



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VI kadencja

**Druk nr 2275**  
Warszawa, 30 czerwca 2009 r.

Pan  
Bronisław Komorowski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. i na podstawie art. 32 ust. 2 regulaminu Sejmu niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy:

## **- o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości.**

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy pana posła Józefa Rackiego.

(-) Leszek Cieślik; (-) Leszek Deptuła; (-) Krzysztof Gadowski;  
(-) Stanisław Huskowski; (-) Mieczysław Kasprzak; (-) Jacek Kozaczyński;  
(-) Jacek Krupa; (-) Adam Krzyśków; (-) Arkadiusz Litwiński; (-) Antoni Mężydło;  
(-) Aldona Młyńczak; (-) Czesław Mroczek; (-) Janusz Piechociński;  
(-) Józef Racki; (-) Zbigniew Rynasiewicz; (-) Aleksander Sopliński;  
(-) Jan Walenty Tomaka; (-) Piotr Walkowski; (-) Stanisław Żelichowski;  
(-) Stanisław Żmijan.

## USTAWA

z dnia.....2009 r.

### **o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości<sup>1</sup>**

#### **Art. 1**

W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 z późn. zm.<sup>2</sup>) w art. 10 wprowadza się następujące zmiany:

a) uchyla się ust. 2,

b) ust. 2a otrzymuje brzmienie:

„2a. Po otrzymaniu wniosku, o którym mowa w ust. 1, organ reprezentujący Skarb Państwa wydaje decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości lub jej części, której dotyczy wniosek.”,

c) po ust. 2a dodaje się ust. 2b w brzmieniu:

„2b. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, wygasa jeżeli wniosek o nabycie mieszkania nie zostanie złożony organowi, o którym mowa w ust. 2a, do dnia 31 grudnia 2012 r.”,

d) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Przepisy ust. 1 i 2b mają zastosowanie także do Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe.”.

#### **Art. 2**

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

1) W art. 4:

a) ust. 1- 6 otrzymują brzmienie:

„Art. 4. 1. Jeżeli w procesach przekazywania jednostkom samorządu terytorialnego, likwidacji, zbywania, komercjalizacji, prywatyzacji lub upadłości mieszkanie, w rozumieniu art. 2 pkt 3 ustawy nowelizowanej w art. 3, przestało być mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub innej państwowej jednostki organizacyjnej albo

<sup>1</sup> Niniejszą ustawą zmienia się 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 oraz ustawę z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2001 r. Nr 102, poz. 1118; z 2004 r. Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 157, poz. 1315, nr 187, poz. 1539.

spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi, osobie fizycznej zajmującej to mieszkanie w dniu wejścia w życie ustawy na podstawie umowy najmu albo decyzji administracyjnej o jego przydziale przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu tego mieszkania, z zastrzeżeniem ust. 2 i art. 5.

2. Prawo pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 1 przysługuje w przypadku przeznaczenia do zbycia mieszkania lub budynku, w którym usytuowane są mieszkania, o których mowa w ust. 1, jeżeli w procesach przekształceniowych wymienionych w ust. 1:

- a) zostało naruszone prawo osoby fizycznej, o której mowa w ust. 1 do nabycia zajmowanego przez nią mieszkania, a w szczególności prawo pierwszeństwa, o którym mowa w art. 4 ustawy nowelizowanej w art. 3 lub
- b) naruszono interes prawny osoby fizycznej, o której mowa w ust. 1 poprzez nie przedstawienie oferty nabycia mieszkania za cenę nie wyższą niż jego wartość rynkowa.

3. Prawo pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 1 jest niezależne od przysługujących na zasadach ogólnych roszczeń odszkodowawczych.

4. Naruszenie prawa lub interesu prawnego, o którym mowa w ust. 2 powinno zostać stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu. Postępowanie w tej sprawie wolne jest od opłat sądowych.

5. Prawo pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 1 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 określonej w ust. 1, której przysługuje prawo wstąpienia w stosunek najmu mieszkania na podstawie odrębnych przepisów.

