



**Opinia do ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami
oraz o zmianie innych ustaw
(druk nr 669)**

I. Cel i przedmiot ustawy

Celem niniejszej nowelizacji ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.), zwanej dalej "ustawą o gospodarce nieruchomościami", w myśl uzasadnienia do rządowego projektu (druk nr 1891), jest konieczność doprecyzowania treści przepisów, która spowodowana została wątpliwościami powstałymi, co do ich stosowania w praktyce. W szczególności zaś omawiana nowelizacja dotyczy regulacji, których brzmienie zostało ukształtowane w wyniku poprzedniej nowelizacji dokonanej w 2007 r. Z napływających do resortu infrastruktury sygnałów od organów gospodarujących nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, jak również z orzecznictwa sądowego wynika, że pojawiły poważne trudności we właściwym odczytaniu intencji ustawodawcy, oraz niejasności w rozumieniu nowych przepisów. Przeprowadzona analiza tych postulatów wykazała, że większość z nich jest zasadna.

Do najważniejszych zmian dokonywanych opiniowaną ustawą należą w szczególności:

- doprecyzowanie przepisów w zakresie upoważnienia do zbywania w trybie bezprzetargowym budynków (mieszkalnych lub użytkowych) będących w całości przedmiotem najmu lub dzierżawy wraz z gruntem niezbędnym do prawidłowego korzystania z budynku (art. 34 ust. 6a ustawy o gospodarce nieruchomościami),
- doprecyzowanie przepisu art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w takim kierunku, by stanowił on samodzielną regulację, dającą właściwemu wojewodzie albo radzie lub sejmikowi upoważnienie do podjęcia decyzji o odstąpieniu od obowiązku przetargowego zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony

(bez konieczności zaistnienia okoliczności przewidzianych w ust. 2 i 3 tego przepisu),

- dookreślenie regulacji dotyczących możliwości podejmowania przez wojewodę albo radę lub sejmik zarządzeń albo uchwał o charakterze generalnym w zakresie zgody na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości zbywanych przez podmioty publiczne (nowelizowany art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami), a także w przypadku nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste (zmieniany art. 73 ust. 3),
- zobligowanie starosty do wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego po bezskutecznym upływie dwumiesięcznego terminu do zawarcia umowy o nabycie praw do nieruchomości; obecnie decyzja ta zależy od jego uznania (proponowany art. 115 ust. 2),
- przyjęcie, iż starosta będzie zobligowany zezwolić na niezwłoczne zajęcie nieruchomości przez podmiot realizujący cel publiczny, po wydaniu decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości. Nowelizacja przewiduje również rozszerzenie katalogu przesłanek uprawniających do wydania decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości, poza przypadkami określonymi w art. 108 Kodeksu postępowania administracyjnego (który stanowi, że decyzji może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności, gdy jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, dla zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami, bądź też ze względu na inny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony) o przypadki uzasadnione ważnym interesem gospodarczym (zmieniany art. 122 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Rozszerzenie katalogu przesłanek, o których mowa powyżej jak również wprowadzenie obligatoryjności wydania decyzji i obowiązku nadania jej rygoru natychmiastowej wykonalności, obejmuje również decyzje starosty w przedmiocie zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości, w przypadkach gdy wywłaszczenie polegać będzie na czasowym ograniczeniu korzystania z nieruchomości (art. 124),
- doprecyzowanie przepisów dotyczących dokonywania przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, w szczególności poprzez skrócenie okresu sporządzania oceny z obecnych trzech miesięcy do dwóch miesięcy oraz wprowadzenie

nowych zasad przeprowadzania przedmiotowej oceny; a także dodanie regulacji mającej na celu określenie skutków wydania negatywnej oceny operatu szacunkowego.

