



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
IV kadencja
Prezes Rady Ministrów
SSP-140-16(4)/04

Warszawa, 30 stycznia 2004 r.

Pan
Marek Borowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Przedkładam **stanowisko Rządu** wobec senackiego projektu ustawy:

**- o zmianie niektórych ustaw
dotyczących nabywania własności
nieruchomości (druk nr 2204).**

Jednocześnie informuję, iż Rada Ministrów upoważniła Ministra Infrastruktury do reprezentowania Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych.

Z wyrazami szacunku

(-) Leszek Miller

Stanowisko Rządu wobec senackiego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (druk nr 2204)

Senacki projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości zawiera propozycje noweli sześciu ustaw, a mianowicie:

- 1) ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2000 r. Nr 56, poz. 679 z późn. zm.) – art. 1 projektu ustawy,
- 2) ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2002 r. Nr 42, poz. 368 z późn. zm.) – art. 2 projektu,
- 3) ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz. U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1299) – art. 3 projektu, a także jej zmiany – ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz. U. Nr 72, poz. 749) – art. 6 projektu,
- 4) ustawy 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.) – art. 4 projektu,
- 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 (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 z późn. zm.) - art. 5 projektu,
- 6) ustawy z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz. U. Nr 113, poz. 1209 z późn. zm.) – art. 7 projektu.

Z uzasadnienia projektu ustawy wynika, że celem jej wydania jest wprowadzenie ułatwień dla uzyskania prawa własności nieruchomości oraz usunięcie wątpliwości interpretacyjnych, które nasuwają się w toku ich realizacji. Jednakże analiza projektu ustawy wykazuje, że cel ten tylko w części byłby osiągnięty w przypadku jej uchwalenia. Niektóre zapisy nie sprzyjają osiągnięciu tego celu, a wręcz przeciwnie z różnych powodów mogą nawet komplikować istniejący stan prawny.

W związku z powyższym Rząd wyraża następujące stanowisko do zmiany poszczególnych ustaw.

Ad. 1. Do art. 1 dotyczącego zmiany ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2000 r. Nr 56, poz. 679 z późn. zm.).

Projektowane zmiany zmierzają do tego, żeby zwiększyć obowiązkowe bonifikaty od ceny mieszkań nabywanych przez osoby uprawnione. Obecnie w ustawie o lasach bonifikaty przy sprzedaży mieszkania dla pracownika wynoszą 4% za każdy rok zatrudnienia w jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych, a łączna obniżka nie może przekroczyć 90%. Jeżeli zaś chodzi o najemców nie będących pracownikami Lasów Państwowych ani ich osobami bliskimi, to obecnie obniżki wynoszą 1%

za każdy rok najmu, ale nie więcej niż 45%. Natomiast projektodawcy proponują zwiększenie bonifikaty przy sprzedaży lokali do 6% za każdy rok zatrudnienia w jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych, nie więcej jednak niż 95% (wyższe uprawnienie dotyczyłoby też osób bliskich pracowników Lasów Państwowych), a w przypadku najemców nie będących pracownikami jednostek organizacyjnych Lasów Państwowych, ani ich osobami bliskimi zaproponowano zwiększenie bonifikaty przy sprzedaży lokalu z 1% do 3% za każdy rok najmu, nie więcej jednak niż 45%.

Propozycja zmiany tej ustawy zmierza do zbliżenia zasad zbywania lokali mieszkalnych przez Lasy Państwowe do zasad wprowadzonych ustawą wymienioną w pkt 5. Z tego powodu wprowadzenie tej zmiany wydaje się uzasadnione. Należałoby jednak rozważyć zasadność pełnego ujednoczenia zasad zbywania lokali mieszkalnych Skarbu Państwa, niezależnie od tego w czyjej dyspozycji się znajdują.

Ad. 2. Do art. 2 dotyczącego zmiany w ustawie z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2002 r. Nr 42, poz. 368 z późn. zm.).

