

Prof. dr hab. Stanisława Kalus

Ekspertyza nr 122

**OPINIA DOTYCZĄCA PROJEKTU USTAWY O GOSPODARCE
NIERUCHOMOŚCIAMI (druk sejmowy nr 1892)**

W dobie gospodarki rynkowej niezwykle istotnego znaczenia nabral problem funkcjonowania rynku nieruchomości i współdziałania na nim różnych podmiotów. Zauważalna w ostatnich latach tendencja do zrównywania zasad gospodarowania, przenoszenia, ochrony różnych rodzajów praw do nieruchomości, bez względu na rodzaj mienia, w skład którego one wchodzi, wymagała zmiany zasad dotychczasowych, dosyć sztywnych i dyferencjujących rozstrzygnięcia tych problemów od sektorowej przynależności tych praw. Zasady te wynikały z przepisów ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. W związku z przemianami gospodarczymi początku lat dziewięćdziesiątych konieczne było dokonywanie licznych zmian w tej ustawie, która była zatem ponad dwudziestokrotnie nowelizowana. Utrudniało to w znacznym stopniu korzystanie z niej, a także powodowało pewną niespójność jej przepisów, konstruowanych przecież dla różnych założeń ustrojowych.

Należy pamiętać również o tym, że ogromnym zmianom uległ także rynek nieruchomości, przede wszystkim w kierunku żywiołowego wręcz rozwoju rynku prywatnego. Pojawiły się na nim pewne nowe specjalności i zawody, nastąpił ogromny rozwój teorii i praktyki zawodów z tym rynkiem związanych, metod, podejść i technik wyceny nieruchomości, która stanowi swoisty "języczek u wagi" dla funkcjonowania tego rynku, ale także ma istotny wpływ na prawidłowość funkcjonowania procesów uwłaszczeniowych, prywatyzacyjnych itp. W związku z tymi zmianami widoczna jest tendencja do tworzenia warunków jak najswobodniejszego przepływu międzysektorowego praw własności nieruchomości oraz innych praw do nich, do umacniania i "urynkowania" tych praw.

Z uwagi na dostrzeżoną w resorcie budownictwa konieczność dalszej modyfikacji tzw. prawa nieruchomościowego w celu dostosowania go do zmienionego rynku, uznano za niezbędne zrezygnowanie z dokonywania zmian fragmentarycznych i dalszego nowelizowania ustawy z 1985 r., lecz stworzenie nowych, spójnych i scharmonizowanych z potrzebami rynku, przepisów. Trzeba dodać, że oczekiwania, jakie wiąże praktyka obrotu nieruchomości z tymi nowymi regulacjami, są bardzo duże. Dotyczą one nie tylko zreformowania zasad, na jakich opiera się obecnie gospodarka nieruchomości państwowymi i komunalnymi, ale mają one także współgrać z doma-

gającymi się pewnych uzupełnień przepisami kodeksu cywilnego, bez naruszania wszakże utrwalonych cywilistycznych zasad. Powinny one także ujednolicić praktykę obrotu nieruchomościami, bez względu na to, w skład jakiego mienia one wchodzi. Z drugiej strony wydaje się, że zasada poszanowania bezpieczeństwa obrotu wymaga, aby dokonywane zmiany odzwierciedlały już wyraźnie zarysowane tendencje rynkowe i zapewniały kontynuację już zaistniałych przemian własnościowych. Czy przedstawiony projekt spełnia te oczekiwania - postaram się wskazać w dalszej części niniejszej recenzji.

Recenzowana ustawa składa się z 6 działów, a te z kolei dzielą się na 24 rozdziały. Dział I zawiera tzw. przepisy ogólne i jest on niewątpliwie najkrótszy.

Dział II: Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i gminy złożony jest z ośmiu rozdziałów, które regulują kolejno: zasady ogólne, zasób nieruchomości, sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste, przetargi na nabycie nieruchomości, oddawanie w trwały zarząd, przekazywanie nieruchomości na cele szczególne, ustalanie terminów zagospodarowania i wreszcie ceny, opłaty i rozliczenia za nieruchomości.

Dział III: Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości składa się z siedmiu rozdziałów poświęconych kolejno: podziałom nieruchomości, scalaniu i podziałom nieruchomości, prawu pierwokupu, wywłaszczaniu nieruchomości i odszkodowaniom z tego tytułu, oraz zwrotowi nieruchomości wywłaszczonych, oraz udziałowi w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

Dział IV poświęcony został problematyce wyceny nieruchomości, a składają się na niego dwa rozdziały: określanie wartości nieruchomości i powszechna taksacja nieruchomości.

