

USTAWA

z dnia 2008 r.

**o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń
własnościowych nieruchomości¹⁾**

Art. 1.

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.²⁾) w art. 21 w ust. 1 w pkt 129 kropkę na końcu zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 130 w brzmieniu:

„130) przychód wynikający z różnicy pomiędzy wartością rynkową budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem, a odpłatnością ponoszona przez podatnika na podstawie przepisu ustawy lub uchwały rady gminy, przewidującego nabycie własności tej nieruchomości lub prawa za cenę niższą od ich wartości rynkowej.”.

Art. 2.

W ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2005 r. Nr 45, poz. 435, z późn. zm.³⁾) w art. 40a po ust. 8 dodaje się ust. 8a i 8b w brzmieniu:

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, 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 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 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości, ustawę z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych i ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

²⁾ 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 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, 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.

„8a. Jeżeli w określonej nieruchomości co najmniej jeden lokal, w rozumieniu ust. 1, został przez Lasy Państwowe sprzedany osobie upoważnionej w ust. 4, 5, 5a, 6 lub 7, to na wniosek osoby uprawnionej zajmującej lokal w tej nieruchomości, Lasy Państwowe są obowiązane sprzedać jej ten lokal na warunkach określonych w ust. 4 lub 7, o ile lokal ten nie jest lokalem niezbędnym.

8b. Dyrektor Generalny może podjąć decyzję o sprzedaży lokalu nieprzydatnego Lasom Państwowym nieujętego w wykazie, o którym mowa w ust. 8.”.

Art. 3.

W ustawie z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2005 r. Nr 41, poz. 398, z późn. zm.⁴⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 57:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Dyrektor oddziału regionalnego Agencji ustala roczny plan sprzedaży lokali mieszkalnych na podstawie wykazu, o którym mowa w art. 23 ust. 4, z zastrzeżeniem ust. 3.”,

b) dodaje się ust. 3 i 4 w brzmieniu:

„3. Jeżeli w określonym budynku co najmniej jedno mieszkanie zostało przez Agencję sprzedane osobie uprawnionej, to na wniosek osoby uprawnionej zajmującej mieszkanie w tej nieruchomości Agencja jest obowiązana sprzedać jej to mieszkanie, w przypadku gdy to mieszkanie znajduje się w wykazie kwater, które stały się zbędne na zakwaterowanie żołnierzy służby stałej, zgodnie z art. 23 ust. 4.

4. Naruszenie prawa lub interesu prawnego osoby uprawnionej, o której mowa w ust. 3, sąd stwierdza, na wniosek tej osoby, prawomocnym orzeczeniem wydanym w postępowaniu nieprocesowym.”;

2) w art. 58:

a) w ust. 2:

- po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) 95% - jeżeli osobą uprawnioną, w rozumieniu art. 56, jest emeryt, rencista lub wdowa po nim (wdowiec po niej),”

- pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) 90% - osobom nie wymienionym w pkt 1 i 1a”

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Pomniejszenia, o których mowa w ust. 2, stosuje się do sprzedaży prawa własności lub użytkowania wieczystego, w przypadku posiadania przez Agencję takiego prawa, ułamkowej części nieruchomości wspólnej przypadającej na sprzedawany lokal w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.”.

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.⁵⁾) wprowadza się następujące zmiany:

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2005 r. Nr 157, poz. 1315, Nr 167, poz. 1399 i Nr 175, poz. 1460 i 1462, z 2006 r. Nr 227, poz. 1658 i Nr 245, poz. 1775 oraz z 2007 r. Nr 59, poz. 405 i Nr 64, poz. 427.

⁴⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2005 r. Nr 132, poz. 1110 oraz z 2006 r. Nr 104, poz. 708 i 711, Nr 170, poz. 1217 i Nr 249, poz. 1832.

1) w art. 42 w ust. 1 pkt 3a otrzymuje brzmienie:

„3a) jeżeli są lub były pracownikami:

a) przedsiębiorstw państwowych lub jednostek organizacyjnych,

b) podmiotów utworzonych z zakładów i jednostek organizacyjnych wydzielonych z przedsiębiorstw państwowych po dniu 1 sierpnia 1990 r.

