



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
III kadencja

Prezes Rady Ministrów  
Rzeczypospolitej Polskiej

RM 10-66-98

Druk nr 572  
Warszawa, 25 sierpnia 1998 r.

Pan  
Maciej PŁAŻYŃSKI  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy:

**- o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami.**

W załączeniu przedstawiam także opinię dotyczącą zgodności proponowanych regulacji z prawem Unii Europejskiej.

Ponadto uprzejmie informuję, że do reprezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Prezes Rady Ministrów.

Z poważaniem

(-) Jerzy Buzek

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Art. 1.

W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 10 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Przepisy dotyczące czynności cywilnoprawnych, dokonywanych między Skarbem Państwa a gminą, stosuje się odpowiednio do czynności cywilnoprawnych dokonywanych między gminami.”;

2) w art. 34 w ust. 1:

a) po wyrazach „pierwszeństwo w ich nabyciu” dodaje się wyrazy „, z zastrzeżeniem art. 216a,”,

b) w pkt 1 po wyrazie „przepisów” dodaje się wyrazy „, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1; termin ten nie może być krótszy niż 6 tygodni łącznie z okresem wywieszenia wykazu,”,

c) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) jest poprzednim właścicielem zbywanej nieruchomości pozbawionym prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. albo jego spadkobiercą, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie,

o którym mowa w art. 35 ust. 1; termin ten nie może być krótszy niż 6 tygodni łącznie z okresem wywieszenia wykazu,”

- d) w pkt 3 skreśla się przecinek oraz wyrazy „a najem został zawiązany przed dniem 12 listopada 1994 r. na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale”;
- 3) w art. 34 w ust. 4 po wyrazach „ust. 1” dodaje się wyrazy „pkt 3”;
- 4) w art. 35 w ust. 1 w zdaniu drugim wyrazy „publicznej wiadomości w” zastępuje się wyrazami „publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny”;
- 5) w art. 72 w ust. 3 w pkt 3 po wyrazach „na działalność charytatywną” skreśla się przecinek i dodaje się wyrazy „oraz na niezarobkową działalność:”;
- 6) w art. 74 w ust. 1 wyrazy „udziela się” zastępuje się wyrazami „właściwy organ udziela na ich wniosek 50%”;
- 7) w art. 77 w ust. 4 po wyrazach „w art. 148 ust. 4” kropkę zastępuje się przecinkiem oraz dodaje się wyrazy „z tym że wartość świadczeń zalicza się na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną”;
- 8) w art. 79 w ust. 7 skreśla się wyrazy „oraz przepisów o opłatach i kosztach postępowania”, a na końcu przepisu dodaje się zdanie w brzmieniu:  
„Do postępowania, o którym mowa wyżej, stosuje się również przepisy o opłatach i kosztach.”;
- 9) w art. 87 w ust. 4 po wyrazach „art. 148 ust. 4” kropkę zastępuje się przecinkiem oraz dodaje się wyrazy „z tym że wartość świadczeń zalicza się na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną.”;

10) w art. 92 po wyrazach „nowych dróg” dodaje się wyrazy „nie będących drogami stanowiącymi niezbędny dojazd do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych”;

11) w art. 93:

a) w ust. 1 po wyrazach „planu miejscowego” dodaje się wyrazy „oraz przepisami szczególnymi”,

b) w ust. 4 po wyrazach „planu miejscowego” dodaje się wyrazy „oraz przepisami szczególnymi”,

c) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Jeżeli przy dokonywaniu podziału nieruchomości zaistnieje konieczność wydzielenia działek gruntu na cele publiczne, w szczególności pod nowe drogi, a ustalenia planu miejscowego nie określają zasad podziału nieruchomości, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może żądać od osoby, która składa wniosek o podział, dołączenia do wniosku koncepcji zagospodarowania tej nieruchomości. W koncepcji określa się linie rozgraniczające układy komunikacyjne oraz rodzaje zabudowy, z uwzględnieniem warunków wynikających z ustaleń planu miejscowego i przepisów szczególnych. Koncepcję opracowuje osoba posiadająca uprawnienia urbanistyczne lub uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej.”;