6. W przypadku wykonania prawa pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 1, zbycie mieszkania następuje na warunkach i po cenie, na jakich nieruchomości zostały nabyte przez zbywcę, powiększonej o wartość poczynionych przez niego 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.

b) uchyła się ust. 7;

c) po ust. 7 dodaje się ust. 7a w brzmieniu:

„7a. Prawo pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 1, wygasa jeżeli do dnia 31 grudnia 2012 r. nie wniesiono pozwu o stwierdzenie naruszenia prawa lub interesu prawnego, o którym mowa w ust. 2.”

d) ust. 8 otrzymuje brzmienie:

„8. W przypadku różnicy pomiędzy ceną sprzedaży mieszkania na rzecz osoby uprawnionej a wartością rynkową tego mieszkania, na wniosek zbywcy realizującego prawo pierwszeństwa podmiot, który naruszył prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania lub 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.”

e) ust. 11 otrzymuje brzmienie:

„11. Osoba uprawniona z tytułu pierwszeństwa nabywa mieszkanie, o którym mowa w ust. 1, wolne od obciążeń hipotecznych.”

2) W art. 5:

a) uchyla się ust. 4;

b) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, wygasa, jeżeli wniosek o nabycie mieszkania nie zostanie złożony do dnia 31 grudnia 2012 r.”

### **Art. 3**

W sprawach wszczętych na podstawie przepisów ustaw nowelizowanych w art. 1 i art. 2 i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

### **Art. 4**

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

## UZASADNIENIE

Celem niniejszego projektu ustawy jest przywrócenie możliwości realizacji uprawnień najemców do nabywania prawa własności niektórych mieszkań stanowiących własność Skarbu Państwa oraz tzw. byłych mieszkań zakładowych, które przysługiwały najemcom tych mieszkań na podstawie:

- 1) art. 10 *ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 z późn. zm.),*
- 2) art. 4 i 5 *ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz. U. Nr 157, poz. 1315).*

Przepis art. 10 ustawy wymienionej w pkt 1 przyznawał najemcy prawo nabycia na preferencyjnych warunkach mieszkania, stanowiącego własność Skarbu Państwa, będącego w trwałym zarządzie jednostki organizacyjnej nie mającej osobowości prawnej (tzw. mieszkań zakładowych). Zgodnie z ust. 2 powołanego art. 10 uprawnienie wygasło, jeżeli wniosek o nabycie mieszkania nie został złożony organowi reprezentującemu Skarb Państwa do dnia 31 grudnia 2008 r.

Z sygnałów napływających od osób zajmujących omawiane mieszkania wynika, że część osób uprawnionych nie skorzystała w ustawowym terminie z możliwości zakupu prawa własności najmowanego mieszkania z różnych powodów (np. problemy z ustaleniem organu, do którego należy złożyć wniosek o nabycie, problemy z uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości gruntowych, na których usytuowane są budynki, w których znajdują się lokale objęte zakresem regulacji).

W związku z powyższym, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom społecznym, istnieje potrzeba przywrócenia możliwości wykupu omawianej grupy mieszkań przez osoby, będące najemcami tych mieszkań. W art. 1 projektu ustawy zaproponowano zatem zmianę do *ustawy o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa*, polegającą na dodaniu przepisu określającego nowy termin (31 grudnia 2012 r.) wygaśnięcia uprawnień do nabycia mieszkań zakładowych, które w chwili obecnej stanowią własność Skarbu Państwa, a znajdują się w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej.

W niniejszym projekcie ustawy zaproponowano również regulacje przywracające możliwość realizacji uprawnień najemców tzw. byłych mieszkań zakładowych, czyli tych mieszkań, które przestały być mieszkaniami zakładowymi w wyniku realizacji procesów przekształceń własnościowych przedsiębiorstw państwowych, państwowych osób prawnych, innych państwowych jednostek organizacyjnych albo spółek handlowych, w których Skarb Państwa był podmiotem dominującym.

