

Prof, dr hab. Jan Szachulowicz
Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego

Ekspertyza nr 124

RECENZJA

PROJEKTU USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

1. Uwagi ogólne

Wydanie nowej ustawy o gospodarce nieruchomościami stało się koniecznością ze względu na to, że ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości była kilkanaście razy nowelizowana i przez to straciła swoją spójność wewnętrzną. Zmiany wprowadzone licznymi nowelami są tak daleko idące, że uniemożliwiają wydanie jednolitego tekstu. Stało się to niemożliwe także i z tych przyczyn, że nowele wykroczyły poza ramy ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r., gdyż dotyczyły one nie gospodarki gruntami w ścisłym tego słowa znaczeniu, a dotyczyły przekształceń form prawnych władania gruntami z niższych form do wyższych np. zarządu i użytkowania w użytkowanie wieczyste. Także do stanów posiadania przywiązano skutek uprawnień do nabycia gruntów w użytkowanie wieczyste. Budynki stały się z mocy prawa własnością zarządców i użytkowników oraz posiadaczy gruntu. Nowele statuowały podstawę do zabezpieczenia wierzytelności z tytułu nabycia budynków wniesionych ze środków nie stanowiących własności inwestorów. Budynki i budowle stanowiące nakład posiadacza gruntu zostały przekształcone w przedmiot odrębnej od gruntu własności.

Nie wdając się wstępnie w ocenę projektu, bez względu na wynik oceny należy przyjąć, że wydanie nowej ustawy w zakresie objętym projektem nie powinno podlegać dyskusji.

2. Projekt ustawy jest obszerny. Złożyło się na to wiele przyczyn. Jest to niewątpliwie wynikiem dawniej lansowanego postulatu pisania ustawy w sposób zrozumiały dla wszystkich. Jednakże Autorzy projektu w realizacji tego postulatu poszli za daleko. Zawiera on wiele powtórzeń, które mogą być wyeliminowane bez szkody dla poprawy wizerunku ustawy, które są następstwem braku zwięzłości i powtórzeń będące następstwem niekiedy uchybień zasadom techniki legislacyjnej, a także występują ujęcia materii, które nie mają znaczenia normatywnego. Tego rodzaju uchybienia będą szczegółowo prezentowane w kolejnej ocenie przepisów.

3. Występuje także niewłaściwa lokata przepisów, które wymagają przesunięcia w zakresie tych samych rozdziałów, bądź przesunięcia ich do przepisów przejściowych, bądź łączenia działów.

4. Nie wydaje się zasadne wyodrębnić działu przepisy ogólne i rozdziału zasady ogólne, skoro materia ujęta w przepisach ogólnych ze swej istoty należy do zasad ogólnych. Kwestia ta wymaga przemyśleń i nowych ustaleń.

Wnioski w tym przedmiocie zostaną przedstawione w dalszej części opracowania.

5. Przepisy przejściowe nie mogą być utrzymane w dotychczasowej redakcji stanowiąc regulacje kolejno przeniesione w całym swoim brzmieniu z treści nowel. Jeśli nowele naruszały spójność ustawy i wykraczały poza jej ramy, w nowej ustawie nowele nie mogą być w całości zamieszczone w przepisach przejściowych jak to zostało uczynione, a ujęte bardzo syntetycznie np. sprawy wszczęte na podstawie przepisów stanowiących podstawę do przekształceń własnościowych a dotychczas nie zakończone podlegają przepisom dotychczasowym jeśli wnioski zostaną zgłoszone do dnia 31 grudnia 1997 r.

6. Najistotniejszą kwestią wstępną dla omawianej ustawy jest prawidłowe ujęcie jej zakresu.

Ustawa niewątpliwie będzie aktem prawnym o dużym zasięgu regulacji zbliżonym do formy kodeksowej. Żaden akt prawny tej rangi nie wylicza unormowań zawartych w działach i rozdziałach. Tak np. Kodeks cywilny w art. 1 zawiera określenie przedmiotu jako regulacji stosunków cywilnoprawnych między osobami fizycznymi i osobami prawnymi. Kodeks rodzinny i opiekuńczy pomija przedmiot unormowań. Dlatego dla zwięzłości ustawy wystarczy napisać, że ustawa reguluje zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność gminy, choć i takie ujęcie jest wątpliwe. Obecnie obowiązująca ustawa zawiera dobre sformułowania i odstępstwo od obowiązującego stanu nie wydaje się uzasadnione. Nowe ujęcie przedmiotu regulacji nie ma waloru przewyższającego dotychczasową treść, zwłaszcza że wyłączenia wymienione w art. 2 projektu nie są kompletne, gdyż są pominięte ustawy, chociażby takie, jak ustawa o pracowniczych ogrodach działkowych, ustawa Prawo wodne, a więc grunty pokryte wodami położone na terenie miast i wspólnoty gruntowe występujące także na terenach miast i ich obrzeży, które już z racji swojego położenia i funkcji nie mogą być traktowane jako rolne. Bliższe potrzebom praktyki jest określenie przedmiotu ustawy w art. 93. Dlatego rozważenia szczegółowego wymaga art. 1 i 2 wraz z art. 93 z uwzględnieniem dotychczasowego art. 1 ustawy.

Wszystkie nieruchomości występujące w przestrzeni kraju mają swoją kwalifikację bądź to ze względu na społeczno-gospodarcze ich przeznaczenie, bądź ze względu na przynależność do konkretnego podmiotu. Ścisłe i wyczerpujące określenie przedmiotu regulacji ma duże znaczenie dla stosowania prawa, a w szczególności jakie przepisy mają zastosowanie do określonej masy majątkowej.

Obecne określenie przedmiotu regulacji zawsze będzie rodzić wątpliwości. Czy będzie miała zastosowanie projektowana ustawa, czy ustawy szczególne.

7. Szczególnie doniosłą sprawą jest zredagowanie przepisów przejściowych. Przedstawiony projekt w tym zakresie nie może być uznany za trafny, bowiem treść wszystkich ustaw nowelizujących ustawę o gospodarce gruntami została zamieszczona w przepisach przejściowych. Gdyby takie rozwiązanie uznać za prawidłowe potrzeba wydania nowej ustawy byłaby podyktowana jedynie wprowadzeniem nowych regulacji związanych z działalnością szacowania nieruchomości pośrednictwa i zarządzania nimi. Tylko dla tej przyczyny brak byłoby uzasadnienia dla tworzenia nowego aktu prawnego o gospodarce nieruchomościami przy zachowaniu treści wszystkich nowel, na podstawie których różne podmioty i jednostki organizacyjne nabyły z mocy prawa wymienione w nich uprawnienia majątkowe. Jest to problem bardzo trudny do rozwiązania, aby nowe jego ujęcie po uchyceniu ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. umożliwiło bezbłędnie realizację uprawnień określonych w nowelach. W każdym bądź razie nie do przyjęcia jest propozycja zawarta w projekcie, by w przepisach przejściowych znalazła się treść przepisów objętych nowelami. Daje to taki obraz, że nowa ustawa składa się z 3 części: 1) z ustawy dotychczasowej z 29 kwietnia 1985 r. częściowo zmodyfikowanej, 2) nowel mających za przedmiot przekształcenie form prawnych władania rzeczą i 3) ujęcie działalności zawodowej związanej z gospodarowaniem nieruchomościami.

