

USTAWA O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

Komentarz

Ewa Bończak-Kucharczyk

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

WYDANIE **7**

USTAWA O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

Komentarz

Ewa Bończak-Kucharczyk

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa

WYDANIE

7

Stan prawny na 9 marca 2023 r.

Wydawca
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący
Paulina Staniszevska-Chudzik

Opracowanie redakcyjne
Violet Design

Projekt okładek serii
Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

prawolubni

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujmy prawo i własność
Więcej na www.legalnakultura.pl
Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2023

ISBN 978-83-8328-443-9
7. wydanie

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.
Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 728 313 462
e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

Słowo wstępne

Ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami zastąpiła obowiązującą wcześniej ustawę z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, jednak jej zakres regulacji jest znacznie szerszy, gdyż oprócz zasad gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, reguluje ona także wykonywanie, ograniczanie i pozbawianie praw do nieruchomości, wycenę nieruchomości i działalność zawodową rzeczoznawców majątkowych. Do końca 2013 r. regulowała działalność zawodową w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami, obejmując swoim zakresem także pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości. Dodatkowo jej przepisy przejściowe, które dotyczą m.in. uwłaszczenia, porządkują różne starsze stany prawne nieruchomości.

Od czasu wejścia w życie, tj. od 1.01.1998 r., ukazało się 13 tekstów jednolitych tej ustawy. Ustawa o gospodarce nieruchomościami była bowiem wielokrotnie zmieniana, przy czym liczne zmiany, często drobne, wprowadzane były innymi ustawami niż ustawy zmieniające samą ustawę o gospodarce nieruchomościami – przy okazji wprowadzania bądź zmian innych ustaw. Stało się to już tak popularną praktyką, że prawie nie ma kwartału, w którym by nie dokonano co najmniej jednej, a najczęściej kilku zmian przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Najszerszych zmian dokonano z dniem 1.01.2014 r. ustawą z 13.06.2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz.U. poz. 829), po których ukazał się w Dzienniku Ustaw z 23.04.2014 r. (poz. 518) kolejny tekst jednolity ustawy o gospodarce nieruchomościami. Później jednak wprowadzano następne, szersze lub węższe zmiany i ogłoszono kolejne teksty jednolite (Dz.U. z 2015 r. poz. 782 i 1774), po czym można było obserwować wiele następnych zmian ujętych w tekście jednolitym ogłoszonym w Dzienniku Ustaw z 23.12.2016 r. (poz. 2147). Już 1.01.2017 r. weszły w życie kolejne obszerne zmiany omawianej ustawy (opublikowane w Dzienniku Ustaw z 30.12.2016 r. poz. 2260), a w 2017 r. wielu zmian dokonano nowelizacją z 20.07.2017 r. oraz innymi ustawami. W efekcie ogłoszony został w 2018 r. następny tekst jednolity tej ustawy (Dz.U. poz. 121), po którym następują kolejne zmiany, w tym bardzo istotne, bo dotyczące wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe lub przeznaczonych pod taką zabudowę, wobec czego w tym samym roku ogłoszono następny tekst jednolity (Dz.U. poz. 2204). Kolejny tekst jednolity opublikowany został w 2020 r. (Dz.U. poz. 65), jednak po jego ukazaniu się dokonano dalszych zmian komentowanej ustawy, co uwzględniono w tekście jednolitym z 12.11.2020 r. (Dz.U. poz. 1990). Następny tekst jednolity opublikowany został 21.10.2021 r. (Dz.U. poz. 1899), a ostatni 24.02.2023 r. (Dz.U. poz. 344).

W niniejszym opracowaniu przedstawiono stan prawny aktualny na 9.03.2023 r., ujmując wszystkie zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wielu innych przepisów, jakie weszły w życie do tego czasu.