Zmiana tej ustawy polega na rozszerzeniu kręgu osób uprawnionych do uprzywilejowanego (z obniżkami mogącymi wynosić 95%) nabycia lokalu mieszkalnego na osoby bliskie zajmujące lokal po śmierci osoby uprawnionej. Proponuje się też wprowadzenie jednej, stałej i obowiązkowej obniżki wynoszącej 95% ceny sprzedaży lokalu dla osoby uprawnionej będącej emerytem, rencistą lub wdową (wdowcem) po tej osobie uprawnionej.

Proponowana zmiana jest zbędna. Bowiem obecnie w Sejmie procedowany jest rządowy projekt nowelizacji w/w ustawy, tj. projekt *ustawy o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw* (druk nr 1850). W projekcie tym przewiduje się uregulowanie w sposób kompleksowy problematyki sprzedaży lokali mieszkalnych, a jego rozwiązania w zakresie uporządkowania i stosowania ulg przy ich sprzedaży są dalej idące od regulacji zawartych w projekcie senackim.

Pomimo powyższego stwierdzenia o zbędności zmiany ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r., należy się odnieść do innych zapisów występujących w tej zmianie – i powtarzanych w pozostałych artykułach omawianego senackiego projektu - dotyczących zwolnienia z podatku od czynności cywilnoprawnych i ustalenia taksy notarialnej oraz wysokości wpisu od wniosku o założenie księgi wieczystej .

Odnosząc się do zapisów o zwolnieniu z podatku od czynności cywilnoprawnych, należy stwierdzić, że zwolnienia z powyższego podatku z tytułu sprzedaży kwater oraz niektórych lokali mieszkalnych spowoduje uszczuplenie dochodów gmin, gdyż wpływy z tego podatku stanowią w całości ich dochód.

Ponadto, ze względu na spójność i przejrzystość systemu podatkowego, projektowane zwolnienia z podatku od czynności cywilnoprawnych umów sprzedaży kwater niektórych lokali mieszkalnych, niezależnie od wynikających z tego skutków finansowych, wymagałyby wprowadzenia zmian do ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych.

Natomiast odnosząc się do proponowanych zapisów dotyczących ustalenia taksy notarialnej oraz wysokości wpisu od wniosku o założenie księgi wieczystej, na-

leży stwierdzić, że propozycja tych zmian pozostaje w kolizji z rozwiązaniami przyjętymi w *projekcie ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, o zmianie ustawy - kodeks postępowania cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw*, którą w dniu 6 stycznia 2004 r. Rada Ministrów rozpatrzyła i zaakceptowała. Projekt tej ustawy zakłada, iż będzie ona zawierała kompleksową regulację kosztów sądowych w sprawach cywilnych, stąd, co do zasady ustawy szczególne nie powinny przewidywać takich zwolnień. Ponadto, w stosunku do stanu obowiązującego nowa ustawa o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ma w szczególności: spowodować znaczne obniżenie wysokości opłat sądowych, ograniczyć istotnie ustawowe zwolnienia od tych kosztów (zarówno podmiotowe jak i przedmiotowe), wprowadzić w szerokim zakresie opłaty stałe, którymi będą objęte m.in. wnioski o wpis w księdze wieczystej własności (opłata według art. 41 projektu będzie wynosić 500 zł), wyeliminować zwolnienia od kosztów z szeregu ustaw. Ta ostatnia propozycja będzie się odnosiła m.in. do ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, którą przywołano w uzasadnieniu senackiego projektu dla poparcia projektowanych zmian. Mocą bowiem art. 159 projektu ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych przewiduje się wprowadzenie zmian w art. 12 ust. 5, art. 17¹⁴ ust. 3, art. 39 ust. 3 i art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, polegających na tym, że z wymienionych przepisów uchylone zostanie uregulowanie w zakresie wysokości opłat sądowych, gdyż opłaty te będą pobierane w wysokości określonej w projektowanej j ustawie o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (art. 43).

