Wywłaszczenie szybciej, niż niezwłocznie

Utworzono: wtorek, 10, listopad 2009 15:25



Przejęcie gruntu pod inwestycję celu publicznego będzie następowało zdecydowanie szybciej. Tę procedurę usprawni przyjęta przez Sejm 5 listopad br. ustawa o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

Potrzeba przeprowadzenia nowelizacji ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.) spowodowana została wątpliwościami występującymi w praktyce stosowania przepisów, wprowadzonych nowelizacją w 2007 r. W ustawie wprowadzono szereg nowych uregulowań, w tym między innymi dokonano zmian dotyczących przepisów o wywłaszczaniu nieruchomości.

Zasadnicza zmiana w tym zakresie nastąpiła w art. 115 ust. 2. Polega na zobligowaniu starosty do wszczęcia postępowania o wywłaszczenie po bezskutecznym upływie dwumiesięcznego terminu do zawarcia umowy o nabycie praw do nieruchomości. W uzasadnieniu zmian tego przepisu wskazano, że dotychczasowa fakultatywność wszczęcia postępowania o wywłaszczenie była przyczyną opóźnień w realizacji celów publicznych. Opóźnienia powstawały już na etapie pozyskiwania nieruchomości. Obligatoryjność wszczęcia postępowania o wywłaszczenie usprawni proces nabywania nieruchomości niezależnie od rodzaju przedsięwzięcia publicznego jak, i niezależnie od podmiotu, który ten cel będzie realizował.

Kolejne zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczą art. 122, 124 i 124a. Wynikły one z potrzeb zgłaszanych przez właściwe organy oraz podmioty realizujące cele publiczne. Jak wykazała praktyka stosowania tych przepisów często zdarzają się sytuacje, w których pomimo uzasadnionej potrzeby nadania decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości rygoru natychmiastowej wykonalności,

Phoca PDF

starosta nie nadaje tego rygoru. Ze względu istotę inwestycji celu publicznego w ustawie postanowiono, aby w przypadku wydania decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości, decyzji tej obligatoryjnie był nadawany przez starostę rygor natychmiastowej wykonalności.

Ponadto rozszerzono katalog przesłanek uprawniających do wydania decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości o przypadki uzasadnione interesem gospodarczym. Ta sytuacja nie jest objęta art. 108 Kpa, jest natomiast ważna z punktu widzenia np. inwestycji finansowanych ze środków unijnych. Podobne rozwiązanie obowiązuje w ustawie z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194, z późn. zm.).

Projekt przewiduje także obligatoryjne wydanie decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości w przypadkach, gdy wywłaszczenie będzie polegać na czasowym ograniczeniu korzystania z nieruchomości (art. 124). Dla tego rodzaju wywłaszczeń starosta wyda na wniosek podmiotu realizującego cel publiczny decyzję o niezwłocznym zajęciu nieruchomości, jeżeli uzasadnia to ważny interes gospodarczy lub jedna z przesłanek określona w art. 108 Kpa. Ustawodawca przewiduje, że tego rodzaju zmiany znacząco przyśpieszą rozpoczynanie inwestycji celu publicznego, w tym zwłaszcza inwestycji liniowych.

Równocześnie, analogicznie do zmian art. 115 ust. 2, wprowadzono w art. 124 ust. 2 obligatoryjność wydawania przez starostę zgody na czasowe ograniczenie korzystania z nieruchomości w celu realizacji inwestycji liniowych. Starosta powyższe zezwolenie będzie wydawał z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej.

Kolejną zmianą w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami jest doprecyzowanie art. 157 ust. 1. Polega ona na wzmocnieniu gwarancji bezstronności rzeczoznawców majątkowych dokonujących oceny operatu szacunkowego oraz skróceniu okresu sporządzania oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych z obecnych 3 miesięcy do 2 miesięcy, licząc od dnia zawarcia umowy o dokonanie oceny, a także doprecyzowanie trybu przeprowadzania przedmiotowej oceny.

oprac. AS

Phoca PDF