

**U S T A W A**

z dnia.....2017 r.

**o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami**

Art. 1. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624 i 820) w art. 136 wprowadza się następujące zmiany:

1) w ust. 3 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Poprzedni właściciel lub jego spadkobierca mogą żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, w tym również udziału w wywłaszczonej nieruchomości, lub jej części, jeżeli, stosownie do przepisu art. 137, stała się ona zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu.”;

2) po ust. 3 dodaje się ust. 3a i 3b w brzmieniu:

„3a. W przypadku gdy z żądaniem zwrotu udziału w wywłaszczonej nieruchomości wystąpi poprzedni współwłaściciel lub jego spadkobierca, starosta, o którym mowa w ust. 3, informuje osoby uprawnione, w drodze obwieszczenia, o wszczęciu postępowania o zwrot udziału w wywłaszczonej nieruchomości. Informację wywiesza się na okres 3 miesięcy w siedzibie starostwa powiatowego, a także podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości i na stronach internetowych starostwa powiatowego. Jeżeli w terminie 3 miesięcy licząc od dnia wywieszenia informacji, poprzedni współwłaściciele lub ich spadkobiercy nie złożą wniosków o zwrot udziału w nieruchomości, uprawnienia do zwrotu wygasają.

3b. W przypadku gdy, zgodnie z ust. 3a, zostało zgłoszonych więcej niż jedno żądanie zwrotu udziału w wywłaszczonej nieruchomości, starosta, o którym mowa w ust. 3, prowadzi jedno postępowanie dotyczące wszystkich żądań.”;

3) dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„7. Przepisów ust. 1 – 5 nie stosuje się jeżeli od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, upłynęło 20 lat.”.

Art. 2. 1. W sprawach dotyczących żądania zwrotu nieruchomości, wszczętych przed dniem wejścia w życie art. 1 pkt 3 niniejszej ustawy, a niezakończonych ostateczną decyzją

lub postanowieniem, przepis art. 136 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym, z wyłączeniem spraw, o których mowa w ust.2

2. W sprawach dotyczących żądania zwrotu udziału w wywłaszczonej nieruchomości, wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, a niezakończonych ostateczną decyzją lub postanowieniem, stosuje się przepisy art. 136 ust. 3a i 3b ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 3. 1. W przypadku, gdy złożone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy żądanie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości nie zostało uwzględnione przez starostę, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, ze względu na brak współdziałania wszystkich uprawnionych do żądania, wnioskodawca jest uprawniony do przedstawienia staroście, wykonującemu zadanie z zakresu administracji rządowej, ponownego żądania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub udziału w wywłaszczonej nieruchomości w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

2. W przypadku, gdy nieuwzględnione żądanie, o którym mowa w ust. 1, dotyczy nieruchomości, wobec której upłynął termin określony w art. 136 ust. 7 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, wnioskodawca, w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie art. 1 pkt 3 niniejszej ustawy, uprawniony jest do wniesienia ponownego żądania, o którym mowa w ust. 1 - do takiego żądania przepisu art. 136 ust. 7 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą nie stosuje się.

Art. 4. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, za wyjątkiem art. 1 pkt 3, który wchodzi w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia.

RADCA PRAWNY  
w Departamencie Prawnym  
  
Anna Kubik

DYREKTOR  
Departamentu Prawnego  
  
Anna Kubik  
2017-10-31

## Uzasadnienie

Projekt *ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami* ma na celu wykonanie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 lipca 2015 roku (sygn. akt SK 26/14), w zakresie orzeczenia niekonstytucyjności art. 136 ust. 3 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, z późn. zm.). Ponadto, celem projektu *ustawy* jest również zagwarantowanie pewności stosunków prawnych w odniesieniu do nieruchomości objętych regulacją art. 136 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* poprzez ograniczenie możliwości dochodzenia zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, po upływie 20 lat od wywłaszczenia.