Omawiając przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, niejednokrotnie komentuje się w niniejszej publikacji także różne przepisy innych ustaw mające związek z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami lub dotyczące zbliżonych zagadnień. Także i te przepisy zostały tu opisane z uwzględnieniem zmian prawnych następujących przed 9.03.2023 r.

Komentarz adresowany jest do prawników (sędziów, notariuszy, adwokatów, radców prawnych, pracowników administracji rządowej i samorządowej) oraz do przedstawicieli zawodów związanych z nieruchomościami (rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców nieruchomości, geodetów), ale także do osób, które z innych powodów zajmują się zarządzaniem i gospodarowaniem nieruchomościami lub stykają się z tymi dziedzinami.

Autorka ma nadzieję, że publikacja okaże się przydatna w codziennej pracy osób, do których została skierowana.

USTAWA

z 21 sierpnia 1997 r.

o gospodarce nieruchomościami

(tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 344)

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Art. 1. [Zakres regulacji]

1. Ustawa określa zasady:

- 1) gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego;
- 2) podziału nieruchomości;
- 3) scalania i podziału nieruchomości;
- 4) pierwokupu nieruchomości;
- 5) wywłaszczania nieruchomości i zwrotu wywłaszczonych nieruchomości;
- 6) udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) wyceny nieruchomości;
- 8) działalności zawodowej, której przedmiotem jest gospodarowanie nieruchomościami.

2. Przepisów ustawy nie stosuje się do nieruchomości służących wykonywaniu zadań placówek zagranicznych Rzeczypospolitej Polskiej w rozumieniu przepisów o służbie zagranicznej, z zastrzeżeniem art. 61 ust. 3a.

* Ustęp 2 zmieniony został 1.01.2017 r. przez art. 19 pkt 1 ustawy z 16.12.2016 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. poz. 2260 ze zm.) w ten sposób, że do treści przepisu w brzmieniu wcześniej obowiązującym dodano „z zastrzeżeniem art. 60b ust. 1 i art. 61 ust. 3a”. Następnie został zmieniony 9.09.2021 r. przez art. 1 pkt 1 ustawy z 8.07.2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1561) w ten sposób, że usunięto z niego odesłanie do art. 60b ust. 1, ponieważ art. 60b został tą samą nowelizacją w całości uchylony.

1. Przepis art. 1 określa przedmiotowy zakres stosowania ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344).

Należy zauważyć, że choć w tytule ustawy użyto określenia „gospodarka nieruchomościami”, to zwrot ten rzadko pojawia się w tekście ustawy (obecnie w art. 2, 3, 4, a wcześniej także w art. 223 i uchylonym art. 232), i to tylko w znaczeniu ogólnym. Termin „gospodarka” pojmowany jest tu w znaczeniu ogólnym, jako całość procesów wymiany dóbr i usług. Gospodarka jest więc przedmiotem zainteresowania przede wszystkim nauk ekonomicznych. Gospodarkę nieruchomości można zatem traktować jako tę część gospodarki, która dotyczy nieruchomości, i bez wątplenia tytuł ustawy nawiązuje do takiego rozumienia gospodarki nieruchomościami. Tego

rodzaju ujęcie jest jednak szersze niż zakres, którego dotyczą regulacje komentowanej ustawy. Każdy, kto zajmuje się gospodarką nieruchomościami, musi więc brać pod uwagę zarówno względy ekonomiczne, jak i przepisy dotyczące nieruchomości, lecz nie tylko przepisy omawianej ustawy, ale także przepisy innych ustaw dotyczących nieruchomości.

O racjonalnej gospodarce nieruchomością mowa jest dodatkowo w art. 184b u.g.n., jako o celu zarządzania nieruchomością, na którego realizację składają się m.in. czynności wymienione w tym artykule w pkt 1–6.

