóle hipoteka wygasa w całości, ale próbujemy ograniczyć ją tak, aby nie obciążała powstałej nieruchomości lokalowej. I jeżeli wierzyciel hipoteczny uznałby, że taka zmiana narusza jego interesy czy nie zabezpiecza w należyty sposób jego wierzytelności, to ma tutaj zapewnione prawo do domagania się dostatecznego dodatkowego zabezpieczenia.

Były jeszcze podnoszone pewne kwestie dotyczące ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i chciałbym się do nich odnieść. Chodzi o te wpłaty wnoszone przez członków spółdzielni z tytułu przekształceń własnościowych – a są one określone

w art. 12 w ust. 1 pkt 2 i 3 – czyli o uzupełnienie wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku oraz wpłat przypadających na lokal z powodu zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów.

Jeżeli chodzi o skreślenie tych punktów, nie akcentujemy tutaj jakiegś sprzeczności z Konstytucją RP, choć niewątpliwie jest faktem, że te przepisy były już oceniane przez Trybunał Konstytucyjny i on nie dopatrył się w obowiązywaniu tych warunków przekształcenia prawa do lokalu naruszenia konstytucji. Tak więc te dwa warunki przekształcenia zostały uznane za zgodne z konstytucją. Można tutaj oczywiście szukać argumentów za tym, aby te warunki przestały obowiązywać, ale w chwili obecnej one obowiązują i zostały przez Trybunał Konstytucyjny uznane za zgodne z konstytucją.

Jeżeli natomiast chodzi o art. 49 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to rzeczywiście Trybunał Konstytucyjny w jednym ze swoich orzeczeń uznał, że uchylenie tego przepisu było niezgodne z konstytucją. Ten przepis przewidywał rozwiązanie zastępcze dla członków spółdzielni, którzy domagają się nabycia własności zajmowanych przez siebie mieszkań, a spółdzielnia mieszkaniowa jest bezczynna. Uznano, że uchylenie tego przepisu nie było słuszne.

Dlatego jeżeli chcemy, aby stan prawny odpowiadał literze prawa, to należałoby przywrócić ten przepis. I w zmianie dziesiątej do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest dodany nowy art. 48<sup>2</sup>, który przywraca uchylony art. 49, ale oczywiście w brzmieniu, które musi być uaktualnione w związku ze zmianami w ustawie o spółdzielniach – automatyczne przywrócenie jego brzmienia w tej starej wersji byłoby po prostu niewłaściwie, nieodpowiednie. Jednocześnie nie można uznać, że ten artykuł obowiązuje w tym sensie, że on jest w ustawie. Trybunał nie ma takich uprawnień, takich legislacyjnych możliwości, aby przywrócić obowiązywanie przepisu.

Oczywiście, jeżeli członek spółdzielni chciałby się powołać na dotychczasowy art. 49, to może to zrobić i może złożyć odpowiedni wniosek do sądu. Jednak w treści ustawy takiego artykułu, który by taką normę zawierał, w obecnej chwili nie ma. Dziękuję.

### **Przewodniczący Janusz Gałkowski:**

Dziękuję bardzo.

Teraz pan senator Gołaś, czy tak?

Bardzo proszę.

### **Senator Andrzej Gołaś:**

Panie Przewodniczący! Szanowni Państwo!

Mam jedno pytanie do Biura Legislacyjnego i jedną uwagę. Pytanie jest następujące: czy ten dokument jest poprawny prawnie, czy też nie? Prawdę powiedziawszy, z tego długiego wywodu nie mogę wyciągnąć żadnego wniosku w tym względzie. Była mowa o pewnych wątpliwościach prawnych, o niejasnościach, o tym, że Biuro Legislacyjne chciało pomóc senatorowi Bieli, ale wynika z tego, że tak do końca nie bierze za to odpowiedzialności.

W związku z tym bardzo proszę o odpowiedź, w takim systemie zerojedynkowym: tak-tak, nie-nie... Na przykład: tak, jest to zgodne z prawem i możemy nad tym procesować. A to wszystko wiąże się z uwagą, którą chcę się podzielić.

