

Warszawa, dnia 15 kwietnia 2026 r.

RPW/13277/2026-1P



EZD RP KS

(GMS - WSU)

Data rejestracji: 2026-04-16

Data wpływu: 2026-04-16

Pan

Włodzimierz Czarzasty

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. oraz na podstawie art. 32 ust. 2 Regulaminu Sejmu RP, niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy:

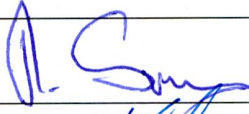
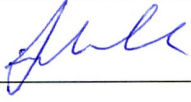
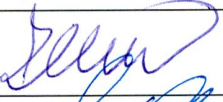



- o ostatecznym uporządkowaniu stanu prawnego gruntów spółdzielni mieszkaniowych

Do reprezentowania wnioskodawców upoważniamy pana posła **Mirosława Adama Orlińskiego**.

Wykaz posłanek i posłów popierających projekt ustawy o ostatecznym uporządkowaniu stanu prawnego gruntów spółdzielni mieszkaniowych

L.p.	Nazwisko	Imię	Klub	Podpis
1.	Bartoszewski	Władysław Teofil	PSL-TD	
2.	Bejda	Paweł	PSL-TD	
3.	Biernacki	Marek	PSL-TD	
4.	Dziedzic	Adam	PSL-TD	
5.	Grzyb	Andrzej	PSL-TD	
6.	Kiepura	Henryk	PSL-TD	
7.	Klimczak	Dariusz	PSL-TD	
8.	Kłopotek	Agnieszka	PSL-TD	
9.	Kosiniak-Kamysz	Władysław	PSL-TD	
10.	Krajewski	Stefan	PSL-TD	
11.	Lubczyk	Radosław	PSL-TD	
12.	Maliszewski	Mirosław	PSL-TD	
13.	Nowogórska	Urszula	PSL-TD	
14.	Orliński	Mirosław Adam	PSL-TD	
15.	Pasławska	Urszula	PSL-TD	
16.	Paszyk	Krzysztof	PSL-TD	
17.	Pyrzyk	Michał	PSL-TD	
18.	Raś	Ireneusz	PSL-TD	
19.	Różyński	Wiesław	PSL-TD	
20.	Rzepa	Jarosław	PSL-TD	

**Wykaz posłanek i posłów popierających projekt ustawy o ostatecznym uporządkowaniu
stanu prawnego gruntów spółdzielni mieszkaniowych**

L.p.	Nazwisko	Imię	Klub	Podpis
21.	Samborski	Tadeusz	PSL-TD	
22.	Sawicki	Marek	PSL-TD	
23.	Siekierski	Czesław	PSL-TD	
24.	Smolarz	Henryk	PSL-TD	
25.	Sosnowski	Zbigniew	PSL-TD	
26.	Sroka	Magdalena	PSL-TD	
27.	Tomczak	Jacek	PSL-TD	
28.	Tomczyszyn	Stanisław	PSL-TD	
29.	Zgorzelski	Piotr	PSL-TD	
30.	Ziejewski	Zbigniew	PSL-TD	
31.	Zięba-Gzik	Jolanta	PSL-TD	
32.	Żelazowska	Bożena	PSL-TD	

USTAWA

z dnia2026 r.

o ostatecznym uporządkowaniu stanu prawnego gruntów spółdzielni mieszkaniowych

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. 1. Ustawa określa zasady uporządkowania stanów prawnych działki gruntu lub działek gruntu na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, związków spółdzielczych lub innych osób prawnych, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były posiadaczami gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy, jeżeli do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, uporządkowanie stanów prawnych nie zostało zakończone na zasadach określonych w art. 204 ustawy z dnia z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 tj. z późn.zm.).

2. Ilekroć w niniejszej ustawie jest mowa o spółdzielni mieszkaniowej, należy przez to rozumieć także związek spółdzielczy oraz inną osobę prawną, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były posiadaczami gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy.

Art. 2. W przypadku zbiegu roszczeń do działki gruntu lub działek gruntu spółdzielni mieszkaniowej z roszczeniami byłych właścicieli lub ich następców prawnych ustawa przyznaje prawo pierwszeństwa spółdzielni mieszkaniowej w przeniesieniu prawa własności do działki gruntu lub działek gruntu albo prawo pierwszeństwa oddania działki gruntu lub działek gruntu w użytkowanie wieczyste.

Art. 3. Ilekroć w ustawie mowa o wybudowaniu budynku, budowli i urządzeń budowlanych przez spółdzielnię mieszkaniową lub jej poprzednika prawnego należy przez to rozumieć taką budowę wskazanych obiektów, która była realizowana bezpośrednio przez spółdzielnię mieszkaniową, jej poprzednika prawnego lub przez inwestora zastępczego oraz finansowana w szczególności:

- 1) ze środków własnych spółdzielni lub członków spółdzielni;
- 2) z kredytu bankowego, w tym umorzonego;
- 3) z dotacji budżetowej;
- 4) ze środków organów administracji i zakładów pracy przekazywanych na wybudowanie mieszkań spółdzielczych na podstawie umów zawartych ze spółdzielniami mieszkaniowymi;

- 5) ze środków innych organów administracji i przedsiębiorstw przekazywanych, w szczególności w celu uzbrojenia terenu i doprowadzenia urządzeń i sieci centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

Art. 4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej ustawie stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 2

Zasady regulacji stanu prawnego działki gruntu lub działek gruntu na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, która w dniu 5 grudnia 1990 r. była posiadaczem gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy

Art. 5. 1. Spółdzielnia mieszkaniowej, która w dniu 5 grudnia 1990 r. była posiadaczem gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy przysługuje roszczenie o przeniesienie prawa własności lub o zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste działki gruntu lub działek gruntu, z których korzysta na cele statutowe, związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych osób fizycznych.