W obowiązującym porządku prawnym zgodnie z treścią art. 136 ust. 3 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, poprzedni właściciel lub jego spadkobierca mogą żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części, jeżeli stała się ona zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. Z wnioskiem o zwrot nieruchomości lub jej części występuje się do starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, który zawiadamia o tym właściwy organ. Warunkiem zwrotu nieruchomości jest zwrot przez poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę odszkodowania lub nieruchomości zamiennej. W wyroku z dnia 14 lipca 2015 r. Trybunał Konstytucyjny orzekł, iż wynikająca z art. 136 ust. 3 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* zasada zwrotu nieruchomości w zakresie, w jakim uzależnia przewidziane w nim żądanie poprzedniego współwłaściciela wywłaszczonej nieruchomości lub jego spadkobierców od zgody pozostałych współwłaścicieli nieruchomości lub ich spadkobierców, jest niezgodna z Konstytucją RP. Zgodnie z zaleceniami Trybunału Konstytucyjnego realizacja wyroku powinna uwzględniać następujące kwestie:

- Restytucja współwłasności powinna polegać na równoczesnym zwrocie w jednym postępowaniu wszystkich udziałów w wywłaszczonej nieruchomości poprzednim współwłaścicielom (ich spadkobiercom). W sytuacji gdy jest to niemożliwie bądź utrudnione ustawa powinna przewidywać zwrot udziałów osobom, które tego żądają.
- Konieczność przyznania samodzielnej legitymacji procesowej w postępowaniu zwrotowym każdemu z poprzednich współwłaścicieli nieruchomości (spadkobierców).
- Konieczność zapewnienia w postępowaniu zwrotowym prawa tym osobom, które nie wystąpiły z wnioskiem o zwrot udziału w nieruchomości, a są do tego uprawnione. Odpowiedzialność w zakresie poinformowania tych osób oraz uzyskania od nich stanowiska powinna spoczywać na organach, ponieważ to one są zobowiązane do naprawienia skutków nieprawidłowego wywłaszczenia.
- Wyważenie interesu prywatnego (wnioskodawców oraz osób uprawnionych, niebiorących udziału w postępowaniu zwrotowym) oraz interesu publicznego.

Przedłożony projekt *ustawy* wypełnia wyżej wymienione zalecenia Trybunału Konstytucyjnego. Zgodnie z zaproponowaną zmianą każdemu poprzedniemu właścicielowi bądź jego spadkobiercy zostanie przyznane uprawnienie żądania zwrotu udziału w wywłaszczonej nieruchomości. W sytuacji gdy z wnioskiem o zwrot udziału nie wystąpiły wszystkie osoby, które są do tego uprawnione, starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej będzie zobowiązany do poinformowania ich o wszczęciu

postępowania o zwrot udziału w wywłaszczonej nieruchomości. Zgodnie z projektem *ustawy* przystąpienie przez pozostałych współwłaścicieli bądź ich spadkobierców do postępowania restytucyjnego będzie możliwe jedynie w wyznaczonym terminie. W celu zapewnienia stabilności stosunków prawnych projektodawca proponuje termin trzech miesięcy na złożenie wniosku o zwrot udziału w wywłaszczonej nieruchomości, liczony od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o wszczęciu postępowania zwrotowego. Zaproponowany termin jest spójny z terminem ustalonym w przepisie art. 136 ust. 5 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Skutkiem uchybienia wyżej wymienionego terminu będzie wygaśnięcie roszczenia co umożliwi racjonalne zagospodarowanie nieruchomości na inne cele.