Uprawnienia powyższe nadane zostały przepisami art. 4 i 5 *ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości*. Zgodnie z powyższymi przepisami najemcom tzw. byłych mieszkań zakładowych przysługiwało prawo pierwokupu mieszkania, w przypadku, gdy w procesach realizacji przekształceń własnościowych nastąpiło naruszenie prawa do nabycia mieszkania, przysługującego najemcy na podstawie odrębnych regulacji prawnych albo w przypadku, gdy nastąpiło naruszenie interesu prawnego najemcy mieszkania. Uzyskanie przez najemcę mieszkania wyroku sądu stwierdzającego zaistnienie powyższych naruszeń umożliwiało realizację prawa pierwokupu mieszkania. Omawiane uprawnienia wygasły z dniem 18 września 2008 r.

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom osób, które nie skorzystały w ustawowym terminie z uprawnień określonych w art. 4 i 5 ww. ustawy, w art. 2 niniejszego projektu ustawy proponuje się przywrócenie możliwości złożenia wniosku do sądu o stwierdzenie naruszenia prawa bądź interesu prawnego najemcy mieszkania, do którego doszło w toku realizacji procesów przekształceń własnościowych przedsiębiorstw państwowych oraz innych państwowych osób prawnych i jednostek organizacyjnych.

Niezależnie od omówionej powyższej propozycji przywrócenia możliwości realizacji uprawnień najemcom tzw. byłych mieszkań zakładowych w projekcie ustawy proponuje się również zmiany doprecyzowujące przepis art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości. Należy bowiem wskazać, że w praktyce realizacji ww. przepisu pojawiały się wątpliwości interpretacyjne, w szczególności dotyczące ust. 2 pkt 2. Pojawiały się bowiem kłopoty z jednoznacznym określeniem rozumienia przesłanki naruszenia interesu prawnego najemcy mieszkania. Sądy orzekające w sprawach o stwierdzenie naruszenia interesu prawnego różnie interpretowały pojęcie „naruszenia interesu prawnego”, w większości przypadków zawężając to pojęcie do naruszenia przysługującego osobie uprawnionej prawa do nabycia najmowanego lokalu, które wynika z określonych przepisów prawnych. Przyjęcie takiej interpretacji przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości, skutkowało istotnym zawężeniem omawianej regulacji jedynie do przypadków, w których prywatyzacja zasobu mieszkaniowego nastąpiła po dniu 7 lutego 2001 r. (czyli po dniu wejścia w życie 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). Przed tą datą bowiem brak było przepisów przyznających uprawnienia do nabywania mieszkań zakładowych przez ich najemców.

Wobec zastosowania przez sądy omówionej powyżej kierunku wykładni art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy, duża grupa najemców mieszkań zakładowych, które zostały sprywatyzowane przed dniem 7 lutego 2001 r. nie mogła skorzystać z przyznanego w art. 4 prawa pierwokupu lokalu.

W celu uniknięcia niejasności pojawiających się w odniesieniu do użytego przez ustawodawcę pojęcie „naruszenia interesu prawnego” w niniejszym projekcie ustawy zaproponowano zmianę polegającą na doprecyzowaniu art. 4 ust. 2 pkt 2 poprzez jednoznaczne określenie sytuacji naruszenia interesu prawnego, jako nie wykonania przez podmiot podlegający procesowi prywatyzacji czynności zapytania najemcy mieszkania o wolę nabycia najmowanego lokalu, zanim lokal został sprzedany osobie trzeciej.

Zaproponowane ujęcie przepisu zapewni skorzystanie jak najszerszej grupie najemców byłych mieszkań zakładowych z uprawnień do nabywania mieszkań na preferencyjnych warunkach. W szczególności zaproponowana regulacja umożliwi nabywanie tych mieszkań, które utraciły status mieszkania zakładowego przed 7 lutego 2001 r., czyli umożliwi spełnienie oczekiwań najliczniejszej grupy najemców byłych mieszkań zakładowych, którym w praktyce dotychczas obowiązujących przepisów i w świetle wydanego na podstawie tych przepisów orzecznictwa sądów nie przyznawano uprawnień do nabywania zajmowanych mieszkań na warunkach preferencyjnych.