2. Spółdzielnia mieszkaniowej przysługuje prawo pierwszeństwa przeniesienia prawa własności do działki gruntu lub działek gruntu albo pierwszeństwo oddania działki gruntu lub działek gruntu w użytkowanie wieczyste, w przypadku zbiegu roszczeń spółdzielni mieszkaniowej, z roszczeniami byłych właścicieli lub ich następców prawnych do działki gruntu lub jej części albo działek gruntu lub ich części.

Art. 6. 1. Spółdzielnia mieszkaniowa może żądać, aby każdy kolejny właściciel działki gruntu lub działek gruntu przeniósł na spółdzielnię mieszkaniową ich własność za wynagrodzeniem, jeżeli:

- 1) działka gruntu lub działki gruntu zostały przyznane spółdzielni mieszkaniowej, bądź są w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej, na podstawie decyzji administracyjnej wydanej przed dniem 5 grudnia 1990 r.,
- 2) w dniu 31 grudnia 2022 r. spółdzielnia mieszkaniowa była posiadaczem działki gruntu lub działek gruntu stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego, związku jednostek samorządu terytorialnego albo państwowej osoby prawnej oraz
- 3) korzysta z działki gruntu lub działek gruntu na cele statutowe, związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych osób fizycznych, przez co rozumie się w szczególności, że na działce gruntu lub działkach gruntu znajdują się: budynek lub budynki mieszkalne, budynek

lub budynki administracji spółdzielni mieszkaniowej, garaż lub garaże, tereny zielone, tereny sportu i rekreacji, place zabaw, parkingi, ciągi pieszo-jezdne, tereny przeznaczone na składowanie odpadów stałych.

2. Wynagrodzenie z tytułu przeniesienia prawa własności de działki gruntu lub działek gruntu, ustala się w wysokości równej wartości rynkowej tej działki gruntu lub tych działek, przy czym nie uwzględnia się wartości budynków, budowli i urządzeń budowlanych, o ile zostały wybudowane lub nabyte przez spółdzielnię mieszkaniową lub jej poprzednika prawnego ze środków własnych spółdzielni mieszkaniowej. Jeżeli właścicielem działki gruntu lub działek gruntu jest Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego lub związek jednostek samorządu terytorialnego, właściwy organ może udzielić spółdzielni mieszkaniowej bonifikaty na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. gospodarce nieruchomości.

3. Jeżeli właścicielem działki gruntu lub działek gruntu jest Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego lub związek jednostek samorządu terytorialnego, zamiast przeniesienia prawa własności na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, spełniającej warunki wskazane w ust. 1 pkt 1 - 3, działka gruntu lub działki gruntu na wniosek spółdzielni mieszkaniowej zostają jej oddane w użytkowanie wieczyste w drodze decyzji administracyjnej właściwego organu, z zastrzeżeniem art. 12. Decyzja, o której mowa w zdaniu pierwszym, stanowi podstawę do dokonania wpisów prawa użytkowania wieczystego w księdze wieczystej. Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje bez przetargu oraz bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty, a nabycie własności budynków, budowli i urządzeń budowlanych wybudowanych lub nabytych przez spółdzielnię mieszkaniową lub jej poprzednika prawnego ze środków własnych następuje nieodpłatnie.

4. Oddanie działki gruntu lub działek gruntu w użytkowanie wieczyste, o którym mowa w ust. 3 powinno nastąpić niezwłocznie.

5. Skarb Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego lub ich związki nie mogą uzależniać oddania spółdzielni mieszkaniowej w użytkowanie wieczyste działki gruntu lub działek gruntu, z których spółdzielnia mieszkaniowa korzysta na cele statutowe, od zobowiązania spełnienia warunku lub świadczenia, które nie wynikają z niniejszej ustawy lub ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. gospodarce nieruchomości.

6. Jeżeli w okresie 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku spółdzielni mieszkaniowej, o którym mowa w ust. 3 nie doszło do wydania ostatecznej decyzji administracyjnej o oddaniu

spółdzielni mieszkaniowej gruntu w użytkowanie wieczyste oraz przeniesieniu własności budynków bez przetargu oraz bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty, oddanie gruntu, spółdzielni mieszkaniowej na warunkach określonych w ustawie, następuje na podstawie decyzji administracyjnej ministra właściwego do spraw budownictwa w zakresie dotyczącym nieruchomości Skarbu Państwa albo decyzji administracyjnej ministra właściwego do spraw administracji publicznej w zakresie nieruchomości samorządu terytorialnego. Decyzja administracyjna stanowi podstawę ujawnienia prawa użytkowania wieczystego spółdzielni mieszkaniowej do działki gruntu lub działek gruntu w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego.

7. Postępowanie o którym mowa w ust. 6 wszczynają się na wniosek spółdzielni mieszkaniowej. Z chwilą wszczęcia postępowania, o którym mowa w zdaniu pierwszym, z mocy prawa zawieszają się postępowanie, o którym mowa w ust. 3, a właściwy organ prowadzący to postępowanie niezwłocznie przekazuje akta sprawy właściwemu ministrowi, o którym mowa w ust. 6. W przypadku wydania ostatecznej decyzji administracyjnej ministra właściwego do spraw budownictwa w zakresie dotyczącym nieruchomości Skarbu Państwa albo decyzji administracyjnej ministra właściwego do spraw administracji publicznej w zakresie nieruchomości samorządu terytorialnego postępowanie, o którym mowa w ust. 3 umarza się.