Mianowicie przez długi czas przysłuchiwałem się tej dyskusji z zadowoleniem, bo nikt z mówców nie kwestionował zasadności podjęcia prac legislacyjnych i przyję-

cia tej nowelizacji. Przyjmowałem to z satysfakcją, bo jest duża grupa ludzi rozczalonych, którzy mają poczucie krzywdy i którzy czują, że przynajmniej w tym kraju, w IV Rzeczpospolitej, stanie się zadość sprawiedliwości społecznej.

Potem nagle, pod sam koniec dyskusji, okazało się, że nikt nie kwestionuje celowości tej nowelizacji. Powiedziano – w tym senator Andrzejewski, który właśnie wyszedł – tak, jest to celowe i słuszne, ale może poczekajmy z tym do czasu, kiedy zbudujemy system globalny, system spójnego dobrego prawa. Czyli jest tu odsunięcie sprawy *ad Kalendas Graecas*. I stanowisko zespołu legislacyjnego w dużej mierze wspomaga ten punkt widzenia, a zatem wykonujemy działania pozorne, dyskutujemy tutaj, a potem się okaże, że to wszystko jest wątpliwie prawnie i przy całej słuszności idei nie będziemy się tym dalej zajmować.

Moje oczekiwanie jest takie, że jeżeli rozpoczęliśmy prace, powinniśmy skończyć je jak najszybciej. Tak, żeby ci ludzie, których średnia wieku, jak mówił pan senator Biela, wynosi około siedemdziesięciu lat, jeszcze przed końcem swojego życia mogli skorzystać z tej szansy. Bo przecież nie jest prawdą, że każdy z nich będzie przymuszony do wykupu tego mieszkania. Zrobi tak, jeżeli będzie go na to stać, jeżeli będzie wiedział, jakie są zobowiązania, jakie jest obciążenie hipoteczne – chociaż to są kwestie szczegółowe, które zostaną rozstrzygnięte w głosowaniu, podczas dalszego procedowania.

I chciałbym, żeby Biuro Legislacyjne zajęło w tej sprawie bardzo jasne i jednoznaczne stanowisko i wyjaśniło, czy to, co tutaj jest napisane, jest zgodne z prawem, czy ta zgodność jest co najmniej wątpliwa. Dziękuję.

**Przewodniczący Janusz Gałkowski:**

Dziękuję bardzo, Panie Senatorze.

Bardzo proszę o zabranie głosu przedstawiciela Biura Legislacyjnego.

**Główny Specjalista do spraw Legislacji  
w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu  
Roman Kapeliński:**

Dziękuję bardzo.

Jeszcze raz powtórzę, że wszystkie wątpliwości konstytucyjne, które są zawarte w naszej opinii, nadal podtrzymujemy. W odniesieniu do poprawek przedstawionych przez pana senatora Bielę one są aktualne.

**Przewodniczący Janusz Gałkowski:**

Dziękuję.

Czy pan senator chciałby zabrać głos?

Proszę bardzo.

**Senator Andrzej Gołaś:**

Ja bym wolał usłyszeć odpowiedź: tak-tak, nie-nie. Cóż, prawo to jest takie, że zawsze jest pewien margines do interpretacji. Rozumiem, że Biuro Legislacyjne ma wątpliwości co do zgodności tego dokumentu z Konstytucją RP, mam rację? Dziękuję.

**Przewodniczący Janusz Gałkowski:**

Dziękuję.  
Pan senator Szaleniec, bardzo proszę.

**Senator Zbigniew Szaleniec:**

Panie Przewodniczący, ponieważ rzeczywiście nie jestem przygotowany, żeby zgłosić dziś wniosek dotyczący kształtu tej zmiany, po wysłuchaniu opinii Biura Legislacyjnego wnoszę o odrzucenie tego projektu.

**Przewodniczący Janusz Gałkowski:**

Dziękuję bardzo.

