



PREZES
PROKURATORII GENERALNEJ
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
Leszek Bosek

KR-51-324/18/KBU

Warszawa, 2018.05.

W/16836/18

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L. dz.

Data wpływu *17.05.2018*

Pan

Adam PODGÓRSKI

Zastępca Szefa Kancelarii

Sejmu RP

Szanowny Panie Miśkiewicz

W odpowiedzi na pismo z dnia 13 kwietnia 2018 r., znak: GMS-WP-173-111/18, dotyczące zaopiniowania **projektu ustawy o zmianie ustawy o własności lokali (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Bogdan Rzońca)**, w załączeniu przekazuję opinię Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej do przedłożonego projektu.

2 *plm*

PREZES
Prokuratorii Generalnej
Rzeczypospolitej Polskiej
z up. WICEPREZES
Artur Woźnicki

Otrzymują:

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

**Opinia do projektu ustawy projektu ustawy o zmianie ustawy o własności lokali
(przedstawiciel wnioskodawców: poseł Bogdan Rzońca)**

W związku z otrzymaniem do zaopiniowania *projektu ustawy o zmianie ustawy o własności lokali (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Bogdan Rzońca)*, zauważa się, co następuje:

Jak wynika z uzasadnienia „Projekt ustawy o zmianie ustawy o własności lokali ma na celu wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych powstałych na tle zmian wprowadzonych ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529) do ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892, z późn. zm.), dotyczących wydzielenia samodzielnych lokali mieszkalnych oraz kompetencji starosty do badania przesłanek wydzielenia samodzielnego lokalu mieszkalnego.” Nadmienić trzeba, że wprowadzając art. 2 ust. 1a w żaden sposób nie wskazano w uzasadnieniu projektu ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości, dlaczego przyjęto taki, a nie inny sposób regulacji, tym bardziej, że zmiana ta ma szerszy zakres oddziaływania niż odnoszący się tylko do samodzielnych lokali mieszkalnych w Krajowym Zasobie Mieszkaniowym.

Wątpliwości projektodawcy w analizowanym projekcie ustawy o zmianie ustawy o własności lokali, wskazane w uzasadnieniu, dotyczą w szczególności „braku jednoznacznego określenia adresata normy zobowiązanego do badania przesłanek zgodności wydzielenia samodzielnego lokalu mieszkalnego z ustaleniami planu miejscowego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego oraz pozostałymi rozstrzygnięciami budowlanymi”, dlatego też projektowane jest rozszerzenie zakresu uprawnień starosty, który w ramach zaświadczenia o samodzielności lokalu miałby badać nie tylko czy lokal jest samodzielny (w rozumieniu ust. 2 art. 2 ustawy o własności lokali, to znaczy, że jest to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych), lecz także oceniać, czy ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonany zgłoszeniem, i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie, a odrębną nieruchomością w budynku mieszkalnym jednorodzinny mogą stanowić co najwyżej dwa samodzielne lokale mieszkalne.

O ile ocena starosty w zaświadczeniu, co do ostatniej kwestii w ust. 1a (odnośnie do lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinny) wydaje się nie budzić wątpliwości, to już w przypadku oceny przez starostę zgodności wydzielenia samodzielnego lokalu „z rozstrzygnięciami budowlanymi” (to jest decyzją o pozwoleniu na budowę oraz decyzją o pozwoleniu na użytkowanie), powstają wątpliwości, czy rzeczywiście jest to zasadne i uprawnione – mając w szczególności na uwadze, że są to decyzje wydawane przez właściwe organy nadzoru budowlanego po przeprowadzeniu odpowiedniego postępowania i powinny uwzględniać stosowne przepisy techniczno-budowlane.

Jeszcze większe wątpliwości mogą pojawić się w przypadku oceny przez starostę w zaświadczeniu o samodzielności lokalu, czy „ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”, bowiem w takim przypadku nie sposób wykluczyć, że w ramach zaświadczenia starosta miałby dokonywać swoistej oceny „zgodności” kryterium samodzielności lokalu z dokumentami planistycznymi (plan miejscowy, decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu), których nie jest autorem, ani dysponentem (odnośnie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu).

Nie sposób zaprzeczyć, że wprowadzona do systemu prawa regulacja ust. 1a art. 2 ustawy o własności lokali może rodzić problemy interpretacyjne, jednak projektowana zmiana w ustawie o własności lokali polegająca na zobowiązaniu starosty do uwzględniania przy wydawaniu zaświadczenia o samodzielności lokalu także wszystkich przesłanek z ust. 1a, nie usuwa tych wątpliwości, a może wprowadzać nowe.

RADCA
Prokuratury Generalnej
Rzeczypospolitej Polskiej
K. B.
dr Krzysztof Buczyński
15.05.2018.



P O L S K A
I Z B A
INŻYNIERÓW
BUDOWNICTWA

Warszawa, dnia 15 maja 2018 r.

L. dz. KPR-0025-0038(2)/18

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L. dz.

Data wpływu 17.05.2018

Pan
Adam Podgórski
Zastępca Szefa
Kancelarii Sejmu

W odpowiedzi na pismo znak: GMS-WP-173-111/18 z dnia 13 kwietnia 2018 r., w sprawie poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o własności lokali, Polska Izba Inżynierów Budownictwa zgłasza uwagę do art. 2 proponowanej zmiany, gdzie zapisano, że przepis art. 2 ust. 1a zmienianej ustawy nie stosuje się, jeżeli decyzja o pozwoleniu na budowę budynku została wydana przed 1.01.1995 r. lub budynek istniał przed tym dniem.

Zdaniem Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa, ograniczenie to powinno dotyczyć tylko pierwszego zdania ust. 1a, tj. "Ustanowienie odrębnej własności.... zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie." Drugie zdanie ust. 1a, tj. "Odrębną nieruchomości w budynku mieszkalnym jednorodzinny mogą stanowić co najwyżej dwa samodzielne lokale mieszkalne" powinno obowiązywać niezależnie od daty powstania budynku lub daty wydania pozwolenia.


mgr inż. Andrzej Roch Dobrucki
Prezes Krajowej Rady PIIB