Dział V dotyczy działalności zawodowej w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami i przewiduje on w kolejnych rozdziałach regulacje dotyczące rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami, oraz zarządzania nieruchomościami.

Dział VI zatytułowany "Przepisy karne, przejściowe, zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy końcowe" w czterech rozdziałach reguluje kolejno problematykę zasygnalizowaną w tytule tego działu.

Uwagi szczegółowe, z natury rzeczy dotyczące pewnych wybranych zagadnień z uwagi na rozmiary tej recenzji, chciałabym zacząć od działu I, czyli przepisów ogólnych. Nie mam żadnych zastrzeżeń do określenia zakresu zastosowania tej ustawy, ani też w zasadzie co do jej stosunku do innych ustaw, z jednym wszakże wyjątkiem. Uważam za całkowicie zbędny art. 2 ust. 2, który przewiduje, że "w sprawach nie uregulowanych w ustawie stosuje się przepisy kodeksu cywilnego". Niewątpliwie bowiem omawiana ustawa stanowić będzie *lex specialis* w stosunku do przepisów kodeksu cywilnego, a

nie ma prawnika, który by nie znał zasady *lex specialis derogat legis generali*. Jest więc oczywiste, że kodeks cywilny będzie stosowany w sprawach nieuregulowanych tą ustawą, bo jest to norma ogólna, bez względu na to, czy ustawa szczególna będzie to dopuszczała, czy też o tym zamilczy. Zresztą podobne uregulowanie w ustawie z 1985 r. było już przecież w literaturze cywilistycznej bardzo ostro krytykowane (por. S. Wójcik).

W związku z reformą centrum gospodarczego istotne znaczenie ma natomiast art. 3 przewidujący, że centralnym organem administracji państwowej w sprawach gospodarki nieruchomościami, regulowanych przepisami ustawy, jest Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i rozwoju Miast. Jest to organ, który przejął w regulowanym zakresie kompetencje Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa.

Niewątpliwie przydatnym rozwiązaniem jest zamieszczenie w ustawie swoistego słowniczka pojęć w niej używanych. Upraszcza to bardzo korzystanie z ustawy i eliminuje potrzebę pewnych powtórzeń w przepisach. Problem jednak, czy jest on należycie sformułowany. Moje zastrzeżenia budzą następujące hasła:

1. W pkt 20 mowa jest o zasobie nieruchomości. Tu projektodawca posługuje się po raz pierwszy pojęciem "trwały zarząd" na określenie prawa przysługującego jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej. Moim zdaniem, nazwa ta nie jest właściwa z kilku powodów. Przede wszystkim sugeruje ona, że inne postacie zarządu, np. dotyczącego rzeczy wspólnej, nie mają charakteru trwałego. Sensowniejsze byłoby chyba używanie pojęcia "prawo zarządu", co odróżniałoby ten zarząd od zarządu rozumianego jako dokonywanie czynności faktycznych i prawnych w stosunku do nieruchomości w celu zapewnienia prawidłowego korzystania z niej i utrzymania w stanie niepogorszonym. Można byłoby się także zastanowić, czy nie powrócić tu do pojęcia już dobrze znanego i obrosłego literaturą cywilistyczną, jakim jest pojęcie "operatywnego zarządu". Gdyby zerwać wreszcie ze swowistą fobią wobec instytucji prawnych dawniej funkcjonujących, to byłoby to chyba ze wszech miar słuszne. Mamy tu przecież do czynienia w istocie z funkcjonowaniem tych jednostek w oparciu o jednolite mienie Skarbu Państwa, czy gminy, bo tym jednostkom, jako nie posiadającym osobowości prawnej nie może przysługiwać prawo własności. Koncepcja zastosowana w projekcie tej ustawy jest całkowicie zgodna z sytuacją prawną państwowych osób prawnych przed zniesieniem zasady jednolitego funduszu własności państwowej. Nie mogą one przecież przeciwstawić Skarbowi Państwa, czy gminie żadnych własnych uprawnień względem tych części mienia państwowego, czy komunalnego, jakim się one posługują, jeżeli nawet jednostka taka oddaje nieruchomość w najem, dzierżawę, lub użyczenie, to musi to czynić za wiedzą i zgodą właściciela (art. 48 ust. 2 pkt 4, art. 51), oddanie nieruchomości w zarząd takiej jednostce następuje w drodze tzw. wyposażenia (art.