Zaproponowana w niniejszym projekcie zmiana do art. 4 wyeliminuje zatem wątpliwości, a tym samym umożliwi sądom stosowanie jednolitej interpretacji przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości.

Innym rozwiązaniem zaproponowanym w niniejszym projekcie ustawy, korzystnym dla najemców byłych mieszkań zakładowych jest propozycja przyznania najemcom

pierwszeństwa w nabyciu mieszkania, w miejsce dotychczas obowiązującego prawa pierwokupu.

Należy zauważyć, że elementem różniącym te dwa prawa jest moment ich realizacji. Zrealizowanie zatem prawa pierwokupu może nastąpić dopiero po zawarciu przez właściciela z osobą trzecią warunkowej umowy sprzedaży, natomiast pierwszeństwo w nabyciu aktualizuje się już z chwilą powzięcia przez właściciela zamiaru zbycia nieruchomości. Tym samym prawo pierwszeństwa, w porównaniu z prawem pierwokupu, daje silniejszą pozycję osobom uprawnionym, gdyż są one jako pierwsze zawiadamiane o zamiarze zbycia nieruchomości, a zawarcie umowy zbycia nieruchomości z osobą trzecią może nastąpić dopiero w przypadku nieskorzystania przez osobę zajmującą lokal z pierwszeństwa w jego nabyciu.

Równocześnie należy zauważyć, że omówiona powyżej propozycja zastąpienia prawa pierwokupu prawem pierwszeństwa ma na celu ujednoczenie formy, w jakiej następuje realizacja uprawnień do nabycia zajmowanego lokalu przyznanych osobom zajmującym mieszkania zakładowe i były mieszkania zakładowe. Obecnie obowiązująca *ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa*, regulująca zasady zbywania mieszkań, które posiadają jeszcze obecnie status mieszkań zakładowych, przyznaje bowiem najemcom **prawo pierwszeństwa** w nabyciu zajmowanego lokalu. Natomiast osobom zajmującym były mieszkania zakładowe przysługiwało dotychczas **prawo pierwokupu** (na mocy art. 4 i 5 *ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości*). Uwzględniając fakt, że były mieszkania zakładowe mają taki sam „rodowód prawny” jak mieszkania, które jeszcze w chwili obecnej posiadają status mieszkań zakładowych, w projekcie zaproponowano ujednoczenia formy uprawnień przyznanych najemcom tych mieszkań.

Należy podkreślić, że analiza obecnej sytuacji prawnej i faktycznej jednoznacznie wykazała, że zaproponowane w projekcie ustawy rozwiązania dają możliwość praktycznej i sprawnej eliminacji zasadniczych problemów, które napotykają w obecnej sytuacji mieszkańcy byłych mieszkań zakładowych przy zakupie lokali.

Projekt ustawy nie rodzi skutków finansowych dla budżetów jednostek samorządu terytorialnego. Ponadto projekt nie powoduje dodatkowych skutków finansowych dla budżetu Państwa ponad wynikające z regulacji obowiązujących przed dniem 19 września 2008 r. przepisów art. 4 ust. 8 i art. 5 ust. 5 *ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz. U. Nr 157, poz. 1315)*. Należy bowiem zaznaczyć, że w niniejszym projekcie ustawy nie proponuje się zmian systemowych do powołanych powyżej przepisów, ustalających zasady odpowiedzialności odszkodowawczej.

Projekt ustawy jest zgodny z przepisami Unii Europejskiej.

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Podmioty, na które oddziałuje akt prawny.

Projektowana ustawa ma znaczenie dla najemców byłych mieszkań zakładowych oraz właścicieli budynków, w których znajdują się były mieszkania zakładowe.

## **2. Przewidywane skutki społeczne**

Projekt wywoła pozytywne skutki społeczne ze względu na umożliwienie nabycia mieszkań przez najemców byłych mieszkań zakładowych.

