

I. OPINIA MERYTORYCZNA I PRAWNA DO RZĄDOWEGO PROJEKTU USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

1. Uwagi ogólne

Projektowana ustawa reguluje w sposób całościowy problematykę gospodarowania nieruchomościami przeznaczonymi na cele inwestycyjne stanowiącymi własność Skarbu Państwa i własność gmin. Rozwiązania legislacyjne zawarte w ustawie uwzględniają zasady gospodarki rynkowej oraz gwarancje własności jakie daje Konstytucja Rzeczypospolitej Polski osobom fizycznym. Rozwiązania te zostały ujęte w ustawie z uwzględnieniem nowej filozofii planowania przestrzennego.

Całość regulacji ustawowych z uwagi na złożoność i wielotematyczność regulowanej problematyki prawidłowo i celowo została podzielona na działy, które z wyjątkiem działu I (przepisy ogólne) zostały podzielone na rozdziały.

Uważam za właściwy również podział tematyczny przyjęty w poszczególnych działach, jak i kolejność regulowanych zagadnień zgodnie z zasadą "od ogółu do szczegółu".

I tak po dziale I, w którym określono zakres merytoryczny regulacji ustawowych oraz zakres działania ustawy, kolejne działy obejmują:

1. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność gmin,
2. Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości,
3. Wycenę nieruchomości,
4. Działalność zawodową w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami,
5. Przepisy karne, przejściowe, zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy końcowe.

Należy podkreślić fakt, że proponowana ustawa nie tylko uwzględnia wszystkie nowelizacje dotychczasowej ustawy (było ich 22), lecz wprowadza regulacje prawne, których do tej pory w polskim prawodawstwie nie było. Wśród tych nowych regulacji można wymienić następujące:

- 1) wprowadzenie nowej formy władania nieruchomościami przez państwową lub komunalną jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej zwaną "trwałym zarządem". Autorzy ustawy słusznie wprowadzili to pojęcie w miejsce dotychczas w przepisach obowiązującej formy władania zwanej "zarządem", gdyż pojęcie zarządu często było utożsamiane z pełnieniem zarządu nieruchomością w imieniu i na rzecz właściciela. Ponadto projekt ustawy reguluje istotę prawa trwałego zarządu, czego w dotychczasowym ustawodawstwie z za-

kresu gospodarowania nieruchomościami brakowało,

2) określenie zasad wyposażania tworzonych państwowych osób prawnych lub państwowych jednostek organizacyjnych w nieruchomości Skarbu Państwa,

3) określenie zasad ustalania wartości nieruchomości w ramach której zdefiniowano trzy rodzaje wartości: rynkową, odtworzeniową oraz wartość katastralną,

4) określenie zasad powszechnej taksacji nieruchomości, co wiąże się z przewidywanym podatkiem od wartości nieruchomości, czyli określenia wartości katastralnej wszystkich nieruchomości podlegających opodatkowaniu. Autorzy włączając do ustawy tematykę powszechnej taksacji nieruchomości wyszli na przeciw regulacjom prawnym, które będą obowiązywać poczynając od 1 stycznia 1997 r. w związku z reformą centrum gospodarczego, np. zawartych w ustawie o zmianie niektórych ustaw normujących funkcjonowanie gospodarki i administracji publicznej (Dz.U. z 1996 r. Nr 106). Ustawa ta poprzez zmianę ustawy "Prawo Geodezyjne i Kartograficzne" między innymi nałożyła na Głównego Geodetę Kraju zadania związane z opracowaniem wytycznych i nadzorowaniem powszechnej wyceny nieruchomości. Wytyczne te oraz nadzór nad ich prawidłową realizacją Główny Geodeta Kraju będzie realizował na podstawie regulacji zawartych w niniejszej ustawie, jak również w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania powszechnej taksacji nieruchomości i jej kontroli, które to rozporządzenie stanowi delegację wynikającą z przedmiotowej ustawy,

5) określenie zasad funkcjonowania, jak również praw i obowiązków dużej grupy zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Należy podkreślić ogromną wagę tego typu regulacji prawnych ze względu na odpowiedzialność jaka ciąży na osobach wykonujących wyceny nieruchomości,

6) określenie zasad funkcjonowania oraz praw i obowiązków dotyczących innych grup zawodowych, a mianowicie pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości.