Art.7. 1. Podstawę do uznania środków poniesionych na wybudowanie budynków przez spółdzielnię mieszkaniową lub jej poprzednika prawnego za środki własne spółdzielni mieszkaniowej stanowią dokumenty, które zgodnie z obowiązującymi przepisami świadczą o źródłach pochodzenia środków finansowych, a w szczególności:

- 1) uchwały właściwych organów o przeznaczeniu środków na inwestycje;
- 2) sprawozdania z finansowania inwestycji;
- 3) decyzje o przekazaniu środków finansowych na inwestycje;
- 4) umowy o partycypacji w kosztach inwestycji;
- 5) orzeczenia i protokoły z badania bilansów.

2. Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nie dysponuje dokumentami stanowiącymi podstawę do uznania środków za jej własne, podstawę taką mogą stanowić oświadczenia zarządu i głównego księgowego spółdzielni mieszkaniowej o braku dokumentów, o których mowa w ust. 1, oraz o źródłach pochodzenia środków finansowych. W oświadczeniach powinny być wymienione rodzaje środków finansowych użytych na wybudowanie lub nabycie budynków, innych urządzeń i lokali, a także okresy, w których środki te były wydatkowane. Do

oświadczeń stosuje się art. 75 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 572 tj.).

3. Dokumenty stanowiące podstawę do uznania środków poniesionych na wybudowanie budynków przez spółdzielnię mieszkaniową lub jej poprzednika prawnego za środki własne spółdzielni mieszkaniowej dotychczasowego prawa zarządu wskazuje się w uzasadnieniu decyzji, o której mowa w art. 6 ust. 3 lub ust. 6.

Art. 8. Na wniosek zarządu spółdzielni mieszkaniowej może być dokonany podział nieruchomości, na której znajduje się działka gruntu lub działki gruntu, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej. Do wniosku nie stosuje się przepisu art. 22 ust. 3 pkt 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 tj.). Postępowanie w sprawie podziału nieruchomości prowadzi się na koszt spółdzielni mieszkaniowej.

Art. 9. W postępowaniach prowadzonych na podstawie art. 6 ust. 1 lub 3 i ust. 6 stroną postępowania nie jest osoba, której przysługuje roszczenie byłych właścicieli do działki gruntu lub jej części albo działek gruntu lub ich części.

Art. 10. Do wyodrębnienia na rzecz członka spółdzielni mieszkaniowej lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku posadowionym na działce gruntu lub działkach gruntu, których własność została przeniesiona albo do których zostało ustanowione użytkowanie wieczyste na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, o której mowa w art. 6, stosuje się przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558 tj.) o wyodrębnianiu lokali mieszkalnych lub ustanawianiu spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych.

Art. 11. 1. Z chwilą wszczęcia postępowania, o którym mowa w art. 6 ust. 3 postępowania administracyjne lub sądowe w sprawie opłat za korzystanie, w tym bezumowne, władanie lub użytkowanie gruntu zawiesza się do czasu ostatecznego zakończenia postępowania, o którym mowa w art. 6 ust. 3.

2. W przypadku uregulowania stanu prawnego działki gruntu lub działek gruntu, zgodnie z trybem określonym w art. 6 ust. 3, postępowania administracyjne lub sądowe w sprawie opłat za korzystanie, w tym bezumowne, władanie lub użytkowanie gruntu umarza się z dniem ujawnienia w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego spółdzielni mieszkaniowej do działki gruntu lub działek gruntu.

Art. 12. 1. W przypadku braku uporządkowania stanu prawnego gruntów na żądanie spółdzielni mieszkaniowej w okresie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy według zasad, o których mowa w art. 1 do art. 11, własność nieruchomości nabywa spółdzielnia mieszkaniowa.

2. W przypadku gdy właścicielem działki gruntu lub działek gruntu jest Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego lub związek jednostek samorządu terytorialnego, zamiast przeniesienia prawa własności na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, spółdzielnia mieszkaniowa nabywa prawo użytkowania wieczystego tych działek.

3. Informację o możliwości zgłaszania roszczeń przez właścicieli nieruchomości spółdzielnia mieszkaniowa ogłasza na swojej stronie internetowej w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie ustawy. Zgłoszenie roszczenia przez właściciela nieruchomości nie uchybia nabyciu prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego przez spółdzielnię mieszkaniową, a byłemu właścicielowi przysługuje 20% odszkodowanie od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Odszkodowanie, o którym mowa w zdaniu poprzednim splanane jest przez użytkownika wieczystego w ramach opłaty za użytkowanie wieczyste.

Rozdział 3. Przepis zmieniający, przejściowy i końcowy

Art. 13. W ustawie z dnia z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 tj. z późn.zm.) wprowadza się następujące zmiany:

1. w art. 95 po pkt 8 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 9 w brzmieniu:
„9) regulacji stanów prawnych na podstawie ustawy z dnia o ostatecznym uporządkowaniu stanu prawnego gruntów spółdzielni mieszkaniowych (Dz.U. poz.).”;

2. w art. 109 w ust. 1 po pkt 4b, kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 4cw brzmieniu:
„4c) nieruchomości nabytych na podstawie ustawy z dnia o ostatecznym uporządkowaniu stanu prawnego gruntów spółdzielni mieszkaniowych.”

3. w art. 214a w ust. 1 po pkt 12 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 13 w brzmieniu:
„13) zajmowanie lokalu przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu albo ekspektatywa ustanowienia któregośkolwiek z tych praw.”

