



ZMIANY W USTAWIE O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

MACIEJ J. NOWAK

5 listopada 2009 r. została uchwalona, a 7 stycznia 2010 weszła w życie ustawa o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2009 Nr 206, poz. 1590). Modyfikuje ona w pewnym stopniu dotychczasowy, odnoszący się do nieruchomości stan prawny.

Uwagę warto zwrócić w tym kontekście na kilka zagadnień. Zgodnie z dotychczas obowiązującym stanem prawnym, w art. 34.6 ustawy o gospodarce nie-

ruchomościami przewidywano możliwość określenia przez organ stanowiąco – kontrolny w odniesieniu do nieruchomości samorządowych, a przez wojewodę w odniesieniu do nieruchomości państwowych, pierwszeństwo nabycia lokali ich najemcom lub dzierżawcom. Obecnie dodano do art. 34 ustępy 6 a oraz 6 b, gdzie wskazano, że wspomniany przepis ma zastosowanie do budynków mieszkalnych lub użytkowych stanowiących w całości przedmiot najmu/ dzierżawy oraz zaznaczono, że przedmiotem zbycia powinna być nie

tylko sama nieruchomość lokalowa, ale także grunt niezbędny do racjonalnego korzystania z budynku. Jest to niewątpliwie rozwiązanie korzystne dla najemców i dzierżawców. W związku z powyższym w chwili obecnej prawem pierwszeństwa może zostać objęta również część gruntu, która wcześniej pod taką regulacją nie podpadała.

Do tej pory w odniesieniu do umów najmu/ dzierżawy nieruchomości publicznych zawartych na czas dłuższy niż 3 lata, lub na czas nieoznaczony miały zastosowanie przepisy o zbyciu nieruchomości publicznych (utrzymywała się więc zasada przetargu oraz wyliczenie sytuacji, w których owa zasada nie znajdowała zastosowania). W obecnie obowiązującym brzmieniu ustęp 6 artykułu 37 zawiera przepisy bardziej samodzielne. Utrzymano w nich zasadę przetargowego trybu przy umowach najmu/ dzierżawy zawieranych na czas dłuższy niż 3 lata, lub na czas nieoznaczony, ale odstępianie od tych trybów jest możliwe już tylko po wyrażeniu przez odpowiednią radę/ sejmik/ wojewodę zgody. Niewątpliwie zapewnia to większą przejrzystość ustawy, tym bardziej, że niektóre przesłanki bezprzetargowego zbycia nieruchomości trudno odnieść do najmu i dzierżawy.

Doprecyzowano również formę wydawania bonifikaty na zbycie nieruchomości. Do tej pory bonifikaty mógł udzielić właściwy organ (np. wójt/ burmistrz/ prezydent miasta) „za zgodą” odpowiednio – wojewody, rady lub sejmiku. Pomimo, że w doktrynie wskazywało się, iż taka zgoda powinna nastąpić przed samą decyzją organu, obecne uregulowanie budzi mniej wątpliwości, gdyż bonifikata udzielana jest obecnie nie „za zgodą” ale „na podstawie” zarządzenia wojewody lub odpowiednio uchwały rady lub sejmiku (a więc już na pewno po wydaniu tych aktów prawnych). Ponadto określono, że w takim zarządzeniu/ uchwale należy obligatoryjnie wskazać warunki udzielania bonifikat oraz wysokość stawek procentowych. Podkreślić także należy, że nowe brzmienie przepisu umożliwi podejmowanie uchwał ogólnych w sprawie bonifikaty, nie odnoszących się – jak dotychczas – tylko i wyłącznie do konkretnych nieruchomości. Ułatwi to niewątpliwie gospodarkę nieruchomościami publicznymi.

Osobną kwestią to zmiany art. 115 ustawy, w ramach których starosta musi obligatoryjnie wsząć postępowanie wywłaszczeniowe po bezskutecznym upływie dwumiesięcznego terminu do zawarcia umowy, wyznaczonego podmiotowi wywłaszczanemu. Przy wywłaszczeniu umożliwiono również staroście (w art. 122) udzielenie podmiotowi realizującemu cel publiczny zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości w imię „ważnego interesu gospodarczego”. Można w tym wypadku wyrazić wątpliwość, czy „ważny interes gospodarczy”, niezdefiniowany dokładnie w ustawie nie jest pojęciem nazbyt szerokim. W praktyce wielu państw „interes gospodarczy” jako czynnik ograniczający prawa jednostek wywoływał często kontrowersje. Wydaje się, że zwłaszcza funkcjonowanie tego nowego przepisu ustawy wypada więc poddać bardziej szczegółowej analizie.

Podsumowując, podkreślić należy, że większość przedstawionych zmian ustawowych miała na celu uporządkowanie różnych aspektów związanych z gospodarką nieruchomościami. Niezależnie od dobrych intencji, kilka nowych rozwiązań w najbliższych miesiącach musi zostać w praktyce zweryfikowanych.

DR MACIEJ J. NOWAK

Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny
w Szczecinie,
Katedra Prawa i Gospodarki Nieruchomościami