Za trafne należałoby uznać zespolenie dwóch pierwszych części w taki sposób, by nowel w całej ich treści nie zamieszczać w przepisach przejściowych.

II. Uwagi szczegółowe

1. Art. 1. Jeśli zachowałby się art. 1 ust 1 wydaje się zupełnie zbędny ust. 2, bo **oczywistym jest, że przepisy poszczególnych rozdziałów** szczegółowo regulują zakres przedmiotowy **ustawy**.

2. Art. 2 ust. 1. Wykaz ustaw szczególnych wymieniony w tym przepisie nie jest wyczerpujący, o czym już wzmiankowano wyżej. Samo zaś sformułowanie "nie narusza ustaw szczególnych w zakresie gospodarki nieruchomościami" jest ujęciem bardzo mylącym i trudnym do prawidłowego rozgraniczenia, które unormowania mają charakter ogólny, a które szczególne. Tak np. przepisy kodeksu cywilnego zapewne będą *zawsze uważane za przepisy ogólne*, a przepisom tego kodeksu podlegać będą zarówno nieruchomości Skarbu Państwa jak i gminy. Projektowana ustawa będzie więc *lex specialis* w stosunku do kodeksu cywilnego, a ustawy wymienione w art. 2 też będą miały charakter ustaw szczególnych i nie wszystkie wiążą się z zasadami gospodarowania np. ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

3. Art. 2 ust. 2. Treść tego przepisu ustanawia bardzo istotną zasadę uzu-

pełniającego stosowania przepisów kodeksu cywilnego do przepisów ustawy. Przepis o randze zasady powinien mieć charakter samodzielny i nie może stanowić ustępu przepisu o charakterze ograniczającym zakres unormowań. Ze swej treści należy do zasad i powinien być zamieszczony w rozdziale zasady ogólne.

4. Do art. 4 pkt 4. W słowniczku ustawowym zamieszcza się wyjaśnienia, które mogą budzić wątpliwości interpretacyjne. Określenie "poprzedni właściciel" nie może nastręczać trudności, gdyż jest to pojęcie oczywiste. Proponuję jego skreślenie.

5. Do art. 4 pkt 13. Trudno jest zrozumieć intencje jakie przyświecały Autorom projektu, że zawężono spółki tylko do spółek prawa handlowego, a pominięto spółkę cywilną. Spółki cywilne mogą także uczestniczyć w gospodarowaniu nieruchomościami, gdyż mogą prawnie skutecznie brać nieruchomości w najem, dzierżawę a nawet użyczenie, jeśli będą prowadzić działalność niezarobkową, a społecznie pożyteczną.

6. Do art. 4. Wydaje się, że w słowniczku powinno znaleźć się wyjaśnienie, kto jest osobą bliską w rozumieniu ustawy, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osób bliskich i prawo pierwokupu ma być wówczas wyłączone. Pojęcie osoby bliskiej zawsze było kontrowersyjne, gdyż inne było określenie takiej osoby w orzecznictwie Sądu Najwyższego i inne było w ujęciu normatywnym, np. na tle możliwości wstępowania w stosunek najmu. Praktyka dostarcza wielu trudnych sytuacji związanych z określeniem osoby bliskiej.

Prawo pierwokupu *ex lege* jest dość dotkliwym ograniczeniem prawa własności do jego rozporządzania, w związku z czym należałoby zamieścić pojęcie osoby bliskiej w słowniczku, albo w art. 109 ust. 3. Wymaga rozważenia kwestia zamieszczenia w słowniczku co należy rozumieć przez cele szczególne (patrz art. 56 i nast).

7. Do art. 6. Przepis ten jest zupełnie zbędny, gdyż wykonywanie praw do nieruchomości musi pozostawać w zgodności z planami zagospodarowania przestrzennego. Tej zasadzie poświęcona jest ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Wchodzi ona w system całego prawa i dlatego nie ma podstaw powoływania się na wiążące ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza w normie zamieszczonej w przepisach ogólnych, kiedy przy podziałach nieruchomości w art. 93 mówi się o zgodności podziału z ustaleniami miejscowego planu, przy scaleniach art. 101 ust. 2 powtarza się tę zasadę. To samo dotyczy sytuacji związanej z pierwokupem art. 109 ust. 2. Przy wywłaszczaniu art. 112 ust. 1. Przy zwrocie nieruchomości art. 137 ust. 1 pkt 2. Udział w kosztach budowy także nawiązuje do planów miejscowych w art. 143.

Skoro przy wszystkich stanach faktycznych art. 6 nawiązuje się do ustaleń planów miejscowych nie ma racji logicznej, aby tworzyć normę ogólną i powtarzać ją w każdym wypadku sytuacji szczególnej wymienionej w art. 6 w punk-

tach. Taka technika legislacyjna wpływa niekorzystnie na objętość ustawy.

8. Do art. 6 ust. 2. Zbędny jest zapis, że realizacja zadań określonych w art. 6 ust. 1 następuje na zasadach określonych w rozdz. 9-15. Zasady te są w dalszej części ustawy wymienione i dlatego nie zachodzi potrzeba ich wcześniejszego komunikowania. Proponuję skreślenie całego art. 6.

S. Do art. 8. Przepis zbędny, gdyż rzeczoznawca majątkowy jest zawsze wymieniany w projekcie ustawy, gdy chodzi o oszacowanie, np. art. 69. Oszacowanie jest podstawą do wymiaru opłaty za użytkowanie wieczyste i zarząd (art. 74 i 85). Przy wyłłaszczaniu odszkodowanie ustala się w oparciu o opinię rzeczoznawcy (art. 130). Dlatego przepis art. 8 występuje zawsze w treści ustawy, gdy zachodzi konieczność określenia wartości.

10. Do art. 9. Przepis ten podobnie jak art. 8 jest także zbędny. We wszystkich wypadkach, kiedy ustawa przewiduje podjęcie czynności administracyjnych i załatwienie sprawy w formie decyzji zawsze może być stosowany art. 49 kpa, gdyż ten przepis jest częścią systemu prawa. Natomiast doręczenia decyzji są uregulowane w art. 39 i nast. kpa. Nie widzę potrzeby utrzymania art. 9. Jeśli na gruncie przepisów ustawy sąd cywilny ustalałby prawo lub stosunek prawny, to powinien być także zamieszczony przepis o doręczeniu orzeczeń sądowych. Takie zaś szerokie ujęcie problematyki jest nie do przyjęcia.