- które wykonywały lub nadal wykonują zadania na rzecz zbywcy lub jego poprzednika prawnego, bądź też, gdy budynki, w których są oni najemcami lokali, były budowane w ramach wspólnych inwestycji tych podmiotów oraz ze zbywcą lub jego poprzednikiem prawnym,”;

2) w art. 44:

a) w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) 6 % za każdy rok pracy najemcy w PKP, PKP SA oraz w przedsiębiorstwach państwowych, jednostkach organizacyjnych i podmiotach, o których mowa w art. 42 ust. 1 pkt 3 i 3a,”

b) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. Do okresu pracy, od którego zależy pomniejszenie ceny sprzedaży, wlicza się również okres pracy w przedsiębiorstwach państwowych, jednostkach organizacyjnych i podmiotach, o których mowa w art. 42 ust. 1 pkt 3 i 3a.”

c) dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Na wniosek osoby uprawnionej, zamiast zaliczonego jej okresu pracy lub najmu uwzględnia się okres pracy lub najmu najemcy, jeżeli jest korzystniejszy.”;

3) po art. 44 dodaje się art. 44a w brzmieniu:

„Art. 44a. Jeżeli w określonym budynku 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. 2-4.”

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, spółdzielni pracy, państwowych osób prawnych, uczelni publicznych oraz Skarbu Państwa”;

2) w art. 1 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustawa reguluje zasady i tryb zbywania mieszkań wchodzących w skład budynków mieszkalnych, będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, spółdzielni pracy, państwowych osób prawnych, uczelni publicznych oraz Skarbu Państwa, osobom uprawnionym, na warunkach preferencyjnych.”;

3) w art. 2 w pkt 1 dodaje się lit. d i e w brzmieniu:

⁵⁾ 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.

- „d) uczelnie publiczne,
 - e) spółdzielnie pracy”;
- 4) po art. 3 dodaje się art. 3a i 3b w brzmieniu:
- „Art. 3a. 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.
 - Art. 3b. Zasada, o której mowa w art. 3a, dotyczy również najemców mieszkań będących własnością osób prawnych, o których mowa w art. 1 ust. 1, które nie wchodzi w skład budynków mieszkalnych.”;
- 5) w art. 4 ust. 3 otrzymuje brzmienie:
- „3. Zbywca sprzedaje także mieszkanie na wniosek osoby uprawnionej według zasad określonych w ust. 1.”;
- 6) w art. 10:
- a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:
 - „1. Mieszkanie stanowiące własność Skarbu Państwa może być zbyte osobie uprawnionej na jej wniosek po cenie pomniejszonej stosownie do art. 6.
 - 2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, wygasa, jeśli wniosek o nabycie nie zostanie złożony organowi reprezentującemu Skarb Państwa do dnia 31 grudnia 2011 r.”,
 - b) uchyla się ust. 2a;
- 7) po art. 10 dodaje się art. 10a i 10b w brzmieniu:
- „Art. 10a. 1. Mieszkanie stanowiące własność spółdzielni pracy może być zbyte osobie uprawnionej na jej wniosek po cenie pomniejszonej stosownie do art. 6.
 - 2. Przepisy ustawy w zakresie określonym w art. 1-5 oraz art. 7-10, w odniesieniu do mieszkań będących własnością spółdzielni pracy, stosuje się odpowiednio.
 - Art. 10b. Nabycie mieszkania na podstawie przepisów ustawy nie może naruszać praw osób trzecich.”.

Art. 6.

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

„Art. 4. 1. Jeżeli w procesach przekazywania państwowym jednostkom organizacyjnym, jednostkom samorządu terytorialnego, likwidacji, zbywania, komercjalizacji, prywatyzacji lub upadłości mieszkanie przestało być mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, uczelni publicznej, spółdzielni pracy, związku spółdzielni pracy lub jego struktury centralnej, 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 wniosek osoby fizycznej zajmującej to mieszkanie w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie umowy najmu lub decyzji administracyjnej o jego przydziale sąd orzeknie w postępowaniu nieprocesowym o ustanowieniu na rzecz tej osoby odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo o przeniesieniu na nią własności zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym nieruchomości gruntowej.