12) w art. 94 w ust. 1 po wyrazach „zagospodarowaniu terenu” dodaje się wyrazy „wydanej w trybie art. 40 ust. 2 oraz art. 44 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym”;

13) w art. 96 w ust. 3 skreśla się wyrazy „położonych i”;

14) w art. 105 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Przepisy ust. 2 stosuje się odpowiednio do samoistnych posiadaczy nieruchomości, z tym że osoby te otrzymują nieruchomości w posiadanie.”;

15) w art. 106 w ust. 2 po wyrazach „o którym mowa w ust. 1” dodaje się wyrazy „oraz dopłatę, o której mowa w art. 105 ust. 2”;

16) w art. 115 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Przepisów art. 114 i art. 115 ust. 2 nie stosuje się w przypadku nieruchomości o nie uregulowanym stanie prawnym.”;

17) w art. 174 w ust. 6 wyrazy „Podmioty gospodarcze” zastępuje się wyrazem „Przedsiębiorcy”;

18) w art. 175 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Rzeczoznawca majątkowy podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wyniknąć w związku z wykonywaniem czynności w zakresie szacowania nieruchomości, o których mowa w art. 174 ust. 3, oraz wyceny nieruchomości.”;

19) w art. 179 ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. Pośrednikiem w obrocie nieruchomościami jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu oraz osoba fizyczna prowadząca bez posiadania licencji zawodowej działalność zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

3. Przedsiębiorcy mogą prowadzić działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, jeżeli pośrednictwo będzie wykonywane przez

pośredników w obrocie nieruchomościami, o których mowa w ust. 2.”;

20) w art. 180:

- a) w ust. 1 po wyrazach „polega na” dodaje się wyraz „zawodowym”,
- b) w ust. 3 dodaje się zdanie drugie w brzmieniu: „Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.”;

21) w art. 181 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Pośrednik w obrocie nieruchomościami podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wyniknąć w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa, o których mowa w art. 180 ust. 1, a jeżeli pośrednik wykonuje czynności pośrednictwa przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, również ubezpieczeniu od odpowiedzialności za szkody, które mogą wyniknąć z działania tych osób. W umowie pośrednictwa pośrednik składa oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu.”;

22) w art. 182 ust. 1 wyrazy „Licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami nadaje się osobie która:” zastępuje się wyrazami „Pośrednik w obrocie nieruchomościami lub inna osoba fizyczna mogą złożyć wniosek o nadanie licencji zawodowej pośrednika w obrocie nieruchomościami. Licencję zawodową nadaje się osobie fizycznej, która:”;

23) w art. 183:

- a) w ust. 1 po wyrazie „Pośrednik” dodaje się wyraz „licencjonowany”,

- b) w ust. 2 po wyrazie „pośrednika” dodaje się wyraz „licencjonowanego”;
- 24) w art. 184 ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:
- „2. Zarządcą nieruchomości jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu oraz osoba fizyczna prowadząca bez posiadania licencji zawodowej działalność zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami.
3. Przedsiębiorcy mogą prowadzić działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami, jeżeli zarządzanie będzie wykonywane przez zarządców nieruchomości, o których mowa w ust. 2.”;
- 25) w art. 185 w ust. 2 dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:
- „Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.”;
- 26) w art. 186 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:
- „3. Zarządcą nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wynikać w związku z wykonywaniem czynności zarządzania, o których mowa w art. 185 ust. 1. W umowie o zarządzaniu nieruchomością zarządca składa oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu.”;
- 27) w art. 187 w ust. 1 wyrazy „Licencję zawodową zarządcy nieruchomości nadaje się osobie, która:” zastępuje się wyrazami „Zarządcą nieruchomości lub inna osoba fizyczna może złożyć wniosek o nadanie licencji zawodowej zarządcy nieruchomości. Licencję zawodową nadaje się osobie fizycznej, która:”;

28) w art. 188:

- a) w ust. 1 po wyrazie „Zarządca” dodaje się wyraz „licencjonowany”,
- b) w ust. 2 po wyrazie „zarządcy” dodaje się wyraz „licencjonowanego”;

29) w art. 189 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy, nie oddane w użytkowanie wieczyste lub w trwały zarząd, mogą być, z zastrzeżeniem art. 190, zarządzane wyłącznie przez zarządców licencjonowanych albo przez osoby prawne lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej zatrudniające takich zarządców do wykonywania czynności zarządzania, o ile nieruchomości te nie są zarządzane bezpośrednio przez organy działające za Skarb Państwa lub gminę.”;

