



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VI kadencja

Druk nr 2209
Warszawa, 1 lipca 2009 r.

Pan
Bronisław Komorowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

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

- o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy pana posła Józefa Rackiego.

(-) Arkady Fiedler; (-) Ryszard Galla; (-) Stanisław Kalemba; (-) Jan Kamiński; (-) Mieczysław Kasprzak; (-) Eugeniusz Kłopotek; (-) Jacek Krupa; (-) Mieczysław Marcin Łuczak; (-) Mirosław Maliszewski; (-) Aldona Młyńczak; (-) Tomasz Piotr Nowak; (-) Stanisław Olas; (-) Andrzej Pałys; (-) Janusz Piechociński; (-) Józef Racki; (-) Stanisław Rakoczy; (-) Andrzej Ryszka; (-) Aleksander Sopliński; (-) Franciszek Jerzy Stefaniuk; (-) Bożena Szydłowska; (-) Piotr Waško; (-) Stanisław Witaszczyk; (-) Edward Wojtas; (-) Adam Wykręt; (-) Hanna Zdanowska; (-) Stanisław Żelichowski.

U S T A W A

z dnia2009 r.

o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami

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.¹) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 4 pkt 17 otrzymuje brzmienie:

„17) stanie nieruchomości - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona”;

2) art. 9 otrzymuje brzmienie:

„Art. 9. W sprawach, o których mowa w przepisach działu III, z wyłączeniem art. 97 ust. 3 pkt 1, art. 122, art. 124 ust. 1a, art. 124b ust. 1, art. 126 i art. 132 ust. 1a, wykonanie decyzji następuje po upływie 14 dni od dnia, w którym upłynął bezskutecznie trzydziestodniowy termin do wniesienia skargi na decyzję do sądu administracyjnego. W przypadku wniesienia skargi do sądu administracyjnego w tych sprawach organ, który wydał decyzję, wstrzymuje z urzędu jej wykonanie, w drodze postanowienia, na które nie przysługuje zażalenie.”;

3) w art. 43 ust. 4a otrzymuje brzmienie:

„4a. Zgoda, o której mowa w ust. 2 pkt 2 i 3 oraz w ust. 4, a także w art. 47 ust. 1 i art. 48 ust. 1, nie jest wymagana w przypadku Kancelarii Sejmu, Kancelarii Senatu, Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej, Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, Trybunału Konstytucyjnego, Rzecznika Praw Obywatelskich, Sądu Najwyższego, Naczelnego Sądu Administracyjnego i innych sądów administracyjnych, Najwyższej Izby Kontroli, Krajowej Rady Radiofonii i Telewizji, Krajowego Biura Wyborczego, Instytutu Pamięci Narodowej - Komisji Ścigania Zbrodni przeciwko Narodowi Polskiemu oraz Państwowej Inspekcji Pracy.”;

4) w art. 83 ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) za nieruchomości oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych, działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, a także na siedziby organów władzy i administracji publicznej niewymienionych w art. 60 ust. 1 oraz w art. 60a ust. 1 - 0,3 % ceny;”;

5) w art. 97a pkt 2 otrzymuje brzmienie:

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459, z 2006 r. Nr 104, poz. 708 i Nr 220, poz. 1600 i 1601, z 2007 r. Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 59, poz. 369 i Nr 220, poz. 1412 oraz z 2009 r. Nr 19, poz. 100 i Nr 42, poz. 335

„2) jeżeli w terminie miesiąca od dnia ogłoszenia nie zgłoszą się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, można wszcząć postępowanie w sprawie podziału nieruchomości;”;

6) w art. 109 w ust. 3:

a) pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) sprzedaż nieruchomości następuje na cele budowy dróg publicznych”;

b) uchyla się pkt 7 dodany ustawą z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. Nr 42, poz. 340) oraz dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

„8) sprzedaż nieruchomości następuje na cele realizacji inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego.”;

7) w art. 112 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do nieruchomości położonych, z zastrzeżeniem art. 124b, art. 125 i art. 126, na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne albo do nieruchomości, dla których wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.”;