56-58), a nie przeniesienia własności lub uwłaszczenia itp.

2. W punkcie 4 - wadliwe jest używanie sformułowania: osobę, która została pozbawiona nieruchomości ... Nie można kogoś bowiem pozbawić samej nieruchomości, lecz praw do niej, w szczególności prawa własności. Identycznie w pkt 12 - należność nie może obciążać nieruchomości, lecz jej właściciela.

3. Bardzo istotne natomiast i ocenione pozytywnie winno być określenie w ustawie, co stanowi w jej rozumieniu cel publiczny, ponieważ, stosownie do art. 112 wywłaszczenie możliwe jest tylko wówczas, gdy wymaga tego realizacja celu publicznego.

Dział II zatytułowany: Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność gminy należy ocenić szczególnie pozytywnie. Stwarza on bowiem naprawdę szerokie możliwości dysponowania nieruchomościami, stanowiącymi własność Skarbu Państwa i gmin, możliwości swobodnego obracania nimi, a także zmiany osób, którym przysługują uprawnienia do nich. Nie tylko bowiem możliwe jest w miarę bezkolizyjnie sprzedawanie, zamiana, oddawanie w użytkowanie, najem, czy dzierżawę tych nieruchomości, bez względu na osobę dotychczasowego właściciela, ale także przekazywanie w użytkowanie wieczyste zarówno nieruchomości państwowych, jak i gminnych i to pomiędzy Skarbem Państwa a gminami. Są to dosyć nowatorskie rozwiązania, ale konieczne z punktu widzenia wymagań prawdziwie rynkowej gospodarki.

Także i tutaj jednak należy zwrócić uwagę na pewne uregulowania, które są oczywiście wadliwe. W szczególności nie można zaakceptować tutaj art. 37, który przewiduje w ust. 1: Jeżeli przedmiotem sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste jest nieruchomość obciążona długami (podkr. moje - SK), nieruchomość sprzedana lub oddana w użytkowanie wieczyste jest wolna od tych długów, chyba że umowa stanowi inaczej. Otóż użyte w tym przepisie wyrażenie jest absolutnie nietrafne. Obciążony długami może być tylko właściciel nieruchomości, a nie sarna nieruchomość. Użyte tutaj określenie stanowi pewien skrót myślowy, którego ustawodawca nie powinien bezwzględnie używać. Jeszcze gorszy jest pod względem prawniczej czystości ust. 2, ponieważ narusza on w sposób poważny samą istotę ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest hipoteka. Treść tego prawa polega bowiem na tym, że wierzyciel może się zaspokoić na rzeczy obciążonej hipoteką bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (art. 65 ust. 1 o księgach wieczystych). Prawo to ma charakter prawa rzeczowego, a zatem jego cechą musi być to, że jest to prawo ukształtowane jako prawo bezwzględne, a więc

skuteczne *erga omnes*, ale przede wszystkim jest ono skuteczne względem każdego przyszłego właściciela nieruchomości. Ta cecha należy do definicji hipoteki i przepisy recenzowanej ustawy nie mogą zmieniać istoty prawa rzeczowego w postaci ukształtowanej w wyniku wielowiekowej tradycji normatywnej. Jeszcze raz podkreślam, że niedopuszczalne jest, aby umowa z osobami trzecimi wyłączała skuteczność tego prawa względem nabywcy nieruchomości. Absolutnie nie do przyjęcia jest także regulacja zawarta w ust. 2 tegoż artykułu. Nie rozumiem zupełnie, jaka miała być skuteczność "zgłoszenia właściwemu organowi roszczenia o zapłatę tych wierzytelności", ani też o jaki to właściwy organ chodzi. Przecież nikt dotąd nie uchylił art. 75 ustawy o księgach wieczystych, z którego wynika, że zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Albo zatem przepis ten jest nadzwyczaj mało precyzyjny i roszczenia o zapłatę tych wierzytelności należałoby zgłosić w sądzie (ale którym? miejsca położenia nieruchomości, miejsca zamieszkania dotychczasowego właściciela? miejsca zamieszkania wierzyciela?), albo należy z tej regulacji zrezygnować. Konstrukcja tu zastosowana jest tym bardziej wadliwa, że przecież mogą istnieć poważne wątpliwości, niemożliwe do rozwiązania w czasie biegu przewidzianego w tym przepisie terminu, co osoby wierzyciela, co do wysokości wierzytelności (tym więcej, że obowiązek zaspokojenia wierzytelności głównej łączy się tu z obowiązkiem zaspokojenia wierzytelności o należności uboczne - odsetki i koszty postępowania). Ponadto trzeba pamiętać o tym, że wierzytelności zabezpieczone hipoteką mogą przedstawiać wartość przenoszącą wartość całej nieruchomości. Co wówczas? Czy Skarb Państwa, lub gmina będą zmuszone do pokrycia tych wierzytelności o wartości przenoszącej wartość nieruchomości? Nie można przecież liczyć na to, że wierzyciele hipoteczni będą na tyle niestaranni o własne interesy, że nie zgłoszą swoich roszczeń o zapłatę.