30) w art. 190 wyrazy „do gospodarowania nieruchomościami przez właściwe organy lub bezpośrednio przez właścicieli nieruchomości” zastępuje się wyrazami „Agencję Budowy i Eksploatacji Autostrad”;

31) w art. 193 w ust. 1 w zdaniu drugim na końcu dodaje się wyrazy „odpowiednio jako rzeczoznawcy majątkowi, licencjonowani pośrednicy w obrocie nieruchomościami lub licencjonowani zarządcy nieruchomości.”;

32) w art. 198:

- a) dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 oraz skreśla się wyrazy „lub w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami bez licencji”,



b) dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. W stosunku do osób używających bez uprawnienia tytułu „pośrednik licencjonowany” lub „zarządca licencjonowany” stosuje się art. 61 § 1 Kodeksu wykroczeń.”;

33) w art. 207:

a) w ust. 1 po wyrazach „Posiadaczom nieruchomości” dodaje się wyrazy „zabudowanych na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą” oraz skreśla się zdanie drugie,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Jeżeli w użytkowanie wieczyste jest oddawana nieruchomość zabudowana, nabycie własności budynków, innych urządzeń i lokali wybudowanych ze środków własnych posiadaczy, o których mowa w ust. 1, następuje nieodpłatnie.”;

34) w art. 208 w ust. 1 po wyrazach „tych decyzji” dodaje się wyrazy „jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 1998 r.”;

35) w art. 210 wyrazy „Przepisy Kodeksu cywilnego” zastępuje się wyrazami „przepisy dotyczące trwałego zarządu.”;

36) po art. 216 dodaje się art. 216a w brzmieniu:

„Art. 216a. Przepisu art. 34 ust. 1 pkt 2 nie stosuje się do nieruchomości, o których mowa w:

- 1) ustawie z dnia 6 maja 1945 r. o wyłączeniu ze społeczeństwa polskiego wrogich elementów (Dz.U. Nr 17, poz. 96, Nr 34, poz. 203, Nr 55, poz. 307 oraz z 1946 r. Nr 11, poz. 73),

- 2) art. 38 w związku z art. 2 ustawy z dnia 6 maja 1945 r. o majątkach opuszczonych i porzuconych (Dz.U. Nr 17, poz. 97, Nr 24, poz. 144 i Nr 30, poz. 179),
  - 3) art. 2 ustawy z dnia 3 stycznia 1946 r. o przejęciu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej (Dz. U. Nr 3, poz. 7, Nr 71, poz. 389 i Nr 72, poz. 394, z 1947 r. Nr 2, poz. 7, z 1956 r. Nr 58, poz. 270, z 1958 r. Nr 45, poz. 224 oraz z 1969 r. Nr 13, poz. 95),
  - 4) art. 2 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87, Nr 49, poz. 279, Nr 71, poz. 389 i Nr 72, poz. 395, z 1947 r. Nr 19, poz. 77 i Nr 66, poz. 402, z 1948 r. Nr 57, poz. 454 oraz z 1969 r. Nr 13, poz. 95),
  - 5) art. 1 dekretu z dnia 5 września 1947 r. o przejęciu na własność Państwa mienia pozostałego po osobach przesiedlonych do ZSRR (Dz.U. Nr 59, poz. 318, z 1949 r. Nr 53, poz. 404 oraz z 1969 r. Nr 13, poz. 95).“;
- 37) w art. 230 w ust. 1 wyrazy „9 miesięcy” zastępuje się wyrazami „12 miesięcy“;
- 38) w art. 232 skreśla się ust. 3;
- 39) w art. 237 w pkt 3 wyrazy „art. 45 pkt 1-7” zastępuje się wyrazami „art. 43 pkt 1-7“.