8) w art. 113 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Przepis stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.”;

9) w art. 114 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Jeżeli w terminie miesiąca od dnia ogłoszenia, o którym mowa w ust. 3, nie zgłoszą się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, można wszcząć postępowanie w sprawie podziału i postępowanie wywłaszczeniowe.”;

10) w art. 116 ust. 1 po pkt 8 dodaje się pkt 8a w brzmieniu:

„8a) istnienie okoliczności, o których mowa w art. 122 ust. 1;”

11) w art. 119 ust. 1 dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

„8) zezwolenie na niezwłoczne zajęcie nieruchomości w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w art. 122 ust. 1.”

12) w art. 122 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Jeżeli w związku z wydaną decyzją, o której mowa w ust. 1, cel publiczny został zrealizowany, a postępowanie wywłaszczeniowe nie zostało zakończone wydaniem ostatecznej decyzji o wywłaszczeniu albo decyzja o wywłaszczeniu została uchylona, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby odpowiednio właściwy organ lub występujący z wnioskiem o wywłaszczenie, nabył od niego na rzecz Skarbu Państwa albo właściwej jednostki samorządu terytorialnego, w drodze umowy, własność, użytkowanie wieczyste nieruchomości albo ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości. Nabycie praw do nieruchomości następuje za cenę odpowiadającą

wartości nabywanych praw, z uwzględnieniem art. 134 ust. 5 i 6. Cenę nabycia nieruchomości pomniejsza się o kwotę wypłaconej zaliczki, o której mowa w art. 132 ust. 1b. Przepis stosuje się odpowiednio do art. 124 ust. 1a.”;

13) art. 124a otrzymuje brzmienie:

„Art. 124a. Przepisy art. 124 ust. 1 – 2 i 4 – 7, art. 124b oraz art. 125 i 126 stosuje się odpowiednio do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Do postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z tych nieruchomości stosuje się art. 114 ust. 3 i 4, art. 115 ust. 3 i 4 oraz art. 118a ust. 2 i 3.”;

14) po art. 124a dodaje się art. 124b w brzmieniu:

„Art. 124b. 1. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w drodze decyzji zobowiązuje właściciela, użytkownika wieczystego lub posiadacza nieruchomości do udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z eksploatacją, konserwacją i remontami ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń, nie należących do części składowych nieruchomości, służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, dla zapewnienia bezpieczeństwa i sprawności ich działania, jeżeli właściciel, użytkownik wieczysty lub posiadacz nieruchomości nie wyraża na to zgody. Decyzja o udostępnieniu nieruchomości może być wydana w celu zapewnienia dojazdu do przewodów i urządzeń.

2. Decyzję, o której mowa w ust. 1, wydaje się na wniosek podmiotu posiadającego tytuł prawny do urządzeń lub przewodów, o których mowa w ust. 1.

3. Obowiązek udostępnienia nieruchomości może być ustanowiony na czas nie dłuższy niż 6 miesięcy. Przepis art. 124 ust. 4 stosuje się odpowiednio.

4. Za udostępnienie nieruchomości oraz szkody powstałe na skutek czynności, o których mowa w ust. 1, przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem, użytkownikiem wieczystym albo posiadaczem nieruchomości a podmiotem, któremu udostępniono nieruchomość. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie w terminie 30 dni, licząc od dnia, w którym upłynął termin udostępnienia nieruchomości, starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej wszczyna postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania.

5. Obowiązek udostępnienia nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, podlega egzekucji administracyjnej.”;

15) w art. 126 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W przypadku siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody, starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, udziela, w drodze decyzji, zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy. W przypadku postępowania prowadzonego na wniosek, wydanie decyzji następuje niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 7 dni, licząc od dnia złożenia wniosku.”;

16) w art. 128 dodaje się ust. 5 i 6 w brzmieniu:

„5. Odszkodowanie zapewnia możliwość odtworzenia wywłaszczonych nieruchomości lub innych praw rzeczowych, o których mowa w art. 112 ust. 2 oraz możliwość realizacji dotychczasowego sposobu użytkowania.