Dodanie nowego przepisu art. 136 ust. 7 (art. 1 pkt 3 projektu) w *ustawie o gospodarce nieruchomościami* ma na celu uwzględnienie postulatów zgłaszanych przez stowarzyszenia, środowiska samorządowe oraz parlamentarzystów. W obowiązującym porządku prawnym wygaśnięcie roszczenia o zwrot wywłaszczonej nieruchomości przewiduje wyłącznie art. 136 ust. 5 *ustawy*, tj. w przypadku niezłożenia przez poprzedniego właściciela nieruchomości lub jego spadkobiercy w terminie 3 miesięcy wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości lub jej części, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia o możliwości zwrotu. Jak wskazał Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 9 grudnia 2008 r. sygn. akt SK 43/07 „*obowiązująca regulacja konstytucyjna pozostawia ustawodawcy szeroką swobodę normowania zasad zwrotu nieruchomości wywłaszczonych(...). Istotne znaczenie dla sposobu ukształtowania prawa do uzyskania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości ma czynnik czasu i konieczność zapewnienia trwałości ukształtowanych stosunków i sytuacji prawnych.*”. Powyższy pogląd został również powtórzony w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 23 września 2014 r. sygn. SK 7/13. Ponadto w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r. sygn. akt Kp 3/15 ogłoszonym w dniu 27 lipca 2016 r. podniesiono, iż „*Pewność prawa stanowi jeden z fundamentów demokratycznego państwa prawnego, zaś pewność czy też stabilizacja stosunków własnościowych dotyczących nieruchomości jest niezbędnym warunkiem rozwoju gospodarczego.*”. Jednocześnie w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego pojawia się pogląd, zgodnie z którym ustawodawca może określić minimalny okres wykorzystywania nieruchomości na cele określone w decyzji o wywłaszczeniu, po upływie którego przeznaczenie nieruchomości na inny cel publiczny nie musi pociągać za sobą obowiązku jej zwrotu (wyrok z dnia 9 grudnia 2008 roku, sygn. akt SK 43/07, także wyrok z dnia 23 września 2014 roku, sygn. akt SK 7/13). Wprowadzenie ograniczenia możliwości dochodzenia zwrotu wywłaszczonej nieruchomości z uwagi na upływ czasu wpisuje się zatem w zasadę bezpieczeństwa prawnego wynikającą z określonej w art. 2 Konstytucji zasady demokratycznego państwa prawnego (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 grudnia 1999 r. sygn. akt K 4/99). W ocenie projektodawcy ograniczenie w czasie możliwości dochodzenia zwrotu wywłaszczonej nieruchomości powinno zamknąć okres niepewności co do sytuacji prawnej zainteresowanych stron. Zaproponowane wyłączenie stosowania przepisów art. 136 ust. 1-5 *ustawy* po upływie 20 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna wpłynie również na zwiększenie pewności co do stanu prawnego nieruchomości poprzez wyeliminowanie przedłużających się wątpliwości co do zakresu możliwości gospodarowania nieruchomością przez właściwy organ w związku z potencjalnymi uprawnieniami poprzednich właścicieli

bądź ich spadkobierców. Ponadto przewiduje się, iż wyłączenie stosowania wyżej wymienionych przepisów umożliwi po upływie terminu zaproponowanego w art. 1 pkt 3 projektu nowelizacji, w przypadku bierności poprzedniego właściciela bądź jego spadkobiercy, przeznaczenie nieruchomości niewykorzystanej na cel publiczny wskazany w decyzji o wywłaszczeniu na realizację innego celu.

W projekcie *ustawy* zaproponowano przepisy przejściowe przesądzające o stosowaniu dotychczasowych regulacji do postępowań administracyjnych dotyczących żądania zwrotu nieruchomości wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy.

Co do zasady projekt przewiduje zastosowanie do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy przepisu art. 136 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadawanym niniejszą ustawą, za wyjątkiem ograniczenia w postaci 20-letniego terminu na dochodzenie praw. Zawarte w art. 2 ustawy przepisy wyłączają zastosowanie wprowadzonego w art. 1 pkt 3 ustawy terminu, z upływem którego przepis art. 136 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie będzie miał zastosowania. Pozwoli to zabezpieczyć interesy byłych właścicieli, zarówno tych, których sprawy są aktualnie w toku oraz tych, którzy złożą wnioski o zwrot nieruchomości przed dniem wejścia w życie przepisu art. pkt 3 niniejszej ustawy.