11. Do art. 10. W tym przepisie ustanowiono zasadę, że zawsze przy wniesieniu skargi do sądu administracyjnego wstrzymuje się z urzędu wykonanie decyzji. Wyjątek od tej zasady sformułowano błędnie. Nie można dokonać zapisu z uwzględnieniem treści art. 122 i 126, a zapis ten powinien mieć inną treść. Jednakże formułowanie tej zasady w przepisach ogólnych nie wydaje się dostatecznie zrozumiałe. We wszystkich wypadkach nadawania decyzjom rygoru natychmiastowej wykonalności decyzja taka wcześniej staje się wykonalną i nawet w wypadkach nadania rygoru może być wstrzymana z urzędu wykonalność decyzji. Powinna tu decydować argumentacja przedstawiona w skardze prowadząca do szkody i nieodwracalnych skutków.

12. Do **art. 11 ust. 1**. Norma ta stanowi powtórzenie art. 1 pkt 1 i art. 2 ust. 1 pkt 4. Uzupelnienie treści tego przepisu z powołaniem art. 14 ust. 4 oraz art. 69 ust. 1 stanowi błąd z dziedziny techniki legislacyjnej dlatego, że art. 14 ust. 4 obejmuje także gospodarowanie nieruchomościami zabytkowymi i jeśli zabytek wchodzi w skład Zasobów Własności Rolnej Skarbu Państwa, Agencja stosuje przepisy o gospodarce gruntami w zakresie pierwszeństwa i obniżki cen. Odwoływanie się do innego uregulowania o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie wymaga poczynionego zastrzeżenia. Zastrzeżenie o art. 14 ust. 4 nie powinno mieć miejsca skoro przepis ten jest zamieszczony przy sprzedaży oraz w zasadach ogólnych. Zamieszczanie koniecznego stosowania także w art. 69 ust. 1 nie jest przekonywujące skoro przepis art. 69 ustanawia zasadę określenia ceny przez rzeczoznawcę majątkowego. Ceny i opłaty są ure-

gulowane dla całości rozwiązań ustawowych i powtarzanie tego przepisu jedynie zbędnie wpływa na objętość ustawy. Bez tego zastrzeżenia na pewno będą zachowane zasady szacunku zastrzeżone dla rzeczoznawcy majątkowego.

13. Do **art. 14 ust. 2**. Wymaga gruntownego przemyślenia dokonywanie darowizny pomiędzy podmiotami mienia publicznego. Ten stosunek prawny jako podstawa przysporzenia majątkowego jest wątpliwy pomiędzy osobami prawnymi z następujących względów: z darowizną nieruchomości wiążą się wysokie opłaty notarialne. Darowizna jest czynnością odwoalną i obdarowany jest obowiązany do wdzięczności względem darczyńcy. Tymi zasadami trudno wiązać podmioty mienia publicznego. W ustawodawstwie naszym znana jest podstawa prawna rozporządzania rzeczą zwana bezpłatnym przekazaniem, które może być przyjęte także w rozważanym wypadku.

14. Do **art. 14 ust. 3**. Prawo użytkowania wieczystego jest formą prawną, do treści której należy rozporządzanie rzeczą, a więc może być wniesione jako aport do spółki bez tego zapisu ustawowego. Wynika to z istoty tego prawa (patrz art. 233 kc).

15. Do **art. 15**. Rozwiązania zawarte w 5 ustępach można by ująć bardziej syntetycznie. Propozycja jest następująca:

1) w obrocie pomiędzy Skarbem Państwa a gminą nieruchomości mogą być sprzedawane po obniżonej cenie i oddawane nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste i również nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być rozporządzane na rzecz Skarbu Państwa po obniżonej cenie i oddawane w nieodpłatne użytkowanie wieczyste,

2) między tymi samymi podmiotami - nieruchomości mogą być przedmiotem zamiany bez zachowania ekwiwalentności,

3) przepis ust. 2 stosuje się również do zamiany prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego i odwrotnie,

4) ustęp 4 - zamieścić ust. 2 z projektu z tym, że skreślić obciążanie ograniczonymi prawami na podstawie użyczenia. Skreślenie dotyczyłoby tylko na podstawie użyczenia, nieodpłatne obciążenie wystarczy. Pominięcie użyczenia ma swoje uzasadnienie w treści art. 716 kc. Istota jego polega na tym, że rzecz obciążona może być zwolniona od obciążeń przez użyczającego w każdej chwili, gdy będzie ona mu potrzebna w pełnym zakresie. Opieranie na użyczeniu ograniczonych praw rzeczowych z punktu widzenia teoretycznego jest wysoce wątpliwe.

16. Do **art. 20**. Należy skreślić nieruchomości będące w użytkowaniu wieczystym, mogą być przedmiotem najmu, darowizny i użyczenia. Rozporządzanie na tych podstawach prawnych ma swoje oparcie w art. 233 kc. Skoro na takie

czynności pozwalają przepisy kc nie ma potrzeby zamieszczać takiego przepisu w ustawie, zwłaszcza ze względu na zasadę wyrażoną w art. 2 ust. 2 projektu.

17. Do art. 34. Okres ustanowienia użytkowania wieczystego w zależności od kryterium celu na jaki jest ta forma ustanowiona jest osłabieniem tego stosunku. Jest to kryterium czyniące tę formę prawną mało stabilną. Poddaje się pod rozagę zachowanie czasookresu według dotychczasowego stanu prawnego 40-99 lat.

18. Do art. 38 ust. 4. Proponuje się skreślić słowo ustanowionego i zastąpić go nabytego, gdyż zasadą jest, że stosunek użytkowania wieczystego ustanawia się na podstawie umowy, a nabycie poza umową jest albo *ex lege* albo w drodze dziedziczenia.

19. Do art. 48. Przepis ten jest dobrze zredagowany i wyczerpująco określa treść uprawnień zarządcy lecz ust. 2 pkt 2 powinien stanowić oddzielny ustęp tego przepisu i brzmieć inaczej. Obecna jego treść daje uprawnienie do wypowiedzenia najmu i dzierżawy oraz stosunku użyczenia z zachowaniem terminu 3-miesięcznego a więc innego terminu niż przewidują przepisy o najmie, dzierżawie i użyczeniu. W istocie rzeczy nie chodziło tu Autorom projektu tylko o ustanowienie innych terminów do wypowiedzenia tych stosunków, lecz o to, żeby zarządcy służyło uprawnienie do wypowiedzenia najmu, dzierżawy i użyczenia z momentem ustanowienia tego stosunku, jeśli przedmiot zarządu był wynajęty, wdzierżawiony lub użyczony, dlatego ustęp tego przepisu powinien mieć treść: "Z chwilą ustanowienia zarządu, zarządca może wypowiedzieć umowę najmu, dzierżawy lub użyczenia z zachowaniem terminu trzymiesięcznego". Powinien to być ust. 3, a dotychczasowe dalsze ustępy powinny ulec przesunięciu.