6. W przypadku poniesienia szkody polegającej na utracie korzyści z nieruchomości odszkodowanie powiększa się o kwotę ustaloną zgodnie z art. 134 ust. 5 i 6.”

17) w art. 130

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wysokość odszkodowania ustala się według stanu i wartości, w tym przeznaczenia, wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu. W przypadku gdy starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu, wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu pozbawienia lub ograniczenia praw, a w przypadkach, o których mowa w art. 98 ust. 3 i art. 106 ust. 1, według stanu odpowiednio w dniu wydania decyzji o podziale lub podjęcia uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału oraz jej wartości, w tym przeznaczenia, w dniu wydania decyzji o odszkodowaniu. Przy ustalaniu przeznaczenia nieruchomości stosuje się odpowiednio art. 154.”

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości oraz wartość elementów odszkodowania, o których mowa w art. 128 ust. 5 i 6.”

18) w art. 132

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu podlega wykonaniu, z zastrzeżeniem ust. 1a i 1b.”,

b) po ust. 1a dodaje się ust. 1b i 1c w brzmieniu:

„1b. W przypadku gdy decyzja o wywłaszczeniu zezwala na niezwłoczne zajęcie nieruchomości lub w razie wydania odrębnej decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości, o której mowa w art. 122 ust. 1, na wniosek osoby wywłaszczonej wypłaca się zaliczkę w wysokości 70% odszkodowania ustalonego przez organ pierwszej instancji w decyzji o wywłaszczeniu. Zapłata zaliczki następuje jednorazowo w terminie 14 dni licząc od dnia złożenia wniosku o wypłatę zaliczki. Wysokość odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości pomniejsza się o kwotę wypłaconej zaliczki.

1c. Jeżeli uchylono decyzję o wywłaszczeniu i stwierdzono nieważność decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości, osoba, której wypłacono zaliczkę, lub jej spadkobierca są zobowiązani do zwrotu tej zaliczki po jej waloryzacji na dzień zwrotu, o ile nie przysługuje im roszczenie, o którym mowa w art. 122 ust.4.”;

c) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Obowiązek zapłaty odszkodowania za szkody powstałe wskutek zdarzeń wymienionych w art. 124, 124b i 125 oraz za zmniejszenie wartości nieruchomości z tego powodu obciąża osobę lub jednostkę organizacyjną, która uzyskała zezwolenie odpowiednio na założenie lub przeprowadzenie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń, o którym mowa w art. 124 ust. 1, albo zezwolenie na wykonanie czynności związanych z eksploatacją,

konserwacją i remontami, o którym mowa w art. 124b ust. 1, albo zezwolenie na prowadzenie działalności polegającej na poszukiwaniu, rozpoznawaniu, wydobywaniu lub składowaniu kopaliny stanowiących własność Skarbu Państwa oraz węgla brunatnego wydobywanego metodą odkrywkową.”;

19) w art. 134

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.”;

b) uchyla się ust. 3 i 4;

c) dodaje się ust. 5 i 6 w brzmieniu:

„5. Jeżeli w wyniku wywłaszczenia nieruchomości, służących do prowadzenia działalności gospodarczej lub rolniczej lub będących przedmiotem najmu, właściciel lub użytkownik wieczysty poniósł szkodę polegającą na utracie korzyści z nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą wartości utraconych korzyści, nie więcej jednak niż o 10% wartości wywłaszczanej nieruchomości stanowiącej podstawę ustalenia odszkodowania.

6. Wysokość utraconych korzyści ustala się za okres do 3 lat od dnia pozbawienia prawa do nieruchomości albo ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, a w przypadku zajęcia nieruchomości na podstawie decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości, od dnia faktycznego zajęcia nieruchomości.”;

20) w art. 135 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Przy określaniu wartości gruntu stosuje się przepisy art. 135 ust. 2 i 5.”;

21) w art. 154 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”;

22) w art. 155 ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. Wykorzystane w operacie szacunkowym dane poświadczone przez rzeczoznawcę majątkowego mogą mieć formę wypisów i wyrysów z dokumentów lub rejestrów, o których mowa w ust. 1.