Zgodnie z dominującą linią orzeczniczą, co podkreślał w swoim wyroku również Trybunał Konstytucyjny, w przypadku gdy z żądaniem zwrotu nie zgłosili się jednocześnie wszyscy uprawnieni, czy to poprzedni właściciele czy spadkobiercy poprzednich właścicieli, to organ rozstrzygał decyzją administracyjną o odmowie zwrotu. Z tego też powodu przewiduje się, że każdy z wnioskodawców, wobec którego wydano decyzję administracyjną odmawiającą zwrotu wywłaszczonej nieruchomości ze względu na fakt, że z żądaniem nie wystąpili jednocześnie wszyscy uprawnieni do tego żądania, jest uprawniony, w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, złożyć do starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej żądanie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości jej części lub też udziału w tej nieruchomości, stosowanie do przysługującego mu roszczenia związanego z wywłączoną nieruchomością. Podkreślić należy, że wnioskodawca nie będzie zobowiązany do poszukiwania i ustalania wszystkich poprzednich właścicieli czy też spadkobierców poprzednich właścicieli wywłaszczonej nieruchomości. Jednak żądanie, z którym wnioskodawca może zwrócić się ponownie do starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej będzie mogło dotyczyć nieruchomości, jej części lub też udziału w nieruchomości wywłaszczonej, w zakresie w jakim takie roszczenie będzie przysługiwać temu wnioskodawcy, bo trzeba zauważyć, że roszczenie jednego wnioskodawcy nie może dotyczyć tej części nieruchomości wywłaszczonej czy też udziału w tej nieruchomości, której zwrotu może dochodzić inny podmiot uprawniony.

Z uwagi na fakt, iż przepis, zaproponowany w art. 1 pkt 3 projektu nowelizacji dotyczy ograniczenia terminu dochodzenia praw majątkowych związanych z wywłaszczeniem nieruchomości, proponuje się sześciomiesięczne *vacatio legis*, tak aby osoby, które do tej pory nie skorzystały ze swoich uprawnień wynikających z przepisu art. 136 *ustawy* mogły zapoznać się z nową regulacją w tym zakresie i podjąć ewentualne decyzje do zwrotu.

Pozostałe regulacje wejdą w życie z zachowaniem 30-dniowego terminu *vacatio legis*.

Projekt *ustawy* jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Projekt *ustawy* nie podlega procedurze notyfikacji w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597), ponieważ nie zawiera przepisów technicznych.

Projektowana *ustawa* została zgłoszona do wykazu prac legislacyjnych Rady Ministrów pod nr UB 15.

<p><b>Nazwa projektu</b> Ustawa o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b> Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b> Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa, Pan Tomasz Żuchowski</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b> Michał Leszczyński – Zastępca Dyrektora Departamentu Polityki Przestrzennej i Gospodarki Nieruchomościami, tel. (22) 522-56-00 Michal.Leszczynski@mib.gov.pl</p>	<p><b>Data sporządzenia</b> 19.10.2017</p> <p><b>Źródło:</b> Orzeczenie TK sygn. akt SK 26/14</p> <p><b>Nr w wykazie prac UB 15</b></p>
--	---

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

1. Wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 lipca 2015 roku (sygn. akt SK 26/14), przepis art. 136 ust. 3 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* zdanie pierwsze utracił moc z dniem 24 lipca 2015 roku w zakresie, w jakim uzależnia przewidziane w nim żądanie poprzedniego właściciela wywłaszczonej nieruchomości lub jego spadkobierców od zgody pozostałych poprzednich współwłaścicieli nieruchomości lub ich spadkobierców. Projekt zakłada umożliwienie zwrotu udziału we własności (użytkowaniu wieczystym) wywłaszczonej nieruchomości.