## **3. Przewidywane skutki gospodarcze**

Projekt ustawy nie rodzi skutków finansowych dla budżetów jednostek samorządu terytorialnego. Ponadto projekt nie powoduje dodatkowych skutków finansowych dla budżetu Państwa ponad wynikające z regulacji obowiązujących przed dniem 19 września 2008 r. przepisów art. 4 ust. 8 i art. 5 ust. 5 *ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz. U. Nr 157, poz. 1315)*. Należy bowiem zaznaczyć, że w niniejszym projekcie ustawy nie proponuje się zmian systemowych do powołanych powyżej przepisów, ustalających zasady odpowiedzialności odszkodowawczej.

## **4. Wpływ regulacji na rynek pracy**

Ustawa nie wpływa na rynek pracy.

## **5. Wpływ regulacji na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw**

Projekt ustawy nie wpływa na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw.

## **6. Wpływ regulacji na sytuację i rozwój regionów**

Ustawa nie wpływa na sytuację i rozwój regionów.

## **7. Zgodność z prawem Unii Europejskiej**

Projektowana regulacja nie jest objęta prawem Unii Europejskiej.



Warszawa, 13 lipca 2009 r.

BAS-WAL-1444/09

Pan  
Bronisław Komorowski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

**Opinia prawna**  
**w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Józef Racki)**

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 roku – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (Monitor Polski z 2009 r. Nr 5, poz. 47) sporządza się następującą opinię:

**1. Przedmiot projektu ustawy**

Projekt przewiduje zmianę art. 10 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24, ze zmianami) oraz art. 4 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz. U. Nr 157, poz. 1315). Projekt zmierza do przywrócenia, wynikających ze zmienianych ustaw, uprawnień do nabywania prawa własności niektórych mieszkań stanowiących własność Skarbu Państwa i mieszkań zakładowych. Proponuje się nowy termin wygaśnięcia uprawnień: 31 grudnia 2012 r. Ponadto projekt zakłada zastąpienie – określonego drugą ze zmienianych ustaw – prawa pierwokupu prawem pierwszeństwa w nabyciu mieszkania.

Projekt zawiera przepis przejściowy. Proponowana ustawa ma wejść w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

**2. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem**

Prawo Unii Europejskiej nie zawiera przepisów regulujących zagadnienie będące przedmiotem projektu ustawy.

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

Przepisy projektu nie należą do materii regulacji prawa UE.

### **4. Konkluzja**

Przedmiot projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

*Sporządził: Zespół Prawa Europejskiego i Międzynarodowego*

*Akceptował: Dyrektor Biura Analiz Sejmowych*

*Michał Królikowski*

Deskryptory bazy REX: Unia Europejska, projekt ustawy, mieszkanie, nieruchomość, własność, Skarb Państwa

Warszawa, 13 lipca 2009 r.

BAS-WAL-1445/09

Pan  
Bronisław Komorowski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

### **Opinia prawna**

**w sprawie stwierdzenia – w trybie art. 95a ust. 3 Regulaminu Sejmu – czy poselski projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Józef Racki) jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej**

Projekt przewiduje zmianę art. 10 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24, ze zmianami) oraz art. 4 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz. U. Nr 157, poz. 1315). Projekt zmierza do przywrócenia, wynikających ze zmienianych ustaw, uprawnień do nabywania prawa własności niektórych mieszkań stanowiących własność Skarbu Państwa i mieszkań zakładowych. Proponuje się nowy termin wygaśnięcia uprawnień: 31 grudnia 2012 r. Ponadto projekt zakłada zastąpienie – określonego drugą ze zmienianych ustaw – prawa pierwokupu prawem pierwszeństwa w nabyciu mieszkania.