Ponadto przepisy art. 12 ust. 5, art. 17¹⁴ ust. 3, art. 39 ust. 3 i art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mają otrzymać następujące brzmienie: „Ustala się opłatę w wysokości 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę, jako koszt zawarcia umowy notarialnej.”.

W związku z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nie można poprzeć zmian zaproponowanych w powyższym zakresie w tym artykule, jak i pozostałych artykułach senackiego projektu ustawy.

Ad. 3. Do art. 3 dotyczącego zmiany ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz. U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1299 z późn. zm.).

W pkt 1 przedstawionej nowelizacji proponuje się zmianę art. 1 ust. 2 powyższej ustawy, polegającą na ustanowieniu nowych warunków, od spełnienia których uzależnione byłoby stosowanie przepisów ustawy o przekształceniu (...). Pierwszym warunkiem byłby okres – 10 lat od dnia ustanowienia użytkowania wieczystego, po którego upływie użytkownik wieczysty mógłby wystąpić z roszczeniem o przekształcenie użytkowania wieczystego we własność. Drugim warunkiem byłaby zabudowa oddanej w użytkowanie wieczystej nieruchomości gruntowej, po zakończeniu której użytkownikowi wieczystemu również przysługiwałoby roszczenie o przekształcenie użytkowania wieczystego we własność. Jak wynika z proponowanej regulacji, wystąpienie każdej z ww. przesłanek miałoby skutkować roszczeniem użytkownika wieczystego o przekształcenie użytkowania wieczystego we własność.

Zmiana ta spowodowałaby znaczne skutki, gdyż obecnie obowiązujący przepis art. 1 ust. 2 określa zakres stosowania ustawy z dnia 4 września 1997 r. o prze-

kształceniu (...), a także decyduje o charakterze tej ustawy. Stosownie do jego postanowień przepisy ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu (...) stosuje się do osób fizycznych, które nabyły prawo użytkowania wieczystego przed dniem 31 października 1998 r., a także do ich następców prawnych, jeżeli złożyli wnioski o przekształcenie do dnia 31 grudnia 2002 r. przepisy ustawy wyekspirowały zatem w czasie, tzn. ustawa została zrealizowana.

Ustawa ta z założenia miała charakter epizodyczny a i tak funkcjonowała przez 5 lat (od 1 stycznia 1998 r.).

Zniesienie w/w daty granicznej byłoby działaniem prawa wstecz, a ponadto spowoduje, że ustawa utraci swój epizodyczny charakter i wejdzie na stałe do porządku prawnego. Tym samym rozwiązania w niej zawarte będą obowiązywać równolegle z rozwiązaniami przyjętymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.). Konsekwencją tego stanu rzeczy będzie niestabilność umów o wieczyste użytkowanie, zawartych na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami, bowiem umowa taka w każdej chwili będzie mogła być rozwiązana na wniosek użytkownika wieczystego, nawet wbrew woli właściciela (gminy, Skarbu Państwa).

Jak stwierdzono w uzasadnieniu projektowanej regulacji, ustawa z 4 września 1997 r. o przekształceniu... ma służyć normalizacji stosunków własnościowych w Polsce, dlatego należy zmienić jej charakter z epizodycznego na trwały. Powyższe stwierdzenie nie jest trafne, zwłaszcza w świetle orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego, który w uzasadnieniu do wielu wyroków podkreślał i wskazywał, że prawo użytkowania wieczystego pomimo swego szczególnego rodowodu nie jest reliktem epoki socjalistycznej, lecz w swym obecnym kształcie stanowi instytucję prawną odpowiadającą standardom europejskim. Jest jedną z form prawnych władania gruntem, która wzbogaca wachlarz możliwości obrotu nieruchomościami.