Poza przedstawionymi powyżej najistotniejszymi rozwiązaniami opiniowany akt prawny wprowadza zmiany w następujących ustawach:

- 1) z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (Dz. U. Nr 106, poz. 493, z późn. zm.) – w zakresie obejmującym dodanie do art. 5b tej ustawy regulacji wprowadzającej zawieszenie biegu terminu rozpatrzenia przez ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa wniosku o wyrażenie zgody na dokonanie czynności prawnej w zakresie rozporządzenia nieruchomością, jeżeli zleci on sporządzenie dodatkowej wyceny nieruchomości lub zwróci się w trybie określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o dokonanie oceny prawidłowości sporządzonych wycen; bieg terminu, o którym mowa powyżej, ulega zawieszeniu do dnia otrzymania przez ministra dodatkowej wyceny lub oceny prawidłowości sporządzenia tej wyceny, nie dłużej jednak niż na 60 dni (w sprawach szczególnie skomplikowanych okres zawieszenia postępowania może ulec wydłużeniu, nie więcej jednak niż o 30 dni z wyjaśnieniem stronie postępowania przyczyny wydłużenia okresu zawieszenia);
- 2) z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175, poz. 1459 oraz z 2007 r. Nr 191, poz. 1371) – w szczególności poprzez wprowadzenie zmian analogicznych do zmian wprowadzanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami dotyczących umożliwienia właściwym organom podejmowania zarządzeń lub uchwał o charakterze generalnym o udzieleniu bonifikaty od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności; oraz przywrócenie zasady nieodpłatnego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na rzecz spółdzielni mieszkaniowych lub ich następców prawnych.

Ustawa zawiera regulacje przejściowe, zgodnie z którymi:

- w sprawach wszczętych i nie zakończonych, prowadzonych na podstawie przepisów działów III i IV ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się przepisy dotychczasowe (art. 4 nowelizacji),
- w sprawach wszczętych i nie zakończonych na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, w brzmieniu dotychczasowym, w przypadkach, w których

istnieje konieczność podjęcia nowych zarządzeń lub uchwał (w szczególności dotyczących udzielania bonifikat od cen sprzedawanych nieruchomości) uwzględniających przepisy wprowadzone niniejszą ustawą, organ zawiesza postępowanie do czasu podjęcia tych zarządzeń lub uchwał.

Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

II. Przebieg prac legislacyjnych

Sejm uchwalił ustawę na 50. posiedzeniu w dniu 25 września 2009 r. Projekt ustawy został wniesiony do łaski marszałkowskiej z inicjatywy rządowej (druk sejmowy nr 1891). Prace nad ustawą w Sejmie prowadziły: Komisja Infrastruktury oraz Komisja Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej. W trakcie prac sejmowych do ustawy wniesiono poprawki, które nie wpłynęły w sposób istotny na kształt ustawy w szczególności: wprowadzono regulację, zgodnie z którą upoważnienie to zastosowania trybu bezprzetargowego przy sprzedaży budynków (mieszkalnych lub użytkowych) będących w całości przedmiotem najmu lub dzierżawy obejmuje również grunt niezbędny do prawidłowego korzystania z budynku; ponadto w związku z przywróceniem, w opiniowanej ustawie, zasady nieodpłatnego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, w wyniku wniesionej poprawki rozszerzono krąg uprawnionych podmiotów o następców prawnych spółdzielni; dodano także przepis przejściowy regulujący kwestie postępowań prowadzonych na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej nowelizacji (druk sejmowy nr 2305).

W trakcie drugiego czytania, które miało miejsce na 50. posiedzeniu Sejmu w dniu 23 września 2009 r. zostały zgłoszone 2 poprawki (druk sejmowy nr 2305-A), w związku z czym projekt ustawy ponownie został skierowany do Komisji w celu ich rozpatrzenia. Komisje rekomendowały odrzucenie poprawek.

Podczas trzeciego czytania Sejm przychylił do wniosku Komisji.

III. Uwagi szczegółowe

Zgodnie z § 96 ust. 2 Zasad techniki prawodawczej w przypadku jeżeli jedną ustawą zmienia się wiele ustaw dopuszcza się sformułowanie tytułu ustawy nowelizującej w taki sposób, że wymieniając tylko tytuł podstawowej ustawy nowelizującej poprzez zastosowanie formuły "ustawa o zmianie ustawy ... (tytuł ustawy)" następnie dodaje się zwrot "oraz niektórych innych ustaw". Mając na uwadze, iż tytuł ustawy powinien odpowiadać warunkom

określonym w Zasadach techniki prawodawczej w tytule opiniowanej ustawy należy dokonać następującej zmiany:

Propozycja poprawki:

- w tytule ustawy po wyrazach "o zmianie" dodaje się wyraz "niektórych".

W pozostałym zakresie ustawa nie budzi zastrzeżeń legislacyjnych.

Mirosław Reszczyński

legislator