Przedmiot projektu ustawy nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

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

*Sporządził: Zespół Prawa Europejskiego i Międzynarodowego*

*Akceptował: Dyrektor Biura Analiz Sejmowych*

*Michał Królikowski*

Deskryptory bazy REX: Unia Europejska, projekt ustawy, mieszkanie, nieruchomość, własność, Skarb Państwa

Warszawa, 06 sierpnia 2009 r.

GP-LS-MJ-070-1/09/1703/2009

**Pan****Lech Czapla****Zastępca Szefa****Kancelarii Sejmu***Szanowny Panie,*

W nawiązaniu do pisma z dnia 17 lipca 2009 r. (znak PS-127/09) dotyczącego *poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości* przedstawiam następujące stanowisko Narodowego Banku Polskiego.

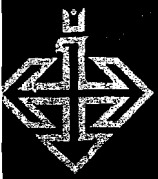
Opiniowany projekt ustawy wprowadzając zasady pierwszeństwa nabycia mieszkania przez najemcę lub osobę mu bliską zakłada znaczące rozszerzenie skali tak rozumianej prywatyzacji dawnego zasobu mieszkań zakładowych. Zastępuje ona poprzednio obowiązujące zasady pierwokupu i znacząco wydłuża czas obowiązywania tych zasad dla najemców. Tak znaczące rozszerzenie zakresu ustawy wymagałoby jednak wyjaśnienia wątpliwości i doprecyzowania zapisów dotyczących prawa własności, które powstają przy jej analizie.

Art. 2 projektowanej ustawy nakładający na obecnego właściciela zasobu mieszkaniowego, który historycznie należał do spółek z udziałem skarbu państwa obowiązek odsprzedaży mieszkania jego najemcy po cenie historycznej wymaga precyzyjniejszego określenia, kto sfinansuje ewentualną stratę obecnego właściciela, zwłaszcza w sytuacji, gdy wskazany w projekcie podmiot lub jego następca prawny nie będzie istniał. Ponieważ projekt ustawy ma charakter społeczny należy wskazać, że w takim przypadku stratę pokryje budżet państwa w ramach prowadzonej polityki społecznej.

Uzupełnienia wymaga art. 2 pkt 1 lit. e nowelizacji. Stanowi on, że w przypadku sprzedaży mieszkania jego najemcy wygasają obciążenia hipoteczne związane z nieruchomością. Wprawdzie projektowana ustawa stanowi, że w takim przypadku właściciel zasobu ma obowiązek obciążenia innych składników swojego majątku wierzytelnością, lecz taki zapis jest zbyt ogólny (w jakim okresie), a dodatkowo nie precyzuje sytuacji, gdy takiego majątku brak. Należy dodać, że hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym, które podobnie jak pozostałe prawa majątkowe podlega ochronie konstytucyjnej.

*z powierzeniem*

*Pr*



Warszawa, 31 lipca 2009 r.

MB/ 67 /2009

**Pan**  
**Lech Czapla**  
**Zastępca Szefa**  
**Kancelarii Sejmu**

*Szanowny Panie Ministrze,*

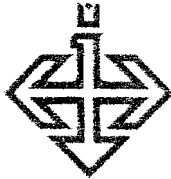
W nawiązaniu do przesłanego przy piśmie Nr PS-127/09 z dnia 17 lipca br. poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości, uprzejmie zawiadamiam, iż Krajowa Izba Gospodarcza wnosi uwagi do tego projektu.

Zdaniem Krajowej Izby Gospodarczej projekt należy ocenić negatywnie. Wydłużanie terminu na wniesienie pozwu o stwierdzenie naruszenia prawa lub interesu prawnego do dnia 31 grudnia 2012 r. jest nieuzasadnione i rodzi wątpliwości natury konstytucyjnej, przyznając ustawowe uprawnienia jedynie grupie obywateli.

W załączeniu przesyłam opinię Krajowej Izby Gospodarczej do przedłożonego projektu.

