



**Opinia do ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami
(druk nr 419)**

I. Cel i przedmiot ustawy

Celem uchwalonej przez Sejm w dniu 9 stycznia 2009 r. ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami jest realizacja wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 kwietnia 2008 r. w sprawie o sygn. akt K 6/05.

Trybunał Konstytucyjny orzekł o niezgodności z Konstytucją:

- art. 136 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- art. 137 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie, „w jakim uzależnia zwrot części wywłaszczonej nieruchomości niezagospodarowanej na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu od istnienia możliwości zagospodarowania jej zgodnie z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniu złożenia wniosku o zwrot części nieruchomości, a w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo jeżeli przylega do nieruchomości stanowiącej własność osoby wnioskującej o zwrot”;
- art. 229a ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- art. 15 ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

Art. 136 ust. 6, art. 229a ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 15 ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw zostały wyeliminowane z porządku prawnego, jako niezgodne z Konstytucją z chwilą ogłoszenia orzeczenia.

Technika orzecznicza zastosowana przez Trybunał (tzw. wyrok zakresowy) w stosunku do art. 137 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami spowodowała, że z ustawy uchylona została norma prawna wyinterpretowana z zaskarżonego przepisu (w brzmieniu określonym w sentencji wyroku), w treści ustawy pozostawiony został natomiast sam przepis (jednostka redakcyjna tekstu), który był podstawą do rekonstrukcji normy.

Nowe brzmienie art. 137 ust. 2 ustawy wprowadza bezwarunkowe prawo do domagania się zwrotu pozostałej części wywłaszczonej nieruchomości, jeżeli pomimo upływu 10 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, cel ten został zrealizowany tylko na części tej nieruchomości. Taka konstrukcja przepisu powoduje zrównanie sytuacji prawnej osób ubiegających się o zwrot wywłaszczonej nieruchomości w całości jak i w części.

II. Przebieg prac legislacyjnych

Ustawa była projektem rządowym (druk sejmowy nr 1412). Prace nad projektem prowadziły Komisja Infrastruktury oraz Komisja Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej. Do projektu nie wprowadzono żadnych poprawek.

III. Uwagi szczegółowe

W związku z uchyceniem art. 136 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami przywrócony został stan prawny, jaki obowiązywał przed wejściem w życie tego przepisu.

W dalszym ciągu ustawa nie rozstrzyga wprost, czy z żądaniem zwrotu wywłaszczonej nieruchomości może wystąpić inny niż właściciel podmiot, a w szczególności czy uprawnienie to przysługuje użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, którego prawo uległo wywłaszczeniu.

Doktryna i orzecznictwo wypowiedziały się na ten temat wielokrotnie uznając, że podobieństwo prawa użytkownika wieczystego do prawa własności przemawia za podobnym traktowaniem restytucji tych praw w wypadku odebrania ich w drodze wywłaszczenia.

Pomimo tego, należy rozważyć czy rozstrzygnięcie tak ważnej dla adresatów ustawy kwestii pozostawić tak jak do tej pory sądom i doktrynie. Wydaje się, że z punktu widzenia adresata ustawy, norma prawna regulująca określoną sytuację prawną powinna być kompletna i niebudząca wątpliwości interpretacyjnych.

Propozycję uzupełnienia ustawy o wyraźne wskazanie, że przepisy art. 136 ust. 1-5 mają zastosowanie również do sytuacji, kiedy wywłaszczenie dotyczy prawa użytkowania wieczystego zawierał stosowny projekt senackiej Komisji Ustawodawczej w tym zakresie (druk senacki nr 283).

IV. Propozycja poprawki

- art. 1 otrzymuje brzmienie:

"Art. 1. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 136 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

"7. Przepisy ust. 1-5 stosuje się odpowiednio w przypadku wywłaszczenia prawa użytkowania wieczystego.";

2) w art. 137 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

"2. Jeżeli w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, cel wywłaszczenia został zrealizowany tylko na części wywłaszczonej nieruchomości, zwrotowi podlega pozostała część.".

Aldona Figura

Legislator