



Business Centre Club

Warszawa, 22 października 2020 r.

OPINIA

- **Dobiegły końca konsultacje społeczne projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw.** Zdaniem BCC, zawiera on wiele cennych rozwiązań, wymaga jednak jeszcze istotnych modyfikacji na kolejnych etapach procedury legislacyjnej.
- **Celami projektu są w szczególności usprawnienie mechanizmów gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oraz zrationalizowanie zasad takiego gospodarowania – w szczególności w oparciu o postulaty zgłaszane przez Wojewodów.**
- **Zdaniem BCC, uzasadnione jest w szczególności ponowne rozważenie w ogóle kształtu proponowanej regulacji w zakresie dodatkowego zwiększenia złożoności procedur i ustanowienia dodatkowego nadzoru.**

Zmiany Art. 10a ustawy o gospodarce nieruchomościami

W opinii BCC nieuzasadniona jest zmiana polegająca na rezygnacji z funkcjonującego w praktyce rozwiązania w postaci centralnie sporządzanej polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. W konsekwencji, negatywnie należy ocenić uchylene art. 10a ustawy o gospodarce nieruchomościami („u.g.n.”). Dokument tego rodzaju stanowił w praktyce istotną instrukcję i wskaźnik postępowania dla organów lokalnych, nie nakładając – co do zasady – zbyt szerokich ograniczeń i nie uniemożliwiając prowadzenia lokalnej polityki gospodarowania zasobem. Rezygnacja z możliwości sporządzania ogólnej polityki centralnej nie tylko może przyczynić się do zwiększenia chaosu w gospodarce nieruchomościami, ale również może w pewnym przypadkach skutkować paraliżem organów lokalnych, które nie będą miały punktu odniesienia dla oceny planowanych przez siebie działań (ryzyko „zmrożenia” procesu decyzyjnego). Jakkolwiek, mogą zasługiwać na uwzględnienie argumenty zawarte w uzasadnieniu o możliwej nieskuteczności sporządzania polityki na szczeblu centralnym, to całkowita rezygnacja z takiej polityki wydaje się niezasadna. Naszym zdaniem, bardziej trafnym rozwiązaniem mogłoby być przeniesienie kompetencji na Wojewodów do sporządzania wewnętrznych polityk lokalnie na użytek województwa.

Zmiany Art. 11, 23, 43, 63 u.g.n.

Zdaniem BCC, negatywnie należy ocenić konstrukcję ustanowienia sprawowania nadzoru Wojewodów nad gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa przez Starostów. Starosta działa w takim wypadku jako organ administracji państwowej i ponosi z tego tytułu odpowiedzialność. Ustanawianie dodatkowego organu nadzorczego w postaci Wojewody – i związane z tym nałożenie na Starostów dodatkowych obowiązków w tym planistycznych i sprawozdawczych, skutkować będzie jedynie wydłużeniem i nadmiernym skomplikowaniem

procedur gospodarowania nieruchomościami – które już w obecnym stanie prawnym są nadmiernie złożone. W szczególności, negatywnie należy ocenić chociażby zaproponowane w projekcie zmiany art. 23 u.g.n. dodatkowe obowiązki planistyczne Starosty połączone z wymogiem zatwierdzenia przez Wojewodę – niepotrzebnie „usztyni” ramy gospodarowania nieruchomościami. Sama konstrukcja planu sporządzanego przez Starostę – z pominięciem wymogu zgody organu nadzoru – mogłoby jednak okazać się w praktyce przydatne jako analogiczne od obowiązków wynikających z obecnie obowiązującego art. 25 u.g.n. Podobnie, zdecydowanie negatywnie należy ocenić dodatkowe wymogi aktów nadzorczych w przypadku stosunków nie tylko stricte wewnętrznych pomiędzy organami administracji, ale również w stosunkach zewnętrznych wobec administracji – tj. proponowana zmiana art. 63 i n. u.g.n. dodająca dodatkowe wymogi formalne w postępowaniu. Sama zatem konstrukcja dodatkowego nadzoru – a w konsekwencji i postanowienia projektu jej dotyczące – BCC ocenia negatywnie.

Zmiany Art. 13, 22 u.g.n.

Pozytywnie należy ocenić proponowane zmiany dotyczące zasad wykorzystania nieruchomości darowanej na inny cel niż wskazany przy dokonaniu darowizny. W teorii zaproponowana konstrukcja zapewni większą elastyczność postępowania i powinna pozwolić dokonywać zmiany celu darowizny. W praktyce jednak, zdaniem BCC uzasadnionym byłoby wskazanie jasnych przesłanek możliwości bądź obowiązku takiej zmiany zamiast odwołania. W innym wypadku, może dojść do sytuacji bezrefleksyjnego stosowania znanej dotychczasowej instytucji odwołania darowizny jako rozwiązania bezpieczniejszego i mniej kontrowersyjnego – co stałoby w sprzeczności z celami reformy.

Zmiany Art. 17 u.g.n.