*Z powrotem*

**z-ca Sekretarza Generalnego**  
**Mieczysław Bąk**



KRAJOWA IZBA GOSPODARCZA

**Opinia Krajowej Izby Gospodarczej do poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości**

Krajowa Izba Gospodarcza negatywnie ocenia przedstawiony projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości. Wszelkie działania legislacyjne związane z umożliwieniem najemcom nabywania tzw. byłych mieszkań zakładowych, które obecnie stanowią przedmiot prawa własności osób fizycznych lub niepaństwowych osób prawnych, narzuca konieczność bezwzględnego respektowania dotychczasowych rozstrzygnięć Trybunału Konstytucyjnego.

Zapisy ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości, która weszła w życie 19 września 2005 r. regulują tematykę tzw. byłych mieszkań zakładowych – art. 4 ustawy wprowadził instytucję prawa pierwokupu mieszkania na rzecz osoby fizycznej, zajmującej w dniu wejścia w życie wspomnianej ustawy na podstawie umowy najmu albo decyzji administracyjnej, jeżeli mieszkanie w procesach przekazywania jednostkom samorządu terytorialnego, likwidacji, zbywania, komercjalizacji, prywatyzacji lub upadłości przestało być mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub innej państwowej jednostki organizacyjnej albo spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi. Prawo pierwokupu przysługiwało, jeżeli w wyżej wymienionych procesach przekształceniowych naruszone zostały prawa osoby fizycznej zajmującej lokal mieszkalny do nabycia własności tegoż lokalu. Stwierdzenie naruszenia prawa lub interesu prawnego powinno zostać stwierdzone prawomocnym wyrokiem sądu. Termin do wniesienia pozwu o stwierdzenie naruszenia prawa lub interesu prawnego należało wnieść w okresie trzech lat od dnia wejścia w życie ustawy, czyli do dnia 19 września 2008 r. Zaproponowana zmiana, polegająca na dodaniu przepisu określającego nowy termin na wniesienie pozwu o stwierdzenie naruszenia prawa lub interesu prawnego do dnia 31 grudnia 2012 r. jest nieuzasadniona. Ustawodawca przewidział bowiem możliwość realizacji uprawnień najemców do nabywania prawa własności, o którym mowa

**Krajowa Izba Gospodarcza**

ul. Trębacka 4, 00-074 Warszawa, tel.: +48 22 630 96 00, faks: +48 22 827 46 73, [www.kig.pl](http://www.kig.pl)

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
KRS: 0000121136, REGON: 006210187, NIP: 526 000 17 08

powyżej, wyznaczając w tym celu termin ustawowy. Wydłużanie terminu rodzi wątpliwości natury konstytucyjnej, przyznając ustawowe uprawnienia jedynie grupie obywateli. Należy również dodać, iż na gruncie obowiązującej Konstytucji, Trybunał Konstytucyjny uznał działanie prawa wstecz (czyli nadawanie normom prawnym mocy wstecznej) za naruszenie konstytucyjnej zasady demokratycznego państwa prawnego wyrażonej w art. 2.

Obowiązujące akty prawne umożliwiają odwrócenie skutków naruszeń praw najemców lokali. Zapisy ustawy z dnia 21 czerwca 1990 r. o zwrocie korzyści uzyskanych niesłusznie kosztem Skarbu Państwa lub innych państwowych osób prawnych mogą być podstawą wystąpienia z roszczeniem przez najemcę, którego interes został naruszony przy sprzedaży budynków.





**PIERWSZY PREZES  
SĄDU NAJWYŻSZEGO  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Warszawa, dnia 14.08. 2009 r.

**BSA I – 021 – 109/09**

**SEKRETARIAT  
ZASTĘPCY SZEFA KS**

**WPLYNĘŁO**

18. 08. 2009

**Pan  
Lech CZAPLA  
Zastępca Szefa  
Kancelarii Sejmu**

*Szanowny Panie Elżbiasto,*

W odpowiedzi na pismo z dnia 17 lipca 2009 r. nr PS – 127/09 uprzejmie informuję, że Sąd Najwyższy nie zgłasza uwag od poselskiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości.

*z poważaniem*

**Prof. dr hab. Lech GARDOCKI**