Art. 14. 1. Do spraw wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, których przedmiotem jest przeniesienie na rzecz spółdzielni mieszkaniowej prawa własności lub

zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste działki gruntu lub działek gruntu albo zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o przeniesienie lub ustanowienie na rzecz spółdzielni mieszkaniowej wskazanych praw, stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. W sprawach, o których mowa w ust. 1 na wniosek zarządu spółdzielni mieszkaniowej, złożony w terminie trzech miesięcy od dnia wejście w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy tej ustawy.

Art. 15. Ustawa wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

UZASADNIENIE

I. Potrzeba i cel wydania ustawy

Projektowana ustawa ma na celu ostateczne i kompleksowe uregulowanie stanów prawnych gruntów, na których spółdzielnie mieszkaniowe wznosiły osiedla w okresie gospodarki planowej. Problem ten od dziesięcioleci nie doczekał się skutecznego rozwiązania legislacyjnego, mimo wielokrotnych nowelizacji ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 558 t.j.) oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 t.j., dalej: u.g.n.).

Bezpośrednim impulsem legislacyjnym jest uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r., sygn. III CZP 104/12, w której stwierdzono, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność ani użytkowanie wieczyste, stanowi jedynie ekspektatywę tego prawa, a założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia jest niedopuszczalne. Uchwała ta, choć w pełni zgodna z zasadą superficies solo cedit wyrażoną w art. 48 Kodeksu cywilnego, wywołuje poważne skutki społeczne: uniemożliwia zakładanie ksiąg wieczystych dla lokali objętych tymi prawami, a w konsekwencji uniemożliwia zaciąganie kredytów hipotecznych przez ich posiadaczy. Dotknięci są tym stanie tysięcy członków spółdzielni mieszkaniowych w całej Polsce.

Projektowana ustawa realizuje ponadto wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 października 2010 r., sygn. P 34/08, z którego wynika obowiązek ustawodawcy przeprowadzenia postępowania zmierzającego do ustalenia stanu prawnego nieruchomości i ujawnienia jej właściciela. Ustawa wypełnia ten konstytucyjny nakaz poprzez wprowadzenie skonkretyzowanego trybu administracyjnego, wraz z terminami i mechanizmami subsydiarnymi na wypadek bezczynności właściwych organów.

II. Rzeczywisty stan w dziedzinie, która ma być unormowana

Spółdzielnie mieszkaniowe budowały osiedla w Polsce w warunkach gospodarki planowej, najczęściej jako jednostki wykonujące plany inwestycyjne Państwa. Grunty były im przydzielane w drodze decyzji administracyjnych, lecz bez przeniesienia prawa własności – wyłącznie w formie prawa zarządu lub posiadania. Stan ten był tolerowany przez dziesięciolecia, a spółdzielnie – działając w dobrej wierze i finansując budowę ze środków własnych, wkładów członków oraz kredytów bankowych – wznosiły budynki, nie mając tytułu prawnego do gruntu.

Transformacja ustrojowa z 1990 r. nie przyniosła automatycznego uregulowania tej kwestii. Art. 204 u.g.n. przewiduje co prawda mechanizm porządkowania stanów prawnych gruntów, jednakże jego stosowanie napotyka w praktyce liczne przeszkody: przewlekłość postępowań, spory kompetencyjne między organami, a także zbieg roszczeń reprivatyzacyjnych byłych właścicieli gruntów. Efektem jest sytuacja, w której znaczna część spółdzielni mieszkaniowych w Polsce nadal nie posiada tytułu prawnego do gruntów, na których od kilkudziesięciu lat stoją budynki mieszkalne zamieszkałe przez tysiące rodzin.

Niezałatwienie tej kwestii obciąża w dominującym stopniu Państwo, które przez dziesięciolecia czerpało korzyści z budownictwa spółdzielczego realizowanego de facto na jego gruntach.

III. Różnica pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Dotychczasowy stan prawny, oparty na art. 204 u.g.n., wymaga prowadzenia postępowań administracyjnych w oparciu o przepisy o charakterze ogólnym, bez terminów zawitych ani mechanizmów wymuszających na organach sprawne działanie. W przypadku zbiegu roszczeń reprivatyzacyjnych postępowania ulegają zawieszeniu lub trwają przez lata, nie dając spółdzielniom ani ich członkom żadnej pewności prawnej.

Projektowana ustawa wprowadza w to miejsce kompleksowy, szczególnie tryb postępowania oparty na następujących założeniach normatywnych. Spółdzielnia mieszkaniowa uzyskuje ustawowe roszczenie o przeniesienie prawa własności lub zawarcie umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste (art. 5 ust. 1 projektu). W przypadku zbiegu z roszczeniami reprivatyzacyjnymi ustawie przyznaje spółdzielni prawo pierwszeństwa (art. 2 i art. 5 ust. 2 projektu) – co stanowi zasadniczą zmianę w stosunku do stanu obecnego, w którym zbieg taki paraliżuje postępowania. Jeżeli właściwy organ nie wyda ostatecznej decyzji w terminie 12 miesięcy od złożenia wniosku, kompetencja przechodzi na ministra właściwego do spraw budownictwa lub ministra właściwego do spraw administracji publicznej (art. 6 ust. 6 projektu). Wreszcie, jeżeli stan prawny gruntu nie zostanie uregulowany w terminie 24 miesięcy od wejścia w życie ustawy, spółdzielnia nabywa własność albo użytkowanie wieczyste gruntu z mocy prawa (art. 12 projektu) – co eliminuje możliwość dalszego przeciągania sprawy.

Projekt wprowadza również zmiany w u.g.n. (art. 13 projektu), uzupełniając katalog podziałów nieruchomości, pierwszeństwo nabycia oraz katalog sytuacji, w których nie stosuje się przepisów o ochronie lokatorów.

