

Ustawa o gospodarce nieruchomościami

z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. Nr 115, poz. 741)

Tekst jednolity z dnia 2 kwietnia 2014 r. (Dz.U. 2014, poz. 518)¹

(zm.: Dz.U. 2014, poz. 659, poz. 805, poz. 822, poz. 906, poz. 1200)

Spis treści

	Art.
Dział I. Przepisy ogólne	1–9a
Dział II. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostki samorządu terytorialnego	10–91
Rozdział 1. Zasady ogólne	10–19
Rozdział 2. Zasoby nieruchomości	20–26
Rozdział 3. Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste	27–36
Rozdział 4. Przetargi na zbycie nieruchomości	37–42
Rozdział 5. Oddawanie w trwałą zarząd	43–50
Rozdział 6. Przekazywanie nieruchomości na cele szczególne	51–61
Rozdział 7. Ustalanie sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowych	62–66
Rozdział 8. Ceny, opłaty i rozliczenia za nieruchomości	67–91
Dział III. Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości	92–148b
Rozdział 1. Podziały nieruchomości	92–100
Rozdział 2. Scalanie i podział nieruchomości	101–108
Rozdział 3. Prawo pierwokupu nieruchomości	109–111
Rozdział 4. Wywłaszczenie nieruchomości	112–127
Rozdział 5. Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości	128–135
Rozdział 6. Zwrot wywłaszczonych nieruchomości	136–142
Rozdział 7. Udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej	143–148b
Dział IV. Wycena nieruchomości	149–173c
Rozdział 1. Określanie wartości nieruchomości	149–159
Rozdział 2. Powszechna taksacja nieruchomości	160–173
Rozdział 3. Badanie rynku nieruchomości	173a–173c
Dział V. Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami	174–197
Rozdział 1. Rzecznictwo majątkowe	174–178
Rozdział 2. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	179–183a
Rozdział 3. Zarządzanie nieruchomościami	184–190
Rozdział 4. Nadawanie uprawnień zawodowych rzeczoznawcom majątkowym i dokonywanie wpisów do centralnego rejestru oraz orzekanie w sprawach odpowiedzialności zawodowej	191–197

¹ Tekst jednolity ogłoszono dnia 23.04.2014 r.

Dział VI. Przepisy karne	198–198a
Dział VII. Przepisy przejściowe, zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy końcowe	199–242
Rozdział 1. Przepisy przejściowe	199–233
Rozdział 2. Zmiany w przepisach obowiązujących	234–239
Rozdział 3. Przepisy końcowe	240–242

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.

Spis treści

	Nb
I. Zakres regulacji ustawy	1–3
1. Ogólny zakres regulacji	1
A. Zakres przedmiotowy	2
1. Zakres przedmiotowy ustawy, szczegółowy przedmiot regulacji	2
B. Wyłączenia	3
1. Wyłączenia stosowania przepisów ustawy	3
II. Definicje nieruchomości na gruncie ustawy	4–5
1. Nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy	4
III. Realizacja zadań na gruncie ustawy	6
1. Podmioty realizacji zadań, tryby	6

I. Zakres regulacji ustawy

- 1 1. **Ogólny zakres regulacji.** Ustawa o gospodarce nieruchomościami, ze względu na obszerny zakres przedmiotowy zagadnień, była już wielokrotnie nowelizowana. Zawarte w niej systemowe regulacje z zakresu gospodarowania nieruchomościami, będącymi własnością Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego (gminy, powiatu i województwa), wymagają stałego dostosowywania ich do realiów rynkowych i zmian dokonywanych w innych aktach prawnych, ale także usuwania niewłaściwych, niejednoznacznych i nieczytelnych zapisów oraz sukcesywnej eliminacji dowolności interpretacyjnej organów administracji publicznej stosujących przepisy tej ustawy.

A. Zakres przedmiotowy

1. **Zakres przedmiotowy ustawy, szczegółowy przedmiot regulacji.** W art. 1 ust. 1 zamieszczono katalog spraw regulowanych przez ustawę o gospodarce nieruchomościami, który obejmuje:

- regulacje z zakresu gospodarowania nieruchomościami publicznymi,
- zagadnienia z zakresu wykonywania przez Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego i osoby trzecie ich uprawnień do nieruchomości,
- przepisy z zakresu ograniczania i pozbawiania praw do nieruchomości,
- przepisy dotyczące wyceny wszelkiego typu nieruchomości, bez względu na posiadany tytuł prawny, w tym określania wartości katastralnej,
- regulacje działalności zawodowej mającej za przedmiot nieruchomości,
- (choć w mniejszym zakresie) zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność osób prawnych i fizycznych lub nieruchomościami oddanymi w użytkowanie wieczyste tym osobom.

