



**PIERWSZY PREZES
SĄDU NAJWYŻSZEGO
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Warszawa, dnia 21 kwietnia 2015 r.

BSA III-021-127/15

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L. dz.

Data wpływu 22.04.2015

**Pan
Adam PODGÓRSKI
Zastępca Szefa
Kancelarii Sejmu**

Szanowny Panie Ministrze,

W odpowiedzi na pismo z dnia 8 kwietnia 2015 r., GMS-WP-173-87/15 uprzejmie informuję, że Sąd Najwyższy na podstawie art. 1 pkt 3 ustawy o Sądzie Najwyższym z dnia 23 listopada 2002 r. (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 499 ze zm.) nie uznaje za celowe opiniowania *rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami.*

Z poważaniem

Prof. dr hab. Małgorzata GERSDORF



RZECZPOSPOLITA POLSKA

PROKURATOR GENERALNY

PG VII G 025/96/15

Warszawa, dnia 24.04. 2015 r.

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L. dz.

Data wpływu 27.04.2015r.

Pan

Adam Podgórski

Zastępca Szefa

Kancelarii Sejmu

W nawiązaniu do pisma z dnia 8 kwietnia 2015 r., GMS-WP-173-87/15, dotyczącego rządowego *projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami*, przekazanego Prokuratorowi Generalnemu do wyrażenia opinii w trybie art. 3 ust. 1 pkt 9 *ustawy z dnia 20 czerwca 1985 r. o prokuraturze* (Dz. U. z 2011 r. Nr 270, poz. 1599, z późn. zm.), uprzejmie informuję, że do przedstawionego projektu uwag nie zgłaszam.

2/2
ZASTĘPCA PROKURATORA
GENERALNEGO

Marzenna Nowalska

KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1, Skrytka pocztowa 16
e-mail: krs@krs.org.pl, <http://www.krs.org.pl>

tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00
tel./fax +48 22/827-43-21

PP / 118 / 15

Warszawa dnia 20.04.2015r.

SECRETARIAT Z-CY SZEFA KS

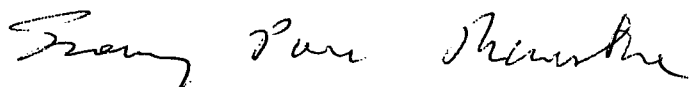
.....
.....
..... 22.04.2015r

Pan Adam Podgórski

Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu RP

ul. Wiejska 4 / 6 / 8

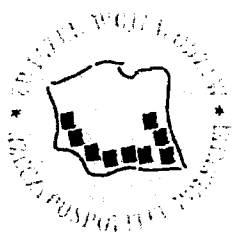
00-902 Warszawa



W odpowiedzi na przekazany zgodnie z art. 259 ustawy prawo spółdzielcze – rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, uprzejmie informujemy, że nie zgłaszamy do niego uwag.



PREZES ZARZĄDU
Krajowej Rady Spółdzielczej
Alfred Domagalski



Związek Województw Rzeczypospolitej Polskiej

Warszawa, 24 kwietnia 2015 r.

ZW/0714/342/15

SEKRETARIAT SZEFA KS

L.dz.

Data wpływu ...27...04...2015....

Pan
Lech Czapla
Szef
Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze

W odpowiedzi na pismo z dnia 08 kwietnia 2015 r., w sprawie przedłożenia opinii do rządowego projektu ustawy (RS-020-2080/2015) - o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, w załączeniu, przekazujemy opinię otrzymaną z województwa śląskiego i pomorskiego.

Z uprzejmymi pozdrowieniami

/-/ **Bogdan Ciepielewski**
Dyrektor Biura ZWRP



URZĄD
MARSZAŁKOWSKI
WOJEWÓDZTWA
ŚLĄSKIEGO

Wydział
Pomocy Prawnej
i Zamówień Publicznych

Katowice, dnia 22 kwietnia 2015 r.

OP.0821.00105.2015
OP.KW-00319/15

Pan
Bogdan Ciepielewski
Dyrektor Biura
Związku Województw RP
ul. Świętojerska 5/7
00-236 Warszawa

W odpowiedzi na pismo z dnia 10 kwietnia 2015 r. (przesłane drogą elektroniczną) dotyczące konsultacji rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, uprzejmie informuję, że Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego co do samej propozycji zmian nie wnosi uwag, jednak ze względu na zaproponowane zapisy w projekcie nowelizacji, należy spojrzeć na te zmiany (zapisy) w szerszym kontekście, tj. w kontekście zapisów w całej ustawie. Tym samym popieramy zmiany, ale z poniższymi uwagami:

Należy wprowadzić do ustawy o gospodarce nieruchomościami definicję: „**rodzaj nieruchomości**”, który będzie zgodny z przepisami wydanymi na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 520.), tj. rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454, z późn. zm.).

