



OSTATNIE ZMIANY USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

MACIEJ J. NOWAK

Ostatnie zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami można powiązać z dwiema ustawami nowelizacyjnymi. Pierwszy ze wskazanych aktów prawnych to ustawa z 25 marca 2011 r. o ograniczaniu barier administracyjnych dla obywateli i przedsiębiorców (Dz. U. z 25 maja 2011 r.). Jak sama nazwa ustawy wskazuje, jej zamierzeniem jest uprosz-

czenie w pewnym zakresie zasad funkcjonowania organów administracji publicznej, a ujmując to w języku bardziej potocznym – odbiurokratyzowanie pewnych procedur i polepszenie sytuacji podmiotów przez administrację obsługiwanych.

W związku z powyższym wzmiankowana ustawa zmienia również kilka przepisów ustawy o gospodar-

ce nieruchomościami. Pierwsza zmiana polega na tym, że zmieniono minimalny okres czasu, który musi oddzielać aktualizacje opłat w tytule użytkownika wieczystego. W dotychczasowym brzmieniu właściciel nieruchomości (a więc podmiot publiczny) mógł dokonać aktualizacji nie częściej niż raz w roku. Po dokonanej zmianie aktualizacja może zostać dokonana nie częściej niż raz na trzy lata. Kolejna zmiana ustawowa dotyczy art. 97 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczącego podziału nieruchomości dokonywanego przez organy gminy. Zgodnie z nowym brzmieniem art. 97 ust. 1 a pkt 1 do wniosku o dokonanie podziału nieruchomości należy dołączyć pełny odpis z księgi wieczystej dla nieruchomości albo zaświadczenie o stanie prawnym wynikającym ze zbioru dokumentów. To ostatnie oświadczenie należy złożyć pod rygorem odpowiedzialności za składanie fałszywych zeznań (i można wskazać, że przybiera ono formułę oświadczenia, które jest coraz popularniejsze jako koncepcja instytucjonalna w dyskusjach społecznych).

Ustawa z dnia 15 kwietnia 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 21 czerwca 2011 r.) odnosi się przede wszystkim do procedury ustanowienia trwałego zarządu. Zgodnie z nowelizacją zgoda właściciela nieruchomości na podjęcie przez zarządcę wskazanych w ustawie robót budowlanych oraz zgoda na oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony nie jest wymagana, gdy trwałym zarządcą jest Rzecznik Praw Dziecka, Prokuratura generalna i sądy administracyjne. W ten sposób wskazane

podmioty otrzymały szersze władztwo nad nieruchomościami niż klasyczny trwały zarządca (np. szkoła podstawowa).

W kontekście zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami wypada ponadto zwrócić uwagę na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 13 czerwca 2011 r. (SK 41/09). Trybunał wskazał tam, że art. 215 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie w jakim pomija stosowanie przepisów tej ustawy dotyczących odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości do nieruchomości, które przeszły na własność gminy miasta Warszawy lub państwa na podstawie dekretu z 26 października 1945 r. (nieruchomości innych niż domy jednorodzinne, jeżeli przeszły na własność państwa po 5 kwietnia 1958 r. i działek, które przed dniem wejścia w życie dekretu mogły być przeznaczone pod budownictwo inne niż jednorodzinne, jeżeli poprzedni właściciele lub następcy prawni zostali pozbawieni możliwości władania nimi po 5 kwietnia 1958 r.) jest niezgodny z Konstytucją RP. Z powyższego wynika, że wykluczenie stosowanie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami do wskazanych powyżej kategorii nieruchomości jest z Konstytucją RP niezgodne. Taka ocena Trybunału Konstytucyjnego niewątpliwie rozszerza przedmiot roszczeń odszkodowawczych dla byłych właścicieli nieruchomości lub ich spadkobierców.

Dokonane w ostatnim okresie czasu zmiany nie są rewolucyjne: w niewielkim zakresie, ale konsekwentnie ulepszają dotychczasowy stan prawny. Można dodać, że jest to przykład spokojnego i rozważnego działania ustawodawcy.

DR MACIEJ J. NOWAK

Zachodniopomorski Uniwersytet
Technologiczny w Szczecinie,
Katedra Prawa i Gospodarki Nieruchomościami