



KRAJOWA IZBA
RADCÓW PRAWNYCH

00-478 Warszawa • Aleje Ujazdowskie 18 lok. 4
tel./fax: 022 622 05 88, 622 84 28;33 • e-mail: kirp@kirp.pl • NIP: 526-10-43-011

Do druku nr 4352

L.dz. 3083/OBSiL/2011

Warszawa, dnia 30 czerwca 2011 r.

SEKRETARIAT SZEFA KS

L.dz.

Data wpływu 05. 07. 2011

Szanowny Pan
Lech Czapla
Szef Kancelarii Sejmu

Szanowny Pan Lech Czapla

W nawiązaniu do przesłanego przy piśmie GMS-WP-173-137/11 z dnia 17 czerwca 2011 r. poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie ustawy o przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości uprzejmie zawiadamiam, że Ośrodek Badań, Studiów i Legislacji Krajowej Rady Radców Prawnych nie zgłasza uwag do tego projektu.

Serdecznie dziękujemy za przesłanie projektu.

Dariusz Sałajewski

Wiceprezes
Krajowej Rady Radców Prawnych

Dariusz Sałajewski



**PIERWSZY PREZES
SĄDU NAJWYŻSZEGO
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Warszawa, dnia 4 lipca 2011 r.

BSA I - 021- 139/11

SEKRETARIAT SZEFA KS

L.dz.

Data wpływu ...0.5...07...2011....

**Pan
Lech CZAPLA
Szef Kancelarii Sejmu**

Szanowny Panie Ministrze!

W odpowiedzi na pismo z dnia 17 czerwca 2011 r., GMS-WP-173-137/11 uprzejmie informuję, że Sąd Najwyższy nie zgłasza uwag do **poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.**

Z poważaniem

Stanisław Dąbrowski
Stanisław DĄBROWSKI



PROKURATORIA GENERALNA SKARBU PAŃSTWA

Główny Urząd Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa

ul. Hoża 76/78, 00-682 Warszawa
tel.: (+48) 022 392-31-17; fax: (+48) 022 392-31-20

www.prokuratoria.gov.pl
e-mail: kancelaria@prokuratoria.gov.pl

KR-51-340/11/KBU

W/18875/11

Warszawa, 2011. 07. 05

SEKRETARIAT SZEFA KS

L.dz.

Data wpływu 05. 07. 2011

Pan
Lech CZAPLA
Szef Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze,

W odpowiedzi na pismo z dnia 17.06.2011 r., znak: GMS-WP-173-137/11, dotyczące zaopiniowania poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Stanisław Huskowski), w załączeniu przekazuję opinię Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa do tego projektu.

z szanownym pozdrowieniem

WICEPREZES
Prokuraturii Generalnej
Skarbu Państwa

Twona Gintowa-Juchniewicz

Otrzymują:

- 1) adresat – 1 egz.,
- 2) a/a – 1 egz.

Opinia do poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Stanisław Huskowski)

W związku otrzymaniem do zaopiniowania *poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Stanisław Huskowski)*, zauważa się, co następuje:

1. Ad art. 1 pkt 2 projektu:

Projektowane nowe brzmienie art. 77 ust. 1 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.)* stanowi o konieczności dokonywania nie częściej niż raz na 3 lata aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Obowiązujący przepis stanowi natomiast o możliwości aktualizowania tej opłaty. Wydaje się, iż projektowana zmiana będzie stanowić zbyt dużą ingerencję w sferę uprawnień jednostki samorządu terytorialnego w zakresie kształtowania stosunku cywilnoprawnego z użytkownikiem wieczystym, gdyż zobowiązuje organ jednostki samorządu terytorialnego do podjęcia aktualizacji wysokości opłaty.

2. Ad art. 1 pkt 2 lit. a projektu:

Projektowany ust. 2a w art. 77 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* jest nieprecyzyjnie sformułowany. Przepis ten stanowi, iż w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, zaś pozostałą wysokość opłaty (nadwyżkę) rozkłada się na dwie równe części, spłacane w następnych dwóch latach. Części te powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Przy czym niejasne jest, dlaczego zdanie drugie opiniowanego ustępu stanowi, iż w wyniku tej operacji opłata roczna dopiero w trzecim roku od aktualizacji osiągnie wysokość wynikającą z tej aktualizacji. Rozłożenie na dwie raty nadwyżki opłaty rocznej dotyczy tylko opłaty obowiązującej od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym opłata ta została zaktualizowana (vide: art. 78 ust. 1 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*). Mając na uwadze powyższe, w pierwszym roku przypadającym po roku, w którym opłata została zaktualizowana opłata ta będzie uiszczana w niepełnej wysokości. Natomiast w drugim i trzecim roku, przypadających po roku, w którym opłata została zaktualizowana, użytkownik wieczysty powinien uiścić opłatę roczną w pełnej wysokości wynikającej z aktualizacji oraz ratę z tytułu rozłożenia na raty nadwyżki pierwszej zaktualizowanej opłaty. Tym samym w zdaniu drugim w projektowanym art. 77 ust. 2a *ustawy o gospodarce nieruchomościami* zbędne są wyrazy: „w wyniku czego opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji osiągnie wysokość wynikającą z tej aktualizacji”.