20. Do art. 48 ust. 2 pkt 4. Poddaję pod rozagę ujęcie jego treści w ten sposób, że pominać obowiązek zawiadamiania właściciela o najmie i o umowie zawartej na okres do 3 lat a zachować tylko uzyskiwanie zgody na wdzierżawienie i najem na ponad 3 lata. Jest to uzasadnione tym, że do uchybienia obowiązku zawiadomienia o wdzierżawieniu i najmie na okres do 3 lat przywiązano sankcję wygaśnięcia trwałego zarządu (art. 57 ust. 2 pkt 2). Jest to sankcja za daleko idąca, bowiem zarządca ma obowiązek racjonalnego korzystania z przedmiotu zarządu i daleko idące jego ograniczenie w ustanawianiu obligacyjnych form korzystania z rzeczy może budzić wątpliwości, czy uchybienie braku zawiadomienia musi mieć charakter aż tak bardzo restrykcyjny skoro prawidłowe wykonanie zarządu może łączyć się z dzierżawą i najmem.

21. Do **art. 51 ust. 3**. W art. 48 przyjęto termin 3-miesięczny do wypowiedzenia stosunku najmu, dzierżawy i użyczenia z chwilą ustanowienia zarządu, natomiast z momentem wygaśnięcia zarządu ustanawia się 6-miesięczny termin do wypowiedzenia najmu, dzierżawy i użyczenia. Dlatego należy powziąć decyzję o zachowaniu obu tych terminów zgodnie z treścią projektu albo ich ujednoczenia. W art. 48 manifestuje się interes zarządcy, natomiast w art. 51 chodzi o ochronę interesów osób trzecich.

22. Do **art. 55**. Proponuję zastąpić słowa "o ograniczonych prawach rzeczowych" terminem "o użytkowaniu". Jest to mała zmiana ale istotna. Użytkowanie jest ograniczonym prawem rzeczowym, ale oprócz tego prawa są jeszcze inne zaliczone do tej kategorii, wyliczone w art. 244 kc i choć użytkowanie mieści się w treści tego przepisu to tylko użytkowanie jest najbliższe treści zarządu. Taka zmiana będzie niewątpliwie korzystniejsza dla przejrzystości uregulowań i ich zgodności z systemem prawa.

23. Do **art. 62 ust. 2**. Zbędne jest, że stosuje się odpowiednio art. 57 i 58. Proponuję to odesłanie skreślić, gdyż aport zawsze musi być ściśle określony co wchodzi w jego zakres a jeśli wnosi się aport jest on wyposażeniem spółki.

24. Do **art. 74**. Nie wydaje się zasadne trzykrotne powtarzanie 0,3% ceny w ust. 3. Jeśli jest stawka 0,3% dla nieruchomości wymienionych w 3 punktach to wskazanym byłoby w jednym szeregu wymienić nieruchomości podlegające tej opłacie.

25. Do **art. 79 ust. 2**. Przepis ten ustanawia odstępstwo od zasady aktualizowania opłaty rocznej jeśli okazałoby się, że w wyniku aktualizacji nastąpiłaby obniżka opłaty. Nie chodzi tu o samą czynność, której można zaniechać, ale o uprawnienia podmiotowe wieczystego użytkownika. W takim zapisie mamy do czynienia z naruszeniem równości stron, bo jeśli uzyska się wyższą opłatę to będzie ona wiążąca, jeśli będzie podstawa do obniżki to użytkownik wieczysty sam musi podjąć procedury zmierzające do obniżki bo tego nie zrobi organ z urzędu. Powinien być zapis, że jeśli organ dokona aktualizacji w wyniku której nastąpiłaby obniżka opłat, dokonuje jej obniżenia z urzędu, by użytkownik nie musiał podejmować czynności. Taki zapis uczyniłby art. 83 bezprzedmiotowym.

26. Do **art. 81 ust. 3**. Trudno jest ustosunkować się do tego zapisu, że od orzeczenia kolegium nie przysługuje odwołanie. Dopiero po wyjaśnieniu stanowiska Autorów projektu będzie podstawa do wypowiedzi, czy celowe jest takie kategoriyczne stwierdzenie, skoro jako środek odwoławczy przyjęto sprzeciw w art. 82.

27. Do **art. 83 ust. 1**. Uwagi co do tego przepisu podniesiono pod punktem 25.

28. Do **art. 83 pkt 2 i 3**. Jeżeli utrzyma się art. 83 ust. 1 i nie ulegnie on skreśleniu, bądź przemieszczeniu ewentualnie zmodyfikowaniu (patrz uwagi pod pkt 25), to ust. 2 i 3 powinny być skreślone, gdyż ciężar dowodu w naszym systemie prawnym jest uregulowany jednakowo. Zawsze spoczywa on na osobie, która z faktu wywodzi skutki prawne. Nie ma więc potrzeby zamieszczania tego przepisu i powtarzania go za kodeksem cywilnym. Regulacja w tym zakresie nie jest uzasadniona.

Co do punktu trzeciego tego przepisu, zastrzeżenie wydaje się niepotrzebne, bowiem jeśli żądanie w trybie odwoławczym nie zostaje uwzględnione, wiąże stan ustalony przez organ I instancji. Zatem zapis objęty tym ustępem nie ma

charakteru normatywnego. Jest to zwykła informacja, która wynika z zasad logicznego rozumowania.

29. Do **art. 83 ust. 5**. Przepis ten sugeruje, że oprócz uzyskania obniżki opłat w trybie rozważanej ustawy można pójść na drogę postępowania sądowego i dochodzić równolegle swoich roszczeń w trybie postępowania przed sądem, że wysokość opłat jest należna w innej wysokości. Wydaje się, że chodzi tu tylko o sytuację kiedy sąd w wyniku sprzeciwu od ustalenia dokonanego przez kolegium ustali wyrokiem wysokość opłat. Dla wyeliminowania tak nastęrczających się wątpliwości, czy takiego właśnie rozumienia ustawy, należy podjąć dyskusję wyjaśniającą celem ewentualnego dokonania uzupełnienia art. 83 ust. 5 przez dopisanie słów: "w następstwie wniesienia sprzeciwu".

30. Do **art. 85 ust. 1**. Przepis ten stanowi, że za nieruchomości oddane w trwały zarząd na cele obronności i bezpieczeństwa państwa pobiera się opłatę w wysokości 0,1% wartości czyli ceny obiektu. Nasuwa się tu wątpliwość natury systemowej.

Przy użytkowaniu wieczystym (art. 74) pobiera się opłatę 0,3% ceny a przy zarządzie stanowiącym najniższą formę władania cudzą rzeczą na ten sam cel ustalono opłatę 0,1% ceny. Powstaje więc pytanie co decyduje o wysokości opłat, forma prawna władania gruntem, czy cel związany z jego przeznaczeniem.

