



ZWALCZANIE SKUTKÓW POWODZI W PRAWIE NIERUCHOMOŚCI

MACIEJ J. NOWAK

Dnia 24 czerwca 2010 r. została uchwalona ustawa o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi z maja i czerwca 2010 r. (Dz. U. z 2010, Nr 123, poz. 835). Jak wynika z samej nazwy, celem ustawy jest likwidowanie skutków powodzi, które miały miejsce na terytorium RP w maju oraz czerwcu br., w szczególności usuwanie skutków osunięć ziemi wywołanych opadami atmosferycznymi na terenach gmin objętych powodzią. Niniejsze zagadnienie jest słusznie podjęte przez ustawodawcę oraz bardzo aktualne, z uwagi coraz częściej pojawiające się problemy związane z podwoziami na terenie różnych gmin.

Niektóre rozwiązania zaproponowane w ustawie wiążą się z problematyką gospodarki nieruchomościami. Na szczególne uwzględnienie zasługują tutaj art. 5 oraz art. 6. Jednakże już w art. 4 określono zasadę obowiązkowego załatwiania przez organy administracji publicznej spraw związanych z usuwaniem skutków powodzi w pierwszej kolejności i bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie miesiąca od dnia wszczęcia postępowania. Podobna zasada odnosi się również do postępowania przed sądami administracyjnymi w przedmiotowych sprawach. Przeprowadzone odnośnie prawa nieruchomości zmiany odnoszą się do jednego z najczęściej analizowanych w kontekście uprawnień różnych podmiotów artykułu 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z jego ustępem 3 wojewoda, bądź – odpowiednio właściwa rada lub sejmik mogą zwolnić z obowiązku zbycia nieruchomości publicznej w drodze przetargu, jeżeli nieruchomości te przeznaczone są pod budownictwo mieszkaniowe lub realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych. Niniejsza zasada podlega w nowym przepisie doprecyzowaniu. Ustawa poświęcona zwalczaniu skutków powodzi odnosi się również do artykułu 37.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez wskazanie, że wyrażona tam reguła znajduje zastosowanie do zbywania nieruchomości publicznych przeznaczonych na cele mieszkaniowe na rzecz poszkodowanych wskutek powodzi. Zasada ta obowiązuje do dnia 31 grudnia 2015 r. Wskazane osoby mogą więc nabyć – po wydaniu odpowiedniego zarządzenia bądź uchwały przez właściwy organ – nieruchomości publiczną w trybie bezprzetargowym, co niewątpliwie upraszcza

cały proces. Ponadto osoby poszkodowane wskutek powodzi nie mają muszę uczestniczyć w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej. Zgodnie z art. 6 ustawy, jeżeli właściwa gmina złoży stosowny wniosek, w trybie bezprzetargowym zbywane są również na rzecz poszkodowanych nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przeznaczone na cele mieszkaniowe.

W kontekście najnowszych zmian wskazać należy jeszcze regulacje wyrażone w ustawie z 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci komunikacyjnych (Dz. U. z 2010, Nr 106, poz. 675) odnoszące się do art. 37 ust. 2 pkt 11 oraz art. 124 ust 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pierwsza zmiana skutkuje możliwością bezprzetargowego zbycia nieruchomości publicznej, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana partnerowi prywatnemu lub spółce kapitałowej, spółce komandytowej lub komandytowo-akcyjnej, jeżeli sprzedaż stanowi wniesienie wkładu własnego podmiotu publicznego, a wybór partnera prywatnego nastąpił w trybie przewidzianym w tej ustawie. Zgodnie z drugą zmianą w zakresie urządzeń łączności publicznej decyzje w sprawie zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości wydaje się w uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej.

Przeprowadzone zmiany stanowią wyraz elastycznej reakcji ustawodawcy na bieżące praktyczne problemy. Przepisy poświęcone zwalczaniu skutków powodzi uprzywilejowują grupę poszkodowanych procesie nabywania nieruchomości publicznych oraz przy okazji podejmowania procesu ich zagospodarowania. Na marginesie zauważyć należy, że katalog podmiotów, które – w różny sposób mogą nabywać nieruchomości publiczne w drodze bezprzetargowej jest coraz szerszy, co pozostawia otwartym zagadnienie modyfikacji obecnej konstrukcji prawnej w tym zakresie.

DR MACIEJ J. NOWAK

Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie,
Katedra Prawa i Gospodarki Nieruchomościami