2. Obowiązujące regulacje, co do zasady nie przewidują ograniczeń czasowych w ubieganiu się o zwrot wywłaszczonej nieruchomości. Jeżeli nieruchomość stała się zbędna na cel wywłaszczenia może zostać zwrócona na rzecz poprzedniego właściciela bądź jego spadkobiercy, nawet gdy stan „zbędności” trwa kilkadziesiąt lat.

Ponadto, w okresie przed transformacją ustrojową zdarzały się przypadki „wadliwego” zagospodarowania nieruchomości, niezgodnego z decyzją o charakterze wywłaszczeniowym, w wyniku którego powstała zabudowa mieszkaniowa. Powoduje to niepewność lokatorów, spowodowaną brakiem możliwości dokonania przekształceń własnościowych.

### 2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

1. Projekt wprowadza regulację umożliwiającą każdemu poprzedniemu właścicielowi bądź jego spadkobiercy dochodzenie zwrotu udziału w wywłaszczonej nieruchomości, niezależnie od zgody pozostałych poprzednich współwłaścicieli lub ich spadkobierców. Zawiadomienie pozostałych uprawnionych zgodnie z zaproponowanym przepisem będzie odbywać się w drodze obwieszczenia. Niezłożenie wniosku o zwrot udziału w wywłaszczonej nieruchomości w wyznaczonym terminie przez pozostałe osoby uprawnienie będzie skutkowało wygaśnięciem roszczenia zwrotowego.

2. Projekt przewiduje ograniczenie w czasie możliwości dochodzenia zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. Zaproponowane wyłączenie stosowania przepisów art. 136 ust. 1-5 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* po upływie 20 lat, od dnia w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna powinno zamknąć okres niepewności co do sytuacji prawnej zainteresowanych stron oraz umożliwić przeznaczenie nieruchomości na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu np. na cele budownictwa mieszkaniowego. Zaproponowana regulacja spowoduje ograniczenie liczby wniosków o zwrot wywłaszczonych nieruchomości przejętych lub nabytych dawniej niż przed 20 laty. Zakładane ograniczenie dotyczyć będzie wniosków złożonych po wejściu w życie art. 1 pkt 3 ustawy.

#### 1) Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Uprawnienie do zwrotu nieruchomości zbędnych na cel wywłaszczenia funkcjonuje w niemieckim systemie prawa. Zgodnie z regulacją zawartą w *Kodeksie Budowlanym (BauGB)* poprzedni właściciel może domagać się zwrotu wywłaszczonej nieruchomości (cofnięcia wywłaszczenia), jeżeli w terminie ustalonym w decyzji wywłaszczeniowej (umowie o nabycie nieruchomości na cel określony w *BauGB*) nie została ona użyta na cel wywłaszczenia lub z realizacji tego celu zrezygnowano. O zwrot nieruchomości poprzedni właściciel może się ubiegać również, gdy gmina nie dokonała obligatoryjnego przewłaszczenia w sytuacji gdy cel wywłaszczenia może być urzeczywistniony [w inny sposób] lub przestaje istnieć. Z wnioskiem o cofnięcie wywłaszczenia należy wystąpić do organu właściwego w przedmiocie wywłaszczenia w terminie dwóch lat od daty powstania roszczenia, z uwzględnieniem ogólnych regulacji dotyczących zawieszenia terminu przedawnienia, zawartych w niemieckim *Kodeksie Cywilnym (BGB)*.

We francuskim systemie prawa wywłaszczanie nieruchomości uregulowane jest w *Kodeksie wywłaszczania na rzecz celu publicznego*. Przepisy Kodeksu przyznają byłemu właścicielowi roszczenie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości, jeżeli po upływie 5 lat od wywłaszczenia cel publiczny nie został zrealizowany. Żądanie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości

dopuszczalne jest jedynie w okresie 30 lat od daty wywłaszczenia.