Teraz pozwolę sobie udzielić sobie głosu. Akurat nie zgadzam się z panem senatorem Gołasiem. Uważam, że ta inicjatywa jest bardzo potrzebna i bardzo trafiona. Oczywiście, możemy spierać się o pewne rozwiązania i starać się je poprawiać, natomiast musimy brać pod uwagę poczucie pokrzywdzenia i świadomość istnienia wielu nieprawidłowości w zakresie kształtowania stosunków własnościowych. Skoro podjęliśmy ten temat, pracujemy nad nim i już sporo czasu mu poświęciliśmy, to uważam – i tu mam tu przeciwne zdanie niż pan senator – że nie powinniśmy odrzucać tego projektu. Musimy pozwolić mu, że tak powiem, nie tylko dotrzeć do końca, ale musimy go także konstruktywnie zakończyć.

Pan senator Bentkowski się zgłasza.  
Bardzo proszę.

**Senator Aleksander Bentkowski:**

Choć nie otrzymałem odpowiedzi od pana senatora Bieli, wracam do poruszonego przez siebie tematu, ponieważ dostrzegam w całej tej ustawie wyraźną preferencję w rozwiązaniu problemów spółdzielców mieszkaniowych. Zaś problemy użytkowników działek, którzy wybudowali na nich domy, pomija się, zostawia się tych ludzi samym sobie. Oczywiście tych spółdzielców, którym się chce pomóc, jest kilka milionów, ale użytkowników wieczystych działek, posiadających na nich domki jednorodzinne, jest w Polsce aż około miliona. Tak więc nie jest to grupa nieznaczająca.

Wszystko wskazuje na to, że w pracach nad tą ustawą będą jeszcze potrzebne dodatkowe ekspertyzy. Prosiłbym, żeby Biuro Legislacyjne i inicjator, pan senator Biela, zastanowili się nad taką możliwością, żeby trochę ukrócić tę dowolność, jaka teraz istnieje w samorządach przy przekształcaniu użytkownika wieczystego we własność.

Dodam, że w ogóle instytucja przekształcania użytkownika wieczystego we własność jest instytucją bardzo młodą. Zresztą byłem współautorem tej ustawy, którą w 1997 r. w ostatniej chwili wprowadzono do naszego ustawodawstwa. Wtedy ta nasza ustawa była bardzo prosta w realizacji, została jednak zakwestionowana przez Trybunał Konstytucyjny. Stwierdzono bowiem, że narusza się w niej prawa gmin do czerpania korzyści z użytkownika wieczystego tychże działek – jakby te gminy otrzymały tę własność od Pana Boga, a nie od Skarbu Państwa... No, ale stało się tak, jak się stało. I potem wprowadzono różne rozwiązania-protezy.

Powiem państwu, w jaki sposób obecnie oblicza się wartość działki, którą chce nabyć użytkownik wieczysty. Polega to na tym, że gmina powołuje biegłego, który określa wartość rynkową nieruchomości. A ponieważ oczywiście byłoby pełnym idiotyzmem, gdyby użytkownik wieczysty po trzydziestu latach kupował działkę, na której wybudował swój dom, po cenach wolnorynkowych, to wymyślono, że istnieje jeszcze coś takiego jak wartość użytkowania wieczystego. Najpierw tenże biegły szacuje wartość działki, powiedzmy, na 50 tysięcy zł, potem mówi, że wartość użytkowania wieczystego kosztuje 30 tysięcy zł, więc pozostaje do zapłacenia 20 tysięcy zł. Dzisiaj istnieje tego typu dowolność w tym zakresie. Taka sytuacja jest tolerowana, bo nie wymyślono nic mądrzejszego, ale myślę, że nadarza się ku temu okazja, by to zmienić. Skoro poruszamy kwestię przekształceń własnościowych, to można by przy tej okazji uregulować i ten problem. Skoro odwołujemy się do wartości wolnorynkowej... Co prawda Trybunał Konstytucyjny już to wskazał, chociaż uważam, że błędnie, bo jak można mówić o wartości wolnorynkowej osoby, która użytkuje kilkadziesiąt lat działkę, którą kiedyś, za tak zwanej komuny, otrzymała i za którą płaciła wtedy zupełnie, trzeba to przyznać, groszowy czynsz, nieznaczny, przecież wtedy była to opłata zupełnie symboliczna. Dzisiaj zaś jest to opłata, która stanowi bardzo poważne obciążenie dla budżetu tych ludzi, którzy nie zdołali przekształcić tego prawa.