3. Ad art. 2 pkt 1 lit. c:

W projektowanym art. 1 ust. 1b pkt 2 *ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175, poz. 1459, z późn. zm.)* sformułowano definicje państwowej i samorządowej osoby prawnej w sposób odbiegający od powszechnego rozumienia tych pojęć. Projektowany przepis stanowi, że za państwowe i

samorządowe osoby prawne uważa się spółki handlowe, w odniesieniu do których Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego jest podmiotem dominującym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 185, poz. 1439, z późn. zm.). Zgodnie z art. 4 pkt 14 wymienionej ustawy przez podmiot dominujący rozumie się podmiot w sytuacji, gdy:

- a) posiada bezpośrednio lub pośrednio przez inne podmioty większość głosów w organach innego podmiotu, także na podstawie porozumień z innymi osobami, lub
- b) jest uprawniony do powoływania lub odwoływania większości członków organów zarządzających lub nadzorczych innego podmiotu, lub
- c) więcej niż połowa członków zarządu drugiego podmiotu jest jednocześnie członkami zarządu, prokurentami lub osobami pełniącymi funkcje kierownicze pierwszego podmiotu bądź innego podmiotu pozostającego z tym pierwszym w stosunku zależności.

Jednakże należy zauważyć, iż zgodnie z art. 1a ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (Dz. U. Nr 106, poz. 493, z późn. zm.) jako państwową osobę prawną uważa się inną niż Skarb Państwa jednostkę organizacyjną, posiadającą osobowość prawną, której mienie jest w całości mieniem państwowym. Również zgodnie z poglądem utrwalonym w orzecznictwie Sądu Najwyższego (uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 18 czerwca 1991 r., sygn. III CZP 38/91, „OSNCP” 1991/10-12/118) oraz Naczelnego Sądu Administracyjnego (wyrok z dnia 15 października 1993 r., sygn. I SA 1925/92, „ONSA” 1994/4/149, wyrok z dnia 20 września 1995 r., sygn. III SA 688/95, „Glosa” 1997/12, wyrok z dnia 2 października 1998 r., sygn. III SA 649/97, LexPolonica nr 338065) państwową osobą prawną jest osoba, której mienie jest mieniem państwowym stosownie do normy art. 44 i 44¹ K.c. Odnośnie przyznania spółkom handlowym statusu państwowej osoby prawnej, Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 10 stycznia 1992 r., sygn. III CZP 140/91, „OSNC” 1992/6/109 uznał, iż decydujące znaczenie ma posiadanie przez Skarb Państwa wszystkich udziałów lub akcji. Zdaniem SN „spółki, których udziałowcami - choćby w minimalnym zakresie - są osoby fizyczne, nie mogą być zaliczone do osób państwowych w drodze wspomnianej wyżej <<celowościowej>> i rozszerzającej wykładni pojęcia państwowości. Artykuł 44¹ K.c. określa państwowe osoby prawne jako podmioty, którym - poza mieniem należącym do Skarbu Państwa - przysługuje mienie państwowe, wskazując na istnienie w odrębnych przepisach uprawnień majątkowych Skarbu Państwa względem tych osób i nie dając podstaw do przyjęcia, by mogło im przysługiwać mienie o innym, niż ściśle państwowy, charakter”. Majątek spółek handlowych, w których udziały należą także do podmiotów niepaństwowych, nie ma w pełni państwowego charakteru i może być określony jako mieszany: państwowo-prywatny. Należy również zauważyć, iż projektowana definicja pojęcia państwowej osoby prawnej oprócz jednoosobowych spółek Skarbu Państwa powinna uwzględniać banki państwowe, państwowe szkoły wyższe, fundacje (jeżeli jedynym fundatorem jest Skarb Państwa), a także państwowe osoby prawne powołane na podstawie odrębnych ustaw. Analogiczną uwagę należy również podnieść w stosunku do definicji samorządowej osoby prawnej. W przypadku spółek komunalnych będą to spółki z wyłącznym udziałem jednostki samorządu terytorialnego. Ponadto należy zauważyć, iż samorządowymi (komunalnymi) osobami prawnymi są również instytucje kultury, posiadające osobowość prawną na podstawie art. 14 ust. 1 w zw. z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 25 października 1991 r. o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej (Dz. U. z 2001 r. Nr 13, poz. 123, z późn. zm.). Jeżeli natomiast projektodawcom chodziło o wyłączenie z zakresu przedmiotowego zastosowania ustawy jedynie spółek z wyłącznym udziałem Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, to w odpowiedni sposób należy przeredagować projektowany przepis.

4. Ad art. 2 pkt 3 lit. b i c projektu:

Projektowane regulacje zawarte w nowelizowanych ust. 9 i 11 w art. 4 *ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości* bez wskazania jakiegokolwiek uzasadnienia różnicują sytuację prawną nabywców nieruchomości w zależności od tego, kto był właścicielem nieruchomości, wobec której było ustanowione prawo użytkowania wieczystego. W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, osobom fizycznym, które prawo użytkowania wieczystego uzyskały przed dniem 5 grudnia 1990 r. oraz ich następcom prawnym, organ właściwy do wydania decyzji o przekształceniu tego prawa w prawo własności jest obowiązany udzielić na ich wniosek 50% bonifikaty od opłaty z tytułu tego przekształcenia. Uprawnienia takiego nie będą posiadać natomiast użytkownicy wieczysti nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego. Właściwszym rozwiązaniem wydaje się być zatem uchylenie ust. 8 i 9 w art. 4 ustawy wraz ze stosowną zmianą ust. 11 w tym artykule, co zaproponowano w *senackim projekcie ustawy o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (druk sejmowy nr 4131)*.

5. W uzasadnieniu projektu należałoby zamieścić informację odnośnie skutków projektowanej regulacji po stronie Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego.

STARSZY RADCA
Prokuratury Generalnej
Skarbu Państwa
K. Muzajda
dr Krzysztof Buczowski
72. 06. 2002