## 2) Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej (w tym prezydenci miast na prawach powiatu), wydający decyzje w zakresie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości	380 starostw powiatowych – obsługujących starostów, wykonujących zadania z zakresu administracji rządowej	Własne	Poszerzenie/zmiana części kompetencji – wprowadzenie obowiązku podania do publicznej wiadomości informacji o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, w przypadku gdy z wnioskiem o zwrot wystąpił jeden ze współwłaścicieli lub jego spadkobierca.  Zmniejszenie obciążenia związanego z rozpatrywaniem wniosków o zwrot wywłaszczonych nieruchomości.
Urzędy obsługujące podmioty zobowiązane do zwrotu wywłaszczonej nieruchomości (z zasobu Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego)	16 urzędów marszałkowskich 380 starostw powiatowych 2478 urzędów gmin obsługujących wójtów, burmistrzów i prezydentów miast, <i>statio fisci</i> Skarbu Państwa	Własne	Zmniejszenie liczby postępowań w sprawie zwrotu nieruchomości wywłaszczonych przed 20 laty.
Poprzedni właściciele lub ich spadkobiercy	Nie można określić liczby podmiotów, na które oddziaływać będzie projektowana regulacja, ponieważ nie prowadzi się statystyk dotyczących nieruchomości wywłaszczonych, które mogą podlegać zwrotom.	Własne	Umożliwienie dochodzenia zwrotu udziału we własności nieruchomości w sytuacji, gdy pozostali uprawnieni nie korzystają ze swego prawa bądź nie są znani.  Ograniczenie praw do zwrotu gdy wywłaszczenie nastąpiło ponad 20 lat temu.
Lokatorzy budynków mieszkalnych posadowionych na nieruchomości wywłaszczonej na cel publiczny	Nie można określić liczby podmiotów, na które oddziaływać będzie projektowana regulacja, ponieważ nie prowadzi się statystyk dotyczących nieruchomości wywłaszczonych, które mogą podlegać zwrotom.	Własne	Powstanie możliwości dokonania przekształceń własnościowych lokali mieszkalnych zlokalizowanych na nieruchomościach wywłaszczonych przed 20 laty, które dotychczas były objęte regulacjami zwrotowymi.

## 3) Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt zostanie przedstawiony Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego. Projekt zostanie również umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny, oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa. Przedstawiony projekt uwzględnia wnioski zgłaszane przez środowiska samorządowe, stowarzyszenia lokatorów oraz parlamentarzystów. W ramach konsultacji publicznych projekt zostanie przesłany do:

- 1) Forum Związków Zawodowych,
- 2) Instytutu Gospodarki Nieruchomościami,
- 3) Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność”,
- 4) Komitetu Obrony Lokatorów,



- 5) Krajowej Izby Gospodarczej,
- 6) Krajowej Izby Gospodarki Nieruchomościami,
- 7) Krajowej Rady Notarialnej,
- 8) Krajowej Rady Sądownictwa,
- 9) Krajowego Związku Lokatorów i Spółdzielców,
- 10) Ogólnopolskiej Izby Gospodarki Nieruchomościami,
- 11) Ogólnopolskiego Porozumienia Związków Zawodowych,
- 12) Ogólnopolskiego Ruchu Ochrony Interesów Lokatorów,
- 13) Polskiej Konfederacji Pracodawców Prywatnych „Lewiatan”,
- 14) Polskiej Unii Lokatorów,
- 15) Polskiej Unii Właścicieli Nieruchomości,
- 16) Polskiego Zrzeszenia Lokatorów,
- 17) Pracodawców Rzeczypospolitej Polskiej,
- 18) Stowarzyszenia Lokatorzy w Obronie Prawa,
- 19) Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości Na Wynajem „Mieszkanicznik”,
- 20) Śląskiego Związku Gmin i Powiatów,
- 21) Unii Metropolii Polskich,
- 22) Unii Miasteczek Polskich,
- 23) Związku Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej,
- 24) Związku Miast Polskich,
- 25) Związku Powiatów Polskich,
- 26) Związku Pracodawców Business Centre Club,
- 27) Związku Rzemiosła Polskiego,
- 28) Związku Województw Rzeczypospolitej Polskiej.