Proponuję, aby senackie Biuro Legislacyjne spróbowało zaproponować ewentualną zmianę do tej ustawy zmierzającą w kierunku, który w jakikolwiek sposób, choć trochę, ograniczałby tę samowolę, jaka dzisiaj jest widoczna wśród samorządowców. Chodzi o to, ażeby choć trochę bronić praw tych ludzi, którzy kiedyś nabyli tę własność w dobrej wierze, wybudowali tam swoje domy o wartości wielokrotnie przekraczającej wartość tychże działek, a nie mogą uregulować tych należności tylko dlatego, że samorządy znalazły sobie znakomite źródło dochodu pochodzące z czynszów od użytkowania wieczystego.

I teraz kilka zdań odnoszących się do wypowiedzi pana senatora Szaleńca, który powiedział, że rzeczywiście takie dzielenie, tworzenie takich fikcyjnych własności jak jedna tysięczna część działki jest złym rozwiązaniem. Ja też jestem właścicielem jednej tysiąc trzysta dwudziestej części działki, na której stoi dom w Warszawie. Jest to oczywiście z jednej strony nonsens i kiedyś w przyszłości byłby olbrzymi problem przy jakimkolwiek obrocie tą nieruchomością. Ale z drugiej strony, jeżeli pozostawiamy użytkowanie wieczyste, to od razu wrzucamy w ręce samorządowców wszystkich tych użytkowników mieszkań, ponieważ co roku będą otrzymywać czynsze za użytkowanie wieczyste. Dam przykład, bo piszą do mnie również ludzie z tego typu pretensjami: proszę pana, kupiłem mieszkanie na własność w firmie deweloperskiej, wydawało mi się, że mam czytelne koszty, wiem, że mam płacić czynsz, za użytkowanie tego mieszkania, ale nie wiedziałem, że muszę płacić każdego roku inną stawkę za użytkowanie wieczyste. Za mieszkanie o powierzchni 55 m<sup>2</sup> na Ochocie użytkowanie wieczyste wynosi 700 zł rocznie. I oczywiście ono co roku wzrasta średnio o 10–15%, bo gminy uważają, że rośnie wartość gruntów w Warszawie. I to jest właśnie przykład tego niebezpieczeństwa posługiwania się tą ceną wolnorynkową w takich właśnie sytuacjach, jak własność mieszkań. Dziękuję bardzo.

**Przewodniczący Janusz Gałkowski:**

Dziękuję bardzo, Panie Senatorze.  
Pan senator Szaleniec.

**Senator Zbigniew Szaleniec:**

Przepraszam, że jeszcze raz zabiorę głos, ale przede wszystkim chciałbym się zwrócić do pana senatora Bieli. Doceniam jego wysiłek i chęć poprawienia pewnej rzeczywistości w tym względzie, niemniej jednak nie za bardzo widzę możliwość wyjścia z tego pewnego rodzaju pata. Biuro Legislacyjne bowiem twierdzi, że my nie możemy za bardzo wnosić poprawek do tego, bo one zmieniają całość, więc trzeba by zgłosić zupełnie nowy projekt. Nie mamy dzisiaj tego projektu. Zatem jak naprawić to, co ma tyle wad, włącznie z pewnymi wątpliwościami natury konstytucyjnej? Stąd ten mój daleko idący wniosek, aczkolwiek nie mam intencji, żeby w ogóle nie zajmować się tym problemem, tylko wydaje mi się, że będzie trudno wyjść z tej sytuacji.

I jeszcze krótko odniosę się do wystąpienia pana senatora Bentkowskiego. Przecież samorządy są kierowane przez przedstawicieli naszych mieszkańców, którzy, ustalając pewne opłaty, kierują się potrzebami społecznymi, więc to jest taka wzajemna relacja. Możemy się na to obrażać albo nie. Mamy samorządy, które podejmują takie decyzje, jakie uznają za słuszne, i to jest ich prawo, i na to chyba nie możemy się obrażać. Dziękuję.