B. Wyłączenia

1. **Wyłączenia stosowania przepisów ustawy.** Natomiast w ust. 2 (dodanym na mocy art. 1 pkt 1 ustawy z 15.10.2008 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami) **wyłączono stosowanie przepisów ustawy do nieruchomości służących wykonywaniu zadań placówek zagranicznych Rzeczypospolitej Polskiej**, tj. przedstawicielstw dyplomatycznych lub urzędów konsularnych oraz innych przedstawicielstw i instytucji zrównanych z nimi w zakresie przywilejów i immunitetów – w rozumieniu przepisów o służbie zagranicznej. Uzasadnione stało się dokonanie ww. zmiany, bowiem gospodarowanie nieruchomościami przeznaczonymi na ten szczególny cel, odbywa się na zasadzie wzajemności przede wszystkim na podstawie Konwencji wiedeńskiej o stosunkach dyplomatycznych z 18.4.1961 r. (Dz.U. z 1965 r. Nr 37, poz. 232), jak też i umów międzynarodowych lub obowiązujących zwyczajów międzynarodowych.

II. Definicje nieruchomości na gruncie ustawy

1. **Nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy.** Ustawa o gospodarce nieruchomościami dotyczy nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, a zatem nieruchomości publicznych gruntowych, budynkowych i lokalowych, jeżeli te dwie ostatnie stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Jednocześnie ustawodawca definiuje tylko pojęcie nieruchomości gruntowej i stanowi, że należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności (art. 4 pkt 1 GospNierU).

W pozostałym zakresie należy szukać definicji nieruchomości budynkowej i lokalowej w innych ustawach. I tak w zakresie nieruchomości budynkowej można się odwołać do art. 46 § 1 KC, który stanowi, że: „nieruchomościami są (...) również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”, zaś jeżeli chodzi o nieruchomości lokalowe, najważniejsze będzie przywołanie art. 2 WłLok: „samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, zwane dalej »lokalami«, mogą stanowić odrębne nieruchomości. Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne”.

III. Realizacja zadań na gruncie ustawy

- 6 1. **Podmioty realizacji zadań, tryby. Zadania** z zakresu gospodarki nieruchomości realizowane są przez organy administracji publicznej w ramach postępowania administracyjnego. Należy jednak również pamiętać, że niektóre instytucje wymagają zastosowania procedury cywilnej, np. postępowania w sprawach o określenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu. Podejmowanie ostatecznych rozstrzygnięć, wydawanie decyzji administracyjnych, odmowa realizacji roszczeń – praw nabytych – w oderwaniu od „innych przepisów” związanych z gospodarką nieruchomościami może doprowadzić do sytuacji, w której strona postępowania niezadowolona z podjętych rozstrzygnięć wystąpi przeciwko właściwemu organowi z roszczeniem odszkodowawczym.

Art. 2. [Inne ustawy]

Ustawa nie narusza innych ustaw w zakresie dotyczącym gospodarki nieruchomościami, a w szczególności:

- 1) ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758, z późn. zm.);
- 2) ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. z 2003 r. Nr 178, poz. 1749, z późn. zm.);
- 3) ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2011 r. Nr 12, poz. 59, z późn. zm.);
- 4) ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2012 r. poz. 1187 oraz z 2013 r. poz. 155);
- 5) ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym (Dz.U. z 2012 r. poz. 931, z późn. zm.);
- 6) ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2010 r. Nr 206, poz. 1367, z późn. zm.);
- 7) ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (Dz.U. z 2013 r. poz. 712);
- 8) ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2012 r. poz. 145, z późn. zm.);
- 9) ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz.U. z 2013 r. poz. 1393);
- 10) ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2013 r. poz. 1594);
- 11) ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2013 r. poz. 687 oraz z 2014 r. poz. 40);
- 12) ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz.U. Nr 42, poz. 340 i Nr 161, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 951);
- 13) ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz.U. Nr 143, poz. 963, z 2012 r. poz. 951 oraz z 2014 r. poz. 40).

Spis treści

	Nb
I. Zakres stosowania przepisu	1
1. Katalog ustaw szczególnych wobec GospNierU	1
II. Ustawy szczególne	2–10
1. Ustawa z 24.3.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców	2
2. Ustawa z 26.3.1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów	3

3. Ustawa z 28.9.1991 r. o lasach	4
4. Ustawa z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa	5
5. Ustawa z 27.10.1994 r. o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym	6
6. Ustawa z 22.6.1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej	7
7. Ustawa z 30.5.1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego	8
8. Ustawa z 27.4.2001 r. – Prawo ochrony środowiska	9
9. Ustawa z 8.7.2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	10

I. Zakres stosowania przepisu

1. **Katalog ustaw szczególnych wobec GospNierU.** Bardzo istotną dyspozycję zamieszczono w art. 2, która wskazuje, jakich **aktów prawnych nie naruszają przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i jakie należy uznać zarazem za przepisy o charakterze szczególnym w stosunku do niniejszej ustawy.** Oznacza to, że **przepisy szczególne należy stosować z wyłączeniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.** W zakresie bowiem ich regulacji wyłączają one albo modyfikują stosowanie przepisów ustawy. Tylko w razie wyraźnego odesłania do odpowiedniego przepisu ustawy czy w zakresie nieuregulowanym w tych przepisach, można stosować przepisy niniejszej ustawy.

