

# **U C H W A Ł A**

## **SENATU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

**z dnia 26 kwietnia 2006 r.**

**w sprawie wniesienia do Sejmu projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych 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 przekształceń własnościowych nieruchomości.

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

**MARSZAŁEK SENATU**

**Bogdan BORUSEWICZ**

**USTAWA**  
**z dnia**  
**o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych**  
**nieruchomości<sup>1)</sup>**

**Art. 1.**

W ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2005 r. Nr 45, poz. 435, Nr 157, poz. 1315, Nr 167, poz. 1399 i Nr 175, poz. 1460 i 1462) w art. 40a po ust. 8 dodaje się ust. 8a w brzmieniu:

"8a. Jeżeli w określonej nieruchomości co najmniej jeden lokal został przez Lasy Państwowe sprzedany osobie uprawnionej określonej w ust. 4, 5, 5a, 6 lub 7, to na wniosek każdej osoby uprawnionej zajmującej lokal w tej nieruchomości, Lasy Państwowe są obowiązane sprzedać jej ten lokal na warunkach określonych odpowiednio w ust. 4 lub 7."

**Art. 2.**

W ustawie z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2005 r. Nr 41, poz. 398 i Nr 132, poz. 1110) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 57 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

"3. Jeżeli w określonej nieruchomości co najmniej jedno mieszkanie zostało przez Agencję sprzedane osobie uprawnionej, to na wniosek każdej osoby uprawnionej zajmującej

---

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 28 września 1991 r. o lasach, ustawę z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, ustawę z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, ustawę z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego "Polskie Koleje Państwowe", ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa, ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawę z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości, ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych i ustawę z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

mieszkanie w tej nieruchomości Agencja jest obowiązana sprzedać jej to mieszkanie.";

2) w art. 58 uchyla się ust. 3.

### **Art. 3.**

W ustawie z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1115, z 2004 r. Nr 213, poz. 2157 oraz z 2005 r. Nr 94, poz. 786) art. 10a otrzymuje brzmienie:

"Art. 10a. 1. Na wniosek kredytobiorcy, który od dnia 1 stycznia 1998 r. lub od każdego kwartału następującego po I kwartale 1998 r., lecz nie później niż od dnia 1 stycznia 2006 r., dokonywał przez 10 lat systematycznej i terminowej spłaty kredytu, w wysokości wynikającej z art. 7 i 8, bank umarza w ciężar budżetu państwa pozostałe zadłużenie z tytułu kwoty kredytu, skapitalizowanych odsetek oraz z tytułu przejściowego wykupu odsetek od kredytu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Warunek dokonywania przez kredytobiorcę systematycznej i terminowej spłaty w ciągu 10 lat kredytu, o którym mowa w ust. 1, uważa się za spełniony także wtedy, gdy w tym okresie opóźnienie w spłacie kredytu dotyczyć będzie nie więcej niż 4 kwartałów."

### **Art. 4.**

W ustawie z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego "Polskie Koleje Państwowe" (Dz.U. Nr 84, poz. 948, z późn. zm.<sup>2)</sup>) po art. 44 dodaje się art. 44a w brzmieniu:

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

---

<sup>2)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 100, poz. 1086 i Nr 154, poz. 1802, z 2002 r. Nr 205, poz. 1730 i Nr 240, poz. 2055, z 2003 r. Nr 6, poz. 63, Nr 80, poz. 720 i Nr 203, poz. 1966, z 2004 r. Nr 96, poz. 959 i Nr 120, poz. 1252, z 2005 r. Nr 157, poz. 1315 i Nr 184, poz. 1539 oraz z 2006 r. Nr 12, poz. 63.

## **Art. 5.**

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

- 1) tytuł ustawy otrzymuje brzmienie: "o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz Skarbu Państwa";
- 2) w art. 4 po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

"1a. Jeżeli w określonej nieruchomości co najmniej jedno mieszkanie zostało przez zbywcę sprzedane osobie uprawnionej, to na wniosek każdej osoby uprawnionej zajmującej mieszkanie w tej nieruchomości zbywca jest obowiązany sprzedać jej to mieszkanie na warunkach określonych w art. 6.";
- 3) w art. 10 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

"1. Mieszkanie stanowiące własność Skarbu Państwa może być zbyte osobie uprawnionej na jej wniosek po cenie pomniejszonej stosownie do art. 6.";
- 4) po art. 10 dodaje się art. 10a w brzmieniu:

"Art. 10a. Nabycie mieszkania na podstawie przepisów ustawy nie może naruszać praw osób trzecich."