Kilkakrotnie w ustawie mamy odniesienie do rodzaju nieruchomości (), nie precyzując o jaki podział chodzi. **Ponadto, we wprowadzonych zmianach również jest mowa o rodzaju nieruchomości (art. 5 ust. 3, 4, 5;)** w tym w proponowanym art. 158 ust. 1 pkt 1 zgodnie z którym będzie obowiązek sporządzenia wyciągu z operatu szacunkowego zawierającego m.in. informacji o rodzaju nieruchomości i przekazaniu do starosty prowadzącego kataster nieruchomości w celu zakładania rejestru cen i wartości nieruchomości, który zgodnie z § 74 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków klasyfikuje nieruchomości jako:

- 1) niezabudowane nieruchomości rolne składające się z jednego użytku gruntowego;
- 2) niezabudowane nieruchomości rolne składające się z więcej niż jednego użytku gruntowego;

ul. Ligonía 46
40-037 Katowice
tel. +48 (32) 20 78 617
fax. +48 (32) 20 78 618
biuro.prawne@slaskie.pl
www.slaskie.pl

- 3) niezabudowane nieruchomości leśne;
- 4) zabudowane nieruchomości rolne;
- 5) niezabudowane nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną niż zagrodowa;
- 6) nieruchomości zabudowane budynkiem lub budynkami mieszkalnymi;
- 7) nieruchomości zabudowane budynkiem lub budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa;
- 8) nieruchomości budynkowe;
- 9) nieruchomości lokalowe;
- 10) zabudowane nieruchomości leśne;
- 11) inne nieruchomości niż wymienione w pkt 1–10.

Ponadto korekty wymaga również zapis art. 5 ust. 1, który odnosi się do terminu „ewidencji gruntów i budynków” a nie do katastru nieruchomości. Zasadnie jest, aby ujednoczyć te zapisy z pozostałymi w ustawie, które odnoszą się do katastru nieruchomości np. art. 23 ust. 1, art. 26 ust. 1, art. 35. ust. 2 pkt 1, art. 96 ust. 3 itp.

*Zastępca Dyrektora Wydziału Pomocy
Prawnej i Zamówień Publicznych*

*Radca Prawny
Józef Koczar*

Uwagi woj. pomorskiego

do rządowego projektu ustawy o gospodarce nieruchomościami

Propozycja wnioskowanej zmiany do art. 39 ugn:

2. Jeżeli drugi lub kolejny przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, właściwy organ albo minister właściwy do spraw Skarbu Państwa w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1, oraz do nieruchomości ujętych w ewidencji, o której mowa w art. 60a ust. 2 pkt 1, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, może zbyć nieruchomość w drodze rokowań albo organizować kolejne przetargi. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.

Uzasadnienie do proponowanej zmiany.

Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem art.39 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

"Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, właściwy organ albo minister właściwy do spraw Skarbu Państwa w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1, oraz do nieruchomości ujętych w ewidencji, o której mowa w art. 60a ust. 2 pkt 1, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, może zbyć nieruchomość w drodze rokowań albo organizować kolejne przetargi. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu."

Brzmienie ww. przepisu może budzić wątpliwości interpretacyjne.

Jak wskazał Trybunał Konstytucyjny w postanowieniu z 26 marca 1996 (W 12/95, OTK 1996/2/16) "Najogólniej mówiąc istotą /.../ wykładni, jak się najczęściej uznaje, jest zawsze ustalenie (wyjaśnienie) znaczenia określonego przepisu prawnego, nasuwającego z różnych względów wątpliwości w sferze stosowania prawa."

Wykładania językowa polega na ustaleniu znaczenia i zakresu wyrażenia tekstu prawnego ze względu na język, w którym zostały sformułowane. W sytuacji jednak gdy zastosowanie wykładni językowej prowadzi do nie dających się usunąć wątpliwości należy oprzeć się na rezultatach wykładni pozajęzykowej np. celowościowej, która wskazuje, iż przepis ustawy musi być tłumaczony tak, aby był najbardziej zdającym środkiem do osiągnięcia celu ustawy lub funkcjonalnej -interpretując przepis prawny należy uwzględniać jego funkcję

Zgodnie z obowiązującymi dyrektywami interpretacyjne wykładni funkcjonalnej:

- przy interpretacji należy brać pod uwagę normy moralne, zasady sprawiedliwości, słuszności, konsekwencje społeczne i ekonomiczne i wybrać taką interpretację która będzie najkorzystniejsza
- interpretując przepisy należy brać pod uwagę cel regulacji prawnej(ratio legis)
- przepisy prawne należy interpretować zgodnie z wolą historycznego i aktualnego prawodawcy.