3. Agencje, o których mowa w ust. 1 pkt 6a, organy administracji publicznej oraz jednostki im podległe, spółdzielnie mieszkaniowe, sądy oraz urzędy skarbowe są obowiązane udostępniać rzeczoznawcom majątkowym dokumenty zawierające dane określone w ust. 1.”;

23) W art. 223 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, na potrzeby gospodarki nieruchomościami przekazać protokolarnie ministrowi właściwemu do

spraw Skarbu Państwa niezbędną dokumentację dotyczącą nieruchomości, o których mowa w art. 60 ust.1 oraz w art. 60a ust. 1.”

Art. 2. W sprawach wszczętych i niezakończonych, prowadzonych na podstawie przepisów działu III ustawy, o której mowa w art. 1 stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 3. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

Celem niniejszej nowelizacji przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami jest umożliwienie usprawnienia procedur związanych z wywłaszczaniem nieruchomości lub ograniczaniem praw do nieruchomości w celu realizowania celów publicznych, a także doprecyzowanie niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, co wyeliminuje problemy interpretacyjne pojawiające się w praktyce ich stosowania.

Zmiana do art. 4 pkt 17 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* ma charakter porządkujący i doprecyzowujący definicję „stanu nieruchomości”. Z dotychczasowej praktyki stosowania przepisów ww. ustawy wynika, że stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej niewątpliwie mieści się w definicji pojęcia „stan nieruchomości”. Przyjęte w projekcie doprecyzowanie definicji „stanu nieruchomości” w konsekwencji spowodowało konieczność odpowiedniego doprecyzowania treści art. 134 ust. 2 i art. 154 ust. 1.

Kolejną proponowaną zmianą jest zmiana do art. 9 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Zmiana ta wynika z dodania niniejszą nowelą art. 124b ust. 1 oraz ma charakter doprecyzowujący przepis art. 9. Doprecyzowanie treści tego przepisu wynika z odmiennych interpretacji w zakresie definiowania tego terminu, który w zależności od osoby wnoszącej skargę na decyzję mógł wynosić 30 dni (dla strony) albo 6 miesięcy (w przypadku Prokuratora lub Rzecznika Praw Obywatelskich).

Zmiana do art. 43 ust. 4a *ustawy o gospodarce nieruchomościami* ma charakter porządkujący przepisy. Należy bowiem zauważyć, że w art. 43 ust. 4a wymienione są wszystkie jednostki wskazane w przepisie art. 60 ust. 1, poza sądami administracyjnymi, należało zatem ujednoclić te przepisy.

Kolejna zmiana zawarta w niniejszym projekcie również ma charakter porządkujący, bowiem przy nowelizacji *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, dokonanej w dniu 15 października 2008 r., która wprowadziła art. 60a ust. 1 nie uwzględniono omyłkowo tego przepisu w treści art. 83 ust. 2 pkt 2.

Kolejną zmianą jest zmiana do art. 97a pkt 2 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* dotyczącego postępowania w sprawie podziału nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Obecny okres 2 miesięcy, poprzedzający wszczęcie postępowania w sprawie podziału nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym jest zbyt długi i nieproporcjonalny do terminów o których mowa w art. 49 kpa, do którego odsyła ustawodawca w celu np. nadania decyzji klauzuli ostateczności (14 dni). Zaproponowano zatem skrócenie tego terminu z dwóch do jednego miesiąca. Analogiczną propozycję zawarto w zmianie do art. 114 ust. 4 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, który dotyczy postępowania wywłaszczeniowego nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Zmiany do art. 109 ust. 3 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* mają charakter porządkowy. Zmiana do pkt 6 powołanego przepisu wynika ze zmiany „spec-ustawy drogowej”, która swym zakresem obejmuje drogi publiczne, a nie tylko drogi krajowe. Kolejna zmiana związana jest z faktem, iż w ostatnim czasie w niewielkim odstępnie czasu w ustawie z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym oraz ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego do art. 109 ust. 3 wprowadzono zmiany polegające na rozszerzeniu reżimu prawnego przepisu, co spowodowało omyłkowe nadanie nr 7 w dwóch punktach, zachodzi potrzeba przeniesienia treści przepisu pkt 7 (opublikowanego później), do kolejnego pkt 8.