## **Art. 6.**

W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591 oraz z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024 i Nr 167, poz. 1398) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 11<sup>1</sup>:
  - a) w ust. 1:
    - uchyla się pkt 2 i 3,
    - pkt 5 otrzymuje brzmienie:

"5) wpłaty nominalnej kwoty wartości pomocy uzyskanej przez spółdzielnię ze środków publicznych przypadającej na ten lokal, o ile spółdzielnia taką pomoc uzyskała.",
  - b) uchyla się ust. 2,
  - c) po ust. 3 dodaje się ust. 3<sup>1</sup> i 3<sup>2</sup> w brzmieniu:

"3<sup>1</sup>. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 pkt 5, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

3<sup>2</sup>. O ile statut spółdzielni nie stanowi inaczej, w przypadku ustania członkostwa w spółdzielni osoby, która zawarła umowę, o której mowa w ust. 1, jest ona obowiązana do:

- 1) spłaty przypadającego na jej lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu zrealizowanej modernizacji budynku, w którym znajduje się ten lokal, w rozumieniu art. 6<sup>1</sup> ust. 5;
- 2) spłaty przypadających na jej lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów zrealizowanych remontów nieruchomości, w której znajduje się ten lokal.",

d) uchyla się ust. 7;

2) w art. 12:

a) w ust. 1:

- uchyla się pkt 2 i 3,
- pkt 5 otrzymuje brzmienie:

"5) wpłaty nominalnej kwoty wartości pomocy uzyskanej przez spółdzielnię ze środków publicznych przypadającej na ten lokal, o ile spółdzielnia taką pomoc uzyskała.",

b) uchyla się ust. 2,

c) ust. 3 i 4 otrzymują brzmienie:

"3. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 pkt 5, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.",

d) dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

"6. O ile statut spółdzielni nie stanowi inaczej, w przypadku ustania członkostwa w spółdzielni osoby, która zawarła umowę, o której mowa w ust. 1, jest ona obowiązana do:

- 1) spłaty przypadającego na jej lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z

tytułu zrealizowanej modernizacji budynku, w którym znajduje się ten lokal, w rozumieniu art. 6<sup>1</sup> ust. 5;

2) spłaty przypadających na jej lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów zrealizowanych remontów nieruchomości, w której znajduje się ten lokal.";

3) uchyla się art. 12<sup>2</sup>;

4) w art. 17<sup>14</sup>:

a) w ust. 1 uchyla się pkt 2 i 3,

b) dodaje się ust. 4 i 5 w brzmieniu:

"4. O ile statut spółdzielni nie stanowi inaczej, osoba niebędąca członkiem spółdzielni może zawrzeć umowę, o której mowa w ust. 1, po dokonaniu:

1) spłaty przypadającego na lokal, o którym mowa w ust. 1, uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu zrealizowanej modernizacji budynku, w którym znajduje się ten lokal, w rozumieniu art. 6<sup>1</sup> ust. 5;

2) spłaty przypadających na lokal, o którym mowa w ust. 1, zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów zrealizowanych remontów nieruchomości, w której znajduje się ten lokal.

5. O ile statut spółdzielni nie stanowi inaczej, w przypadku ustania członkostwa w spółdzielni osoby, która zawarła umowę, o której mowa w ust. 1, jest ona obowiązana do spłat określonych w ust. 4";

5) w art. 39:

a) w ust. 1 uchyla się pkt 1 i 2,

b) dodaje się ust. 4 i 5 w brzmieniu:

"4. O ile statut spółdzielni nie stanowi inaczej, osoba niebędąca członkiem spółdzielni może zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu, o której mowa w ust. 1, po dokonaniu:

1) spłaty przypadającego na lokal, o którym mowa w ust. 1, uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu zrealizowanej modernizacji budynku, w którym znajduje się ten lokal, w rozumieniu art. 6<sup>1</sup> ust. 5;

2) spłaty przypadających na lokal, o którym mowa w ust. 1, zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów zrealizowanych remontów nieruchomości, w której znajduje się ten lokal.