W ustawie o gospodarce nieruchomościami częściej używa się natomiast terminu „gospodarowanie nieruchomościami”, który jest stosowany w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i własność jednostek samorządu terytorialnego. Znaczenie tego terminu określone zostało w przepisach art. 23 i n. u.g.n. (choć w wyniku nowelizacji z 16.12.2016 r. swoista definicja gospodarowania nieruchomościami przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa pojawia się także w art. 60 ust. 2 u.g.n.).

Zakres przedmiotowy stosowania ustawy o gospodarce nieruchomościami określony został w art. 1 dwojako – przez wskazanie, do jakich (czyich) nieruchomości ustawa ma zastosowanie, oraz przez wskazanie problematyki, do której odnoszą się normy materialne i procesowe zawarte w ustawie.

Ustawa ma więc zastosowanie do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i własność jednostek samorządu terytorialnego oraz do problematyki wymienionej w art. 1 ust. 1. Z tym jednak zastrzeżeniem, że tak wyznaczony zakres stosowania ustawy został w art. 2 u.g.n. ograniczony poprzez wskazanie pierwszeństwa stosowania wymienionych w tym przepisie ustaw, a kolejne ograniczenia znajdują się w dalszych przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, które wskazują, do jakiego rodzaju czynności lub gruntów ustawa ma zastosowanie lub do jakiego rodzaju czynności bądź gruntów zastosowania nie ma.

Należy też brać pod uwagę, że czynności, do których ustawa ma zastosowanie, powodują, iż odnosi się ona nie tylko do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. Przykładowo, przepisy dotyczące podziału nieruchomości stosuje się także do nieruchomości stanowiących własność innych osób, podobnie jak regulacje dotyczące scalania i podziałów nieruchomości. Przepisy dotyczące wywłaszczania nieruchomości i zwrotu wywłaszczonych nieruchomości dotyczą wywłaszczania nieruchomości, które nie stanowią własności Skarbu Państwa ani własności jednostek samorządu terytorialnego. Udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej dotyczy właścicieli i użytkowników nieruchomości innych niż Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego. Przepisy dotyczące działalności zawodowej, której przedmiotem jest gospodarowanie nieruchomościami, wiążą osoby zajmujące się taką działalnością bez względu na to, czyją nieruchomością się zajmują.

2. Już w samym art. 1 u.g.n. w ust. 2 dokonano jednak pewnego ograniczenia stosowania ustawy w porównaniu z zakresem sprecyzowanym w art. 1 ust. 1 u.g.n. Zgodnie z jego treścią przepisów ustawy nie stosuje się do nieruchomości służących wykonywaniu zadań placówek zagranicznych Rzeczypospolitej Polskiej w rozumieniu przepisów o służbie zagranicznej.

Nowelizacją z 16.12.2016 r. dodatkowo wprowadzono zastrzeżenie, z którego wynikało, że niestosowanie ustawy o gospodarce nieruchomościami do nieruchomości służących wykonywaniu zadań placówek zagranicznych Rzeczypospolitej Polskiej w rozumieniu przepisów o służbie zagranicznej podlegało ograniczeniom zgodnie z art. 60b ust. 1 oraz art. 61 ust. 3a u.g.n. W dodanym tą samą nowelizacją przepisie art. 60b ust. 1 u.g.n. mowa była o tym, że minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa prowadzi ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa, w tym wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przeznaczonych na potrzeby przedstawicielstw dyplomatycznych lub konsularnych państw obcych oraz innych przedstawicielstw i instytucji zrównanych z nimi w zakresie przywilejów i immunitetów na podstawie ustaw, umów międzynarodowych lub powszechnie obowiązujących zwyczajów międzynarodowych. Należało zatem rozumieć, że niepodlegające innym przepisom ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomości służące wykonywaniu zadań placówek zagranicznych Rzeczypospolitej Polskiej w rozumieniu przepisów o służbie zagranicznej ujmowane są jednak w ewidencji, o której była mowa w art. 60b ust. 1 u.g.n., a która prowadzona miała być zgodnie z innymi przepisami komentowanej ustawy dotyczącymi tej ewidencji.