Zmiana do art. 112 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika z wprowadzenia niniejszą nowelą art. 124b, który będzie miał zastosowanie także dla obszarów dla których nie uchwalono planu miejscowego, albo nie wydano decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zmiana zaproponowana do art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami ma na celu wyeliminowanie pojawiających się wątpliwości interpretacyjnych i dostosowanie przepisu do wymogów praktyki. Częste bowiem są sytuacje, w których istnieją spadkobiercy właściciela bądź użytkownika wieczystego, ale nie mają wyroku sądu o stwierdzeniu nabycia spadku.

Zaproponowane zmiany w art. 116 i 119 stwarzają możliwość zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości w decyzji o wyłączeniu nieruchomości.

Proponowana zmiana do art. 122 ustawy o gospodarce nieruchomościami wypełnia potrzebę wprowadzenia do porządku prawnego przepisów umożliwiających uregulowanie stanów prawno-rzeczowych nieruchomości, na których zrealizowano cel publiczny, a na skutek wymienionych w przepisie okoliczności (np. uchylecia decyzji wyłączeniowej) nie pozbawiono właściciela praw do nieruchomości i nie wypłacono mu odszkodowania. Problem „faktycznego” wyłączenia nie zawsze może być uregulowany przepisami kodeksu cywilnego, stąd potrzeba wprowadzenia stosownego przepisu do ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zmiana polegająca na dodaniu art. 124b do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami ma celu umożliwienie wykonywania przez przedsiębiorstwa (energetyczne, gazowe, wodno-kanalizacyjne, itd.) prac związanych z konserwacją i utrzymaniem w należytym stanie sieci i urządzeń przesyłowych. Przepis ten umożliwia uzyskanie, w drodze decyzji starosty, prawa wstępu na nieruchomość w celu wykonywania czynności związanych z utrzymywaniem urządzeń, w sytuacji gdy nie zgadza się na to władający nieruchomością (tj. właściciel, użytkownik wieczysty albo posiadacz nieruchomości). Przedsiębiorca składając wniosek do starosty będzie zobligowany do przedstawienia dokumentów poświadczających prawa do urządzeń i przewodów znajdujących się na cudzej nieruchomości. Istnieje wiele przypadków, gdzie do wybudowanych urządzeń i przewodów, przedsiębiorstwo, które jest ich właścicielem, nie posiada odpowiedniego tytułu prawnego do nieruchomości, na których te urządzenia są zlokalizowane. Brak ustanowionej służebności przesyłu uniemożliwia przedsiębiorstwom wykonywanie czynności polegających na utrzymaniu takich urządzeń i przewodów. Proponowany przepis, będzie im to umożliwiał, w przypadkach gdy władający nieruchomością nie wyraża zgody na wejście na nieruchomość w celu wykonania takich prac remontowych. Stosowne odesłanie do odpowiedniego stosowania art. 124 ust. 4, zobowiązuje przedsiębiorstwo do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po zakończeniu prac remontowych. Proponowany przepis przewiduje, że władającemu będzie wypłacane odszkodowanie od przedsiębiorstwa, zarówno za zajęcie nieruchomości jak i ewentualne szkody związane z wykonywaniem prac przy urządzeniach i przewodach. Jednocześnie zakłada się, że obowiązek udostępnienia nieruchomości będzie podlegał egzekucji administracyjnej.

Konsekwencją dodania art. 124b do przepisów *ustawy o gospodarce nieruchomościami* są odpowiednie zmiany do art. 124a i art. 132 ust. 6.