**Senator Aleksander Bentkowski:**

Problem polega jednak na tym, że akurat zdecydowana większość radnych nie ma...  
(*Głos z sali:* Nie mają tego problemu.)

...domków albo nie ma mieszkań, gdzie płacą użytkowanie wieczyste, i w ogóle się tym nie przejmują. Nie pomogą żadne apele, protesty tych, którzy mają... Oni patrzą na pieniądze i na to, jaka jest możliwość ich zdobycia. Oczywiście kierują się słusznym interesem, pieniądze zdobywają nie dla siebie, tylko dla samorządu. Pytanie tylko, jakim kosztem i jaką krzywdą tych ludzi?

**Przewodniczący Janusz Gałkowski:**

Dziękuję bardzo.

Nie widzę więcej zgłaszających się osób do zabrania głosu.

Czy ktoś z gości chciałby ewentualnie zabrać głos?

Bardzo proszę.

**Naczelnik Wydziału Inicjatyw Mieszkaniowych  
w Departamencie Finansowania Gospodarki Narodowej  
w Ministerstwie Finansów Andrzej Kwiatkowski:**

Andrzej Kwiatkowski, Ministerstwo Finansów.

Pan senator Biela sugerował, że obecność uczestników Ministerstwa Finansów na posiedzeniu wiąże się z dodaną poprawką dotyczącą art. 4a. To nie z tego powodu, dlatego że materiał otrzymaliśmy dopiero tutaj rano, tak więc jeszcze nie jesteśmy gotowi ustosunkować się do tych propozycji. W związku z tym chciałbym sobie zarezerwować jakieś prawo do zaopiniowania tego w późniejszym czasie, pod warunkiem że ta poprawka znajdzie się w projekcie. Chciałbym tylko powiedzieć, że jeżeli ustawa przewiduje nabycie jakiegoś dobra na warunkach preferencyjnych, to przychód z tego

wynikający nie podlega opodatkowaniu, więc być może te proponowane przepisy byłyby w ogóle zbędne. To jedna uwaga.

Druga uwaga. Jest ona związana z wpływami z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste. Dzisiaj pan senator Bentkowski poruszał kwestię od strony osób, które są zobowiązane wnieść te opłaty. Na poprzednim posiedzeniu jednak jeden z panów senatorów wyrażał troskę o uszczuplenie dochodów gmin z tego tytułu. Nie chcąc wchodzić w jakieś polemiki z tymi opiniami, chciałbym tylko może podać jedną liczbę, żeby wszyscy wiedzieli, o jakiego rzędu wydatkach czy raczej ubytkach mówimy. Otóż jednostki samorządu terytorialnego z tytułu wpływów z opłat – tutaj powiem, że również za zarząd, użytkowanie i użytkowanie wieczyste, ale to nie zmienia specjalnie skali problemu – wynosiły w ubiegłym roku 654 miliony zł.

To wszystko z mojej strony. Dziękuję bardzo.

**Przewodniczący Janusz Gałkowski:**

Dziękuję bardzo.

Nie mogę w tej chwili odnaleźć tego fragmentu, ale wydaje mi się, że w związku z tymi ingerencjami w prawa własności i ewentualnymi roszczeniami odszkodowawczymi byłaby potrzeba oszacowania ewentualnych skutków finansowych wprowadzenia tej ustawy w życie. I w związku z tym mam pytanie do przedstawicieli Ministerstwa Finansów, w jakim trybie i w jaki sposób można by dokonać oszacowania skutków finansowych ewentualnych odszkodowań, które musiałyby zostać wypłacone. To chyba znajdowało się w opinii Biura Legislacyjnego, prawda?

Panie Dyrektorze, może pan byłby uprzejmy ewentualnie odpowiedzieć.