Krokiem wstecz są niewątpliwie uregulowania dotyczące użytkowania wieczystego (art. 38-41). Zastrzeżenia budzi przede wszystkim dalsze odchodzenie od umownego charakteru oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Jeżeli bowiem z art. 38 ust. 2 wynika, że właściwy organ wydaje decyzję o rozwiązaniu umowy, a nie na przykład o odstąpieniu od umowy, to jest to czysto administracyjna ingerencja w stosunki oparte niby na umowie, a w zasadzie na decyzji administracyjnej. Użytkownik wieczysty nie ma bowiem nic tu do gadania, brak pola do jakichkolwiek pertraktacji z organem, np. na temat zmiany warunków zawartej z tym organem umowy o użytkowanie wieczyste. Oczywiście ustawodawcy wolno tak postanowić, ale nie ma to nic wspólnego ze swobodą stron (obu!) co do kształtowania ich stosunku umownego. Co prawda w wyniku tego stosunku powstaje określone prawo rzeczowe, ale tak ukształtowany stosunek jest całkowicie zależny od

woli tylko jednej strony.

Pewnych zmian redakcyjnych wymaga też rozdział 11 dotyczący prawa pierwokupu. Przede wszystkim niezręczne jest posługiwanie się sformułowaniem "sprzedaż użytkowania wieczystego". Raczej powinno się używać tutaj zwrotów "ustanowienie", lub "przeniesienie" prawa użytkowania wieczystego. Podobnie nie "stosuje się", lecz "wykonuje się" lub "zastrzega się" prawo pierwokupu. W art. 109 ust. 3 bardziej prawidłowe byłoby określenie, że "prawo pierwokupu nie przysługuje ...", a nie, że się go "nie stosuje".

Szczególnie bacznej uwagi wymaga dział IV, zatytułowany "Wycena Nieruchomości". Regulacje zawarte w tym dziale mają bowiem dotyczyć w zasadzie wszystkich nieruchomości, nie tylko państwowych, czy komunalnych, lecz także prywatnych, gdyż art. 149 wyraźnie postanawia, że stosuje się je do wszystkich nieruchomości, bez względu na podmiot własności, a jedynie z wyjątkiem nieruchomości objętych ustawą o scalaniu i wymianie gruntów. Stąd też mają one szeroki zasięg i dlatego należy im poświęcić więcej uwagi.

Niezwykle istotne znaczenie dla gospodarki rynkowej będą miały uregulowania dotyczące dwóch rodzajów wartości nieruchomości, a mianowicie: wartości rynkowej i wartości katastralnej.

Zwłaszcza wartość rynkowa jest tu szczególnie doniosła, skoro ustawodawca przewiduje konieczność jej określania dla tych nieruchomości, które są, lub mogą być przedmiotem obrotu. Przy takim określeniu jednakże trudno sobie wyobrazić nieruchomość, która nie mogłaby być przedmiotem obrotu. Są oczywiście nieruchomości trudno zbywalne, ale nie znaczy to, że nie mogą one znaleźć nabywcy. O ile jednak nad tym sformułowaniem można dyskutować, o tyle zupełnie nie do przyjęcia jest przewidziana w art. 151 ust. 1 definicja wartości rynkowej: Wartość rynkową nieruchomości stanowi przewidywana jej cena, możliwa do uzyskania na rynku. Przecież na rynku można uzyskać bardzo różne ceny, czasem zupełnie niezależne od wolnej gry sił rynkowych. Można uzyskać bardzo niską cenę, spowodowaną przymusową sytuacją zbywcy, który musi za nieruchomość uzyskać pieniądze np. na leczenie, okazjone nabycie dóbr trwałego użytku, konieczność poniesienia pewnych nadzwyczajnych kosztów itp. Można też uzyskać za taką samą nieruchomość stosunkowo wysoką cenę, jeżeli powierzy się jej sprzedaż dobremu pośrednikowi, zainteresowanemu w uzyskaniu jak najwyższej ceny dla swojego klienta (bo liczy na prowizję od ceny nieruchomości). Tego rodzaju definicja jest znacznie gorsza, niż funkcjonująca dotąd na gruncie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości z 1985 r., gdzie art. 38 ust. 2 przewidywał jednakże, jakie cechy nieruchomości należy brać pod uwagę przy określaniu jej wartości, a to: aktualnie kształtujące się ceny w ob-