Przede wszystkim jednak należy podkreślić, że w obecnie obowiązującym systemie prawnym istnieją regulacje prawne umożliwiające przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności. Regulacje te są zawarte w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.). Regulacje te spełniają standardy państwa demokratycznego i prawnego, gdyż zachowują i respektują prawa obu stron – właściciela nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste oraz użytkownika wieczystego. Zachowana jest tu przede wszystkim konstytucyjna zasada równości stron umowy. Bowiem przekształcenie użytkowania wieczystego we własność na tej podstawie odbywa się z poszanowaniem swobody w podejmowaniu decyzji przez właściciela (gminy, Skarbu Państwa) o zamianie praw. Natomiast prawa użytkownika wieczystego są chronione w ten sposób, że nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu (art. 32 ust. 1).

W świetle powyższego akt prawny jakim jest ustawa z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu (...) wydaje się obecnie zbędny w obowiązującym systemie prawnym. Bowiem ze względu na spójność i zgodność wewnętrzną systemu prawa wydaje się nie do przyjęcia fakt funkcjonowania w tym systemie dwu regulacji prawnych normujących z pewnymi różnicami te same zagadnienia (ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawa z dnia 4 września 1997 r. o przekształce-

niu...), przy czym druga z tych ustaw budzi poważne wątpliwości co do jej zgodności z Konstytucją.

Odnosząc się do nowej zaproponowanej treści art. 1 ust. 2 należy stwierdzić, że ustanowione w tym przepisie przesłanki, od spełnienia których uzależniono roszczenie o przekształcenie użytkowania wieczystego we własność nie są jednorodne i mogą budzić kontrowersje wśród samych użytkowników wieczystych. Powyższy przepis może być odbierany jako uprzywilejowujący grupę użytkowników wieczystych, którym przepis umożliwia wystąpienie z roszczeniem po zakończeniu zabudowy. Bowiem, jak wynika z praktyki, zabudowa działki budowlanej przez osobę fizyczną trwa średnio 2-4 lata, a więc ci użytkownicy wieczyści mogliby wystąpić z roszczeniem o przekształcenie użytkowania wieczystego po upływie terminu 2 razy krótszego niż pozostali użytkownicy wieczyści, którzy mogą wystąpić z takim roszczeniem po upływie 10 lat od dnia ustanowienia użytkowania wieczystego.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że trudno jest dostrzec racjonalne przesłanki przemawiające za reaktywowaniem przepisów ustawy z dnia 4 września 1997 r., które wygasły. Tym bardziej, że oprócz regulacji występujących w ustawie o gospodarce nieruchomościami obowiązuje jeszcze inny akt prawny umożliwiający przekształcenie użytkowania wieczystego we własność (ustawa z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz. U. Nr 113, poz. 1209 z późn. zm.) – proponowana z resztą także do zmiany w pkt 6.

Zatem propozycja zmiany ustawy o z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności nie jest zasadna, gdyż zgodnie z intencją ówczesnego ustawodawcy wygasła po spełnieniu swoich zadań.

Ad. 4. Do art. 4 dotyczącego zmiany ustawy 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.).

Zmiany dotyczą zwolnienia od podatku od czynności cywilnoprawnych przy zbywaniu lokali w zasobach PKP oraz ustalenia taksy notarialnej, a także opłat za wpis do księgi wieczystej i za jej założenie. Stanowisko w tej sprawie zostało wyrażone w uwagach do pkt 2.

Ad. 5. Do art. 5 dotyczącego zmiany 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.).

W pkt 1 lit. a (dodany lit. c w art. 2 pkt 1a) używana jest niewłaściwa terminologia – obecnie nie jest używane określenie „zakład pracy” lecz „pracodawca”, a ponadto nie wiadomo czy ten „zakład pracy” to tylko zbywca w rozumieniu niniejszej ustawy czy również jakiś inny pracodawca. Nie jest zdefiniowane w systemie prawa też określenie „mieszkanie zakładowe”, co w niniejszej ustawie jest szczególnie wadliwe, bo określono w niej co rozumie się przez „mieszkanie”. W takim przypadku

pojawiać się będą wątpliwości czy „mieszkanie zakładowe” oznacza to samo co „mieszkanie” w rozumieniu art. 2 pkt 3 ustawy.

