



## ZMIANY ARTYKUŁÓW 37 USTAW O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI I O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

MACIEJ J. NOWAK

**W**śród najnowszych modyfikacji stanu prawnego związanego z nieruchomościami wskazać należy dwa ważne przypadki. Nie wiążą się one bezpośrednio z dużymi nowelizacjami aktów prawnych ściśle związanych z nieruchomościami, tym niemniej należy mieć je na uwadze. Tak się składa, że obie zmiany

odnoszą się do artykułów z dwóch ustaw o tym samym numerze 37: pierwsza do artykułu 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a druga do artykułu 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie artykułu 6 ustawy z dnia 22 stycznia 2010 r. o zmianie ustawy o działalności pożytku

publicznego i wolontariacie oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2010 Nr 28, poz. 146) do artykułu 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami dodano ustęp 4a. W artykule 37 – co warto przypomnieć – określono wyjątki od przetargowego trybu zbywania nieruchomości. W kolejnych ustępach uregulowano także zasady zawierania umów najmu, dzierżawy i użyczenia, które w przypadku ich zawarcia na czas dłuższy niż 3 lata, lub na czas nieoznaczony również wymagają trybu przetargowego. W toku ostatniej większej nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami niejako „usamodzielniono” zasady związane z bezprzetargowym trybem zawierania takich umów, pozostawiając decyzję w gestii organu stanowiącego – kontrolnego. W ramach dodanego w omawianej ustawie artykułu wskazano, że zawarcie umów najmu, dzierżawy oraz użyczenia na czas dłuższy niż 3 lata, lub na czas nieoznaczony jest możliwe w drodze bezprzetargowej w przypadku, gdy użytkownikiem, najemcą lub dzierżawcą nieruchomości jest organizacja pożytku publicznego. W ramach komentarza do niniejszej zmiany wskazać należy, że zasługuje ona na ocenę bardzo pozytywną. Zwłaszcza wielu najemców i dzierżawców ma dosyć duży problem przy okazji podjęcia próby przedłużenia okresu trwania zawartej umowy i często szuka możliwości w oparciu o które tryb przetargowy mógłby zostać ominięty. Uprzywilejowanie organizacji pożytku publicznego należy więc uznać za rozwiązanie pozytywne, upraszczające wiele spraw w praktyce.

W dniu 9 lutego 2010 r. Trybunał Konstytucyjny wydał wyrok (P 58/08, Dz. U. 2010, Nr 24, poz. 124), w którym stwierdził niezgodność z art. 2 i 32 Konstytucji RP (zasada równości wobec prawa, zasada sprawiedliwości społecznej) artykułu 37.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wskazany

artykuł reguluje sprawy związane z rentą planistyczną oraz odszkodowaniem z tytułu obniżenia wartości nieruchomości po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wysokość zarówno renty planistycznej ustala się na dzień sprzedaży nieruchomości. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed zmianą planu miejscowego lub faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed jego uchwaleniem. Orzeczona niezgodność artykułu 37.1 z Konstytucją odnosi się do zakresu, w jakim wzrost wartości nieruchomości związany jest z kryterium faktycznego jej wykorzystywania, w sytuacjach, gdy przeznaczenie nieruchomości zostało określone tak samo jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. (plany te z mocy prawa utraciły moc obowiązującą na mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z roku 2003). Trybunał stwierdził, że właściciele nieruchomości nie mogą ponosić konsekwencji negatywnych nieobowiązania planu miejscowego z powodu zaniedbania działań przez władzę lokalną. Wzrost wartości nieruchomości stanowiący podstawę do naliczenia renty planistycznej powinien być traktowany jako skutek uchwalenia nowego planu miejscowego bezpośrednio po poprzednim, a nie jako skutek braku jakiegokolwiek planowania stanowiącego efekt braku ciągłości planowania. Tym bardziej, że na mocy dotychczasowego stanu prawnego przeznaczenie nieruchomości określone w nowych planach miejscowych było takie samo jak w planach sprzed roku 1995. Również niniejsza modyfikacja stanu prawnego zasługuje na pozytywną ocenę z uwagi na motywy wskazane przez Trybunał Konstytucyjny.

DR MACIEJ J. NOWAK

Zachodniopomorski Uniwersytet  
Technologiczny w Szczecinie,  
Katedra Prawa i Gospodarki Nieruchomościami