rocie, dokonane nakłady na nieruchomość, funkcję wyznaczoną dla nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego, położenie, stopień wyposażenia w urządzenia komunalne, energetyczne i gazowe, stan zagospodarowania. Trzeba także podkreślić, że proponowana definicja nie odpowiada regulacjom europejskim, gdyż standardy europejskie wyraźnie przewidyują bardzo rozbudowaną definicję tej wartości. Jeżeli polskie przepisy jej nie przejmą, to jest oczywiste, że w prawie polskim nie będzie chodziło o tę samą wartość rynkową, jaką stosuje się powszechnie w państwach unijnych.

Przyjęcie takiej zubożonej definicji doprowadzi nadto do poważnej rozbieżności, wynikającej stąd, że z jednej strony ustawa nakazuje rzeczoznawcom majątkowym w art. 176 stosować się do ich standardów zawodowych, które zawierają tę europejską, rozbudowaną definicję wartości rynkowej, a z drugiej strony będzie ona nakazywała stosowanie tej uproszczonej, a w dodatku wysoce nieprecyzyjnej formuły.

Moim zdaniem, zawartą w projekcie definicję należy uzupełnić o następujące założenia:

- 1) strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- 2) mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- 3) są świadome okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- 4) nie działają w sytuacji przymusowej,
- 5) upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

Jeżeli taka rozbudowana definicja wydaje się trudna do przyjęcia w ustawie, to należałoby jej nie regulować, lecz odesłać w tym względzie do regulacji standardów zawodowych specjalistów od wyceny nieruchomości.

W ogóle duża część regulacji zawartych w tym dziale sprawia wrażenie, jakby ustawodawca chciał ingerować w "kuchnię" wykonywania zawodu rzeczoznawcy. Moim zdaniem, nie jest to słuszne. Zbyt szczegółowa regulacja jest wadliwa. Rozwój teorii wyceny w wielu państwach na świecie naprawdę bardzo prężny. Jeżeli uregulowania te będą zbyt szczegółowe, to mogą się one stosunkowo szybko zdezaktualizować. Będzie to wywoływało potrzebę dalszych nowelizacji, co nie jest sprawą prostą, ani łatwą.

Z rozdziału 16 należałoby, moim zdaniem, zachować tylko niektóre przepisy. Art. 149 należy zachować w całości, choć trzeba przyznać, że regulacje te zawarte są nieco szersze, niż wynika to z przepisów wstępnych ustawy. Dotyczy on bowiem potrzeby określania wartości nieruchomości nie tylko należących do własności państwowej, lub komunalnej, lecz wszystkich jej rodza-

jów i form.

W art. 150 ust. 1 należałoby dodać słowa "w szczególności", gdyż niewątpliwie nie są to wszystkie cele dokonywania wyceny nieruchomości.

Art. 151 należałoby zmodyfikować co do definicji wartości, z przyczyn, które już wyżej wskazałam. Art. 152-154 można śmiało skreślić.

Art. 155 powinien być zmieniony w ten sposób, że należy przewidzieć, iż "określenia wartości nieruchomości i wyboru właściwego podejścia, metody i techniki wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny ..." - dalej jak w proponowanym przepisie. Pozostałe przepisy art. 156-160 winny zostać zachowane.

Pewne modyfikacje wydają się też konieczne w rozdziałach 18-20, regulujących działalność zawodową w zakresie gospodarowania nieruchomościami. Potrzeba dokonania pewnych zmian w stosunku do przepisów dotychczasowych została już zaobserwowana w ostatnich latach. Można oczywiście dyskutować, czy jest w ogóle potrzebna i w jakim zakresie ingerencja organu państwowego w nadawanie uprawnień zawodowych. Zgodzić się jednak wypada, że skoro działalność zawodowa w tym zakresie ma istotne znaczenie gospodarcze dla państwa, skoro nie są to jeszcze zawody na tyle okrzepłe, że należy je jakoś ukształtować, to należy uregulowania te ocenić wysoce pozytywnie. Nie oznacza to jednakże, iż nie widzę potrzeby dokonania pewnych zmian.