Należy podkreślić trafne i umiejętne rozwiązanie w ustawie istotnych problemów związanych z transformacją przepisów dotychczas obowiązującej ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości do przepisów opracowanej ustawy. Dotyczy to również wprowadzania przez ustawę regulacji szczególnych w okresie przejściowym w obszarach w których funkcjonowały dotychczas stany faktyczne.

2. Uwagi szczegółowe

Studiując treść poszczególnych artykułów ustawy uważam za celowe rozważenie zapisów dotyczących niektórych regulacji, a ściślej form i jednoznaczności czy jasności tych zapisów. Proponuję rozważyć brzmienie następujących artykułów:

1) art. 88: Ostatnie zdanie tego artykułu brzmi: *Podwyższenie stawki procentowej nie może nastąpić w stosunku do nieruchomości oddanych uprzednio w trwałą zarząd*". Celowym byłoby rozważyć czy pojęcie "oddanych uprzednio w trwałą zarząd" jest jednoznaczne. Do jakiego terminu należy odnosić słowo uprzednio? czy chodzi o termin wejścia w życie ustawy, czy inne terminy?

2) art. 97 ust. 1. Termin "mapa geodezyjna" nie jest właściwym z punktu widzenia znaczenia słowa "geodezyjna". Geodezja jest dziedziną nauki i techniki, która między innymi zajmuje się sporządzaniem map. Pojęcie mapy jest związane z geodezją tak jak np. pojęcie stołu jest związane z jego wytwórcą stolarzem, czy butów z ich wytwórcą szewcem, a rażące byłyby dla nas pojęcia np. stół stolarski, but szewski itp. Można byłoby rozważyć dla uniknięcia wszelkich nieporozumień wprowadzenie do słownika pojęć zawartych w art. 4 ustawy pojęcia mapa, np. o treści: *ilekroć w ustawie jest mowa o mapie - należy rozumieć wielkoskalowe opracowanie kartograficzne określone w ustawie prawo geodezyjne i kartograficzne*,

3) art. 97 ust. 3. Celowym byłoby rozważyć zamiast treści: "... *Podział nieruchomości polegający na wydzieleniu części nieruchomości odrębnie położonej i oznaczonej ...*". Treść następująca: "... *Podział nieruchomości polegający na wydzieleniu działek oznaczonych w katastrze nie wymaga ...*". Pojęcie działki zostało zdefiniowane w art. 4 p. 3 i w rezultacie zapis art. 97 ust. 3 byłby krótszy i czytelniejszy,

4) art. 233 w zakresie ust. 3 i 4 nie jest czytelny. Nie wiadomo czy treść ust. 3 dotyczy tylko osób z wykształceniem wyższym? Jak daleko rozciąga się klauzula dotycząca zastrzeżenia wynikającego z treści ustępu 4 tego artykułu? Czy zapis ust. 4 dopuszcza możliwość ubiegania się o uprawnienia zawodowe tylko osobom z wykształceniem średnim, które miały już uprawnienia dotyczące szacowania gruntów wynikające z art. 234 i ukończony kurs specjalistyczny?

Reasumując, uważam, że opracowany projekt ustawy jest projektem poprawnie skonstruowanym, zawierającym opracowania legislacyjne uwzględniające współczesne wymogi gospodarki rynkowej, zasady konstytucyjnej gwarancji prawa własności oraz nową filozofię planowania przestrzennego.

Zgłoszone uwagi szczegółowe nie wpływają w sposób zasadniczy na jakość opracowania.