## Art. 2.

1. Osoby, które w dniu 1 stycznia 1998 r. wykonywały usługi zarządzania nieruchomościami przez okres dłuższy niż 2 lata, mogą być zwolnione z obowiązku odbycia praktyki zawodowej, a jeżeli usługi te wykonywały przez okres dłuższy niż 5 lat - również z obowiązku złożenia egzaminu. Zwolnienia dokonuje Państwowa Komisja Kwalifikacyjna na wniosek osoby ubiegającej się o nadanie licencji zawodowej, złożony do dnia 1 stycznia 2000 r.
2. Osoby, które w dniu 1 stycznia 1998 r. prowadziły, na podstawie obowiązujących przed tym dniem przepisów, działalność zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami, mogą prowadzić działalność, o której mowa w art. 189 ust. 1, bez posiadania licencji zawodowych do dnia 1 stycznia 2000 r.
3. Osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, które w dniu 1 stycznia 1998 r. prowadziły, na podstawie obowiązujących przed tym dniem przepisów, działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami, mogą prowadzić działalność, o której mowa w art. 189 ust. 1, pod warunkiem spełnienia, do dnia 1 stycznia 2000 r., wymogu zatrudnienia do wykonywania czynności zarządzania licencjonowanych zarządców.

## Art. 3.

Do spraw o podział nieruchomości, w przypadku określonym w art. 1 pkt 11, w których przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy została wydana ostateczna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, stosuje się przepisy dotychczasowe.

## Art. 4.

Prezes Rady Ministrów ogłosi w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej jednolity tekst ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z uwzględnieniem zmian wynikających z przepisów ogłoszonych przed dniem wydania jednolitego tekstu.

## Art. 5.

Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem przepisów art. 1 pkt 21, 26 i 29, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2000 r.

## U Z A S A D N I E N I E

W dniu 21 sierpnia 1997 r. Sejm Rzeczypospolitej Polskiej uchwalił ustawę o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 1998 r. Pomimo krótkiego okresu obowiązywania ustawy, na licznych spotkaniach związanych z wdrażaniem jej przepisów, a także w kierowanych do Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast wystąpieniach różnych organizacji i środowisk, wskazywano na konieczność doprecyzowania niektórych jej zapisów, wprowadzenia zmian redakcyjnych lub nawet zmiany niektórych przepisów. Powstało ponadto kilka poselskich inicjatyw legislacyjnych w tym zakresie.

Po przeanalizowaniu zgłaszanych propozycji należy uznać, że niektóre z nich są zasadne. Ich uwzględnienie wymaga korekty obowiązujących od dnia 1 stycznia br. przepisów ustawowych. W związku z powyższym został opracowany projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Poniżej przedstawiono szczegółowe uzasadnienie do zaproponowanych zmian.

1. Zapis art. 1 pkt 1 projektu nowelizacji ustawy usuwa usterkę legislacyjną, polegającą na tym, że wprowadzone ustawą preferencyjne zasady obrotu nieruchomościami między Skarbem Państwa a gminami nie miały zastosowania w sytuacji, gdy obrotu nieruchomościami dokonywały między sobą gminy.
2. Zmiana art. 34 ustawy (art. 1 pkt 2 projektu) jest wynikiem toczącej się dyskusji o pierwszeństwie w nabywaniu nieruchomości przez różne grupy osób. Zdania na ten temat są podzielone. Istota sporu sprowadza się do rozstrzygnięcia, czy poprzedni właściciel nieruchomości

powinien mieć możliwość jej nabycia przed najemcą tej nieruchomości, czy też dopiero w drugiej kolejności. Biorąc pod uwagę, że poprzednim właścicielem (jak to wynika z art. 4 pkt 4 obecnie obowiązującej ustawy) jest osoba, którą pozbawiono własności wbrew jej woli bez słusznego odszkodowania (często bez żadnego), wydaje się właściwym przyjęcie zasady, że osoba ta powinna mieć pierwszeństwo w nabyciu swojej dawnej nieruchomości przed jej najemcą. Dlatego też nie proponuje się zmian w tym zakresie.