W porównaniu ze stanem dotychczasowym projektowane rozwiązania w sposób zasadniczy przyspieszają i upraszczają procedury, jednoznacznie rozstrzygają kwestię pierwszeństwa roszczeń oraz eliminują stan niepewności prawnej dotyczący zarówno spółdzielnie mieszkaniowe, jak i ich członków.

IV. Przewidywane skutki społeczne, gospodarcze i finansowe

Skutkiem wejścia w życie ustawy będzie unormowanie stanu prawnego gruntów spółdzielni mieszkaniowych, co bezpośrednio przełoży się na możliwość zakładania ksiąg wieczystych dla lokali objętych dotychczas jedynie ekspektatywą spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umożliwi to posiadaczom tych praw zaciąganie kredytów hipotecznych, dokonywanie obrotu lokalami oraz pełną realizację uprawnień własnościowych. Jest to zagadnienie o istotnym znaczeniu społecznym i dotyczy setek tysięcy obywateli zamieszkujących budynki spółdzielcze na gruntach nieuregulowanych.

Z gospodarczego punktu widzenia ustawa przyczyni się do poprawy pewności obrotu nieruchomościami, wzrostu dostępności finansowania hipotecznego oraz ograniczenia wieloletnich sporów administracyjnych i sądowych generujących koszty po stronie zarówno stron postępowań, jak i organów administracji publicznej.

Projektowana ustawa nie spowoduje skutków finansowych dla budżetu Państwa. Koszty postępowań, w tym ewentualnych podziałów nieruchomości, ponosi spółdzielnia mieszkaniowa (art. 8 projektu). Przewidziane w art. 12 ust. 3 projektu odszkodowanie dla byłych właścicieli nieruchomości w wysokości 20% jest splanane przez użytkownika wieczystego w ramach opłaty za użytkowanie wieczyste, a nie ze środków budżetowych.

V. Źródła finansowania

Projektowana ustawa nie pociąga za sobą obciążenia budżetu państwa ani budżetów jednostek samorządu terytorialnego. Wszelkie koszty związane z postępowaniem, w tym koszty podziału nieruchomości, ponosi spółdzielnia mieszkaniowa. Zobowiązania odszkodowawcze, o których mowa w art. 12 ust. 3 projektu, są finansowane przez użytkownika wieczystego jako element opłaty za użytkowanie wieczyste.

VI. Założenia podstawowych aktów wykonawczych

Projektowana ustawa nie przewiduje wydania aktów wykonawczych. Reguluje ona materię kompleksowo w akcie rangi ustawowej, odsyłając w sprawach nieuregulowanych do przepisów u.g.n. (art. 4 projektu). Formy dokumentowe, o których mowa w art. 7 ust. 1 i 2 projektu, oparte są na już obowiązujących przepisach ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego.

VII. Zgodność z prawem Unii Europejskiej

Projektowana ustawa pozostaje bez związku z prawem Unii Europejskiej. Przedmiot regulacji dotyczy wewnętrznych stosunków własnościowych dotyczących nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i nie jest objęty prawem Unii Europejskiej. Oświadcza się zatem, że przedmiot projektowanej regulacji nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

VIII. Zasięgnięte opinie

Projekt był konsultowany z Krajową Radą Spółdzielczą oraz Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Projekt winien zostać skierowany do zaopiniowania przez Krajową Radę Sądownictwa oraz Naczelnego Sądu Administracyjnego w zakresie dotyczącym przepisów proceduralnych. Projekt nie dotyczy zagadnień z zakresu prawa pracy lub działalności związkowej, wobec czego nie zachodzi obowiązek jego konsultowania z organizacjami reprezentatywnymi w rozumieniu ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o związkach zawodowych.

DEKLAROWANE SKUTKI REGULACJI (DSR) projekt ustawy

Informacja o projekcie

a) Tytuł projektu:

Ustawa o ostatecznym uporządkowaniu stanu prawnego gruntów spółdzielni mieszkaniowych

b) Przedstawiciel wnioskodawcy:

Mirosław Adam Orliński

I. Część wstępna

[1] Zwięzły opis zidentyfikowanego problemu i proponowanych rozwiązań.

a) **a) Problem i jego skala.** Znaczna część spółdzielni mieszkaniowych w Polsce nie posiada tytułu prawnego do gruntów, na których w okresie gospodarki planowej wznosiły osiedla mieszkaniowe. Grunty te były przydzielane spółdzielniom decyzjami administracyjnymi bez przeniesienia prawa własności – spółdzielniom przysługiwało wyłącznie prawo zarządu lub faktyczne posiadanie. Regulacja prawna gruntów powinna być nastąpić w trybie art. 204 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 t.j. z późn. zm.), jednak postępowania te w dużej mierze do dziś nie zostały zakończone z uwagi na przewlekłość, zbieg roszczeń reprivatyzacyjnych oraz brak skutecznych mechanizmów dyscyplinujących organy publiczne. Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 24 maja 2013 r. (sygn. III CZP 104/12) stwierdził, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku posadowionym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje własność ani użytkowanie wieczyste, stanowi jedynie ekspektatywę tego prawa i nie może być ujawnione w księdze wieczystej. Uniemożliwia to posiadaczom tych praw zaciąganie kredytów hipotecznych oraz pełnoprawny obrót lokalami. Problem dotyczy kilkuset spółdzielni mieszkaniowych i setek tysięcy ich członków (źródła: dane GUS dotyczące zasobu spółdzielczego – ok. 2,7 mln lokali spółdzielczych w Polsce; dane Ministerstwa Sprawiedliwości dotyczące stanu postępowań wieczystoksięgowych). Ustawa realizuje ponadto wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 października 2010 r. (sygn. P 34/08), nakładający na ustawodawcę obowiązek przeprowadzenia postępowania zmierzającego do ustalenia stanu prawnego nieruchomości. **b) Proponowane rozwiązania.** Projekt wprowadza: ustawowe roszczenie spółdzielni o przeniesienie własności lub oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (art. 5); pierwszeństwo roszczeń spółdzielni wobec roszczeń reprivatyzacyjnych (art. 2 i art. 5 ust. 2); termin 12 miesięcy na wydanie decyzji przez właściwy organ – po jego bezskutecznym upływie kompetencja przechodzi na ministra właściwego ds. budownictwa albo ministra właściwego ds. administracji publicznej (art. 6 ust. 6); nabycie własności albo użytkowania wieczystego przez spółdzielnię z mocy prawa, jeżeli stan prawny gruntu nie zostanie uregulowany w terminie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy (art. 12); zawieszenie i umorzenie postępowań o opłaty za bezumowne korzystanie z gruntu (art. 11). **c) Skutki braku zmiany stanu obecnego.** Zachowanie status quo oznacza dalszą niepewność prawną dla setek tysięcy posiadaczy spółdzielczych praw do lokali, utrzymanie bariery w dostępie do kredytu hipotecznego, kontynuację wieloletnich

