



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VIII kadencja

Druk nr 2706
Warszawa, 21 czerwca 2018 r.

Pan
Marek Kuchciński
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 ustawy o gospodarce
nieruchomościami.**

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy pana posła Rafała Trzaskowskiego.

(-) Paweł Arndt; (-) Joanna Augustynowska; (-) Tadeusz Aziewicz; (-) Paweł Bańkowski; (-) Anna Białkowska; (-) Jerzy Borowczak; (-) Krzysztof Brejza; (-) Borys Budka; (-) Bożenna Bukiewicz; (-) Małgorzata Chmiel; (-) Alicja Chybicka; (-) Janusz Cichoń; (-) Piotr Cieśliński; (-) Zofia Czernow; (-) Andrzej Czerwiński; (-) Ewa Drozd; (-) Artur Dunin; (-) Waldy Dzikowski; (-) Joanna Frydrych; (-) Grzegorz Furgo; (-) Krzysztof Gadowski; (-) Kinga Gajewska; (-) Elżbieta Gapińska; (-) Zdzisław Gawlik; (-) Elżbieta Gelert; (-) Artur Gierada; (-) Tomasz Głogowski; (-) Marta Golbik; (-) Cezary Grabarczyk; (-) Jan Grabiec; (-) Andrzej Halicki; (-) Bożena Henczyca; (-) Jolanta

Hibner; (-) Bożena Kamińska; (-) Agnieszka Kołacz-
Leszczyńska; (-) Zbigniew Konwiński; (-) Roman Jacek Kosecki; (-) Tomasz
Kostuś; (-) Wojciech Król; (-) Marek Krząkała; (-) Tomasz
Kucharski; (-) Stanisław Lamczyk; (-) Józef Lassota; (-) Gabriela
Lenartowicz; (-) Arkadiusz Marchewka; (-) Antoni Mężydło; (-) Rajmund
Miller; (-) Killion Munyama; (-) Arkadiusz Myrcha; (-) Dorota
Niedziela; (-) Małgorzata Niemczyk; (-) Norbert Obrycki; (-) Marzena Okła-
Drewnowicz; (-) Katarzyna Osos; (-) Paweł Papke; (-) Małgorzata
Pępek; (-) Kazimierz Plocke; (-) Jacek Protas; (-) Elżbieta
Radziszewska; (-) Ireneusz Raś; (-) Leszek Ruszczyk; (-) Dorota
Rutkowska; (-) Jakub Rutnicki; (-) Krystyna Sibińska; (-) Bogusław
Sonik; (-) Paweł Suski; (-) Michał Szczerba; (-) Bożena
Szydłowska; (-) Cezary Tomczyk; (-) Anna Wasilewska; (-) Monika
Wielichowska; (-) Ryszard Wilczyński; (-) Wojciech Wilk; (-) Stanisław
Żmijan.

Ustawa

z dnia 2018 r.

o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami

Art. 1. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 i 1089) w art. 214a po pkt 5, kropkę zastępuje się przecinkiem, i dodaje się pkt 6 w brzmieniu:

„6) zabudowę nieruchomości budynkiem, w którym znajdują się więcej niż trzy lokale mieszkalne.”.

Art. 2. Ustawa wchodzi w życie w ciągu 14 dni od daty ogłoszenia.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 214a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 i 1089) przewiduje przypadki, w których można odmówić ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz poprzedniego właściciela gruntu w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy.

Zgodnie z obecnym brzmieniem ww. przepisu można odmówić ustanowienia użytkowania wieczystego m.in. jeśli nieruchomość jest wykorzystywana na cele publiczne, jeśli została sprzedana lub oddana w użytkowanie wieczyste na rzecz osób trzecich, jeśli brak jest możliwości podziału nieruchomości, której tylko część jest przedmiotem roszczenia. Podstawą odmowy może być również fakt zabudowy nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorząd terytorialnego, dokonaną po 26 października 1945 r., jeśli wartość zabudowy znacznie przewyższa wartość zajętego na ten cel gruntu oraz odbudowę lub remont budynków, dokonanych ze środków publicznych, zniszczonych w latach 1939-1945 więcej niż w 66%.

W niniejszym projekcie ustawy proponuje się dodać kolejną przesłankę do odmowy ustanowienia użytkowania wieczystego. Zgodnie z proponowanymi zapisami możliwe będzie wydanie decyzji odmownej, jeśli na nieruchomości znajduje się budynek, w którym znajdują się więcej niż trzy lokale mieszkalne.

Projekt ma na celu uporządkowanie sytuacji prawnej budynków mieszkalnych, będących w posiadaniu m.st. Warszawy lub Skarbu Państwa, leżących na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy.