Zaproponowano jednak zmiany przeciwdziałające nadmiernemu rozszerzaniu wyżej wymienionej zasady. Proponuje się zatem nie rozszerzać uprawnień poprzedniego właściciela na jego następców prawnych (tak jak to jest w obecnym zapisie), a jedynie na spadkobierców (co zawęży krąg osób do osób uprawnionych do dziedziczenia). Ponadto proponuje się uzależnić pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości od złożenia przez osobę uprawnioną wniosku o nabycie w ustalonym w wykazie okresie czasu. Proponując zmianę art. 34 ustawy, zaproponowano równocześnie zniesienie w ust. 1 pkt 3 zróżnicowania najemców lokali mieszkalnych na tych, którzy weszli w stosunek najmu na mocy decyzji administracyjnej i tych, którzy weszli w stosunek najmu w innym trybie. Proponuje się zatem przyjęcie zasady równego traktowania podmiotów.

3. Zapis art. 1 pkt 3 jest konsekwencją wprowadzania do art. 34 zmian, opisanych w punkcie powyżej.
4. Zmiana art. 72 ust. 3 pkt 3 (art. 1 pkt 5 projektu) ma na celu uzależnienie pobierania ulgowych (preferencyjnych) opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych nie tylko od celów, na które nieruchomości te są przekazywane, ale

również i od tego, czy cele te będą realizowane w systemie „non profit”. Nie znajduje bowiem uzasadnienia pobieranie opłat preferencyjnych, jeżeli nieruchomości będzie wykorzystywana na działalność komercyjną. Zmiana ta doprowadzi również do większej wewnętrznej spójności ustawy, gdyż w innych przepisach tej ustawy (np. w art. 68 ust. 1 pkt 2) zasada ta została już wprowadzona.

5. Zmiana art. 74 ust. 1 (art. 1 pkt 6 projektu) ma na celu uściślenie zapisu tego ustępu przez wskazanie organu orzekającego w sprawie bonifikat od opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oraz określenie wysokości tych bonifikat.
6. Wprowadzenie zmian przedstawionych w art. 1 pkt 7 i 9 projektu nowelizacji (dotyczących art. 77 ust. 4 i art. 87 ust. 4 ustawy) umożliwi bardziej czytelne i jednoznaczne określenie trybu zaliczania świadczeń użytkowników wieczystych lub jednostek organizacyjnych posiadających nieruchomości w trwałym zarządzie, poniesionych na inwestycje zwiększające wartość nieruchomości, na poczet zaktualizowanych opłat z tytułu użytkowania wieczystego lub trwałego zarządu. W szczególności propozycja zmiany wskazuje, że świadczenia te zalicza się na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną.
7. Wprowadzenie do art. 93 zmian wynikających z art. 1 pkt 11 projektu nowelizacji umożliwi uproszczenie procedur związanych z podziałami nieruchomości. W szczególności doprowadzi do zlikwidowania dodatkowego etapu postępowania podziałowego, polegającego na obowiązku wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie

zawierają szczegółowych zasad podziału nieruchomości. W miejsce tej decyzji proponuje się wprowadzenie koncepcji zagospodarowania nieruchomości, która nie jest decyzją administracyjną a propozycją właściciela dzielonej nieruchomości, dotycząca sposobu jej zagospodarowania. Zastąpienie decyzji koncepcją spowodowało zmianę dwóch wcześniejszych ustępów zmienianego art. 93.

8. Art. 1 pkt 12 projektu uściśla, w jakim trybie wydaje się decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w związku z podziałem nieruchomości położonej na terenie, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
9. Zmiana zaproponowana w art. 1 pkt 13 projektu ma na celu usunięcie rozbieżności interpretacyjnych co do uznawania działek gruntu wchodzących w skład nieruchomości za odrębne działki, których oddzielenie od nieruchomości nie wymaga wydawania decyzji zatwierdzającej projekt podziału.
10. Zmiana art. 105 (art. 1 pkt 14 projektu nowelizacji) wypełnia lukę prawną w dotychczasowych przepisach, które nie obejmowały sytuacji dość często występujących w praktyce, w których scaleniem (ze względu na kompleksowość postępowania) należy również objąć nieruchomości, co do których nieznanym jest właściciel, natomiast nieruchomościami włada faktycznie posiadacz. Zapis stanowi, że posiadacz otrzyma nieruchomości przyznane mu w wyniku scalenia jedynie w posiadanie, które mu przysługiwało do nieruchomości przed scaleniem.
11. Zmiana art. 115 ustawy (art. 1 pkt 16 projektu) ma na celu umożliwienie podejmowania postępowań administra-



cyjnych związanych z realizacją celów publicznych również wtedy, gdy nieruchomości, na której ten cel ma być realizowany, nie posiada uregulowanego stanu prawnego.