Pozytywnie można ocenić propozycję regulacji art. 17 u.g.n. który faktycznie wprost przewiduje obowiązek wynikający obecnie pośrednio z pozostałych przepisów tj. obowiązek notyfikacji o nabyciu nieruchomości do zasobu odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Regulacja potwierdza jasny obowiązek takiej notyfikacji ale mając na uwadze potrzebę upraszczania przepisów i ich jasnego formułowania może w praktyce być przydatny na wypadek wątpliwości jednostek stosujących prawo.

Zmiany dot. przekazywania nieruchomości pomiędzy jednostkami publicznymi

Zasadniczo pozytywnie można ocenić proponowane zmiany – stanowiące znaczącą część projektu – dotyczące regulacji zasad przekazywania nieruchomości pomiędzy jednostkami publicznymi. Zdaniem BCC, zaproponowana regulacja w ogólności może okazać się praktycznie przydatna, przy czym w samym projekcie wydaje się być nadmiernie rozdzielona i skomplikowana. Zdecydowanie bardziej czytelnym i praktycznym rozwiązaniem byłoby, wydzielenie odrębnej jednostki redakcyjnej (np. rozdział) regulującej przedmiotowe kwestie wewnątrz-administracyjnych transferów nieruchomości zawierającą kompleksowy zestaw norm szczególnych oraz w miarę potrzeby odesłania do norm ogólnych.

Procedura art. 209a u.g.n.

Zasadniczo pozytywnie należy ocenić zaproponowaną zmianę art. 209a u.g.n. poprzez zniesienie wyraźnego wymogu łącznego działania wszystkich właścicieli lokali. Zdaniem BCC, zmiana ta jest jednak zbyt ograniczona bowiem nie usunie praktycznych wątpliwości obecnych na gruncie zasad ogólnych kodeksu cywilnego regulujących kwestie współwłasności – tj. czy taka jednomyślność nie jest w dalszym ciągu wymagana. Jeśli intencją projektodawcy – co uwidoczniło się w uzasadnieniu – była liberalizacja zasad występowania z roszczeniami, brak wymogu jednomyślności (wraz z zagwarantowaniem prawa mniejszości do zaskarżenia decyzji większości) powinna zostać wyrażona wprost.

Przepisy przejściowe

Negatywnie oceniamy proponowane w art. 5 i art. 7 projektu stosowanie nowych norm projektu do umów (o charakterze faktycznie cywilnoprawnym) zawartych przed wejściem projektu w życie. Taka regulacja

skutkować będzie „działaniem prawa wstecz” i wywołaniem skutków nieprzewidzianych przez strony przy zawieraniu umowy. Przedmiotowa norma intertemporalna zasługuje zdaniem BCC na negatywną ocenę a do umów dotychczasowych powinny mieć zastosowanie normy dotychczasowe.

Wejście w życie – art. 8

Zdaniem BCC, z uwagi na zakres regulacji projektu oraz mając na uwadze, że nowelizacji ulega u.g.n. tj. akt prawny funkcjonujący de facto częściowo w rocznych cyklach (przykładowo – kwestie użytkowania wieczystego) niepoprawnym byłoby ustanowienie 14-dniowego *vactio legis* skutkujące wejściem w życie projektu w ciągu roku. Proponujemy, aby w razie uchwalenia projektu, datą wejścia w życie był początek kolejnego roku kalendarzowego, następującego po roku, w którym projekt został uchwalony.

Kontakt z ekspertem:



dr Łukasz Bernatowicz

wiceprezes BCC, wiceprzewodniczący RDS
ekspert BCC ds. infrastruktury, prawa budowlanego i zamówień publicznych
minister infrastruktury w Gospodarczym Gabinecie Cieni BCC
tel. 502 066 619
e-mail: lukasz.bernatowicz@bcc.org.pl

Kontakt dla mediów:

Emil Muciński

rzecznik, Instytut Interwencji Gospodarczych BCC
tel. 602 571 395, 22 58 26 113
e-mail: emil.mucinski@bcc.org.pl; instytut@bcc.org.pl

Business Centre Club powstał pod koniec XX w., w 1991 roku. Jest prestiżowym Klubem przedsiębiorców i największą w kraju ustawową organizacją indywidualnych pracodawców. Grupa BCC składa się z Klubu BCC, Związku Pracodawców BCC i Studenckiego Forum BCC. Członkowie BCC zatrudniają ponad 400 tys. pracowników, obroty firm sięgają 20 miliardów złotych a siedziby rozlokowane są w blisko 250 miastach. Na terenie całej Polski działają 22 łóże regionalne. Do BCC należą przedstawiciele wszystkich branż, międzynarodowe korporacje, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, firmy telekomunikacyjne, najwięksi polscy producenci, uczelnie wyższe, koncerny wydawnicze i znane kancelarie prawne. Członkami Klubu są także prawnicy, dziennikarze, naukowcy, wydawcy, lekarze, wojskowi i studenci. BCC koncentruje się na działaniach na rzecz rozwoju gospodarki i pomocy przedsiębiorcom, jest ustawowym członkiem Rady Dialogu Społecznego. Koordynatorem wszystkich działań BCC jest Marek Goliński. Kontakty prasowe: https://www.bcc.org.pl/strefa_eksperta/kontakty-do-ekspertow, więcej: <https://www.bcc.org.pl/> oraz: <https://www.facebook.com/businesscentreclub>