II. Opinia

**merytoryczna i prawna do projektu rozporządzenia Rady Ministrów
z dnia w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczania
osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas
w ich zarządzie lub użytkowaniu**

Rozporządzenie w sposób prawidłowy rozwija ustawowe rozstrzygnięcia

dotyczące:

1) rodzajów dokumentów na podstawie których właściwy organ może stwierdzić prawo zarządu nieruchomościami przez państwowe i komunalne osoby prawne,

2) rodzajów środków finansowych, które uznaje się za środki własne państwowych i komunalnych osób prawnych, spółdzielni oraz innych osób prawnych, jak również zasad według których dokonuje się określania wysokości kwot należnych za nabycie własności budynków, innych urządzeń oraz lokali,

3) zasad zabezpieczania wierzytelności z tytułu nabycia budynków i innych urządzeń oraz lokali przez państwowe i komunalne osoby prawne.

Wymaga rozważenia zapis par. 14 projektu rozporządzenia, z którego wynika, że do zabezpieczenia hipotecznego wierzytelności z tytułu nabycia własności budynków i innych urządzeń oraz lokali przez państwowe i komunalne osoby prawne przepisy zawarte w rozporządzeniu wywołują zmianę postanowień przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Wątpliwość budzi tego typu zapis z uwagi na fakt, że ustawa jest aktem wyższej rangi niż rozporządzenie.

III. Opinia

merytoryczna i prawna do projektu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia ... w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego

Projekt rozporządzenia w sposób merytorycznie właściwy przedstawia ogólne zasady wyceny nieruchomości regulując systematykę oraz klasyfikację sposobów dokonywania wycen. Wprowadzone w tekście rozporządzenia podejścia, metody i techniki zostały już zweryfikowane w ciągu kilku lat ich stosowania. Opracowany projekt rozporządzenia nadaje im właściwą rangę prawną.

IV. Opinia

merytoryczna i prawna do projektu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia ... w sprawie dokonywania podziałów nieruchomości oraz sposobu sporządzania i rodzajów wymaganych dokumentów

Projekt rozporządzenia w sposób właściwy reguluje tryb postępowania formalnoprawnego dotyczącego zatwierdzania podziałów nieruchomości. Projekt określa rodzaje dokumentów jakie strona obowiązana jest złożyć wraz z wnioskiem o podział nieruchomości jak również tryb zatwierdzania projektu.

Projekt rozporządzenia w sposób prawidłowy rozstrzyga bardzo ważną kwestię tzw. "konsumpcji" podziału, tj. jego wyznaczenia i utrwalenia na gruncie.

V. Opinia

merytoryczna i prawna do projektu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia ... w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy

Projekt rozporządzenia w sposób słuszny określa różne formy przetargów, co wynika z potrzeb uwzględnienia różnych sytuacji występujących w praktyce.

Jednocześnie projekt określa tryb przeprowadzanych przetargów jak również obowiązki organizatora przetargu oraz uczestnika przetargu.

VI. Opinia

merytoryczna i prawna do projektu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia ... w sprawie określenia rodzajów nieruchomości niezbędnych na cele obronności i bezpieczeństwa państwa

Do projektu generalnie nie zgłaszam uwag.

Celowym byłoby rozważyć treść §1 pkt "i" zastępując słowa "*magazyny państwowych rezerw specjalistycznych*" słowami "*magazyny rezerw państwowych*".

VII. Opinia

merytoryczna i prawna do projektu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia ... w sprawie przepisów dotyczących scalania i podziału nieruchomości

Projekt rozporządzenia w sposób prawidłowy określił szczegółowe zasady, tryb i sposób postępowania przy scalaniu i podziale nieruchomości na działki budowlane.

W projekcie szczegółowo i w sposób właściwy zostały opisane poszczególne fazy postępowania scaleniowego, rodzaje dokumentów jak również rola i zadania osób fizycznych i prawnych, których nieruchomości są przedmiotem scalenia.