12. Wśród regulacji ustawowych znajdują się zapisy dotyczące działalności zawodowej w zakresie gospodarowania nieruchomościami, w tym uzyskiwania licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości. Wprawdzie licencje te nie mają charakteru koncesji przyznawanych uznaniowo, gdyż jedynym kryterium ich uzyskiwania jest wykazanie się odpowiednimi kwalifikacjami zawodowymi, jednakże - zgodnie z obowiązującym stanem prawnym - ich posiadanie jest obowiązkowe.

Oprócz osób, które wykonywały działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub zarządzania nieruchomościami przed dniem wejścia w życie ustawy, dla których przewiduje się dwuletni okres karencji, żadna inna osoba nie może prowadzić działalności w wyżej wymienionym zakresie bez licencji zawodowej.

Analizując ten problem, należy stwierdzić, że obowiązujące regulacje prawne na obecnym etapie rozwoju tego sektora usług zbyt głęboko ingerują w rynek nieruchomości. Istnieje obawa, że - gdyby proces zdobywania licencji przeciągał się w czasie - może nastąpić blokada działalności związanej z obsługą tego rynku. Uznając za nadrzędną potrzebę profesjonalizmu przy wykonywaniu wyżej wymienionej działalności, wydaje się słusznym pozostawienie możliwości swobodnego wyboru pośrednika lub zarządcy nieruchomości konsumentom korzystającym z usług tych osób. Należałoby więc na obecnym etapie rozwoju rynku nieruchomości dopuścić wykonywanie działalności w zakresie pośrednictwa

w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami zarówno przez osoby, które potwierdziły swoje kwalifikacje przez uzyskanie licencji, jak i przez osoby, które prowadzą działalność zawodową bez licencji zawodowej. Do konsumenta należałoby wybór osoby, której powierzy swoje sprawy.

W powyższym kierunku idą zmiany zaproponowane w projekcie zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podstawowa zmiana dotyczy brzmienia art. 179 i 184 (art. 1 pkt 19 i 24 projektu). Na skutek tej zmiany działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami będą mogły prowadzić zarówno osoby, które zdobyły licencje, jak i te, które licencji nie posiadają.

Ze zmianą powyższą koresponduje zmiana art. 182 i 187 (art. 1 pkt 22 i 27). Zmiana tych przepisów likwiduje obligatoryjny obowiązek uzyskania licencji zawodowych, zastępując go możliwością uzyskania licencji na wniosek złożonych przez osobę zainteresowaną.

W związku ze zniesieniem obowiązkowych licencji dla ochrony interesów konsumenta proponuje się zamieścić dodatkowe przepisy w art. 175 (ust. 4), art. 181 (ust. 3) i art. 186 (ust. 3) - (art. 1 pkt 18, 21 i 26 projektu nowelizacji) nakładające na osoby prowadzące działalność zawodową w zakresie gospodarowania nieruchomościami obowiązek ubezpieczenia.

Zamiany art. 183, 188 i 198 - (art. 1 pkt 23, 28 i 32) są konsekwencją wyżej omówionych zmian znoszących obligatoryjność posiadania licencji zawodowych.

Zmiany art. 189 i 232 - (art. 1 pkt 29 i 38), mające na celu doprecyzowanie obowiązujących przepisów, regulują

w sposób bardziej oczywisty problematykę, której dotyczą.

Zmiany art. 180 ust. 3 oraz art. 185 ust. 2 - (art. 1 pkt 20 i 25) nakładają wymóg formy pisemnej umowy pośrednictwa lub umowy o zarządzanie nieruchomością. Powyższy wymóg uzasadnia się szczególnym znaczeniem tych umów w procedurach obrotu i zarządzania nieruchomościami.