31. Do **art. 92**. Przepis ten ma złą lokatę, powinien być zamieszczony w rozdz. 5 o ile ma być ujęty w ustawie, gdyż rozliczenia są dokonywane przez jednostki organizacyjne tego samego podmiotu.

32. Do **art. 94 ust. 3**. Proponuję skreślenie słowa "również" - możliwość ustanowienia odpowiednich służebności.

33. Do **art. 95 ust. 3**. Zawieszenie postępowania do czasu uchwalenia planu nie jest uzasadnione w gospodarce wolnorynkowej sprzyjającej zasadom szybkiej organizacji i realizacji inwestycji. Należy chyba rozważyć przyjęcie rozwiązania podobnego w ust. 2. Np. jeśli w ciągu 6 miesięcy od złożenia wniosku o podział nie zostanie uchwalony plan miejscowy, stosuje się przepis ust. 1.

34. Do **art. 98 ust. 2**. Wymóg wniosku pochodzącego od wszystkich współwłaścicieli lub użytkowników wieczystych jest zbyt surowy. Przepis art. 199 kc wymaga jedynie zgody wszystkich współwłaścicieli, gdy chodzi o rozporządzenie rzeczą wspólną. Podział nie narusza praw współwłaściciela, bo on nim pozostaje do każdej wydzielonej części. Wystarczy chyba wniosek większości współwłaścicieli lub współużytkowników wieczystych.

35. Do **art. 99 ust. 1**. Ten przepis jest powtórzeniem art. 94. Powstaje więc pytanie, czy powtórzenie jest konieczne i czy art. 99 powinien zaczynać się od ust. 2, a do ust. 3 rozważyć celowość dopisania, że decyzja o odszkodowaniu winna być wydana w terminie dwóch miesięcy od ostatecznej decyzji o podziale nieruchomości na wzór art. 129.

36. Do **art. 99 ust. 4**. Nie wydaje się zasadne, aby z tytułu samego podziału nieruchomości pobierać opłatę, jeśli po podziale nieruchomość jest użyt-

kowana na te same cele a zarząd gminy nie zainstalował żadnych urządzeń należących do infrastruktury technicznej. Różnica wartości może ujawnić się dopiero po zainstalowaniu urządzeń, bądź gdy powstałe z podziału nieruchomości wystąpią w obrocie. Dlatego bez uściślenia tego przepisu będziemy mieli do czynienia z naruszeniami prawa własności i równości podmiotów wobec prawa. Zatem występują tu przejawy zapisów sprzecznych z Konstytucją.

Prawo własności zamiast być chronione jest ono okładane niezwykle dużymi obciążeniami. W wyniku uchwalenia planu miejscowego i jego wpływu na wartość nieruchomości pobiera się opłatę w wysokości 30% wartości (art. 36 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym), a w wyniku podziału nieruchomości jeszcze 50% wartości. Jeśli grunt rolny zostanie zmieniony na cele nierolne, a następnie podzielony, właścicielowi zabiera się 80% jego wartości. Powstaje pytanie, czy jest to moralne. W istocie rzeczy jest to wyłączeniem nie rzeczy a z wartości rzeczy.

37. Do **art. 99 ust. 5**. Należy sprzeciwić się podziałowi nieruchomości pod warunkiem ustanowienia służebności. Warunek może okazać się trudny do realizacji, gdy sąd oddali wniosek o ustanowienie służebności. Jeśli wyobrazimy sobie taki stan rzeczy, że możliwość jej ustanowienia może obciążać kilka sąsiednich nieruchomości i postępowania sądowe trwają latami, podział pod warunkiem niczego nie załatwia, a będzie dobrą okazją do zmuszenia właściciela działki bez dostępu do zbycia nieruchomości zwykle bez ekwiwalentu. Z tego wynika wniosek, że podział pod warunkiem Ustanowienia służebności będzie niekiedy załatwieniem sprawy z pokrzywdzeniem obywatela. Podział warunkowy wcale nie będzie wiązał sądu. Nie można regulować spraw, których wynik nie prowadzi do ochrony praw własności. Takie rozwiązanie sprawy będzie źródłem konfliktów sąsiedzkich i mnożenia liczby spraw sądowych. Jest to problem bardzo dyskusyjny.

38. Do **art. 104 ust. 1**. Przepis ten zdanie pierwsze jest powtórzeniem art. 103 ust. 4. Zatem oczywistym jest, że czynności związane z wykonaniem uchwały wykonuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Dlatego poddają pod rozważenie skreślenie tego przepisu i rozpoczęcie jego treści od ust. 2.

39. Do **art. 105 ust. 4**. Proponuję dopisać, że grunty zajęte pod nowe drogi przechodzą z mocy prawa na własność gminy za odszkodowaniem. Odszkodowanie obejmuje urządzenia istniejące na pasach gruntu przeznaczonych pod drogi oraz drzewa i krzewy. Odszkodowanie wypłaca się według zasad obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości. Uzupełnienie art. 105 ust. 4 o przytoczoną treść powoduje skreślenie art. 106.

40. Do **art. 107**. W skutek podziału nieruchomości, o ile wzrosła wartość nieruchomości, należy uiścić 50% różnicy wartości (art. 99 ust. 4). Również przy scalaniu i podziale tak samo występują opłaty adiacenckie, z tą jednak różnicą, że wysokość stawki poniżej 50% wzrostu wartości ustala rada gminy.

Należy mieć na względzie okoliczność, że przy scalaniu i podziale nie ma-

my do czynienia ze wzrostem wartości nieruchomości. Powstaje jedynie możliwość wydzielenia działek i puszczenia ich w obrót. Regulacja, że wysokość stawek ustala rada gminy nie rozwiązuje problemu, bo scalenie i podział stanowi uszczuplenie praw do określonej powierzchni i za to otrzymuje się ekwiwalent zwłaszcza, że koszty związane ze scaleniem i podziałem stosownie do art. 103 ust. 5 podnoszą uczestnicy scalenia.

Opłaty adiacenckie mogą być uiszczane tylko przez nabywców nowych działek jeśli obowiązki gminy określone w art. 106 ust. 3 zostaną wykonane. Jeśli nie zostaną wykonane przez gminę, a tylko przez nabywców, gmina nie ma tytułu do podejmowania uchwał o opłatach i ich wysokości.

Stworzenie takich uprawnień dla gmin byłoby nadużyciem majątkowym na korzyść gmin bez uzasadnionej gospodarczo przyczyny.

41. Do **art. 109 ust. 3**. Osoby bliskie wymagają ustawowego określenia albo wyeliminowania ich z tekstu. Jeśli zapis taki miałby zostać, to krąg tych osób powinien ograniczać się do sprawujących opiekę nad zbywcą z powodu jego nieporadności fizycznej, pod warunkiem, że pozostają ze zbywcą we wspólnocie domowej.