W odniesieniu do propozycji znowelizowania art. 2 pkt 2 należy podkreślić, iż w brzmieniu obowiązującym przepis ten zalicza do kategorii „osób uprawnionych” wyłącznie tych najemców mieszkań, którzy są albo byli pracownikami zbywcy lub jego poprzednika prawnego, a także najbliższą rodzinę (o której mowa w art. 2 pkt 2 lit. b), stale zamieszkującą z pracownikiem lub byłym pracownikiem w chwili jego śmierci i spełniającą inne wymogi ustawowe. Zważywszy na fakt, iż obowiązek honorowania przez zbywcę uprawnień osób wymienionych w art. 2 pkt 2 oraz art. 4 ust. 2 ustawy łączy się z wymiernym uszczerbkiem po stronie zbywcy (sprzedaż z obowiązkową bonifikatą), to za zdecydowanie uzasadnione należy uznać zastrzeżenie przez ustawodawcę w art. 2 pkt 2 lit. a, iż nabycie wspomnianych wyżej uprawnień jest uzależnione od wykazania przez najemcę jakiegokolwiek związku pracowniczego ze zbywcą a nawet tylko z poprzednikiem prawnym zbywcy. Należy podkreślić, iż w świetle projektowanych zmian osobami uprawnionymi będą nawet ci najemcy, których związek pracowniczy ze zbywcą lub z jego poprzednikiem prawnym nie istniał lub też jest albo był krótkotrwały, czy też dawno wygasł. W tym kontekście propozycję nowelizacji art. 2 pkt 2 lit. a ustawy, zmierzającą do nadania statusu osoby uprawnionej wszystkim osobom, które pozostają ze zbywcą w stosunku najmu, niezależnie od tego, czy osoby te kiedykolwiek były zatrudnione u zbywcy lub u jego poprzednika prawnego, należy uznać za zbyt daleko idącą. W konsekwencji przyjęcia tej propozycji, wspomniane wyżej osoby uzyskiwałyby korzyść majątkową kosztem zbywców, a zatem podmiotów, wobec których pozostają wyłącznie w stosunkach komercyjnych (w stosunkach najmu).

Nowe brzmienie ust. 3 w art. 4, zgodnie z którym na pisemny wniosek osoby uprawnionej zbywca jest obowiązany sprzedać jej mieszkanie na zasadach preferencyjnych, powoduje, że zaproponowana regulacja budzi zastrzeżenia w świetle przepisów Konstytucji. Bowiem tak sformułowany przepis zawiera znamiona wyłączenia i to na rzecz osób fizycznych, a zgodnie z art. 21 ust. 2 Konstytucji wyłączenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Dotychczasowe przepisy przyznają pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego osobie uprawnionej ale tylko wówczas gdy zbywca przeznaczy lokal do zbycia. Jest to zasada „łagodnego” ograniczenia praw właściciela, analogiczna do zasad sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Wydaje się, że ta zasada powinna pozostać.

Także krytycznie należy odnieść się do zawartej w art. 6 ust. 2 i 3 ustawy, propozycji aby do okresu pracy, od którego zależy pomniejszenie ceny sprzedaży mieszkania osobie uprawnionej doliczać okresy pracy w jakimkolwiek, czyli także w niepowiązanym w żaden sposób ze zbywcą, przedsiębiorstwie państwowym lub komunalnym, państwowej lub samorządowej osobie prawnej lub jednostce organizacyjnej oraz spółce z udziałem Skarbu Państwa. Wprowadzenie tej zmiany spowoduje rozszerzenie zakresu podmiotowego uprawnionych, czyli osoby uprawnione będą mogły wykupić lokal na jeszcze bardziej korzystnych warunkach niż dotychczas. Należy przyjąć, iż nałożenie na zbywców obowiązku honorowania powyższych uprawnień byłoby nieuzasadnione.