**Naczelnik Wydziału Inicjatyw Mieszkaniowych  
w Departamencie Finansowania Gospodarki Narodowej  
w Ministerstwie Finansów Andrzej Kwiatkowski:**

Panie Przewodniczący, obawiam się, że niezwykle trudne byłoby oszacowanie takich skutków. Już na wcześniejszym etapie prac w Sejmie poprzedniej kadencji były podejmowane takie próby. Skonsultowaliśmy się z Ministerstwem Skarbu Państwa w sprawie uzyskania jakichś danych, choćby przybliżonych, związanych ze skalą tego problemu i okazało się to wtedy jednak niemożliwe. Obawiam się, że wraz z upływem czasu możliwość uzyskania tych danych raczej maleje, niż rośnie. Dziękuję.

**Przewodniczący Janusz Gałkowski:**

Dziękuję bardzo.

Czy ktoś z zaproszonych gości chciałby zabrać głos?

Bardzo proszę, pan minister Styczeń.

**Sekretarz Stanu w Ministerstwie Transportu i Budownictwa  
Piotr Styczeń:**

Panie Przewodniczący! Wysoka Komisjo!

Trudno nam w tej dyskusji wnikać w szczegóły, chciałbym tylko zauważyć, że poza tym, że mieliśmy okazję w niej uczestniczyć, słuchając opinii państwa dotyczącej sa-



mego projektu, to tak naprawdę ona toczy się wokół budowy ustroju prawnego dotyczącego praw do nieruchomości. Według mnie ta ustawa, tak obszernie traktująca zarówno materię użytkowania wieczystego, byłych mieszkań zakładowych, jak i spółdzielni mieszkaniowych, nie jest jeszcze takim, nazwijmy to, elementem spinającym ten obszar praw, czy to praw do spółdzielczego lokalu, czy też prawa do nabycia byłego mieszkania zakładowego, czy przekształceń użytkowania wieczystego w prawo własności.

Pracujemy w tej chwili w naszym resorcie – i to dla państwa jest bardzo ważna informacja – nad każdym z tych obszarów, ale oddzielnie, nie łącząc tego wszystkiego w jeden projekt. Pochylam się z troską nad pracownikami Biura Legislacyjnego, ponieważ ogromnie doceniam ich wysiłek oraz to, z jakimi trudnościami i z jakim, że tak powiem, dyskomfortem wynikającym często z braku czasu wiąże się ich praca. W ogóle podziwiam prawników – i to jest taka opinia poza dyskusją – jeśli chodzi o ich pracę w parlamencie.

Szanowni Państwo, wracając do szczegółów, mówiliśmy tutaj o tym – między innymi padła taka opinia ze strony jednego z panów senatorów – że co roku wzrasta opłata z tytułu wieczystego użytkowania gruntu. Wiele było elementów, które podlegałyby co najmniej krytycznej ocenie z naszej strony, między innymi te w wypowiedzi pana senatora, który reprezentuje spółdzielczość – bardzo mi miło, ja też teoretycznie jeszcze reprezentuję spółdzielczość, bo kawałek mnie został w poprzednim miejscu pracy – ale mam zupełnie inne wnioski, wynikające z zupełnie innej oceny rzeczywistości spółdzielczej w Polsce.

Proszę państwa, pracujemy również – to też informacja dla was – w komisjach sejmowych nad projektem pani poseł Masłowskiej, który częściowo wpisują się w tę część spółdzielczą projektu pana senatora Adama Bieli. W związku z tym, że nie mamy w tej chwili obowiązku wydania opinii rządowej na temat tego projektu, to nasz udział w tej dyskusji jest – i za to dziękujemy – braniem wszystkich opinii, które tutaj padają, i uwzględnianiem ich lub też nie, w naszych projektach, które na pewno w taki lub inny sposób znajdują się w Senacie, bo siłą rzeczy w procesie legislacji prawa tam również trafiają.

Na zakończenie chciałbym jeszcze powiedzieć, że jest podejmowanych wiele inicjatyw poselskich obok głównego nurtu zmian, który jest procedowany przez rząd. Z kolei te inicjatywy wpisują się, nazwijmy to, już w robocze wersje wydarzeń w trakcie prac w komisjach, czy to sejmowych, czy to senackich, bo, mając wiedzę o tych projektach, możemy dyskutować o nich z państwem.