Projektowana zmiana do art. 126 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami polega na wykreśleniu wyrazu „może”, co ograniczy ewentualne zwleknięcie z podjęciem postępowania w sprawie wydania zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości w celu zapobieżeniu szkód spowodowanych siłami wyższymi. Ze względu na specyfikę takich zjawisk zaproponowano 7-dniowy termin na wydanie tej szczególnej decyzji.

Zmiana polegająca na dodaniu ust. 5 i 6 w przepisie art. 128 wynika z licznego orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego, w którym Trybunał podkreślał, iż słuszne odszkodowanie powinno mieć charakter ekwiwalentny do wartości nieruchomości wywłaszczonej. Oznacza to, że powinno stwarzać możliwość odtworzenia sytuacji majątkowej jaką właściciel nieruchomości miał przed wywłaszczeniem. Poza standardami ustalonymi na gruncie krajowego orzecznictwa konstytucyjnego, przesłanka słusznego odszkodowania występuje także w orzecznictwie Europejskiego Trybunału Praw Człowieka (Tsomtsos i inni v. Grecja 15.11.1996 r.).

W art. 132 proponuje się wprowadzić zasadę wypłacania tzw. „bezpiecznej zaliczki” w sytuacji gdy przed pozbawieniem prawa do nieruchomości następuje niezwłoczne jej zajęcie, na podstawie decyzji, o której mowa w art. 122. Konieczność zapewnienia właścicielowi odszkodowania w chwili faktycznego zajęcia nieruchomości wynika z orzecznictwa Trybunału Praw Człowieka w Strasburgu (orzeczenie *Guillemin v. Francja*, I.1997 r.). W dotychczasowym orzecznictwie Trybunał wskazywał na niedopuszczalną sytuację, w której ustawodawca stwarza możliwość faktycznego pozbawienia (przejęcia) nieruchomości przed uprawomocnieniem się decyzji orzekającej o wywłaszczeniu nieruchomości, w tym także o odszkodowaniu. Zaproponowana regulacja ma minimalizować niekorzystne dla każdego właściciela wywłaszczanej nieruchomości skutki ingerencji w Konstytucyjnie chronione prawo własności. Konsekwencją wprowadzenia „bezpiecznej zaliczki” jest uregulowanie w przepisie art. 140 obowiązku zwrotu zaliczki, w sytuacji gdy postępowanie w sprawie wywłaszczenia zostało zakończone wydaniem decyzji, na podstawie której nie nastąpiło wywłaszczenie nieruchomości.

Kolejną zmianą jest propozycja zawarta w art. 134 ust. 5 i 6, przewidująca powiększenie kwoty odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości o kwotę odpowiadającą wartości utraconych korzyści, możliwych do uzyskania w okresie do 3 lat od pozbawienia prawa lub zajęcia nieruchomości, nie więcej jednak niż o 10% wartości nieruchomości. Analizy przepisów dotyczących wywłaszczeń nieruchomości wykazały, iż w większości krajów wysokość odszkodowania uwzględnia również utracone korzyści.

Projektowana zmiana do art. 155 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami ma na celu doprecyzowanie przepisu i wyeliminowanie niejasności przy jego stosowaniu w praktyce.

Zmiana do art. 223 ust. 1 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* ma charakter porządkujący – przy nowelizacji ustawy z 15 października 2008 r., która wprowadziła art. 60a ust. 1. Nie uwzględniono omyłkowo tego przepisu w treści art. 223. Zaproponowana zmiana koryguje to przeoczenie.

Proponowany przepis art. 2 jest przepisem przejściowym.

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Podmioty, na które oddziałuje akt prawny

Projektowana *ustawa* ma znaczenie dla organów gospodarujących nieruchomościami stanowiącymi własność jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa.

2. Przewidywane skutki społeczne

Projekt wywoła pozytywne skutki społeczne ze względu na uproszczenie procedur związanych z wywłaszczaniem nieruchomości.