Odnosząc się do zaproponowanego, nowego przepisu art. 10a, należy stwierdzić, że w świetle definicji „mieszkania” zawartej w art. 2 pkt 3 nowelizowanej ustawy proponowany przepis art. 10a jest zbędny. Przepis ten jest wysoce wadliwy. Przepis ust. 2 tego nowego art. powtarza regulacje zawarte w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, co jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej. Należy przy tym wskazać, że jego intencja polegająca na tym, że zbyciu podlega mieszkanie wraz z przypadającą częścią własności gruntu albo prawa wieczystego użytkowania (co jest oczywiste w świetle ustawy o własności lokali) jest zapisana w sposób niejasny i sprzeczny z w/w ustawą o własności lokali, szczególnie z art. 3 tej ustawy. Wprowadzenie tego przepisu do systemu prawa może wywołać szereg komplikacji na gruncie prawa rzeczowego (w tym w systemie ksiąg wieczystych).

Podobnie jak w przypadku projektowanych zmian w ustawach wymienionych w pkt 2 i 4 zaproponowane zwolnienie od podatku od czynności cywilnoprawnych oraz ustalenie taksy notarialnej i wpisu od wniosku o założenie księgi wieczystej, stanowisko Rządu w tej sprawie zostało wyrażone w pkt 2.

Ad. 6. Do art. 6 dotyczącego zmiany ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz. U. Nr 72, poz. 749).

Zaproponowana zmiana polega na uchyleniu art. 2 w/w ustawy, który określa termin do składania wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności do dnia 31 grudnia 2002 r. Termin ten już upłynął, w związku z czym bezprzedmiotowe stało się uchylenie tego przepisu. Sprawa ta wiąże się ze zmianami proponowanymi w pkt 3 i zgodnie ze stanowiskiem Rządu do pkt 3, nie powinna zostać przyjęta.

Ad. 7. Do art. 7 dotyczącego zmiany ustawy z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz. U. Nr 113, poz. 1209 z późn. zm.).

Ustawa ta do dnia 15 lipca 2003 r. (do czasu wejścia w życie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego) dotyczyła osób fizycznych, które uzyskały użytkowanie wieczyste przed dniem 27 maja 1990 r. na ziemiach północnych i zachodnich. Na skutek zmiany wprowadzonej ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego uprawnienia te rozszerzono na terytorium całego kraju oraz wprowadzono przekształcenie na własność z mocy prawa. Zaproponowana zmiana w art. 1 ust. 2 spowoduje, że zostanie poszerzony krąg osób uprawnionych do przekształcenia. Obecne regulacje stanowią, że z przekształcenia skorzystają osoby, które były użytkownikami wieczystymi jednocześnie w dwóch datach – 26 maja 1990 i w dniu 24 października 2001 r., a z obowiązującego ust. 2 wynika, że następcy prawni mają również te uprawnienia, jeśli uzyskali prawo użytkowania wieczystego po dniu 24 października 2001 r. Natomiast zaproponowana zmiana ust. 2 przewiduje, że każda osoba fizyczna będąca następcą prawnym między datami 26 maja 1990 i 24 października 2001 r. również nabywa prawa do bezpłatnego przekształcenia. Spowoduje to dalsze uszczuplenia budżetów podmiotów oddających nieruchomości w użytkowanie wieczyste, głównie gmin. O ile jeszcze funkcjonowanie tego przepisu w szczególnych warunkach Ziemi Północnych i

Zachodnich miało uzasadnienie społeczne, to po rozszerzeniu tych przepisów na obszar całego kraju należałoby wystrzegać się dalszego rozszerzania kręgu osób uprawnionych. Można by natomiast rozważyć czy nie dołączyć do tego kręgu spadkobierców osób fizycznych.