42. Do art. 110. Przepis ten jest tak zredagowany, że chodzi o nieruchomości, na których jest ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Należy wyeliminować dwa słowa "na nich".

43. Do art. 112. Przepisy dotyczące wywłaszczenia stosuje się bez zastrzeżeń art. 125 i 126 bo te dwa przepisy dotyczą czasowego ograniczenia do korzystania z nieruchomości i są w nich wymienione rodzaje ograniczeń a wywłaszczenie może polegać na pozbawieniu prawa do nieruchomości lub na ich ograniczeniu.

44. Do art. **119** ust. 4. Proponuję dodać: "Z braku danych w katastrze co do osoby władającego albo gdy właściciel lub osoba władająca nie mają zdolności do czynności prawnych lub albo są nieobecne w miejscu zamieszkania należy wystąpić do sądu o wyznaczenie tymczasowego przedstawiciela (art. 34 kpa). Dopisanie tej propozycji jest uzasadnione względami praktyki, gdyż osoby nie reprezentowane występują o stwierdzenie nieważności decyzji wywłaszczeniowej i decyzje takie zapadają ze względu na to, że postępowanie toczyło się bez udziału strony.

45. Do art. **130 ust. 2** i **art. 131** ust. 5. W pierwszym wypadku ustala się odszkodowanie na podstawie opinii rzeczoznawcy, a w drugim zapisano, że stosuje się przepisy rozdz. 16, który jest poświęcony określeniom wartości nieruchomości. Powstaje więc pytanie, czy zasadne jest posługiwanie się w obu wypadkach różnym ujęciem ustalania wysokości odszkodowania zręczniejsz byłoby przyjęć jednolity sposób formułowania zasady i odesłać do art. 150 ust. 5 i dopisać do tego ustępu art. 130 ust. 2 i 131 ust. 5.

46. Do **art. 134**. Przepis ten jest zredagowany zbyt przewlekłe, w każdym ustępie tego przepisu jest wzmianka o określeniu wartości rynkowej. Można by

np. napisać, że wartość rynkową określa się według kryteriów zamieszczonych we wszystkich ustępach.

47. Do art. 135. Rodzi się wątpliwość czy można mówić o wartości odtworzeniowej gruntu. Można odtworzyć budynek ale nie grunt. Jeśli wartość odtworzeniowa może dotyczyć gruntu, to należałoby zamieścić to pojęcie w słowniczku w art. 4.

Nie wydaje się także prawidłowe określenie w ust. 1 tego przepisu nieruchomości, które nie są sprzedawane na rynku. Zręczniejszym chyba jest użyć sformułowania nieruchomości nie występujące w obrocie. Jest to terminologia prawnicza a nie może być potoczna.

48. Do art. 140. Wątpliwe jest ustalanie oprocentowania według stopy procentowej kredytu refinansowego. Należałoby stosować odsetki za zwłokę niespłaconych rat według przepisów kodeksu cywilnego.

49. Do art. 141. O wywłaszczeniu i odszkodowaniach orzeka wojewoda (art. 119 i art. 129) o zwrocie nieruchomości (art. 136 ust. 2) pisze się właściwy organ zawiadamia o zamiarze zwrotu - chyba też wojewoda i w końcu tworzy się jeden przepis art. 141, który obejmuje wszystkie stany faktyczne. Rodzi się wątpliwość czy takie cząstkowanie czynności związanych z wywłaszczeniem jest prawidłowe. Lepiej byłoby wszystko ująć na początku przepisów regulujących wywłaszczenie i określić wojewodę jako organ uprawniony do podejmowania wszystkich czynności w formie decyzji o wywłaszczeniu, odszkodowaniu, zwrocie nieruchomości i ich terminach oraz rozliczeń z tego tytułu. Jest to problem otwarty do dyskusji.

50. Do art. 142. Przepis ten ma chyba błędną lokatę. Wydaje się, że jego właściwsze miejsce jest w przepisach przejściowych.

51. Do art. 144. Proponuje się ust. 1 tego przepisu uzupełnić z zastrzeżeniem art. 143 ust. 1, gdzie chodzi o wyłączenie z obowiązku opłat właściciela nieruchomości rolnych i leśnych przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne.

52. Do art. 146 ust. 3. Zbędny jest ten przepis wobec unormowań zawartych w art. 150 i 155. Ciągłe powtarzanie uprawnień rzeczoznawcy majątkowego jest zbędne, jeśli obowiązują zasady dopuszczające dokonania wyceny tylko przez rzeczoznawców majątkowych.

53. Do art. 147 ust. 2. Patrz na ten temat uwaga 48.

54. Do art. 148 ust. 3. Jest to przepis bardzo wstydlivy, zbyt restrykcyjny, bo jeśli opłata została rozłożona na raty 10-letnie, to odsyłanie do rewaloryzacji pozostaje w sprzeczności z celem rozłożenia płatności na raty, funkcje rewaloryzacyjne w tym wypadku zastępują odsetki.

55. Do art. 150. Znow w tym przepisie mamy wymienionych rzeczoznawców majątkowych choć była o nich wzmianka w art. 146 ust. 3 i jest w art. 155 (patrz na ten temat uwaga 52). Ciągłe powtarzanie doniosłości rzeczoznawców majątkowych sprawia wrażenie, że ustawa jest tworzona dla szczególnego uho-

norowania tej nowo tworzonej grupy zawodowej.

56. Do art. 156 ust. 3. Niewłaściwy jest zapis, że sądy są obowiązane udostępnić rzeczoznawcom majątkowym dostęp do ksiąg wieczystych. Pozwalam sobie przypomnieć, że zgodnie z art. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece księgi wieczyste są jawne. Z zasady tej wynika powszechność dostępu każdego do ksiąg wieczystych i dlatego nie ma potrzeby tworzenia szczególnej kategorii osób, którym należy udostępnić księgi wieczyste. Wystarczy zapis we wspomnianej ustawie.

57. Do art. 146. Powstaje pytanie, czy ustawa o katastrze zamknie się tylko do kwestii rozpoczęcia i zakończenia powszechnej taksacji oraz źródeł jej finansowania, czy szerzej będzie obejmować problematykę. Mam poważne wątpliwości, czy recenzowana ustawa została zharmonizowana z projektem ustawy o katastrze nieruchomości. Autorzy projektu winni oświadczyć się czy obie projektowane ustawy nie nakładają się na siebie w pewnych częściach unormowań.

58. Do art. 175 ust. 2. Nie jest ściśle z punktem widzenia zasad prawa wymieniać maszyny ściśle z gruntem związane. Mogą to być urządzenia, w skład których wchodzi maszyny. Lepsze byłoby sformułowanie uniwersalne. Nie można ustawowo ograniczać co może rzeczoznawca szacować. Może w zasadzie wszystko szacować zgodnie ze zleceniem. Uważam, że rzeczoznawca jest uprawniony do szacowania wszystkich praw majątkowych do rzeczy.