sporów administracyjnych i sądowych oraz niewykonanie wyroku TK z dnia 29 października 2010 r. (sygn. P 34/08).

[2] Czy były rozważane rozwiązania alternatywne?

- Tak
- Nie

Rozważano trzy rozwiązania alternatywne. Po pierwsze, nowelizację art. 204 u.g.n. polegającą na wprowadzeniu terminów zawitych i sankcji za beczynność organów – rozwiązanie to odrzucono, ponieważ nie usuwa problemu zbiegu roszczeń reprivatyzacyjnych, który jest główną przyczyną paraliżu postępowań, ani nie zapewnia definitywności rozstrzygnięcia. Po drugie, powszechne uwłaszczenie spółdzielni z mocy prawa bez etapu administracyjnego (model stosowany m.in. w Czechach i Słowacji przy regulacji gruntów państwowych) – rozwiązanie odrzucono jako potencjalnie niezgodne z art. 64 Konstytucji RP w zakresie ochrony praw właścicielskich Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego oraz z uwagi na ryzyko kolizji z roszczeniami reprivatyzacyjnymi. Po trzecie, ustanowienie wyłącznie odpłatnego użytkowania wieczystego bez mechanizmu nabycia z mocy prawa – odrzucono, ponieważ nie eliminuje niepewności prawnej ani długotrwałych sporów o wysokość opłat. Przyjęte rozwiązanie łączy etapowy tryb administracyjny z terminami i sukcesją kompetencji ministra z mechanizmem nabycia z mocy prawa jako ostatecznym zabezpieczeniem skuteczności ustawy

II. Wymogi określone w art. 34 ust. 2 pkt 3–5 regulaminu Sejmu

[3] Jakie są przewidywane skutki prawne projektowanych rozwiązań?

Różnica między dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym. Dotychczasowy stan prawny oparty jest na art. 204 u.g.n., który przewiduje ogólny tryb administracyjny bez terminów zawitych, bez mechanizmów wymuszających działanie organu i bez normatywnego rozstrzygnięcia pierwszeństwa wobec roszczeń reprivatyzacyjnych. Postępowania trwają latami, a w przypadku zbiegu roszczeń – ulegają zawieszeniu na czas nieokreślony. Projekt wprowadza *lex specialis* obejmujące: roszczenie ustawowe spółdzielni (art. 5), pierwszeństwo wobec roszczeń reprivatyzacyjnych (art. 2 i art. 5 ust. 2), termin 12 miesięcy na decyzję z automatycznym przesunięciem kompetencji na ministra (art. 6 ust. 6), zawieszenie i umorzenie postępowań o opłaty za bezumowne korzystanie z gruntu (art. 11) oraz nabycie z mocy prawa po 24 miesiącach beczynności (art. 12). **Spójność systemowa i terminologiczna.** Projekt zachowuje spójność z u.g.n. – stanowi ustawę szczególną w rozumieniu art. 4 projektu – oraz z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Zmiany art. 13 projektu mają charakter systemowy i uzupełniają katalogi w art. 95, art. 109 ust. 1 i art. 214a u.g.n. Terminologia przyjęta w projekcie jest spójna z u.g.n. **Zgodność z Konstytucją RP.** Ustawa ingeruje w prawo własności Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, co jest dopuszczalne na podstawie art. 21 ust. 2 Konstytucji RP jako służące ważnemu interesowi publicznemu, jakim jest definitywne uregulowanie stanu prawnego nieruchomości zamieszkałych przez dziesiątki tysięcy rodzin oraz realizacja wyroku TK z dnia 29 października 2010 r. (sygn. P 34/08). Mechanizm odszkodowawczy przewidziany w art. 12 ust. 3 projektu (20% wartości nieruchomości) spełnia wymóg słusznego odszkodowania przy uwzględnieniu historycznego charakteru roszczenia – zabudowanie gruntu ze środków własnych spółdzielni. Analogiczne rozwiązanie stosowano w art. 34 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich. **Zgodność z prawem UE.** Projekt dotyczy wyłącznie wewnętrznych stosunków własnościowych na terytorium RP i nie jest objęty prawem Unii Europejskiej (szczegółowo zob. pkt 8). **Termin wejścia w życie i przepisy przejściowe.** Ustawa wchodzi w życie z dniem ogłoszenia (art. 15), co uzasadnione jest pilnością regulacji i koniecznością jak najszybszego uruchomienia biegu terminów z art. 6 ust. 6 i art. 12 projektu. Przepisy przejściowe (art. 14) umożliwiają stosowanie nowych przepisów do spraw wszczętych i niezakończonych – na wniosek spółdzielni złożony w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