3. Przewidywane skutki gospodarcze

Projekt wywoła pozytywne skutki gospodarcze gdyż zmiany zaproponowane przyspieszają realizację celów gospodarczych.

4. Przewidywane skutki finansowe

Zaproponowane w niniejszym projekcie zmiany do przepisów *ustawy o gospodarce nieruchomościami* nie powodują obciążeń dla budżetu Państwa i budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

5. Wpływ regulacji na rynek pracy

Wprowadzenie proponowanych zmian nie wywoła skutków na rynku pracy.

Na skutek zaproponowanych zmian nie przewiduje się zmian w zakresie konkurencyjności gospodarki i przedsiębiorczości.

6. Wpływ regulacji na sytuację i rozwój regionów

Nie przewiduje się znaczących skutków dla rozwoju regionalnego, chociaż proponowane zmiany mające na celu usprawnienie procedur związanych z wywłaszczaniem nieruchomości lub ograniczaniem praw do nieruchomości w celu realizowania celów publicznych niewątpliwie będą sprzyjać rozwojowi regionalnemu.

7. Zgodność z prawem Unii Europejskiej

Projektowana regulacja nie jest objęta prawem Unii Europejskiej.

Warszawa, 9 lipca 2009 r.

BAS-WAL-1475/09

Pan Bronisław Komorowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia prawna o zgodności poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Józef Racki) z prawem Unii Europejskiej

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M.P. z 2009 r. Nr 5, poz. 47) sporządza się następującą opinię:

I. Przedmiot projektu ustawy

Projekt ustawy przewiduje zmiany w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, ze zm.). Zmiany mają na celu przede wszystkim usprawnienie procedur związanych z wywłaszczeniem lub nakładaniem obowiązku czasowego udostępnienia nieruchomości przeznaczonych do realizowania celów publicznych. Z drugiej strony projekt przewiduje wprowadzenie przepisów umożliwiających przyznawanie wyższych kwot odszkodowania z tytułu wywłaszczenia, poprzez m.in. uwzględnianie utraconych korzyści przy ustalaniu wysokości odszkodowania. Ustawa ma wejść w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

II. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem ustawy

Prawo Unii Europejskiej nie reguluje spraw objętych zakresem projektu.

III. Analiza przepisów projektu pod kątem ustalonego stanu prawa Unii Europejskiej

Projekt nie jest objęty zakresem regulacji prawa Unii Europejskiej.

IV. Konkluzje

Poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami nie jest objęty zakresem regulacji prawa Unii Europejskiej.

Opracował: Zespół Prawa Europejskiego i Międzynarodowego

Akceptował: Dyrektor Biura Analiz Sejmowych

Michał Królikowski

Deskryptory Bazy REX: Unia Europejska, nieruchomości

Warszawa, 9 lipca 2009 r.

BAS-WAL-1476/09

Pan Bronisław Komorowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia prawna
dotycząca możliwości uznania poselskiego projektu ustawy o zmianie
ustawy o gospodarce nieruchomościami (przedstawiciel wnioskodawców:
poseł Józef Racki) za projekt ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej
w rozumieniu art. 95a ust. 1 Regulaminu Sejmu

Stosownie do art. 95a ust. 1 Regulaminu Sejmu, projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej jest projekt ustawy mającej na celu wykonanie prawa Unii Europejskiej.

Projekt ustawy przewiduje zmiany w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, ze zm.). Zmiany mają na celu przede wszystkim usprawnienie procedur związanych z wywłaszczaniem lub nakładaniem obowiązku czasowego udostępnienia nieruchomości przeznaczonych do realizowania celów publicznych. Z drugiej strony projekt przewiduje wprowadzenie przepisów umożliwiających przyznawanie wyższych kwot odszkodowania z tytułu wywłaszczenia, poprzez m.in. uwzględnianie utraconych korzyści przy ustalaniu wysokości odszkodowania.

Opiniowany projekt ustawy nie jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej.

Opracował: Zespół Prawa Europejskiego i Międzynarodowego
Akceptował: Dyrektor Biura Analiz Sejmowych

Michał Królikowski