13. Art. 1 pkt 33 projektu nowelizacji ustawy ma na celu uściślenie zapisu art. 207 ustawy, gdyż obecna redakcja nie wyraża intencji ustawodawcy, żeby działanie tego przepisu ograniczyć wyłącznie do nieruchomości zabudowanych na podstawie pozwolenia na budowę.
14. Zmiana zaproponowana w art. 1 pkt 34 projektu ma na celu wprowadzenie cenzury czasowej obowiązywania przepisu art. 208 ust. 1. Ze względu na to, że jest to przepis przejściowy, ustalenie daty, do której będzie obowiązywał jest niezbędne.
15. Art. 1 pkt 35 projektu przywraca przedwcześnie zmieniony przepis art. 210 ustawy. Prawo użytkowania przysługujące organizacjom społecznym, pomimo akcji uwłaszczeń, nadal funkcjonuje w szerokim zakresie. Zostało ono ustalone na tych samych warunkach co prawo trwałego zarządu. Dopóki więc ta forma użytkowania istnieje w praktyce, należy do niej stosować te same zasady co do trwałego zarządu. Przepisy Kodeksu cywilnego są w tym zakresie niewystarczające.
16. Art. 1 pkt 36 dopisuje do ustawy art. 216a. Propozycja wprowadzenia tej zmiany została spowodowana licznymi wystąpieniami (także w środkach masowego przekazu) wyrażającymi zaniepokojenie obywateli polskich, szczególnie tych, którzy zamieszkują obecnie ziemie

zachodnie i północne, przed możliwością wykupu nieruchomości na zasadach preferencyjnych, głównie przez obywateli niemieckich zamieszkujących te ziemie przed II wojną światową lub ich następców prawnych. Zaniepokojenie to jest wyrażane w związku z perspektywą wejścia Polski do Unii Europejskiej. Jest ono na tyle duże, że problem wymaga podjęcia działań w celu jego rozwiązania. Ponadto należy wspomnieć, że zostały podjęte poselskie inicjatywy legislacyjne wiążące się z tą sprawą. Rząd, wyrażając stanowisko w sprawie inicjatyw poselskich, wskazywał, że wyjdzie z inicjatywą rozwiązania tego problemu.

Do rozwiązania problemu nie jest istotne generalne, nie określone w czasie, ograniczenie grona osób posiadających pierwszeństwo w nabywaniu nieruchomości do osób posiadających obywatelstwo polskie, a jedynie uregulowanie sprawy w sposób doraźny, odnoszący ograniczenie co do pierwszeństwa w nabyciu do konkretnych nieruchomości ściśle określonych w ustawach i dekretach wydanych w związku ze skutkami II wojny światowej. Nie jest to zatem ograniczenie podmiotowe uzależnione od cech osobistych danej osoby, w tym od posiadanego obywatelstwa, ale ograniczenie przedmiotowe odnoszące się do rodzajów nieruchomości przejętych na rzecz Skarbu Państwa lub gmin, w sytuacji szczególnej po II wojnie światowej.

17. Zmiana ustawy wprowadzana art. 1 pkt 37 przedłuża o 3 miesiące prawo wykonywania wycen nieruchomości przez biegłych z listy wojewody, pomimo nieposiadania przez te osoby uprawnień zawodowych.
18. Zaproponowana w art. 1 pkt 38 zmiana art. 232 ustawy jest konsekwencją zmian wprowadzanych w art. 1 pkt 18-32 projektu nowelizacji.

19. Art. 1 pkt 39 usuwa oczywisty błąd w powołaniu na oznaczenia przepisów ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne.
20. Pozostałe zmiany zawarte w art. 1 projektu nowelizacji ustawy mają na celu doprecyzowanie zapisów obowiązującej ustawy.
21. Zapisy art. 2 ustawy zmieniającej przyznają zarządcom nieruchomości, wykonującym działalność w tym zakresie przed dniem 1 stycznia 1998 r., uprawnienia podobne do uprawnień przyznawanym pośrednikom w obrocie nieruchomościami. Mają więc na celu zrównanie w prawach tych grup zawodowych.
22. W związku ze zmianą art. 93 ust. 6, oznaczoną w niniejszym projekcie jako art. 1 pkt 11 lit. c), konieczne okazało się wprowadzenie przepisu przejściowego - jest nim przepis art. 3 projektu.
23. W art. 4 ustawy zmieniającej zamieszczono upoważnienie do ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy. Ze względu na dość liczne zmiany tekst jednolity jest wskazany dla łatwiejszego korzystania z przepisów ustawowych.
24. W art. 5 ustawy zmieniającej przewidziano okres *vacatio legis* (do dnia 1 stycznia 2000 r.) dla wejścia w życie przepisów dotyczących obowiązkowego ubezpieczenia pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości, pozwalający na spokojne podpisanie porozumień z firmami ubezpieczeniowymi.