[4] Jakie są przewidywane skutki społeczne projektowanych rozwiązań?

a) Podmioty. Projekt oddziałuje na: posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali i spółdzielczych lokatorskich praw do lokali w budynkach posadowionych na gruntach nieuregulowanych; zarządy spółdzielni mieszkaniowych; organy administracji publicznej (starostowie, prezydenci miast na prawach powiatu, ministrowie właściwi ds. budownictwa i ds. administracji publicznej); Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego jako właściciele nieuregulowanych gruntów; byłych właścicieli nieruchomości lub ich następców prawnych dochodzących roszczeń reprivatyzacyjnych. **b) Liczebność.** Według danych GUS w Polsce działa ok. 3 800 spółdzielni mieszkaniowych zarządzających zasobem ok. 2,7 mln lokali. Szacuje się, że problem nieuregulowanego stanu prawnego gruntów dotyczy kilkuset spółdzielni i co najmniej kilkaset tysięcy lokali – co przekłada się na kilkaset tysięcy bezpośrednio dotkniętych osób fizycznych. Brak centralnej ewidencji uniemożliwia precyzyjne kwantyfikowanie. **c) Wpływ na wskazane podmioty.** Dla posiadaczy spółdzielczych praw do lokali regulacja przyniesie zasadniczą korzyść: ich prawa zostaną przekształcone z ekspektatyw w pełnoprawne prawa podmiotowe, dla których możliwe będzie założenie księgi wieczystej i wpis hipoteki. Oznacza to odblokowanie dostępu do kredytu hipotecznego i pełnoprawnego obrotu lokalami oraz zasadniczą poprawę poczucia bezpieczeństwa prawnego i stabilności majątkowej rodzin (skutek niemierzalny o wysokiej wartości społecznej). Dla spółdzielni mieszkaniowych regulacja eliminuje wieloletnie spory prawne i zagrożenie roszczeniami o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu (art. 11 projektu). Dla byłych właścicieli art. 12 ust. 3 projektu zapewnia 20% odszkodowanie od Skarbu Państwa lub JST. **d) Skutki pozytywne i negatywne.** Skutki pozytywne są znaczące, lecz ze względu na brak centralnej ewidencji nieuregulowanych gruntów niemożliwe do precyzyjnego kwantyfikowania w mln zł. Skutki negatywne w sferze społecznej nie zostały zidentyfikowane.

[5] Jakie są przewidywane skutki gospodarcze projektowanych rozwiązań?

a) Podmioty. Projekt oddziałuje na: spółdzielnie mieszkaniowe jako podmioty prowadzące działalność opartą na zasobie mieszkaniowym; instytucje finansowe (banki hipoteczne i banki udzielające kredytów zabezpieczonych hipoteką); rynek nieruchomości; organy administracji publicznej prowadzące postępowania. **b) Liczebność.** Ok. 3 800 spółdzielni mieszkaniowych; ok. kilkunastu–kilkudziesięciu instytucji sektora bankowego prowadzących aktywną działalność hipoteczną; właściwe organy administracji w każdym z 380 powiatów. **c) Wpływ na wskazane podmioty.** Spółdzielnie mieszkaniowe uzyskają pewność co do tytułu prawnego do gruntów, co poprawi ich zdolność do realizacji działalności statutowej i eliminuje koszty obsługi sporów administracyjnych i sądowych. Instytucje finansowe uzyskają możliwość udzielania kredytów hipotecznych dla dotychczas pozbawionych tytułu lokali, co poszerzy ich portfel produktów i poprawia dostępność finansowania na rynku nieruchomości. Projekt poprawia pewność obrotu na rynku nieruchomości. **d) Skutki finansowe w sferze gospodarczej.** Projekt nie nakłada na przedsiębiorców nowych obowiązków administracyjnych. Koszty jednorazowe po stronie spółdzielni obejmują koszty postępowań i ewentualnych podziałów nieruchomości (art. 8 projektu) – trudne do łącznego oszacowania bez szczegółowych danych o skali problemu. Korzyści gospodarcze w postaci wyeliminowania kosztów wieloletnich sporów prawnych oraz odblokowania rynku kredytów hipotecznych dla setek tysięcy lokali przewyższają te koszty. Ocena skutków gospodarczych obejmuje analizę wpływu na MŚP – szczegółowo zob. pkt 9 i 10 formularza.

[6] Jakie są przewidywane skutki finansowe projektowanych rozwiązań, w szczególności wpływ na sektor finansów publicznych, w tym na budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego?

a) Podmioty sektora finansów publicznych. Projekt oddziałuje na: budżet państwa (Skarb Państwa jako właściciel części nieuregulowanych gruntów); budżety jednostek samorządu terytorialnego (jako właściciel części gruntów); budżety właściwych ministerstw w zakresie obsługi postępowań administracyjnych prowadzonych w trybie art. 6 ust. 6 projektu. **b) Liczebność.** Skarb Państwa – jeden podmiot; jednostki samorządu terytorialnego – ok. 2 477 gmin, 380 powiatów i 16 województw (jako potencjalni właściciele gruntów); 2 ministerstwa (ministra właściwego ds. budownictwa i ministra właściwego ds. administracji publicznej). **c) Wpływ na wskazane podmioty.** W zakresie gruntów, co do których spółdzielnia uzyska użytkowanie wieczyste, Skarb Państwa lub JST będą pobierały opłaty roczne za użytkowanie wieczyste. Nie dochodzi zatem do całkowitego

