



# ZMIANY W USTAWIE O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

MACIEJ J. NOWAK

**N**a podstawie ustawy z dnia 24 września 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 100, poz. 1323) zmieniono kilkanaście przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Warto zwrócić uwagę na najważniejsze zmiany, zwłaszcza w kontekście funkcjonowania różnych organów administracji publicznej.

W ramach dokonanych zmian doprecyzowano m. in. treść art. 83 w kontekście przyporządkowania stawek z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. W obecnym brzmieniu stawka najniższa, czyli wynosząca 0,3 % ceny wiąże się z nieruchomościami wykorzystywanymi na cele związane z funkcjonowaniem Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, Rządowego

Centrum Legislacji, Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa, ministerstw, urzędów centralnych, urzędów wojewódzkich oraz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Przed dokonaniem przedmiotowej zmiany mogły występować wątpliwości, jaką stawkę należy względem tego rodzaju gruntów zastosować. Obecnie sytuacja nie pozostawia już większych wątpliwości; tendencja ustawodawcy jest ogólnie taka, żeby grunty wykorzystywane na cele związane z funkcjonowaniem organów administracji publicznej posiadały stawkę preferencyjną.

Szereg zmian odnosi się ponadto do postępowania wywłaszczeniowego. Zgodnie z nowym art. 122 a w przypadku, jeżeli cel publiczny został zrealizowany, a postępowanie wywłaszczeniowe nie zostało zakończone wydaniem ostatecznej decyzji o wywłaszczeniu, starosta w drodze decyzji orzeka o nabyciu praw na rzecz Skarbu Państwa albo właściwej jednostki samorządu terytorialnego za odszkodowaniem. Ponadto wskazano również, że starosta może w drodze decyzji administracyjnej zobowiązać właściciela nieruchomości do jej udostępnienia w celu wykonania na niej czynności związanych z konserwacją, remontami oraz usuwaniem awarii ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń nienależących do części składowych nieruchomości, służących do przesyłania lub dystrybucji 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, jeżeli właściciel, użytkownik wieczysty lub osoba której przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości nie wyraża na to zgody. Obowiązek udostępnienia nieruchomości nie może być ustanowiony na czas dłuższy, niż 6 miesięcy. Ponadto za udostępnienie takiej

nieruchomości właścicielowi (i innym podmiotom gospodarowania) przysługuje odszkodowanie, które w przypadku braku porozumienia pomiędzy właścicielem a podmiotem korzystającym z nieruchomości jest ustanawiane przez starostę. Niniejszy stan prawny odnosi się przede wszystkim do problematyki korzystania ze służebności przesyłu i w pewnym zakresie upraszcza i wyjaśnia procedurę z tym związaną.

Z powyższego wynika, że ogólna tendencja przeprowadzonych zmian zmierza w kierunku większego ograniczenia praw własności nieruchomości w sytuacjach szczególnych. Z jednej strony niewątpliwie zmiany w tym kierunku mogą budzić pewne wątpliwości. Pewnym uzasadnieniem jest to, że zasygnalizowany kierunek zmian nie jest głównym celem ustawodawcy. Wykładnia systemowa przeprowadzonej nowelizacji skłania do wniosku, że w większym stopniu chodzi o uporządkowanie i doprecyzowanie sytuacji związanych z funkcjonowaniem powstałych wcześniej instrumentów prawnych.

Na marginesie wskazać można, że w Sejmie dyskutowana jest obecnie możliwość praktycznie zupełnego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Zgodnie z projektem (znajdującym się na etapie dyskusji) w dniu wejścia w życie planowanej ustawy z mocy prawa prawo użytkowania wieczystego ma zostać przekształcone w prawo własności na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych, a ustanawianie użytkowania wieczystego na późniejszym etapie nie będzie już możliwe. Byłaby to niewątpliwie rewolucyjna zmiana z punktu widzenia prawa nieruchomości, także losy wskazanego projektu nowelizacji będą niewątpliwie na łamach rubryki „Zmiany w prawie nieruchomości” w sposób specjalny śledzone.

DR MACIEJ J. NOWAK

Zachodniopomorski Uniwersytet  
Technologiczny w Szczecinie,  
Katedra Prawa i Gospodarki Nieruchomościami