Jednakże cały art. 60b u.g.n. uchylony został 9.09.2021 r. przez art. 1 pkt 22 nowelizacji z 8.07.2021 r., w związku z czym w art. 1 pkt 1 tej nowelizacji usunięto z art. 1 ust. 2 u.g.n. także przywołanie przepisu art. 60b ust. 1 u.g.n. W wyniku tych zmian minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa nie prowadzi już ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa, w tym ewidencji wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, także nieruchomości przeznaczonych na potrzeby przedstawicielstw dyplomatycznych i zrównanych z nimi instytucji.

W art. 1 ust. 2 u.g.n. pozostało jedynie przywołanie art. 61 ust. 3a u.g.n., według którego to minister właściwy do spraw zagranicznych wykonuje uprawnienia przysługujące Skarbowi Państwa w odniesieniu do nieruchomości znajdujących się poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, chyba że z odrębnych przepisów lub czynności prawnych wynika właściwość innego organu, jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa lub państwowej osoby prawnej.

Dotychczasowa konstrukcja prawna musiała bowiem budzić pewne wątpliwości z tego względu, że skoro jakieś nieruchomości nie mają podlegać przepisom komentowanej ustawy, to nie powinno się umieszczać w tej ustawie przepisów dotyczących wykonywania uprawnień Skarbu Państwa w stosunku do tych nieruchomości. Przepis taki należałoby ewentualnie umieścić w innej – właściwej – ustawie, chyba że celem ulokowania tego przepisu w ustawie o gospodarce nieruchomościami miało być poddanie wykonywania przez ministra właściwego do spraw zagranicznych uprawnień Skarbu Państwa wobec tych nieruchomości innym przepisom tej ustawy, tj. takim, które dotyczą wykonywania uprawnień właścicielskich. Natomiast niesprecyzowanie, jakie konkretnie przepisy komentowanej ustawy miałyby być w tym przypadku stosowane przez ministra właściwego do spraw zagranicznych, może w różnych sytuacjach faktycznych powodować zarówno problemy interpretacyjne, jak i praktyczne.

Z następnych regulacji zawartych w ustawie mogą wynikać kolejne ograniczenia lub rozszerzenia zakresu stosowania ustawy. Między innymi już w art. 2 u.g.n. wskazano zbiór ustaw, których przepisów w zakresie gospodarki nieruchomościami ustawa o gospodarce nieruchomościami nie narusza.

3. Oprócz wyłączeń wynikających z art. 2 u.g.n. zakres stosowania komentowanej ustawy ograniczają:
- przepis art. 35 ust. 3 u.g.n., który w sprawach dotyczących ustanawiania odrębnej własności lokali w domach wielolokalowych odsyła do stosowania ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048);
 - przepis art. 92 u.g.n. dotyczący podziałów nieruchomości niezależnie od tego, czy są one własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego; zgodnie z jego treścią przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczących podziałów nieruchomości nie stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego – do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, chyba że dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo spowodowałoby wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha;
 - przepisy art. 101 ust. 2 i 3 u.g.n. – zgodnie z nimi przepisów ustawy dotyczących scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki gruntu stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne, natomiast nie stosuje się do nieruchomości, które zostały objęte postępowaniem scaleniowym na podstawie ustawy z 26.03.1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów;
 - przepis art. 109 ust. 2 u.g.n., który określa zakres stosowania przepisów dotyczących przysługującego gminie prawa pierwokupu; zgodnie z jego treścią przepisów tych nie stosuje się do nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planów miejscowych – do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne (przy czym art. 92 ust. 2 u.g.n. stosuje się odpowiednio);
 - przepis art. 112 ust. 1 u.g.n., niezależnie od tego, że dotyczy wywłaszczania nieruchomości, które nie stanowią własności jednostek samorządu terytorialnego ani Skarbu Państwa, ogranicza stosowanie przepisów ustawy dotyczących wywłaszczania, przewidując możliwość ich zastosowania tylko wobec nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne albo wobec nieruchomości, dla których wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (z zastrzeżeniem przepisów art. 122a, 124 ust. 1b, art. 124b, 125 i 126 u.g.n.);
 - przepis art. 143 ust. 1 u.g.n., który wyznacza zakres stosowania przepisów dotyczących opłaty adiacenckiej z tytułu udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej, niezależnie od tego, że dotyczy właścicieli gruntu innych niż Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, a także użytkowników wieczystych gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, wyłącza stosowanie przepisów ustawy dotyczących tej opłaty w stosunku do nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego – do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne (przy czym przepis art. 92 ust. 2 u.g.n. stosuje się odpowiednio);
 - przepis art. 149 u.g.n., który wyznacza zakres stosowania przepisów dotyczących określania wartości nieruchomości; zgodnie z jego treścią przepisów tych nie stosuje się do określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów;
 - przepis art. 160 u.g.n., który wyznacza zakres stosowania przepisów dotyczących ustalania wartości katastralnej nieruchomości; wskazane przepisy stosuje się do tych nieruchomości, dla których ustala się taką wartość;