5. O ile statut spółdzielni nie stanowi inaczej, w przypadku ustania członkostwa w spółdzielni osoby, która zawarła umowę, o której mowa w ust. 1, jest ona obowiązana do spłat określonych w ust. 4.";
- 6) w art. 42 ust. 1 otrzymuje brzmienie:
- "1. Po wejściu ustawy w życie spółdzielnia mieszkaniowa określi przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu we wszystkich nieruchomościach, z wyjątkiem nieruchomości, o których mowa w art. 40.";
- 7) w art. 44:
- a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:
- "1. Hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość, w której ustanowiono odrębną własność lokalu, nie obciąża powstałej nieruchomości lokalowej.
2. Jeżeli wartość pozostałej części nieruchomości, w której ustanowiono odrębną własność lokalu, nie zapewnia wierzycielowi hipotecznemu dostatecznego zabezpieczenia, może on żądać od spółdzielni mieszkaniowej ustanowienia zabezpieczenia dodatkowego w odpowiednim terminie przez siebie wyznaczonym.",
- b) uchyla się ust. 4;
- 8) uchyla się art. 46<sup>1</sup>;
- 9) w art. 48 ust. 3 otrzymuje brzmienie:
- "3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu albo przeniesienia własności lokalu.";
- 10) po art. 48<sup>1</sup> dodaje się art. 48<sup>2</sup> w brzmieniu:
- "Art. 48<sup>2</sup>. 1. Jeżeli przed upływem 12 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie spółdzielnia nie podejmie czynności, o których mowa w art. 41 i 42, a nie toczy się postępowanie sądowe w trybie art. 43 ust. 5, sąd na wniosek osoby, której zgodnie z przepisami ustawy przysługuje, z zastrzeżeniem art. 36, prawo żądania przeniesienia na nią własności lokalu należącego przed tym dniem do spółdzielni, orzeknie w postępowaniu nieprocesowym o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, na zasadach określonych w art. 12, art. 17<sup>14</sup>, art. 17<sup>15</sup> i art. 39-48<sup>1</sup>.

2. Od wniosku, o którym mowa w ust. 1, nie pobiera się opłat sądowych. Pozostałe koszty postępowania ponosi spółdzielnia.
3. Jeżeli spółdzielnia nie wytoczy przeciwko członkowi zarządu, rady nadzorczej lub likwidatorowi powództwa o naprawienie szkody z tytułu poniesienia kosztów postępowania w terminie roku od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, każdy członek spółdzielni może wnieść na jej rzecz powództwo o naprawienie tej szkody."

#### **Art. 7.**

W ustawie z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz.U. Nr 157, poz. 1315) art. 4 i 5 otrzymują brzmienie:

- "Art. 4. 1. Jeżeli w procesach przekazywania państwowym jednostkom organizacyjnym, jednostkom samorządu terytorialnego, spółdzielniom mieszkaniowym, likwidacji, zbywania, komercjalizacji, prywatyzacji lub upadłości mieszkanie, w rozumieniu art. 2 pkt 3 ustawy nowelizowanej w art. 3, 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 ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, to na pisemny wniosek osoby fizycznej zajmującej to mieszkanie w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie umowy najmu lub decyzji administracyjnej o jego przydziale właściciel nieruchomości jest obowiązany sprzedać jej to mieszkanie, z zastrzeżeniem art. 5.
2. Prawo żądania przeniesienia własności mieszkania przysługuje osobie fizycznej określonej w ust. 1, jeżeli w procesach przekształceniowych wymienionych w tym przepisie:
    - 1) zostało naruszone prawo tej osoby do nabycia zajmowanego przez nią mieszkania, a w szczególności jeżeli przedsiębiorstwo państwowe, spółka handlowa albo państwowa osoba prawna, o której mowa w ust. 1, nie zaproponowała jej nabycia zajmowanego przez nią mieszkania na zasadzie prawa pierwszeństwa, o którym mowa w art. 4 ustawy nowelizowanej w art. 3, zanim mieszkanie to przestało być własnością tego przedsiębiorstwa, tej spółki albo osoby prawnej, lub