Projekt ustawy nie rodzi skutków finansowych dla budżetu państwa i budżetów samorządu terytorialnego.



**p.o. SEKRETARZA KOMITETU  
INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ**

*Maria Karasińska-Fendler*  
Podsekretarz Stanu

Sekr. Min. MKP/.....140...../98/DHPiST-mk

Warszawa, 1998 08. 17

**Pan**  
**Aleksander Proksa**  
**Sekretarz Rady Ministrów**

**Opinia o zgodności projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami z prawem Unii Europejskiej, wyrażona na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Komitecie Integracji Europejskiej (Dz. U. Nr 106, poz. 494) przez p.o. Sekretarza Komitetu Integracji Europejskiej, Minister Marię Karasińską-Fendler, działającą w zastępstwie Przewodniczącego Komitetu Integracji Europejskiej.**

*Sawona Daria Alkinstone,*

W związku z przedstawionymi przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast zmianami do projektu ustawy o gospodarce nieruchomościami (pismo nr RM-10-66-98; 1998-08-12 (autopoprawka I) oraz nr RM-10-66-98; 1998-08-14 (autopoprawka II) pozwałam sobie wyrazić następującą opinię:

1. Pzepis art. 1 pkt. 1 poprzedniej wersji projektu ustawy, który wprowadzał zawężenie definicji poprzedniego właściciela do osób, które w chwili pozbawienia prawa własności były obywatelami polskimi, czyniąc projekt niezgodnym z prawem wspólnotowym, został w nowej wersji projektu ustawy wykreślony. Wprowadzono natomiast dodatkowy art. 216a, którego treść formalnie nie dyskryminuje na tle narodowości, jednak utrzymuje w związku z art. 34 ust.1 pkt 1 ograniczenia w prawie nabywania nieruchomości dla pewnych grup osób. Nowy projekt regulacji, może zostać potraktowany jako szczególna, uzasadniona racjami historycznymi, forma realizacji polityki własnościowej państwa. Art. 222 Traktatu Ustanawiającego Wspólnotę Europejską stanowi, że problematyka własności pozostaje poza obrębem kompetencji Wspólnot. Stwierdzając w zaproponowanej wersji projektu ustawy brak arbitralnej

dyskryminacji na tle narodowości, należy uznać w oparciu o ww. art 222 TWE, że projekt ustawy w obecnej treści nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

2. Zauważyć jednakże należy pewną, jak się wydaje, nieprawidłowość legislacyjną. Proponowany art. 216a odwołuje się przy oznaczaniu wybranych nieruchomości do pięciu aktów prawnych, czterech ustaw i dekretu, z których przynajmniej dwa akty tj. ustawa z 6 maja 1945 r. o majątkach opuszczonych i porzuconych (Dz.U. nr 17, poz. 407) oraz dekret z 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz.U. nr 13, poz. 87 z późn. zmianami) od wielu lat nie obowiązują. Sugerowana zmiana mogłaby polegać na zastąpieniu wyszczególnionych aktów prawnych - określeniem typów majątków, których dotyczą, np: majątki opuszczone, majątki porzucone. Zastrzeżenie to, nie zmienia jednakże pozytywnej oceny projektowanej zmiany z punktu widzenia prawa Unii Europejskiej.

3. W związku z pismem nr RM-10-66-98; 1998-08-12, uprzejmie informuję, że projektowana autopoprawka I, nie jest objęta zakresem prawa Unii Europejskiej i nie zmienia konkluzji opinii przedstawionej poniżej.

**W konkluzji stwierdzam, że przedłożone autopoprawki usuwają dotychczasowe zastrzeżenia co do zgodności projektowanej regulacji z prawem Unii Europejskiej i pozwalają na wyrażenie opinii, że projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.**

Z poważaniem. *W. G. G.*

*Kawalec*

Do uprzejmej wiadomości:

Pan Sławomir Najmiger  
Prezes Urzędu Mieszkalnictwa  
i Rozwoju Miast

**Tłoczono z polecenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej**