- przepis art. 213 u.g.n. – wyłącza stosowanie przepisów art. 204–211 u.g.n. do nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, chyba że przepisy dotyczące gospodarowania tym zasobem stanowią inaczej;
 - przepis art. 215 ust. 1 u.g.n. – rozszerza stosowanie przepisów ustawy dotyczących odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości do odszkodowań za gospodarstwo rolne na gruntach, które na podstawie dekretu z 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279 ze zm.) przeszły na własność państwa, jeżeli ich poprzedni właściciele lub następcy prawni tych właścicieli prowadzący gospodarstwo zostali pozbawieni faktycznego władania wspomnianym gospodarstwem po dniu 5.04.1958 r.;
 - przepis art. 215 ust. 2 u.g.n., który mówi, że przepisy ustawy dotyczące odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości stosuje się odpowiednio do domu jednorodzinnego, jeżeli przeszedł on na własność państwa po 5.04.1958 r., oraz do działki, która przed dniem wejścia w życie dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy mogła być przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne, jeżeli poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania nią po 5.04.1958 r. (przy czym w ramach przyznanego odszkodowania poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni mogą otrzymać w użytkowanie wieczyste działkę pod budowę domu jednorodzinnego)¹;
 - przepis art. 216 u.g.n., który rozszerza stosowanie przepisów ustawy dotyczących zwrotu nieruchomości wywłaszczonych poprzez objęcie działaniem tych przepisów także nieruchomości przejętych lub nabytych na podstawie ustaw wymienionych w tym przepisie oraz nieruchomości wywłaszczonych na rzecz państwowych i spółdzielczych przedsiębiorstw gospodarki rolnej, jak również gruntów wywłaszczonych na podstawie odrębnych przepisów w związku z potrzebami Tatrzańskiego Parku Narodowego²;
 - przepis art. 216a u.g.n., który wyłącza stosowanie przepisów ustawy dotyczących zwrotu nieruchomości wywłaszczonych w stosunku do nieruchomości przejętych na podstawie przepisów wymienionych w tym artykule.
4. W literaturze podkreśla się, że wcześniejsze regulacje prawne inaczej normowały kwestie gospodarowania nieruchomościami rolnymi i leśnymi, a inaczej pozostałymi nieruchomościami. Różnice te dotyczyły przede wszystkim obrotu oraz gospodarowania gruntami rolnymi oraz leśnymi i utrzymują się do dziś, gdyż odrębne ustawy regulują kwestie: ochrony gruntów rolnych i leśnych, kształtowania ustroju rolnego, zasad zbywania i dziedziczenia gospodarstw rolnych oraz gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

¹ Przepis ten, zgodnie z wyrokiem TK z 13.06.2011 r. (Dz.U. Nr 130, poz. 762), przewidywać powinien także stosowanie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczących odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości do nieruchomości, które przeszły na własność gminy m.st. Warszawy lub państwa na podstawie dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, innych niż domy jednorodzinne, jeżeli przeszły one na własność państwa po 5.04.1958 r., i działek, które przed dniem wejścia w życie powołanego dekretu mogły być przeznaczone pod budownictwo inne niż jednorodzinne, jeżeli poprzedni właściciele lub ich następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania nimi po 5.04.1958 r.