- 2) naruszono interes prawny tej osoby, lub
- 3) zaoferowano tej osobie nabycie zajmowanego przez nią mieszkania za cenę wyższą niż cena, za jaką zostało ono następnie zbyte.
3. Prawo żądania przeniesienia własności mieszkania jest niezależne od przysługujących na zasadach ogólnych roszczeń odszkodowawczych.
4. Okoliczności, o których mowa w ust. 1 i 2, powinny zostać stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu wydanym w postępowaniu nieprocesowym. Postępowanie jest wolne od opłat sądowych. Pozostałe koszty postępowania ponosi Skarb Państwa.
5. Prawo żądania przeniesienia własności mieszkania przysługuje także osobie bliskiej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266), w stosunku do osoby fizycznej określonej w ust. 1, której przysługuje prawo wstąpienia w stosunek najmu mieszkania na podstawie odrębnych przepisów.
6. W przypadku złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1, zbycie mieszkania następuje na warunkach i po cenie, na jakich nieruchomości zostały nabyte od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub innej państwowej jednostki organizacyjnej albo spółki handlowej, o których mowa w ust. 1, powiększonej o wartość poczynionych nakładów koniecznych. Cena podlega waloryzacji według zasad określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Na wniosek nabywcy mieszkania cena może być rozłożona na raty płatne w okresie do 10 lat. Warunki i cenę zbycia mieszkania ustala sąd w postępowaniu, o którym mowa w ust. 4.
7. Ustalając cenę zbycia mieszkania osobie uprawnionej, sąd bierze pod uwagę w szczególności:
  - 1) cenę 1 m<sup>2</sup> mieszkania, za jaką zostało ono nabyte od podmiotu określonego w ust 6;
  - 2) wartość poczynionych przez zbywcę nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie mieszkania;
  - 3) cenę 1 m<sup>2</sup> wyodrębnionej geodezyjnie nieruchomości gruntowej związanej z budynkiem, w którym ustanawia się prawo odrębnej własności mieszkania, uwzględniając koszty poniesione przez podmiot określony w ust. 6, które związane były z nabyciem przez niego tej nieruchomości.";
8. Prawo żądania przeniesienia własności mieszkania wygasa, jeżeli w okresie 3 lat,

licząc od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, nie wniesiono wniosku o stwierdzenie okoliczności, o których mowa w ust. 1 i 2.

9. W przypadku różnicy pomiędzy ceną sprzedaży mieszkania na rzecz osoby uprawnionej a wartością rynkową tego mieszkania, na wniosek zbywcy realizującego prawo, o którym mowa w ust. 1, podmiot, który naruszył prawo lub interes prawny, o których mowa w ust. 2 pkt 1 i 2, lub zaoferował nabycie mieszkania w sytuacji, o której mowa w ust. 2 pkt 3, albo jego następca prawny, wypłaci zbywcy odszkodowanie w wysokości odpowiadającej tej różnicy. W razie sporu co do wysokości odszkodowania sprawę rozstrzyga sąd, a zapłacie podlega część niesporna.
10. Ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz osoby uprawnionej nie może naruszać praw osób trzecich.
11. Hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość, w której ustanowiono odrębną własność lokalu na rzecz osoby uprawnionej, nie obciąża powstałej nieruchomości lokalowej.
12. Jeżeli wartość pozostałej części nieruchomości, w której ustanowiono odrębną własność lokalu na rzecz osoby uprawnionej, nie zapewnia wierzycielowi hipotecznemu dostatecznego zabezpieczenia, może on żądać od właściciela obciążonej nieruchomości ustanowienia zabezpieczenia dodatkowego w odpowiednim terminie przez siebie wyznaczonym.

Art. 5. 1. Na pisemny wniosek osoby uprawnionej w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy nowelizowanej w art. 3, w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, spółka handlowa, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie jest podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, jest obowiązana sprzedać tej osobie mieszkanie na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6 ustawy nowelizowanej w art. 3, 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. Prawo żądania przeniesienia własności mieszkania przysługuje osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano zgodnie z przepisami ustawy nowelizowanej w art. 3 prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach

i w trybie określonym w tej ustawie w okresie, kiedy im to prawo przysługiwało, tj. zanim mieszkania te stały się własnością spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie był już podmiotem dominującym.

3. Okoliczności, o których mowa w ust. 1 i 2, powinny zostać stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu wydanym w postępowaniu nieprocesowym. W tym samym postępowaniu sąd ustala warunki i cenę zbycia mieszkania. Postępowanie jest wolne od opłat sądowych. Pozostałe koszty postępowania ponosi Skarb Państwa.
4. Przepisy art. 4 ust. 3, 8 i 9 stosuje się odpowiednio.
5. Ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz osoby uprawnionej nie może naruszać praw osób trzecich.
6. W przypadku istnienia hipoteki obciążającej dotychczas nieruchomość, w której ustanowiono odrębną własność lokalu na rzecz osoby uprawnionej, stosuje się przepisy art. 4 ust. 11 i 12."