Do art. 8, 9 i 10 zawierających przepisy przejściowe.

W uzasadnieniu brak jest wyjaśnienia uzasadniającego zmianę procedur w trakcie załatwiania spraw będących już w toku (art. 8).

Art. 9 silnie ingeruje w wykonywanie prawa własności podmiotów, które uprzednio zgodnie z przepisami prawa nabyły nieruchomości, gdyż nakazuje zbywać je przy zastosowaniu pierwokupu, za cenę nabycia zwaloryzowaną jedynie wskaźnikiem wzrostu cen dóbr inwestycyjnych. Ponadto iluzorycznym jest prawo pierwokupu, które w istocie uzależnione jest od wcześniejszego sądowego stwierdzenia naruszenia prawa przy przekształceniach własnościowych.

Poważne wątpliwości wzbudza ust. 3 art. 9. Proponowana regulacja jest niejasna i w praktyce wywołałaby trudności, gdyż nie wiadomo z jakim żądaniem lokator może wystąpić do sądu oraz przed jakim sądem i w jakim trybie ma go dochodzić. Również nie można się zgodzić z zamieszczonym w tym ustępie zapisem o zwolnieniu postępowania z opłat sądowych – uzasadnienie jak w pkt 2 stanowiska Rządu.

Należy też podkreślić, że wskaźnik cen dóbr inwestycyjnych za kwartał w stosunku do poprzedniego kwartału, o którym mowa w art. 9 ust. 5 projektu, jest opracowywany i ogłaszany od 1997 r. w związku z art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji (Dz. U. z 2002 r. Nr 171, poz. 1397 z późn. zm.). Służy on do określania oprocentowania rat należności za akcje nabywane od Skarbu Państwa w spółkach powstałych w wyniku prywatyzacji. Dla okresu sprzed 1997 r. Główny Urząd Statystyczny nie dysponuje danymi, które mogłyby stanowić podstawę do obliczenia wskaźnika, o którym mowa w projekcie.

Zapisy w/w art. 8, 9 i 10 wymagają dodatkowych analiz w zakresie ich konstytucyjności. Podejmowane już próby załatwienia tej trudnej do rozwiązania sprawy zakończyły się negatywnym orzeczeniem Trybunału Konstytucyjnego.

Zwrócenia uwagi wymaga też fakt, że przepisy te sformułowane są w sposób zawiły, wielokrotnie odwołując się do treści zmienianych przepisów.

Reasumując, Rząd widzi potrzebę nowelizacji ustaw regulujących zbywanie mieszkań zakładowych w kierunku ujednoczenia uprawnień, procedur i zasad zbywania. Jednakże Skarb Państwa nie ma finansowych możliwości zrekompensowania zbywcy skutków finansowych obligatoryjnej sprzedaży mieszkań na warunkach preferencyjnych. Tym bardziej, że nie wiadomo jakiej wielkości będą to skutki, gdyż projektodawca nie dokonał oszacowania skutków finansowych dla budżetów jednostek samorządu terytorialnego, ani dla budżetu państwa z tytułu zmniejszenia dochodów.

Zgodnie bowiem z postanowieniami art. 3 ust. 2 lit. b ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, z późn. zm.), dochodami publicznymi są dochody z mienia, w szczególności z najmu oraz dzierżawy i innych umów o podobnym charakterze. Nieprawdziwe jest zatem stwierdzenie w uzasadnieniu do senackiego projektu ustawy, iż „projekt nie wywołuje negatywnych skutków dla budżetu państwa i finansów jednostek samorządu terytorialnego.”

W związku z powyższym oraz ze względu na to, że projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości został przez Sejm RP skierowany do Komisji Sejmowych, Rząd ogranicza się do wskazania wad, jakie projekt ustawy zawiera, nie wypowiadając się co do dalszego procedowania nad tym projektem.