Projekt *ustawy* zostanie skierowany do konsultacji publicznych z terminem zajęcia stanowiska 14 dni od otrzymania projektu *ustawy* wraz z uzasadnieniem i Oceną Skutków Regulacji.

#### 4) Wpływ na sektor finansów publicznych

Nie dotyczy	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	<i>Łącznie (0-10)</i>	
<b>Dochody ogółem</b>													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
<b>Wydatki ogółem</b>													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
<b>Saldo ogółem</b>													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													

Źródła finansowania	W ramach dotychczasowych środków budżetowych.
---------------------	---

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>Precyzyjne oszacowanie wpływu projektowanej regulacji na sektor finansów publicznych napotyka na istotne trudności. Pomimo podjętych prób pozyskania danych, nawet od podmiotów zgłaszających potrzebę zmian przepisów dotyczących zwrotów, resort nie uzyskał danych na temat liczby nieruchomości, które mogą podlegać zwrotom na podstawie przepisów <i>ustawy o gospodarce nieruchomościami</i>.</p> <p>Niemniej można zauważyć, że:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) umożliwienie dochodzenia zwrotu udziału w wyłączonej nieruchomości może spowodować zwiększenie liczby wniosków w przedmiotowym zakresie. Przełożyć się to może na zwiększenie wydatków związanych z obsługą tych wniosków, między innymi: kosztów</li> </ol>
--	--

operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości, kosztów poinformowania osób uprawnionych, które mogą przyłączyć się do wniosku (obwieszczenie, ogłoszenie w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości);

2) ograniczenie w czasie możliwości dochodzenia zwrotu wywłaszczonej nieruchomości w związku z wprowadzeniem sześciomiesięcznego *vacatio legis* może spowodować zwiększenie liczby wniosków o zwrot w tym okresie;

3) z dniem wejścia w życie projektowanego przepisu art. 136 ust. 7 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* można się spodziewać znacznego zmniejszenia liczby wpływających wniosków o zwrot wywłaszczonej nieruchomości. W związku z powyższym można się spodziewać, iż finansowe skutki wprowadzenia przepisu 136 ust. 7 *ustawy* zrekompensują zwiększone wydatki związane w proponowanym przepisem art. 136 ust. 3a *ustawy*.