#### **Art. 8.**

W ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. Nr 175, poz. 1459) w art. 5 w pkt 2 kropkę na końcu zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

"3) w odniesieniu do których nie wykonano przepisów ustawy z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz.U. Nr 113, poz. 1209, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 oraz z 2003 r. Nr 3, poz. 24 i Nr 64, poz. 592), jeżeli spełniali warunki nabycia własności użytkowanych nieruchomości z mocy prawa."

#### **Art. 9.**

W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176, z późn. zm.<sup>3)</sup>) w art. 21 w ust. 1 w pkt 123 kropkę na końcu zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 124 i 125 w brzmieniu:

---

<sup>3)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2000 r. Nr 22, poz. 270, Nr 60, poz. 703, Nr 70, poz. 816, Nr 104, poz. 1104, Nr 117, poz. 1228 i Nr 122, poz. 1324, z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 8, poz. 64, Nr 52, poz. 539, Nr 73, poz. 764, Nr 74, poz. 784, Nr 88, poz. 961, Nr 89, poz. 968, Nr 102, poz. 1117, Nr 106, poz. 1150, Nr 110, poz. 1190, Nr 125, poz. 1363 i 1370 i Nr 134, poz. 1509, z

"124) przychód wynikający z różnicy pomiędzy wartością rynkową:

- a) mieszkania a odpłatnością ponoszona przez podatnika na podstawie art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz Skarbu Państwa (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 i Nr 102, poz. 1118, z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1315 i Nr 184, poz. 1539),
- b) spółdzielczego lokalu mieszkalnego a odpłatnością ponoszona przez podatnika na podstawie art. 11<sup>1</sup> ust. 1 pkt 5 oraz art. 12 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591 oraz z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024 i Nr 167, poz. 1398),
- c) byłego mieszkania zakładowego a odpłatnością ponoszona przez podatnika na podstawie art. 4 ust. 6 lub art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz.U. Nr 157, poz. 1315),

125) przychód wynikający z nieodpłatnego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości."

#### **Art. 10.**

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

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

"4. Nie pobiera się opłat od wniosku:

- 1) o ustanowienie odrębnej własności lokalu, złożonego na podstawie art. 48<sup>2</sup> ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r.

---

2002 r. Nr 19, poz. 199, Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 78, poz. 715, Nr 89, poz. 804, Nr 135, poz. 1146, Nr 141, poz. 1182, Nr 169, poz. 1384, Nr 181, poz. 1515, Nr 200, poz. 1679 i Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 7, poz. 79, Nr 45, poz. 391, Nr 65, poz. 595, Nr 84, poz. 774, Nr 90, poz. 844, Nr 96, poz. 874, Nr 122, poz. 1143, Nr 135, poz. 1268, Nr 137, poz. 1302, Nr 166, poz. 1608, Nr 202, poz. 1956, Nr 222, poz. 2201, Nr 223, poz. 2217 i Nr 228, poz. 2255, z 2004 r. Nr 29, poz. 257, Nr 54, poz. 535, Nr 93, poz. 894, Nr 99, poz. 1001, Nr 109, poz. 1163, Nr 116, poz. 1203, 1205 i 1207, Nr 120, poz. 1252, Nr 123, poz. 1291, Nr 162, poz. 1691, Nr 210, poz. 2135, Nr 263, poz. 2619 i Nr 281, poz. 2779 i 2781 oraz z 2005 r. Nr 25, poz. 202, Nr 30, poz. 262, Nr 85, poz. 725, Nr 86, poz. 732, Nr 90, poz. 757, Nr 102, poz. 852, Nr 143, poz. 1199 i 1202, Nr 155, poz. 1298, Nr 164, poz. 1365 i 1366, Nr 169, poz. 1418 i 1420, Nr 177, poz. 1468, Nr 179, poz. 1484 i Nr 180, poz. 1495.

Nr 119, poz. 1116, z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591 oraz z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024 i Nr 167, poz. 1398);

2) o stwierdzenie okoliczności uprawniających do żądania przeniesienia własności mieszkania na podstawie art. 4 lub art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz.U. Nr 157, poz. 1315) oraz ustalenie warunków i ceny zbycia tego mieszkania.";

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

"Art. 98a. W toku postępowania o stwierdzenie okoliczności uprawniających do żądania przeniesienia własności mieszkania na podstawie art. 4 lub art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości oraz ustalenie warunków i ceny zbycia tego mieszkania wydatki ponosi Skarb Państwa."