Według naszej oceny ta ustawa albo zostanie – to wola państwa – wprowadzona w obieg, nazwijmy to, legislacyjny, parlamentarny, albo też zostanie po prostu wycofana i wtedy niektóre z tych treści czy też propozycji będą wpisywały się w treść projektów zmian w tych ustawach, których dotyczy ten projekt, a realizowanych już w innym trybie. To jest informacja, żebyśmy byli świadomi, że w tej chwili trwa wokół tych praw do nieruchomości, praw spółdzielczych, prawa własności bardzo duża praca. Ona w większości ma miejsce właśnie w Ministerstwie Transportu i Budownictwa, stąd nasza wiedza w tej materii jest tak obszerna. Dziękuję bardzo.

**Przewodniczący Janusz Gałkowski:**

Dziękuję bardzo.

Zanim oddam już głos pani senator Arciszewskiej-Mielewczyk, to podzielę się jeszcze uwagą dotyczącą tego, co mnie skłoniło, żeby jednak podpisać ten pro-

jekt i nadal kontynuować prace nad tą ustawą. Mianowicie jest bardzo źle, jeżeli następują regulacje ustawowe, które są wykonywane w stosunku do niektórych osób albo przez niektóre tylko gminy, bo nie wiem, dlaczego tak się działo czy dzieje – to może inna analiza musiałaby tu nastąpić – ale jest bardzo źle, jeżeli następuje ciągłe dzielenie obywateli na tych, którym się udało albo którzy mieli szczęście, albo którzy mieli, nie wiem, większą siłę przebicia. Nie wiem, jakie czynniki to sprawiają. W każdym razie mamy do czynienia z ciągłym dzieleniem obywateli na lepszych, gorszych w takim sensie, że nierówno są traktowane ich prawa i w nierówny sposób są realizowane postanowienia przepisów ustaw, które mają ich dotyczyć. W związku z tym jest to jedna z prób, niewątpliwie nie jedyna. Myślę, że uda się wreszcie za pomocą jakiegoś jednolitego aktu rozwiązać te problemy i usytuować kwestię stosunków własnościowych w taki sposób, który będzie z jednej strony zamykał pewną klamrą wszystkie dotychczasowe kwestie i stanowił na przyszłość jakieś jednolite rozwiązanie. Uważam jednak, że może to potrwać dość długo i dla ratowania pewnego poczucia sprawiedliwości, nierozwarstwiania, niedzielenia ludzi należy podjąć taką inicjatywę.

To tyle z mojej strony.

Bardzo proszę, pani senator Arciszewska-Mielewczyk.

### **Senator Dorota Arciszewska-Mielewczyk:**

Dziękuję, Panie Przewodniczący.

Nie tyle mam pytanie związane z tą konkretną ustawą z druku nr 69, ile z wypowiedzią pana ministra, który mówił o przyszłościowym, takim szerokim rozwiązaniu generalnym problemów, jeśli chodzi o własność w naszym kraju, i proszę o krótką odpowiedź, bo nie jest to tematem dzisiejszej debaty.

Mnie właśnie interesuje uregulowanie stosunków własnościowych w Polsce, ale pod innym kątem, i pytanie, czy państwo podejmują takie prace i analizy. A mianowicie są tereny, nieruchomości, które nie mają w księgach wieczystych zapisanego ani Skarbu Państwa, ani wpisanych osób, które tam zamieszkują, a zostały przesiedlone, a widnieją w nich obywatele niemieccy. Mnie interesuje, czy państwo pracują nad tym i zapewnią przyszłość obywatelom polskim, którzy to nie będą tracić mienia, do którego nigdy nie byli przywiązani, zawsze drżeli, kiedy ich stamtąd ktoś wyrzuci, w obliczu składania pozwów cywilnych przez obywateli niemieckich, bo takie procesy się odbywają i mienie wraca do spadkobierców niemieckich. Chciałabym prosić o krótką odpowiedź, ponieważ to jest temat do szerszej dyskusji. Interesuje mnie tylko to, czy państwo mają to na względzie, bo o tym mówimy od dłuższego czasu, a w związku z tym, że nie unikniemy tej dyskusji na tle międzynarodowych problemów polsko-niemieckich, bardzo proszę o podejście do tego problemu bardzo poważnie, bo ja osobiście sama będę w tej sprawie interweniować. Dziękuję.