O ile np. organ licencjonujący tzn. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa powinien określać programy studiów przygotowujących do uzyskania stosownych uprawnień zawodowych, to nieporozumieniem jest wymóg określania i to w drodze zarządzenia przez ten organ programów kursów doskonalących (art. 177). Jeżeli np. rzeczoznawca chciałby się kształcić w zakresie komputerowych programów ułatwiających jego pracę, to nie widzę tu żadnego pola do decydowania o programie takiego kursu przez wspomniany organ centralny i to w drodze zarządzenia.

Także co do kwalifikacji, jakim musi odpowiadać rzeczoznawca majątkowy (art. 179), pośrednik w obrocie nieruchomościami (art. 189), czy zarządca nieruchomości (art. 198) to moje zasadnicze wątpliwości budzi wymóg aby osoba ubiegająca się o nadanie stosownych uprawnień zawodowych "gwarantowała prawidłowe wykonywanie zawodu ...". To naprawdę przypomina uregulowania tych spraw z minionej epoki, gdzie takie "gwarancje" wynikały z zaświadczeń organów MO, organizacji społecznych i politycznych itp. Tak ogólnie sformułowana klauzula aż się prosi o odpowiednie stosowanie dobrze znanych, choć powszechnie nieaprobowanych zasad. Jeżeli przepis przewiduje taki wymóg, to organ nadający uprawnienia musiałby go

zbadać. Jak? Czy nie prościej i trafniej byłoby żądać tutaj wykazania niekarności kandydata za przestępstwa przeciwko mieniu, lub dokumentom, lub też za fałszywe zeznania. Nie jest także trafne uregulowanie art. 179 ust. 1 pkt 40, gdzie mowa jest o konieczności ukończenia studiów podyplomowych z zakresu wyceny nieruchomości. Niektóre już bowiem uczelnie uruchomiły stacjonarne studia w zakresie wyceny nieruchomości i nie widzę żadnych powodów, aby ich absolwentom utrudniać dostęp do zawodu.

Gruntownej przeróbki wymaga art. 197 dotyczący zarządzania nieruchomościami. Definicja zarządzania sugerowana w tym przepisie nie jest do przyjęcia, gdyż nie przystaje ona zupełnie do wypracowanych już w doktrynie polskiego prawa cywilnego pojęć na temat istoty zarządu. Moim zdaniem, przepis ten powinien mieć brzmienie:

"1. Zarządzanie nieruchomością w rozumieniu niniejszego rozdziału polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności prawnych, faktycznych i procesowych zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia, jak i w celu gospodarczo uzasadnionego inwestowania w nieruchomość.

2. Zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową, albo inną osobą, lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby, lub jednostki organizacyjnej.

3. Zakres uprawnień i obowiązków zarządcy wynika z przepisów ustawy oraz z umowy o zarządzanie nieruchomością.

4. Zarządca ma prawo do wynagrodzenia, którego wysokość określają właściwe przepisy szczególne oraz umowa o zarządzanie nieruchomością."

Niezbyt szczęśliwa jest także regulacja działu VI. Reguluje on bowiem dosyć różne materie. Przede wszystkim należałoby, moim zdaniem, przepisy karne zamieścić w dziale poprzednim, tym bardziej, że dotyczą one wyłącznie wykroczeń związanych z wykonywaniem zawodów w tym dziale wymienionych, bez stosownych uprawnień, jeżeli art. 202 i 203 znajdują się w dziale poprzednim, to tytuł działu VI można radykalnie uprościć i nazwać go: "Przepisy wprowadzające". struktura bowiem takich przepisów jest dawno ustalona i mieszczą one zarówno klauzule derogacyjne, jak i zmiany w przepisach dotychczasowych, jak wreszcie przepisy międzyczasowe, regulujące problem stosowania nowych i starych przepisów. Jest to zatem dokładnie to co jest przedmiotem regulacji tegoż działu.

Wyżej przedstawione uwagi dotyczą zagadnień szczegółowych, wymagających dalszych uzgodnień w trybie prac komisji sejmowej, ale generalnie

ocena przedstawionego mi projektu ustawy jest pozytywna.