#### **Art. 11.**

1. Do spraw wszczętych, lecz nie zakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się jej przepisy.
2. Jeżeli postępowanie sądowe wszczęte przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie art. 49 ustawy nowelizowanej w art. 6 albo art. 4 ust. 4 lub art. 5 ust. 3 ustawy nowelizowanej w art. 7, prowadzone było w trybie procesowym, sąd prowadzi je od tego dnia w trybie nieprocesowym lub przekazuje właściwemu sądowi do rozpoznania w takim trybie. W wypadku przekazania stosuje się odpowiednio przepisy art. 200 § 2 i 3 Kodeksu postępowania cywilnego. Każdy jednak uczestnik postępowania może żądać powtórzenia czynności sądu dokonanych bez jego udziału.

#### **Art. 12.**

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

## UZASADNIENIE

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

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

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

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 faktu czy dano im prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania zakładowego. W odpowiedzi na oświadczenie z dnia 15 listopada 2005 r. Minister Sprawiedliwości wyraził ubolewanie z powodu zaistnienia przypadków nakładania przez sądy obowiązków fiskalnych - wbrew ustawowemu zwolnieniu wynikającemu z ustawy. W ślad za tą odpowiedzią zostały podjęte stosowne kroki informacyjne skierowane do prezesów sądów okręgowych w całej Polsce dotyczące nowych regulacji w zakresie kosztów sądowych wynikających z przedmiotowych ustaw. Zdarzają się jednak przypadki, w których sądy zachowują się wbrew intencji ustawodawcy, który zmierzał do tego, aby 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", aby: wyrażały one wyraźnie intencję ustawodawcy w sposób nie dający sądom powodów do różnych interpretacji, ułatwiły ich stosowanie osobom uprawnionym, określały w sposób ostry zakresowo przedmiot i podmiot uprawniony do przekształcenia.

W zakresie dotyczącym ustaw wymienionych wyżej w pkt 1-4 projekt przyznaje osobie uprawnionej dotychczas jedynie z tytułu tzw. prawa pierwszeństwa - roszczenie o nabycie zajmowanego przez nią mieszkania w sytuacji, w której w określonym budynku (nieruchomości) co najmniej jedno mieszkanie zostało już sprzedane.

Projekt nowelizuje ustawę z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, rozszerzając krąg kredytobiorców, którym bank umarza w ciężar budżetu państwa pozostałe zadłużenie z tytułu kwoty kredytu mieszkaniowego, skapitalizowanych odsetek oraz z tytułu przejściowego wykupu odsetek od kredytu. W myśl zawartej w projekcie zmiany umorzenie będzie stosowane w odniesieniu do kredytobiorców, którzy od dnia 1 stycznia 1998 r. lub od każdego kwartału następującego po pierwszym kwartale 1998 r., lecz nie później niż od dnia 1 stycznia 2006 r., dokonywali przez 10 lat systematycznej i terminowej spłaty kredytu – a nie przez 20 lat, jak stanowi obecnie ustawa. Zdaniem Senatu pomoże to rozwiązać problem zadłużenia niezawinionego przez kredytobiorców, narosłego głównie w okresie inflacji początku lat dziewięćdziesiątych. Większość kredytobiorców spłaciła już kwotę kredytu a obecnie spłaca skapitalizowane odsetki.

Proponowany projekt ustawy wychodzi naprzeciw wyrokom Trybunału Konstytucyjnego: z dnia 20 kwietnia 2005 r. (sygn. akt K 42/02) oraz z dnia 21 grudnia 2005 r. (sygn. akt SK 10/05). W pierwszym z tych orzeczeń Trybunał uznał za niekonstytucyjny między innymi przepis nowelizacji z dnia 19 grudnia 2002 r. uchylający art. 49 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który umożliwiał nabycie własności mieszkania spółdzielczego na mocy orzeczenia sądu w przypadku bezzynności spółdzielni. Skutkiem tego wyroku była wprawdzie utrata mocy przepisu uchylającego art. 49 ustawy, lecz do tej pory żadna ustawa nie wprowadziła go ponownie do systemu prawa. Dokonuje tego wnoszony projekt, który dodaje do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 48<sup>2</sup> o

treści dostosowanej do obecnego brzmienia ustawy. Wykonaniu drugiego ze wspomnianych orzeczeń służą zmiany zaproponowane do art. 44 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W zakresie dotyczącym tej ustawy proponuje się także, aby w przypadku przeniesienia własności lokalu na rzecz członka spółdzielni, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, członek ten - oprócz spłaty zobowiązań spółdzielni związanych z budową tego lokalu (poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego) i spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych - wpłacał jedynie nominalną kwotę wartości pomocy uzyskanej przez spółdzielnię z finansów publicznych.

