



**Opinia do ustawy zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o gospodarce
nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw**

(druk senacki nr 298)

Ustawa jest wynikiem inicjatywy ustawodawczej podjętej przez komisję sejmową.

Ustawa ma na celu przedłużenie o jeden rok możliwości ubiegania się przez osoby z wykształceniem średnim o uzyskanie licencji zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub zarządzania nieruchomościami. Ponadto jeszcze przez rok odbycie kursu specjalistycznego przez osoby z wykształceniem wyższym będzie uznawane za spełnienie warunku ukończenia studiów podyplomowych.

Przepisy zaostrzające warunki ubiegania się o nadanie powyższych licencji zawodowych a polegające na konieczności posiadania wykształcenia wyższego weszły w życie w 2004 r. Pierwotnie przepis przejściowy dotyczący możliwości ubiegania się o nadanie licencji przez osoby ze średnim wykształceniem miał zastosowanie do końca 2005 r. Jednakże w 2005 r. przesunięto ten termin do końca roku 2006. Jest to zatem kolejne wydłużenie funkcjonowania okresu przejściowego, korzystnego dla pośredników lub zarządców nieruchomości w zakresie warunków ubiegania się o nadanie licencji.

Biuro Legislacyjne nie zgłasza zastrzeżeń legislacyjnych do ustawy. Jednakże warto zwrócić uwagę na dwie kwestie związane z zasadami tworzenia prawa.

Po pierwsze, dokonywana zmiana świadczy o tym, że rozwiązania przyjęte w 2004 r. okazały się niewykonalne i są fikcją funkcjonującą w przepisach materialnych ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z punktu widzenia racjonalności ustawodawcy oraz pewności stanowionego prawa należy krytycznie ocenić wielokrotne przedłużanie okresu przejściowego dla przyjętych rozwiązań.

Po drugie, art. 2 stanowi, że ustawa ma wejść w życie z dniem ogłoszenia, z mocą od dnia 31 grudnia 2006 r. W tym miejscu należy odwołać się do art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych

(Dz.U. z 2005 r., Nr 190, poz. 1606 z późn. zm.). Zgodnie z tymi przepisami zasadą jest, że najkrótsze *vacatio legis* wynosi 14 dni ("Akty normatywne, zawierające przepisy powszechnie obowiązujące, ogłaszane w dziennikach urzędowych wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ich ogłoszenia, chyba że dany akt normatywny określi termin dłuższy."). Ustawodawca przewidział jednakże wyjątek od tej zasady stanowiąc, że "w uzasadnionych przypadkach akty normatywne (...) mogą wchodzić w życie w terminie krótszym niż czternaście dni, a jeżeli ważny interes państwa wymaga natychmiastowego wejścia w życie aktu normatywnego i zasady demokratycznego państwa prawnego nie stoją temu na przeszkodzie, dniem wejścia w życie może być dzień ogłoszenia tego aktu w dzienniku urzędowym.". Trudno uznać, że w przypadku omawianej ustawy zachodzą przesłanki uzasadniające niezwłoczne wejście jej w życie.

Ponadto przepis o wejściu w życie omawianej ustawy świadczy o asekuracji ustawodawcy na wypadek, gdyby ustawa została ogłoszona już w przyszłym roku. W zacytowanym już powyżej art. 2 przyjęto bowiem, że ustawa wchodzi w życie z dniem ogłoszenia, ale z mocą od dnia 31 grudnia 2006 r.

Opracowała:

Aleksandra Sulkowska