59. Do art. 175 ust. 4. Jest to zapis nielogiczny, gdyż nigdy podmiot gospodarczy jako osoba prawna będąca tworem abstrakcyjnym nie działa samodzielnie i nie ma własnych kwalifikacji, bo nie ma takiej możliwości. Działa przez swoje organy i ludzi zatrudnionych, jeśli podmiot gospodarczy jest osobą fizyczną wystarczy ust. 1 tego przepisu. W świetle tych uwag w ust. 4 należałoby skreślić drugi człon zdania, bowiem oczywistym jest, że zlecenie szacowania udzielone osobie prawnej mogą wykonać osoby fizyczne, które działają na rzecz osoby prawnej. Dlatego wskazanym byłoby przeredagować ten ustęp w ten sposób, że osoby dokonujące szacunku w imieniu i na rzecz osoby prawnej powinny wykazać się kwalifikacjami.

60. Do art. 176 ust. 2. Trudno jest zrozumieć zachowanie poufności w stosunku do osób posiadających prawa do nieruchomości, gdyż dane z ksiąg wieczystych są jawne. Dane dotyczące miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są także jawne (patrz art. 29 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym - Dz.U. Nr 89, poz. 115). Każdy ma teraz dostęp do danych z ewidencji gruntów, bowiem są one także jawne (art. 24 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne - Dz.U. Nr 30, poz. 163). To co jest powszechnie dostępne nie może być objęte poufnością nawet jeśli określone wiadomości zdobywa się przy wykonywaniu zleconych czynności. Prawidłowo zapis powinien brzmieć: Uzyskanych informacji w toku wykonywania czynności szacunkowych rzeczoznawca nie może przekazywać osobom trzecim.

61. Do art. 186 ust. 2. Taka sama uwaga jak dotycząca art. 175 ust. 4 -

patrz uwaga pod pkt 59 recenzji.

62. Do art. 187 ust. 1. Według mnie przepis ten powinien ulec przeredagowaniu w ten sposób, że ust. 1 nadać brzmienie: "pośrednictwo polega na przygotowaniu czynności zmierzających do zawarcia umów z dziedziny obrotu nieruchomościami", a resztę proponuję skreślić.

Ust. 2 - bez zmian.

Ust. 3 - zakres czynności pośrednictwa oraz wynagrodzenia określa umowa.

Pozostałe części ust. 3 i 4 oraz ust. 5 skreślić, gdyż przepis ten nie wprowadza żadnych ograniczeń co jest oczywistym, że można umową pośrednictwa obejmować wszystkie nieruchomości i prawa majątkowe wszystkich jednostek gospodarczych.

63. Do **art. 189 ust. 3**. Pośrednik powinien posiadać co najmniej wykształcenie średnie.

64. Do art. 189-194. Proponuję te przepisy zastąpić formułą: "do uprawnień zawodowych pośredników" oraz ich odpowiedzialności zawodowej stosuje się odpowiednio przepisy art. 179-184 (^x z zastrzeżeniem posiadania przez nich co najmniej wykształcenia średniego).

65. Do **art. 197 ust. 2**. Do zarządcy nieruchomości nie może należeć obowiązek powiększania wartości nieruchomości bo to nie zależy od niego lecz powiększanie substancji majątkowej objętej zarządem i chyba o to chodziło Autorom projektu.

66. Do **art. 197 ust. 3 i 4**. Zakres uprawnień zarządcy oraz wynagrodzenie określa umowa o zarządzaniu nieruchomością; skreślić, że określa go ustawa, odrębne przepisy. Jest to za daleko idąca ingerencja w stosunkach zarządzania. Stosunek taki może być zawiązany bez regulacji ustawowej, według zasady swobody umów art. 353¹ kc.

67. Do **art. 198**. Przepisowi temu należy nadać brzmienie: Zarządcą może zostać osoba i dalej wymienić ust. 1, 2, 3 z tym, że zarządca powinien mieć co najmniej wykształcenie średnie oraz dalej pkt 4 i 5.

Osoba odpowiadająca powyższym warunkom powinna ubiegać się o referencje u wojewody.

Udzielenie referencji polega na wpisaniu ubiegającego się na listę zarządców nieruchomości. O odmowie wpisu orzeka wojewoda w formie decyzji.

Wojewódzką listę zarządców ogłasza się w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

68. Do **art. 201 ust. 1**. Proponuję skreślić drugi człon zdania, gdyż każdy zarządzający każdą nieruchomością powinien zarządzać w oparciu o zasady prawidłowej gospodarki, a treść obowiązków związanych z zarządem została określona w art. 197 ust. 2 bez względu na to czyja nieruchomość jest oddana w zarząd.

69. Do art. **201 ust. 2**. Drugie zdanie należy skreślić, gdyż była już o tym mowa przy ocenie art. 175 ust. 4 oraz art. 186 ust. 3 (patrz uwagi 59 i 61).

70. Do art. **202 i 203**. Proponuję oba te przepisy połączyć i nadać im następującą treść: "Kto dokonuje szacowania nieruchomości bez uprawnień zawodowych oraz wykonuje pośrednictwo w obrocie nieruchomościami bez licencji zawodowej podlega karze grzywny do 5.000 zł.

71. Do art. 204 i nasi jak to już podniesiono w uwagach ogólnych przepisy przejściowe powinny być poddane generalnej rewizji. Ta część projektu została zbudowana w ten sposób, że do nowych rozwiązań zmieniających trzon dotychczasowej ustawy dodano treść wszystkich kolejnych nowel, które wprowadzały rozwiązania związane z przekształceniami form prawnych władania nieruchomościami w odniesieniu do państwowych osób prawnych, spółdzielni i innych osób prawnych a nawet jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej (patrz ustawa z dnia 25 marca 1994 r. - Dz.U. Nr 51, poz. 201). Przedstawione w projekcie przepisy wprowadzające podważają sens wydania nowej ustawy, gdyż nowe rozwiązania sprowadzałyby się do sumy norm dotychczasowej ustawy i wszystkich nowel do niej wydanych. W przepisach przejściowych wystarczy uchylić ustawę z dnia 29 kwietnia 1985 r. a nowele pozostaną w mocy jako samodzielne źródła prawne. Nawet jeśli przyjąć, że nowele nadały dotychczasowej ustawie nową treść, to skutkiem uchylenia ustawy podstawowej, przepisy te także tracą moc. Natomiast należałoby rozważyć celowość systematyki przepisów ustaw nowelizujących według kryterium podmiotowego a więc w odniesieniu do państwowych osób prawnych, spółdzielni z wyodrębnieniem spółdzielni mieszkaniowych. Wspomnieć należy o przedsiębiorstwach państwowych, które z mocy prawa nabyły mienie na pod stawie ustawy z dnia 25 marca 1994 r. (Dz.U. Nr 51, poz. 201).

Kwestia ta wymaga pogłębionych rozważań i wyboru sposobu zapisu.