W części dotyczącej ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości projekt zmierza przede wszystkim do przyznania roszczenia o nabycie mieszkania tym najemcom byłych mieszkań zakładowych, którym w obecnym stanie prawnym przysługuje jedynie prawo pierwokupu mieszkania, jeżeli w określonych procesach przekształceniowych naruszono ich prawo do nabycia zajmowanych przez nich mieszkań lub co najmniej naruszono ich interes prawny. Jednocześnie projekt rozszerza katalog osób uprawnionych do nabycia własności mieszkania o najemców byłych mieszkań zakładowych, którym zaoferowano nabycie mieszkania za cenę wyższą niż cena, za jaką zostało ono następnie zbyte osobie trzeciej.

W ferworze utarczek politycznych poprzedniej kadencji Sejmu uchwalono ustawę o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z wyraźnym uchybieniem konstytucyjnej zasady ochrony praw nabytych. Proponowana w projekcie zmiana rozszerza katalog użytkowników wieczystych uprawnionych do nieodpłatnego przekształcenia przysługującego im prawa w prawo własności nieruchomości o użytkowników wieczystych lub ich następców prawnych w odniesieniu do których nie wykonano przepisów ustawy z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości, mimo iż spełniali warunki nabycia własności użytkowanych nieruchomości z mocy prawa.

Projekt wywołuje skutki finansowe wobec budżetu państwa wynikające z nowelizacji ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych. W ustawie już obowiązującej ustawodawca przyjął zobowiązanie państwa za spłatę tych kredytów sięgające kwoty około 2,7 mld zł, którą pokrywa się ze środków przewidzianych w budżecie państwa. Projekt zmierza do przyspieszenia realizacji tego zobowiązania.



Skutki finansowe dla budżetu państwa wynikają także ze zwolnienia od opłat sądowych wniosku o ustanowienie odrębnej własności lokalu, złożonego na podstawie art. 48<sup>2</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także zwolnienia od opłat sądowych wniosku o stwierdzenie okoliczności uprawniających do żądania przeniesienia własności mieszkania na podstawie art. 4 lub art. 5 ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości i obowiązku poniesienia przez Skarb Państwa pozostałych kosztów tego postępowania. Obciążenie budżetu państwa z tego tytułu będzie jednakże zrekompensowane większymi dochodami z tytułu opłat i podatków pobieranych w związku z ustanawianiem na rzecz osób uprawnionych odrębnej własności lokali (czynności notarialne, postępowanie wieczystoksięgowe). Można także przewidywać, iż uzyskanie prawa własności nieruchomości przez osoby uprawnione spowoduje ożywienie gospodarcze, co w dłuższej perspektywie korzystnie wpłynie także na stan finansów publicznych.

Przedmiot projektowanej ustawy pozostaje poza obszarem regulacji prawa Unii Europejskiej.



**URZĄD  
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ  
SEKRETARZ  
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ**

*Jarosław Pietras*

Sekr.Min.JP- 815 /06DP/km

Warszawa, 4.04. 2006 r.

**Pan  
Janusz Galkowski  
Przewodniczący Komisji Ustawodawczej  
Senatu RP**

**Pan  
Marek Waszkowski  
Przewodniczący Komisji Gospodarki  
Narodowej Senatu RP**

**Opinia o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości (druk senacki nr 69 s), 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, Ministra Jarosława Pietrasa, działającego z upoważnienia Przewodniczącego Komitetu Integracji Europejskiej.**

*Szanowni Panowie Przewodniczący,*

W związku z przedstawionym projektem ustawy w sprawie ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości (druk senacki nr 69 s), pozwalam sobie wyrazić następującą opinię:

Przedmiot projektowanej regulacji nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

Z poważaniem

*Z up. Sekretarza Komitetu  
Integracji Europejskiej*

**PODSEKRETYARZ STANU  
Janusz Kozek**