² Pierwotnie art. 216 ust. 1 w zakresie, w jakim pomijał art. 47 ust. 1 ustawy z 12.03.1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz.U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64) jako podstawę nabycia na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości, do której stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 6 działu III niniejszej ustawy, został uznany za niezgodny z art. 64 ust. 1 oraz z art. 64 ust. 2 w zw. z art. 32 ust. 1 Konstytucji RP wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 19.05.2011 r., SK 9/08 (Dz.U. Nr 115, poz. 673).

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami tylko w odniesieniu do niektórych kwestii dotyczą nieruchomości rolnych i leśnych. Na przykład mają zastosowanie do zbywania i obciążania takich nieruchomości innymi prawami przez jednostki samorządu terytorialnego, gdyż kwestie te nie zostały odrębnie uregulowane w żadnej innej ustawie. Także podział nieruchomości rolnych i leśnych odbywa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeśli jego skutkiem miałyby być wydzielenie działki o powierzchni nieprzekraczającej 3000 m².

Należy przy tym wyjaśnić, że przeznaczenie terenu w planie miejscowym pod zabudowę zagrodową jest przeznaczeniem na cele rolne i nawet jeśli teren ten zostanie zabudowany, to nadal będzie miał status gruntów rolnych (zob. np. wyrok WSA w Krakowie z 3.10.2019 r., II SA/Kr 779/19, LEX nr 2735673).

5. Zakres stosowania ustawy o gospodarce nieruchomościami różni się od zakresu stosowania wcześniej obowiązującej ustawy z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.), gdyż ta ostatnia określała (z pewnymi wyjątkami) zasady:
- gospodarowania gruntami zabudowanymi przeznaczonymi w planach zagospodarowania przestrzennego na cele zabudowy (przy czym zabudowę w rozumieniu ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości stanowiły budowle i urządzenia służące funkcjonowaniu miast i wsi oraz inne budowle i urządzenia o znaczeniu krajowym i regionalnym);
 - wywłaszczania nieruchomości.

Zakres stosowania ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości był zatem co do zasady uzależniony od przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego, a w stosunku do niektórych przepisów tej ustawy przeznaczenie to stanowiło przynajmniej wskazówkę interpretacyjną pozwalającą się zorientować, czy do określonych gruntów należy stosować przepisy ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, czy też nie należy. Natomiast z art. 1 u.g.n. wynika, że przepisy ustawy trzeba stosować do wymienionych w tym przepisie gruntów i czynności w każdym przypadku, który nie został wyłączony konkretnymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przepisy innych ustaw, zarówno wymienionych przykładowo w art. 2 u.g.n., jak i tam niewymienionych, należy uznać za przepisy odrębne i jako takie mające pierwszeństwo w stosowaniu. To oznacza, że jeżeli te odrębne ustawy zawierają odesłanie typu „w sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami”, to uprawnione jest sięgnięcie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (por. wyrok SN z 18.02.2009 r., I CSK 389/08, LEX nr 560511).

Należy jednak podkreślić, że obecnie obowiązuje wiele przepisów ustaw szczególnych, które inaczej regulują różne kwestie, o których mowa w komentowanej ustawie (i to często bez odnoszenia się do przepisów tej ustawy). Dotyczy to np. tzw. szczególnych czy też uproszczonych trybów przejmowania przez podmioty publicznoprawne własności nieruchomości przeznaczonych na realizację różnych celów publicznych z chwilą uprawomocnienia się stosownych decyzji administracyjnych dotyczących lokalizacji określonych inwestycji (będących jednocześnie najczęściej również decyzjami o podziale nieruchomości). W miarę możliwości przepisy takie zostały omówione w niniejszym komentarzu.