**5) Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe**

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z ..... r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
W ujęciu niepieniężnym	osoby wywłaszczone, podmioty publiczne	Zapewnienie stabilności prawnej.						
Niemierzalne	Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego	W obowiązującym porządku prawnym konsekwencją zwrotu wywłaszczonej nieruchomości jest zwrot zwaloryzowanego odszkodowania na rzecz Skarbu Państwa bądź jednostki samorządu terytorialnego, które nie odpowiada aktualnej wartości rynkowej zwracanej nieruchomości. W przypadku nieruchomości wywłaszczonej przed dniem 5 grudnia 1990 r. zgodnie z art. 217 ust. 2 <i>ustawy</i> osoby, które zostały pozbawione własności nieruchomości, zwracają odszkodowanie zwaloryzowane, w wysokości nie większej niż 50% aktualnej wartości tych nieruchomości. Zaproponowana zmiana spowoduje pozostanie nieruchomości w zasobie Skarbu Państwa bądź jednostki samorządu terytorialnego, zapobiegnie uszczupleniu majątku tych podmiotów oraz umożliwi zagospodarowanie nieruchomości na inny cel, zgodnie z bieżącymi potrzebami.						
	duże przedsiębiorstwa	Umożliwienie wykorzystania nieruchomości na inny cel, niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, po 20 latach od dnia wywłaszczenia, może odnieść pozytywne skutki dla przedsiębiorstw. Mogą one bowiem zostać zaangażowane przy procesie ponownego zagospodarowania nieruchomości (np. przedsiębiorstwa budowlane zaangażowane do realizacji budownictwa mieszkaniowego czy budowy urządzeń infrastruktury technicznej).						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Umożliwienie dochodzenia roszczenia o zwrot udziału w wywłaszczonej nieruchomości spowoduje, że uprawnieni będą mogli skorzystać ze swojego prawa niezależnie od decyzji o przyłączeniu się do roszczenia pozostałych uprawnionych. Jednocześnie ograniczenie w czasie możliwości dochodzenia roszczenia zwrotowego zdejmie z obecnego właściciela wywłaszczonej nieruchomości obowiązek wykorzystania na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. Skutkiem proponowanej regulacji będzie również powstanie możliwości dokonania przekształceń własnościowych lokali mieszkalnych położonych w nieruchomościach, które dotychczas mogły podlegać przepisom zwrotowym.						
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		1) W roku 2014 i 2015 resort podjął próbę uzyskania danych statystycznych, dotyczących liczby wniosków o zwrot udziału w wywłaszczonych nieruchomościach. Uzyskane dane są niepełne, jednakże pozwalają na sformułowanie wniosku, że spośród wszystkich postępowań „zwrotowych”, prowadzonych na podstawie art. 136 ust. 3 <i>ustawy o gospodarce nieruchomościami</i> , około 3% dotyczyło sytuacji, gdy wniosek o zwrot wywłaszczonej nieruchomości lub jej części został złożony przez część podmiotów uprawnionych, natomiast						

około 2,8% wniosków dotyczyło zwrotu udziału w wywłaszczonej nieruchomości, tj. spraw w których strony wystąpiły wprost o zwrot jedynie udziału w wywłaszczonej nieruchomości.  
 2) Resort infrastruktury i budownictwa nie posiada danych statystycznych dotyczących nieruchomości, które mogą stanowić przedmiot postępowań o zwrot wywłaszczonych nieruchomości.

**6) Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu**

nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input checked="" type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy

Komentarz: projektowany art. 136 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami statuuje nowy obowiązek powiadamiania osób uprawnionych do przystąpienia do postępowania zwrotowego w drodze obwieszczenia. Z kolei projektowany art. 136 ust. 7 ustawy powinien w dłuższej perspektywie doprowadzić do znacznego zmniejszenia ilości postępowań zwrotowych.

**7) Wpływ na rynek pracy**

Projektowana regulacja art. 136 ust. 7 ustawy w dłuższej perspektywie może spowodować zmniejszenie zapotrzebowania na personel uczestniczący w pracach związanych z wydawaniem decyzji administracyjnych w zakresie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

**8) Wpływ na pozostałe obszary**

<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input checked="" type="checkbox"/> inne: mienie jednostek samorządu terytorialnego	<input type="checkbox"/> demografia <input checked="" type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
---	---	---

Omówienie wpływu: Ograniczenie możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości po 20 latach od wywłaszczenia umożliwi wykorzystanie nieruchomości pozostających w zasobie Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego na inny cel, niż określony w decyzji o wywłaszczeniu.

**9) Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego**

Art. 4 projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami przewiduje sześciomiesięczne *vacatio legis* dla ograniczenia możliwości dochodzenia zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, po upływie 20 lat od wywłaszczenia, za wyjątkiem art. 1 pkt 1 i 2 (zwrot udziału), art. 2 oraz art. 3 projektu ustawy, które wejdą w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

**10) W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?**

Z uwagi na brak szacunków dotyczących liczby nieruchomości mogących być przedmiotem postępowania zwrotowego nie jest możliwe dokonanie ewaluacji efektów projektu.

**11) Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)**