uszczerpcenia dochodów – zmienia się forma i rozłożenie wpływów w czasie. W zakresie gruntów zbywanych na własność spółdzielni w trybie art. 6 ust. 1 projektu budżet państwa lub JST otrzyma wynagrodzenie ustalone według wartości rynkowej gruntu z wyłączeniem wartości budynków wybudowanych ze środków własnych spółdzielni (art. 6 ust. 2 projektu). **d) Skutki finansowe.** Projektowana ustawa nie spowoduje skutków finansowych dla budżetu państwa ani budżetów jednostek samorządu terytorialnego. Koszty obsługi postępowań administracyjnych ministrów (art. 6 ust. 6 projektu) będą finansowane z budżetów właściwych ministerstw w ramach istniejących limitów. Nie zidentyfikowano dodatkowych wydatków budżetowych niemieszczących się w bieżących limitach.

[7] Wykaz źródeł finansowania, jeśli projekt ustawy pociąga za sobą obciążenie budżetu państwa lub budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

Projektowana ustawa nie pociąga za sobą obciążenia budżetu państwa ani budżetów jednostek samorządu terytorialnego. Koszty postępowań, w tym koszty podziałów nieruchomości (art. 8 projektu), ponosi spółdzielnia mieszkaniowa. Przewidziane w art. 12 ust. 3 projektu odszkodowanie dla byłych właścicieli nieruchomości (w wysokości 20% wartości nieruchomości) jest spłacane przez użytkownika wieczystego w ramach opłaty za użytkowanie wieczyste – nie stanowi wydatku budżetowego. Wskazanie dodatkowych źródeł finansowania nie jest wymagane.

[8] Czy projekt ustawy podlega procedurze notyfikacyjnej?

➤ Nie

Tak, ponieważ:

- ~~określa plan przyznania lub zmiany pomocy państwa (art. 108 ust. 3 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej);~~
- ~~zawiera przepisy techniczne (dyrektywa (UE) 1535/2015);~~
- ~~dotyczy dziedziny podlegającej kompetencji Europejskiego Banku Centralnego (art. 127 ust. 4 tiret drugie TfUE);~~
- ~~ma zastosowanie do usług świadczonych przez usługodawców (dyrektywa 2006/123/WE);~~
- ~~dotyczy innych niż wymienione wyżej dziedzin objętych procedurą notyfikacyjną.~~

- Projekt ustawy nie podlega żadnej procedurze notyfikacyjnej. Regulacja dotyczy wyłącznie wewnętrznych stosunków własnościowych odnoszących się do nieruchomości położonych na terytorium RP i nie jest objęta prawem Unii Europejskiej. Projekt nie przewiduje przyznania ani zmiany pomocy państwa – nabycie prawa do gruntu przez spółdzielnię następuje za wynagrodzeniem równym wartości rynkowej gruntu (art. 6 ust. 2 projektu), a nieodpłatność dotyczy wyłącznie budynków wybudowanych ze środków własnych spółdzielni, co nie stanowi pomocy publicznej w rozumieniu art. 107 TfUE, lecz regulację stosunków własnościowych o historycznym charakterze. Projekt nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu dyrektywy (UE) 2015/1535, nie wkracza w dziedzinę podlegającą kompetencji EBC, nie dotyczy usług świadczonych przez usługodawców na rynku wewnętrznym ani żadnej innej dziedziny objętej procedurą notyfikacyjną.

III. Wymogi określone w art. 34 ust. 2a i 2b regulaminu Sejmu

[9] Czy projekt ustawy zawiera przepisy określające zasady podejmowania, wykonywania lub zakończenia działalności gospodarczej (art. 34 ust. 2a regulaminu Sejmu)?

- Nie
- ~~Tak~~

Projekt ustawy nie zawiera przepisów określających zasady podejmowania, wykonywania ani zakończenia działalności gospodarczej. Spółdzielnie mieszkaniowe nie prowadzą działalności gospodarczej w rozumieniu ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców; ich działalność ma charakter non-profit i jest ukierunkowana na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków. Projekt reguluje wyłącznie stosunki własnościowe dotyczące gruntów, na których spółdzielnie realizują cele statutowe, i nie ingeruje w sferę obrotu gospodarczego. Wymogi art. 66 ust. 2 i art. 68 ustawy – Prawo przedsiębiorców nie mają zastosowania.

[10] Czy wdrożenie projektowanych przepisów spowoduje obciążenia administracyjne mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców (art. 34 ust. 2a regulaminu Sejmu)?

- Nie
- ~~Tak~~

Projekt ustawy nie nakłada na mikroprzedsiębiorców, małych ani średnich przedsiębiorców żadnych obciążeń administracyjnych. Adresatami projektu są spółdzielnie mieszkaniowe oraz organy administracji publicznej. Wymóg z art. 68 ustawy – Prawo przedsiębiorców nie ma zastosowania.

[11] Czy projekt ustawy zawiera przepisy regulacyjne lub określa wymogi dotyczące świadczenia usług transgranicznych w rozumieniu ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (art. 34 ust. 2b regulaminu Sejmu)?

- Nie
- ~~Tak~~

Projekt ustawy nie zawiera przepisów regulacyjnych ani nie określa wymogów dotyczących świadczenia usług transgranicznych w rozumieniu ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej. Regulacja dotyczy wyłącznie wewnętrznych stosunków własnościowych odnoszących się do nieruchomości położonych na terytorium RP i nie wkracza w materię swobody świadczenia usług ani uznawania kwalifikacji zawodowych. Wymogi art. 50f ust. 1 ww. ustawy nie mają zastosowania..