### **Sekretarz Stanu w Ministerstwie Transportu i Budownictwa Piotr Styczeń:**

Odpowiedź może być tylko jedna: nie leży to w gestii naszego resortu, lecz resortu sprawiedliwości, spraw zagranicznych, w pewnej części w MSWiA. To nie jest domena naszego resortu. W związku z tym, jeżeli zostaniemy, że tak powiem, popro-

szeni do pracy nad tą kwestią, to tak, ale z naszej inicjatywy nie powstają żadne regulacje dotyczące tej sprawy.

**Przewodniczący Janusz Gałkowski:**

Dziękuję bardzo.

Proszę państwa, w związku z tym, że wyczerpał się temat i powoli wyczerpuje się czas, ale przede wszystkim wszyscy już zabrali głos i nie ma w tej chwili żadnych poprawek zgłoszonych do projektu ustawy, zajmijmy się postawionym przez pana senatora Szaleńca wnioskiem o odrzucenie projektu ustawy. Ponieważ jest to najdalej idący wniosek, poddam go w pierwszej kolejności pod głosowanie...

*(Głos z sali: Czy jest wystarczająca liczba...)*

*(Głos z sali: Nie ma kworum.)*

Brakuje jednego senatora z Komisji Gospodarki Narodowej, tak? Czy jeśli byłaby szansa...

*(Wypowiedzi w tle nagrania)*

Członkowie Komisji Ustawodawczej są dość pilni.

*(Głos z sali: Nas jest więcej.)*

Chciałbym znaleźć jakiś atrybut dla naszej komisji.

*(Brak nagrania)*

**Przewodniczący Janusz Gałkowski:**

Dziękuję bardzo.

Proszę państwa, w związku z tym, że został postawiony przez pana senatora Szaleńca wniosek o odrzucenie projektu ustawy, w pierwszej kolejności poddam go pod głosowanie.

Kto jest za przyjęciem wniosku o odrzucenie projektu ustawy? (2)

Kto jest przeciwny? (9)

Kto się wstrzymał od głosu? (1)

Dziękuję bardzo. Wniosek o odrzucenie projektu ustawy nie uzyskał poparcia, nie uzyskał większości.

W związku z brakiem zgłoszonych poprawek do projektu ten tekst, który został zgłoszony jako poprawki senatora Adama Bieli do projektu ustawy o zmianie ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości, w tym tekście jednolitym, jaki ostatnio został państwu dostarczony, poddam go pod głosowanie jako projekt poprawki do druku nr 69, a później przegłosujemy cały druk nr 69.

Kto jest za przyjęciem tych poprawek pana senatora Bieli zgłoszonych w projekcie jednolitym? (10)

Kto jest przeciwny? (1)

Kto się wstrzymał od głosu? (1)

Proszę państwa, w takim razie przechodzimy do głosowania nad tekstem jednolitym projektu uchwały wraz z tymi poprawkami.

Kto jest za przyjęciem projektu uchwały w całości wraz z poprawkami? (10)

Kto jest przeciwny? (1)

Kto się wstrzymał od głosu? (1)

Dziękuję bardzo.

Na senatora sprawozdawcę proponuję wnioskodawcę, pana senatora Biele z Komisji Gospodarki Narodowej.

Czy pan senator się zgadza?

*(Wypowiedź poza mikrofonem)*

Jest zgoda. Dziękuję bardzo.

Zamykam wspólne posiedzenie Komisji Ustawodawczej i Komisji Gospodarki Narodowej. Dziękuję bardzo.

*(Koniec posiedzenia o godzinie 10 minut 50)*



Kancelaria Senatu

Opracowanie i publikacja:

Biuro Prac Senackich, Dział Stenogramów

Druk: Biuro Administracyjne, Dział Wydawniczy

Nakład: 6 egz.

ISSN 1643-2851