72. Do art. **219**. Rozważenia wymaga inne ujęcie problematyki gruntów warszawskich. Przepis ten powinien być w pełni przereformowany w tym kierunku, że wszystkie wnioski o ustanowienie wieczystego użytkowania gruntów złożone przez b. właścicieli lub ich następców prawnych podlegają rozpoznaniu w terminie do

Grunty zabudowane budynkami i urządzeniami, które nie służą użyteczności publicznej bez względu na ich rozmiary o ile są w posiadaniu Skarbu Państwa lub gminy podlegają zwrotowi w naturze.

W wypadku zbycia lokali zwrot w naturze następuje z ograniczeniem o zbyte lokale i zwrot dotyczy części nierozporządzonych. Uważam, że należy definitywnie po 50 latach obowiązywania dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279 i z 1985 r. Nr 22, poz. 99) rozwiązać zgodnie z oczekiwaniami pokrzywdzonych i uwzględnieniem interesów Skarbu Państwa i gmin oraz osób

trzecich.

73. Do art. 231. Przepis ten ustanawia zasadę, że nie ewidencjonuje się nieruchomości Skarbu Państwa, które stały się własnością gmin z mocy przepisów ustawy komunalizacyjnej o ile nie zostały wydane ostateczne decyzje potwierdzające nabycie własności. Jest to zapis bardzo mylący. Czy nieruchomość stała się własnością gminy, czy nadal pozostaje własnością Skarbu Państwa potwierdzają to organy I i II instancji oraz NSA. Nie zawsze jest pewne, które nieruchomości stały się z mocy prawa własnością komunalną. Dlatego ten przepis wymaga przeredagowania albo skreślenia.

74. Do art. 232. "Prawa nabywcy zostały ujawnione w księdze wieczystej" - proponuję skreślić, gdyż ujawnienie praw w księdze wieczystej przez nabywcę nie może stanowić negatywnej przesłanki do zwrotu nieruchomości. Jeśli zapadnie decyzja o zwrocie, decyzja taka może być podstawą do wykreślenia nabywcy z dz. II KW. Dlatego wystarczy zapis, że roszczenie nie przysługuje jeśli rzecz została trwale rozdysponowana w formie sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste.

75. Do art. 236. Wymaga rozważenia kwestia natychmiastowej mocy obowiązującej nowej ustawy. Wydaje się bardziej stosowne aby przepis ten brzmiał: "Sprawy wszczęte a nie zakończone (decyzję ostateczną - pominąć) przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy podlegają rozpatrzeniu na podstawie przepisów dotychczasowych. Nadto należy podnieść, że skoro przepisy nowel mają pozostać w mocy nie ma potrzeby wprowadzać zasad jakie stosuje się do spraw wszczętych a nie zakończonych.

76. Do art. 240 ust. 2. W tym wypadku został popełniony błąd, bo jeśli ma być uchylona obok ustawy podstawowej także ustawa stanowiąca zasadniczą nowelę z dnia 29 września 1990 r. (Dz.U. Nr 79, poz. 464), to przez to traci moc także art. 10 i 11 tej ustawy wprowadzające zmiany w kodeksie cywilnym i w kodeksie postępowania cywilnego i ta okoliczność nie została spostrzeżona.

III. Wnioski

1. Projekt głównie wymaga przeredagowań przedmiotu regulacji i przepisów przejściowych.

2. Powinny być także podjęte prace udoskonalające projekt z wyeliminowaniem powtórzeń i w kierunku zgodności projektu z całym systemem obowiązującego prawa oraz zapewnienia większej spójności i zwartości tekstu.

3. Uwagi szczegółowe stanowią propozycje do dalszych uzgodnień.

Uwagi do rozporządzeń wykonawczych

1. Do projektu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczenia osób prawnych nieruchomościami będącymi

dącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu:

- do § 2. W tym przepisie jako organ właściwy uznano wojewodę i kierownika urzędu rejonowego. Właściwość kompetencyjna obu organów nie wyczerpuje wszystkich nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Pominięto przy kierowniku urzędu rejonowego nieruchomości państwowe pozostające w zarządzie jednostek organizacyjnych nie mających osobowości prawnej i pominięto osoby prawne nie będące państwowymi i spółdzielczymi. Dlatego przepis ten wymaga uzupełnienia.

2. Do projektu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego:

- do § 4. Przy wycenie nieruchomości w podejściu dochodowym bierze się za podstawę wyceny możliwość uzyskania dochodów. Jak wiadomo Polska ubiega się o przyjęcie jej do Unii Europejskiej. Tam dochód z nieruchomości rolnej oblicza się według bonitacji gleb, działalności produkcyjnej i dotacji do zaniechania produkcji. Wymaga rozważenia propozycja uzupełnienia tego przepisu wzmianką, że ustalenia dochodów dokonuje się z pominięciem dotacji;

- do § 13. Koszty odtworzenia w zasadzie dotyczą budynków, budowli i urządzeń a pomijają koszty odtworzenia nieruchomości gruntowych. Będą one niekiedy dotyczyć tylko kosztów rekultywacji a niekiedy wartość utraconego i niepowtarzalnego surowca np. przy kopalniach żwiru, wapnia, gliny. Wydaje się wskazanym uzupełnić zapis tego rodzaju stanami faktycznymi.

3. Do projektu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie trybu dokonywania podziałów nieruchomości oraz sposobu sporządzania i rodzaju wymaganych dokumentów - nie ma uwag.

4. Do projektu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy:

- do § 7. Proponuje się uzupełnić ten przepis zdaniem: Osoby, które złożyły wnioski o nabycie nieruchomości przed ogłoszeniem przetargu, zawiadamia się na piśmie o miejscu i warunkach przetargu,

- do § 8. Rozważenia wymaga uzupełnienie treści tego przepisu: "Z ważnych przyczyn ustalony termin może ulec przesunięciu jeden raz na okres do jednego miesiąca". Wnioskuje w treści tego aktu wykonawczego zamieścić dodatkowy przepis: "W wypadku zaskarżenia przetargu przez uczestnika przetargu, który go nie wygrał, ustalenie terminu do zawarcia umowy z notariuszem o sprzedaż lub oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste może nastąpić po rozpoznaniu zaskarżenia". Proponowany przepis jest podyktowany bezpieczeństwem obrotu i względami praktyki.

5. Do projektu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie określenia rodzajów nieruchomości niezbędnych na cele obronności i bezpieczeństwa państwa - brak uwag.

6. Do projektu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przepisów dotyczących scalania i podziału nieruchomości:

- do § 12 ust. 5. Oprocentowanie należności ratalnych winno dotyczyć zwłoki w płatności każdej raty i dla jasności sytuacji powinno zapisać się, że do zwłoki stosuje się odsetki umowne a z braku regulacji w tym przedmiocie obowiązuje wysokość odsetek według przepisów kodeksu cywilnego.