Orzeczenie sądu jest podstawą wpisu do księgi wieczystej prawa własności nieruchomości.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobom fizycznym, które nabyły prawo najmu lub uzyskały decyzję administracyjną o jego przydziale, w okresie do dnia 7 lutego 2001 r., przed procesami przekształceniowymi, o których mowa w ust. 1.
3. Przepis ust. 1 stosuje się, jeżeli w procesach przekształceniowych wymienionych w tym przepisie:
 - 1) nie umożliwiono osobie fizycznej, określonej w ust. 1, nabycia w pierwszeństwie zajmowanego przez nią mieszkania, zanim mieszkanie to przestało być własnością przedsiębiorstwa państwowego, spółki handlowej albo osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej, o której mowa w ust. 1, lub
 - 2) naruszono interes prawny osoby fizycznej, określonej w ust. 1,
 - 3) zaoferowano tej osobie nabycie zajmowanego mieszkania za cenę co najmniej 20% wyższą niż cena, za jaką zostało ono następnie zbyte.
4. W przypadku nabycia lokalu mieszkalnego, osobie uprawnionej przysługuje również własność pomieszczeń przynależnych w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 i Nr 29, poz. 355 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), o ile dotychczasowy najemca korzystał z tych pomieszczeń jako ich jedyny oraz współwłasność nieruchomości wspólnej, w tym udział we współwłasności gruntu albo udział we współużytkowaniu wieczystym gruntu, jeśli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym zbywcy w użytkowanie wieczyste.
5. Dochodzenie roszczeń, na podstawie ust. 1, nie narusza prawa dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych.
6. Przepis ust. 1 stosuje się także do osoby bliskiej, w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.⁶⁾), w stosunku do osoby fizycznej określonej w ust. 1, której przysługuje prawo wstąpienia w stosunek najmu mieszkania na podstawie odrębnych przepisów.
7. W przypadku złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1, nabycie własności mieszkania następuje na warunkach i po cenie, na jakich nieruchomości zostały nabyte od przedsiębiorstwa państwowego, uczelni publicznej, spółdzielni pracy, związku spółdzielni pracy lub jego struktury centralnej, państwowej osoby prawnej lub innej państwowej jednostki organizacyjnej albo spółki handlowej, o których mowa w ust. 1, przez pierwszego nabywcę, powiększonej o wartość poczynionych nakładów koniecznych. Cena podlega waloryzacji według zasad określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Na wniosek osoby uprawnionej cena może być rozłożona na raty płatne w okresie do 10 lat.
8. Prawo dochodzenia roszczeń na podstawie ust. 1 wygasa, jeżeli do dnia 31 grudnia 2011 r., nie złożono wniosku, o którym mowa w ust. 1.
9. W przypadku różnicy pomiędzy ceną nabycia mieszkania przez osobę uprawnioną a wartością rynkową tego mieszkania, na wniosek dotychczasowego właściciela, podmiot, który naruszył prawo lub interes

⁶⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459 oraz z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708 i Nr 220, poz. 1600 i 1601.

prawny, o których mowa w ust 3, albo jego następcą prawny, wypłaci dotychczasowemu właścicielowi odszkodowanie w wysokości odpowiadającej tej różnicy. W razie sporu co do wysokości odszkodowania sprawę rozstrzyga sąd, a zapłacie podlega część niesporna.

10. Osoba fizyczna, o której mowa w ust. 1, 2 i 6, może odstąpić od drogi sądowej w przedmiocie nabycia przez nią prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, jeśli zbywca ustanowi dla niej takie prawo na warunkach określonych w ust. 7.
11. Hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość, w której ustanowiono odrębną własność lokalu na rzecz osoby uprawnionej, nie obciąża powstałej nieruchomości lokalowej i związanej z nią nieruchomości gruntowej.
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. 7.

W ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398, z późn. zm.⁷⁾) wprowadza się następujące zmiany:

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

„4. Nie pobiera się opłat od wniosku o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo o przeniesienie własności zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym nieruchomości gruntowej, złożonego 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 z 2008 r. Nr ..., poz. ...) oraz art. 11 ustawy z dnia ... 2008 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości (Dz.U. Nr ..., poz. ...), a także wniosku, o którym mowa w art. 57 ust. 4 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2005 r. Nr 41, poz. 398, z późn. zm.⁸⁾).”;

2) w art. 96 w ust. 1 dodaje się pkt 13 w brzmieniu:

„13) strona dochodząca ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo przeniesienia własności zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym nieruchomości gruntowej w postępowaniu nieprocesowym, o którym mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości.”;

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

„Art. 98a. W toku postępowania o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo o przeniesienie własności zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym nieruchomości gruntowej, na podstawie art. 4 lub art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości oraz art. 12 ustawy z dnia ... 2008 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości, wydatki ponosi Skarb Państwa.”.

⁷⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2006 r. Nr 126, poz. 876 i Nr 218, poz. 1592 oraz z 2007 r. Nr 21, poz. 123, Nr 25, poz. 162, Nr 82, poz. 560, Nr 123, poz. 849 i Nr 125, poz. 873

⁸⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2005 r. Nr 132, poz. 1110 oraz z 2006 r. Nr 104, poz. 708 i 711, Nr 170, poz. 1217 i Nr 249, poz. 1832.

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) wprowadza się następujące zmiany:

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

„3) którzy nabyli prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przed dniem 30 maja 1990 r. bądź ich następcy prawni, a nieruchomość ta wykorzystywana jest na cele rolne lub zabudowana jest budynkiem mieszkalnym i użytkownicy ci nabyli własność tej nieruchomości na podstawie 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), lecz w odniesieniu do nich nie wykonano przepisów tej ustawy.”;

2) po art. 5 dodaje się art. 5a w brzmieniu:

„Art. 5a. Kto będąc starostą, wójtem, burmistrzem, prezydentem miasta w rozumieniu przepisów określonych w art. 3 ust. 1, nie wykonuje obowiązków wynikających z ust. 1 pkt 3, podlega karze grzywny albo karze ograniczenia wolności.”.

Art. 9.

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przekształcenie nieruchomości, o których mowa w art. 2, 3 i 5-7, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz. 1679 i Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1314).

Art. 10.

1. Do spraw wszczętych, lecz nie zakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy tej ustawy.
2. Jeżeli postępowanie sądowe wszczęte przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie art. 4 lub art. 5 ustawy, o której mowa w art. 6, 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. Jednak każdy uczestnik postępowania może żądać powtórzenia czynności sądu dokonanych bez jego udziału.

Art. 11.

1. Na wniosek osoby uprawnionej, w rozumieniu art. 2 pkt 2 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 i Nr 102, poz. 1118, z 2004 r. Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 157, poz. 1315 i Nr 184, poz. 1539 oraz z 2008 r. Nr ..., poz. ...) w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, sąd orzeknie w postępowaniu nieprocesowym o ustanowieniu na rzecz tej osoby odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo o przeniesieniu na nią własności zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym nieruchomości gruntowej, na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6 tej ustawy, jeżeli:

- 1) właścicielem tego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości gruntowej jest 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, oraz

- 2) 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. Roszczeń, na podstawie ust. 1, mogą dochodzić osoby uprawnione, którym nie zaproponowano zgodnie z przepisami 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 prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach i w trybie określonym w tej ustawie w okresie, kiedy im to prawo przysługiwało, zanim mieszkania te stały się własnością spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie był już podmiotem dominującym.
3. Postępowanie sądowe o którym mowa w ust 1 jest wolne od opłat sądowych. Pozostałe koszty postępowania ponosi Skarb Państwa.
4. Orzeczenie sądu jest podstawą wpisu do księgi wieczystej prawa własności nieruchomości.
5. Przepisy art. 4 ust. 6, 11 i 12 ustawy, o której mowa w art. 6, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą stosuje się odpowiednio.
6. Ustanowienie na rzecz osoby uprawnionej odrębnej własności lokalu oraz przeniesienie na taką osobę własności zabudowanej jednorodzinny budynek mieszkalny nieruchomości gruntowej, nie może naruszać praw osób trzecich.
7. 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 ustawy, o której mowa w art. 6, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 12.

Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 1, który wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz.U. Nr 157, poz. 1315) oraz ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 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) wymagają zasadniczych zmian. Z uprawnień przyznanych tymi ustawami nie skorzystało dotychczas z różnych przyczyn jeszcze około 600 tys. polskich rodzin.

Zasadniczym celem niniejszego projektu jest umożliwienie Polakom wykonania ich uprawnień, tj. prawa pierwokupu i prawa do preferencyjnego nabywania lokali Skarbu Państwa, poprzez przedłużenie terminu do złożenia wniosku o stwierdzenie prawa pierwokupu, który upływa w dniu 19.09.2008 r. oraz terminu do złożenia wniosku o preferencyjne nabycie mieszkania, który upływa w dniu 31.12.2008 r.

Konstytucja w art. 31 ust. 3 dopuszcza ograniczenie prawa własności pod trzema warunkami:

- musi zostać zachowana ustawowa forma ograniczenia,
- ograniczenie to jest konieczne dla ochrony praw i wolności innych osób,
- ma ono służyć ochronie innych konstytucyjnie chronionych wartości.

Projekt, przewidując ograniczenie prawa własności, służy ochronie innych konstytucyjnie chronionych wartości - przede wszystkim służy realizacji wyrażonej w art. 2 Konstytucji zasadzie sprawiedliwości społecznej. Wyraża się ona w przyznaniu roszczenia o nabycie lokalu mieszkalnego osobom, które w przeszłości aktywnie przyczyniały się poprzez zakładowe fundusze mieszkaniowe do wytworzenia prywatyzowanego majątku.

Zgodność z Konstytucją projektowanych przepisów nie budzi zatem wątpliwości, co potwierdzają również liczne opinie konstytucjonalistów. Ponadto projektowana ingerencja w prawo własności nie narusza w żadnym wypadku wiążącej Polskę Europejskiej Konwencji Praw Człowieka. Konwencja chroni prawo własności w swym art. 1 protokołu dodatkowego nr 1, który wiąże Polskę od 1 października 1994 r. Artykuł ten brzmi następująco „ Każda osoba fizyczna i prawna ma prawo do poszanowania swego mienia.

Nikt nie może być pozbawiony swojej własności, chyba że w interesie publicznym i na warunkach przewidzianych przez prawo oraz zgodnie z ogólnymi zasadami prawa międzynarodowego".

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

- 1) ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych,
- 2) ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach,
- 3) ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP,
- 4) ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”,
- 5) 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,
- 6) ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości,
- 7) ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych,
- 8) 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.

Większość powyższych kwestii była już dwukrotnie przedmiotem oświadczeń parlamentarnych 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 dotyczących nowych regulacji w zakresie kosztów sądowych wynikających z przedmiotowych ustaw.

Znowelizowane przepisy pozwolą usunąć występujące dotychczas niejasności będące przyczyną niejednolitej praktyki w orzecznictwie sądów powszechnych. Pozwoli to na pełną realizację celów ustawy poprzez maksymalne uproszczenie postępowania sądowego w sprawie przekształceń własnościowych mieszkań zakładowych oraz zagwarantowanie prawa do sądu poprzez zwolnienie z obowiązku uiszczania kosztów sądowych. Doprecyzowanie przepisów ustaw „mieszkaniowych” jest więc gwarancją skutecznej realizacji przez osoby uprawnione przyznanych im roszczeń.

Przedkładany projekt ma również na względzie zapobieganie potencjalnym wydatkom ze strony Skarbu Państwa lub budżetów gmin z powodu orzeczeń sądowych. Występują bowiem liczne przypadki, w których Skarb Państwa, na skutek nieprecyzyjnych zapisów ustawowych, zwraca najemcom nieprawidłowo pobrane kwoty za prywatyzowane lokale mieszkalne, wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami sądowymi. Przykładem jest prawomocny wyrok Sądu Okręgowego Wydział II Cywilny w Poznaniu z dnia 9 czerwca 2006 r. (sygn. akt II.Ca 289/06). Wynika z tego, że pilnego uregulowania tych problemów oczekują zarówno uprawnieni nabywcy, jak i Skarb Państwa.