Przyjmując stricte wykładnię literalną należałoby uznać, iż jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd Województwa Pomorskiego mogły w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia zamknięcia drugiego przetargu, zbyć nieruchomość w drodze rokowań (zbycie oznacza przeniesienie prawa własności na rzecz osoby wyłonionej jako nabywca) albo organizować kolejne przetargi, ale tylko w przypadku gdy od zamknięcia 2 przetargu nie upłynął maksymalnie okres 6 miesięcy. Z uwagi na fakt, iż nieruchomości stanowiące własność Województwa Pomorskie to nierzadko nieruchomości, których oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego wartość przekracza równowartość 100 000 EURO, w odniesieniu do których, zgodnie z brzmieniem § 6 ust. 1. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 1490) właściwy organ zobligowany jest do podania do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu co najmniej na okres 2 miesięcy przed wyznaczonym terminem przetargu oznaczałoby to, iż w takim przypadku Zarząd Województwa Pomorskiego mógłby zorganizować zaledwie 2 przetargi na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości lub 1 rokowania i przetarg, a następnie zobligowany był po upływie 6

miesięcznego terminu do ponownego ustalenia wykazu i warunków pierwszego i następnych przetargów.

Zgodnie z brzmieniem art. 67 ust. 1 ugn cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości.

Wartość rynkową nieruchomości, zgodnie z brzmieniem art. 151 w/w ustawy stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

W art. 67 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. ww. ustawy Ustawodawca kierując się dbałością o majątek publiczny nałożył rygory dotyczące sposobu ustalania ceny wywoławczej przy organizowanych przetargach. I tak zgodnie z brzmieniem ustępu 2 w/w przepisu przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu stosuje się następujące zasady ustalania cen:

- 1) -cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości;
- 2) -cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50 % tej wartości;
- 3) -cenę nieruchomości, którą jest obowiązany zapłacić jej nabywca, ustala się w wysokości ceny uzyskanej w wyniku przetargu;
- 4) -jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, cenę nieruchomości ustala się w rokowaniach z nabywcą w wysokości nie niższej niż 40 % jej wartości.

Skoro zatem Ustawodawca sam przewidział możliwość stopniowego obniżania ceny wywoławczej nieruchomości w kolejnych przetargach do 50% wartości nieruchomości, a w rokowaniach po drugim przetargu nawet do 40%, co z pewnością wynika także z długości ekspozycji nieruchomości na rynku, chcąc umożliwić tym samym możliwość łatwiejszego zbycia nieruchomości, trudno znaleźć argumenty by uznać, iż ten sam Ustawodawca tworząc opisywaną normę prawną nakazywałby po upływie 6 miesięcy od zakończenia drugiego przetargu, kiedy mimo obniżenia ceny wywoławczej nieruchomości nadal nie udało się jej zbyć, wracać do wykazu i ogłaszania pierwszego przetargu, w którym cena nie może być niższa niż wartość nieruchomości oszacowana przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Stwarzałoby to sytuacje błędnego koła i tym samej praktyczną niemożliwość, a z pewnością ogromną trudność zbywania nieruchomości przez samorządy. Pozostawałoby to w sprzeczności z zasadą racjonalności Ustawodawcy.

Zgodnie z brzmieniem zdania 2 ww. przepisu : "przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu." Jak wskazuje w komentarzu do art. 39 ust 2 ugn Ewa Bończak-Kucharczyk przepis art. 39 ust. 2 u.g.n. stanowi, że przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu, lecz trudno powiedzieć, czy oprócz terminu organizowania kolejnego przetargu zapis ten miałby oznaczać coś jeszcze, bo wymogi dotyczące ogłoszeń zawarto w przepisach dotyczących organizacji pierwszego przetargu, a zgodnie z art. 67 ust. 2 pkt 4 u.g.n., jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, to w rokowaniach z nabywcą ustala się cenę w wysokości nie niższej niż 40% wartości nieruchomości. Trudno więc przyjąć, że można byłoby w kolejnych przetargach obniżyć cenę poniżej 50% wartości nieruchomości.

Za przyjęciem takiego sposobu postępowania przemawia również ekonomika postępowaniu. Z uwagi na fakt, iż zgodnie z brzmieniem art. 156 ust. 3 i 4 ugn operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154., a po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego przez okres kolejnych 12 miesięcy przyjęcie innej niż wykładni prowadziłoby do znacznego ograniczenia procedur możliwych do przeprowadzenia przez Zarząd Województwa Pomorskiego na jego podstawie.