W chwili obecnej, choć dekret Bieruta wszedł w życie ponad 70 lat temu, cały czas los kilkuset budynków z lokalami komunalnymi jest niepewny. Nie wiadomo czy byli

właściciele będą się ubiegać o ich zwrot i czy zrobią to skutecznie. Jeżeli bowiem nawet pozostaje w mocy decyzja odmawiająca przyznania własności czasowej (wydana w latach 50-70 XX w.), może ona ciągle zostać wyeliminowana z obrotu prawnego. Więc choć formalnie jest to nieruchomości bez roszczeń, de facto w każdej chwili mogą się one pojawić. W przypadku wielu nieruchomości, do których formalnie zgłoszone są roszczenia, przez lata strony postępowania nie podejmują żadnych czynności i nie ma możliwości zakończyć postępowania dekretowego. Mając na względzie historyczne zawłośc organ często ma poważne trudności z ustaleniem następców prawnych dotychczasowych właścicieli. Druga Wojna Światowa, holokaust, powojenne emigrację wraz z zniszczeniem dokumentacji archiwalnych to przyczyny, z powodu których czasem określenie wszystkich następców prawnych dawnych właścicieli jest wręcz niemożliwe.

Odczuwają to przede wszystkim lokatorzy tych budynków. Nie wiedzą czy w najbliższych latach będą mogli dalej zamieszkiwać w swoich mieszkaniach, a ma to znaczenie dla ich planów życiowych takich chociażby jak wybór przedszkola czy szkoły dla dziecka. Brak uregulowania stanu prawnego nieruchomości wpływa też na możliwości inwestycyjne miasta. Roszczenia do nieruchomości powodują, że miasto wykonuje jedynie remonty konieczne, co w przypadku budynków przedwojennych jest często niewystarczające. Również decyzje o przyłączeniu centralnego ogrzewania czy innych mediów do budynku może stać pod znakiem zapytania ze względu na nieuregulowany stan prawny do nieruchomości.

Zgodnie z projektem, odmowa ustanowienia użytkownika wieczystego, będzie uzależniona od liczby lokali mieszkalnych w budynku. Odmowa będzie możliwa w przypadku budynków z więcej niż trzema lokalami mieszkalnymi. Chodzi o to aby nie blokować zwrotów w naturze domów jednorodzinnych czy innych mniejszych nieruchomości mieszkalnych.

Przedmiot projektu nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

Warszawa, 27 czerwca 2018 r.

BAS-WAPM-1602/18

Pan
Marek Kuchciński
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Rafał Trzaskowski)

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 roku – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (Monitor Polski z 2012 r. poz. 32, ze zmianami) sporządza się następującą opinię:

1. Przedmiot projektu ustawy

Projekt zmierza do zmiany art. 214a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, ze zmianami).

Zmieniany przepis zawarty jest w przepisach przejściowych ustawy i określa przesłanki odmowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz poprzedniego właściciela gruntu w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. z 1945 r., Nr 50, poz. 279 i z 1985 r. Nr 22, poz. 99), niezależnie od przyczyn wymienionych w art. 7 ust. 2 tego dekretu. Przesłanki te ujęte są w przepisie alternatywnie. Wnioskodawcy proponują dodanie nowej przesłanki odmowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego – ze względu na zabudowę nieruchomości budynkiem, w którym znajdują się więcej niż trzy lokale mieszkalne.

Projektowana ustawa ma wejść w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

2. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem

Prawo Unii Europejskiej nie reguluje spraw objętych projektem ustawy.

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

Projekt ustawy nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

4. **Konkluzja**

Projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

Akceptował:
Dyrektor Biura Analiz Sejmowych


Włodzisław Arndt

Warszawa, 27 czerwca 2018 r.

BAS-WAPM-1603/18

Pan
Marek Kuchciński
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia w sprawie stwierdzenia – w trybie art. 95a ust. 3 regulaminu Sejmu – czy poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Rafał Trzaskowski) jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej

Projekt zmierza do zmiany art. 214a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, ze zmianami).

Zmieniany przepis zawarty jest w przepisach przejściowych ustawy i określa przesłanki odmowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz poprzedniego właściciela gruntu w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. z 1945 r., Nr 50, poz. 279 i z 1985 r. Nr 22, poz. 99), niezależnie od przyczyn wymienionych w art. 7 ust. 2 tego dekretu. Przesłanki te ujęte są w przepisie alternatywnie. Wnioskodawcy proponują dodanie nowej przesłanki odmowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego – ze względu na zabudowę nieruchomości budynkiem, w którym znajdują się więcej niż trzy lokale mieszkalne. Projekt nie zawiera przepisów mających na celu wykonanie prawa UE.

Projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami nie jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej.

Akceptował:
Dyrektor Biura Analiz Sejmowych

Wojciech Arndt