Projekt ten był już w poprzedniej kadencji Sejmu przedmiotem przedłożenia senackiego (druk sejmowy nr 602 V kadencji) i w sierpniu 2007 r. został przygotowany przez Komisję Infrastruktury do drugiego czytania (Sprawozdanie Komisji Infrastruktury, druk nr 2141 Sejmu V kadencji).

Zmiana ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wprowadza zwolnienie podatkowe dla przychodu uzyskanego przez osobę uprawnioną z tytułu różnicy pomiędzy wartością rynkową nabywanego budynku mieszkalnego, a odpłatnością ponoszoną przez podatnika na podstawie nowelizowanej ustawy.

W zakresie dotyczącym ustaw wymienionych wyżej w pkt. 2, 3, 4 i 5 projekt harmonizuje oraz ujednolica przepisy dotyczące warunków nabywania mieszkań zakładowych przez najemców. Przyznaje on m.in. najemcy mieszkania (będącego własnością, np. Lasów Państwowych, PKP, Sił Zbrojnych, Spółek Skarbu Państwa, itp.), które jest przez przepisy odpowiednich ustaw uznane za mienie zbędne – prawo roszczenia o nabycie zajmowanego przez niego mieszkania w sytuacji, w której w danym budynku co najmniej jedno mieszkanie zostało już sprzedane. Od tego momentu bowiem budynek ten został sprywatyzowany, a jego właścicielem stała się wspólnota mieszkaniowa.

W części dotyczącej ustawy z dnia 7.07.2005 r. 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.

Projekt obejmuje także sytuacje sprzed dnia 7 lutego 2001. Rozszerza katalog osób (art. 6 projektu) 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. Przykładem są liczne przypadki, zwłaszcza na Śląsku, gdzie sprzedawano całe bloki mieszkalne wraz z najemcami, pozbawiając ich w ten sposób prawa pierwszeństwa wykupienia zajmowanych mieszkań.

Proponowana w projekcie zmiana w ustawie z dn. 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, rozszerza katalog użytkowników wieczystych uprawnionych do nieodpłatnego przekształcenia przysługującego im prawa w prawo własności nieruchomości. Rozszerzenie to dotyczy użytkowników wieczystych lub ich następców prawnych, w odniesieniu do których nie wykonano przepisów ustawy z dnia 26.07. 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości, mimo, iż spełnili warunki nabycia własności użytkowania nieruchomości z mocy prawa.

Omówione propozycje przepisów ustawy zostały szczegółowo przeanalizowane w trakcie prac legislacyjnych, prowadzonych przez Komisję Infrastruktury V kadencji Sejmu RP. Szczególną rangę posiadają opinie prawne wydane przez wybitnych konstytucjonalistów i znawców prawa branżowego, jak też przez przedstawicieli Ministra Finansów i Ministra Budownictwa oraz innych urzędów i instytucji centralnych. Uwzględniono również propozycje zainteresowanych organizacji społecznych reprezentujących osoby poszkodowane.

Proponowane regulacje prawne dotyczące wyżej wymienionych ustaw nie powodują dodatkowych skutków finansowych w budżecie państwa, skutki finansowe tych przedsięwzięć zostały bowiem przedstawione i uwzględnione w procesie przygotowania i przyjęcia ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości i innych obowiązujących przepisów prawnych.

W przedstawionym projekcie pozostały do uregulowania jedynie sprawy wynikające z naruszenia konstytucyjnej zasady równości obywateli wobec prawa. Uprawnieni lokatorzy byli faktycznymi właścicielami tych mieszkań, otrzymali je bowiem jako część wynagrodzenia za pracę. To im właśnie przede wszystkim przysługuje obecnie „stwierdzenie formalne” tego prawa zgodnie z konstytucyjnym prawem ochrony własności.

Lokatorzy oczekujący rozwiązania tych spraw to głównie emeryci, o niskim statusie materialnym, którym należy się ze strony Państwa szczególna troska, opieka i wyrównanie krzywdy.

Przedmiot projektowanej ustawy pozostaje poza obszarem regulacji prawa Unii Europejskiej.

Ze względu na zbliżający się upływ terminu realizacji roszczeń (19.09.2008 r.) projektowi należy nadać priorytet w pracach legislacyjnych.