Publikacja szczegółowo opisuje zagadnienia dotyczące gospodarowania nieruchomościami, z uwzględnieniem publicznych zasobów nieruchomości. Przeanalizowano w niej procedury obrotu nieruchomościami i tworzenia rozmaitych zasobów nieruchomości publicznych, problematykę związaną z wywłaszczaniem, ograniczaniem praw do nieruchomości, wyceną, scalaniem i podziałami nieruchomości, a także z ustalaniem opłat adiacenckich, opłat za wieczyste użytkowanie gruntów i zarząd nieruchomością.

Autorka komentuje zarówno przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344), jak i regulacje zawarte w innych aktach, które mają związek z omawianą tematyką, w tym dotyczących geodezji i kartografii, prawa geologicznego i górniczego, prawa wodnego, własności lokali, gruntów warszawskich oraz przekształcania prawa wieczystego użytkowania gruntu w jego własność.

Komentarz zawiera omówienie najnowszych zmian ustawy o gospodarce nieruchomościami, które weszły w życie:

- 9 września 2021 r. – dotyczących umocnienia nadzoru sprawowanego przez wojewodów nad działaniami starostów, a także wprowadzenia instrumentów prawnych, umożliwiających wojewodom sprawne i rzetelne wykonywanie kontroli nad gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa przez starostów (Dz.U. poz. 1561).
- 31 października 2021 r. – ustanawiających wymóg niekaralności za wskazane czyny zabronione w stosunku do osób kierujących wykonywaniem czynności związanych z prowadzeniem działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz do beneficjentów rzeczywistych i podmiotu prowadzącego taką działalność (Dz.U. poz. 815).
- 10 października 2022 r. – nakładających obowiązek udostępniania i aktualizowania wyciągów z centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych (Dz.U. poz. 2185).

W książce uwzględniono również najnowsze nowelizacje innych ustaw związanych z problematyką gospodarowania nieruchomościami, jak również orzecznictwo i piśmiennictwo dotyczące tej tematyki.

Publikacja przeznaczona jest dla prawników: sędziów, notariuszy, adwokatów, radców prawnych, pracowników administracji rządowej i samorządowej, dla przedstawicieli zawodów związanych z nieruchomościami (rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców nieruchomości, geodetów), a także dla osób, które z innych powodów zajmują się zarządzaniem i gospodarowaniem nieruchomościami lub stykają się z tymi dziedzinami.

Ewa Bończak-Kucharczyk – specjalizuje się w zagadnieniach dotyczących mieszkalnictwa, nieruchomości, gospodarki komunalnej i lokalnego rozwoju. Jest autorką licznych publikacji prasowych i książkowych z tego zakresu. Brała udział w pracach legislacyjnych nad wieloma ustawami (m.in. w latach 1998–2001, gdy była wiceprezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast). Prowadziła działalność doradczą w kraju i za granicą, w szczególności w zakresie rozwoju i gospodarki nieruchomościami. Współpracowała z Wyższą Szkołą Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie, Uniwersytem Warszawskim i Bankiem Gospodarstwa Krajowego (jako ekspert i członek rady tego banku). Zajmowała się też funkcjonowaniem samorządu terytorialnego i przedsiębiorstw komunalnych. W 2017 r. weszła w skład Państwowej Rady Gospodarki Przestrzennej.



9 788383 284439 W07P01

Kup e-book i czytaj
w aplikacji Smarteca



ISBN 978-83-8328-443-9
9 788383 284439

ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA: 801 04 45 45
ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL
WWW.PROFINFO.PL