Warto zwrócić uwagę, że **katalog określony w art. 2 nie jest katalogiem zamkniętym**, nie zawiera enumeratywnego wyczerpania aktów prawnych. Ustawodawca zdecydował się na taką konstrukcję tego przepisu, aby zawsze zawierał on wykaz szczególnie ważnych ustaw, które zawierają wyraźnie odmienne regulacje z zakresu gospodarki nieruchomościami niż ustawa. Potwierdza to orzecznictwo sądów administracyjnych, m.in. w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 3.3.2011 r. uznano, że użyte w przepisie art. 2 GospNierU sformułowanie „w szczególności” oznacza, iż katalog wskazanych w tym przepisie ustaw jest otwarty, a zatem przepisy innych ustaw, zarówno wymienionych tam przykładowo, jak i niewymienionych, należy uznać za przepisy odrębne – które mają pierwszeństwo – w ich stosowaniu (I OSK 640/10, Legalis, podobnie wyrok WSA w Kielcach z 15.12.2010 r. w sprawie II SA/Ke 720/10, Legalis).

II. Ustawy szczególne

1. **Ustawa z 24.3.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.** Zgodnie z treścią art. 1 ust. 1 ustawy z 24.3.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz.U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758 ze zm.), nabycie przez cudzoziemca nieruchomości w Polsce wymaga zezwolenia. Organem właściwym w sprawach dotyczących nabywania nieruchomości przez cudzoziemców jest minister właściwy do spraw wewnętrznych. Ustawa przez nabycie nieruchomości rozumie tylko nabycie prawa własności lub użytkowania wieczystego. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy (w szczególności bez wymaganego zezwolenia) jest – zgodnie z treścią art. 6 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców – nieważne. W tym wypadku o stwierdzenie nieważności czynności przez sąd może wystąpić także (poza ministrem właściwym do spraw wewnętrznych) – właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości – wójt (burmistrz, prezydent), starosta, marszałek województwa i wojewoda.

Cudzoziemcem w rozumieniu ustawy jest:

- 1) osoba fizyczna nieposiadająca obywatelstwa polskiego;
- 2) osoba prawna mająca siedzibę za granicą;
- 3) nieposiadająca osobowości prawnej spółka osób wymienionych w pkt 1 lub 2, mająca siedzibę za granicą, utworzona zgodnie z ustawodawstwem państw obcych;
- 4) osoba prawna i spółka handlowa nieposiadająca osobowości prawnej mająca siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w pkt 1, 2 i 3.

Od zasady obowiązku uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości istnieją także wyjątki. I tak np. w art. 8 ust. 2 ustawy określono, że nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia przez cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw-stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej, z wyjątkiem nabycia:

- 1) nieruchomości rolnych i leśnych, przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej;
- 2) drugiego domu, przez okres 5 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej. Zakaz określony w pkt 2 już wygasł, wskutek upływu czasu, na który został wprowadzony (1.5.2009 r.).

- 3) **2. Ustawa z 26.3.1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów.** Przepisów ustawy nie stosuje się także do nieruchomości objętych postępowaniem scaleniowym w ramach przepisów ustawy o scalaniu i wymianie gruntów (art. 101 ust. 3 GospNierU). Ustawa z 26.3.1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 700) określa, że scaleniem obejmuje się grunty położone w jednej lub kilku wsiach bądź w ich częściach, które tworzą łącznie obszar scalenia. Samo scalanie ma na celu tworzenie korzystniejszych warunków gospodarowania w rolnictwie i leśnictwie poprzez poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, lasów i gruntów leśnych, racjonalne ukształtowanie rozłogów gruntów, dostosowanie granic nieruchomości do systemu urządzeń melioracji wodnych, dróg oraz rzeźby terenu. Postępowanie scaleniowe może być wszczęte z urzędu albo na wniosek większości właścicieli gospodarstw rolnych, położonych na projektowanym obszarze scalenia, lub na wniosek właścicieli gruntów, których łączny obszar przekracza połowę powierzchni projektowanego obszaru scalenia.

Wymianą jest postępowanie, którego celem jest racjonalizacja ukształtowania gruntów rolnych. Wymiana taka może być dokonana na zgodny wniosek właścicieli tych gruntów, a w przypadku gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – za zgodą Agencji. Wymianą mogą być objęte również grunty z zabudowaniami.

Organem właściwym w sprawach scalenia i wymiany jest starosta, a postępowanie wszczyna się w drodze postanowienia starosty. Postanowienie o wszczęciu postępowania scaleniowego wywiesza się na 14 dni w urzędach gmin, na terenie których są grunty objęte scaleniem, a także we wsiach. Postanowienie o wszczęciu postępowania wymiennego doręcza się na piśmie wszystkim jego uczestnikom. W toku postępowania scaleniowego określa się zasady szacunku gruntów (uczestnicy albo starosta na podstawie cen sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych), które podlegają zatwierdzeniu w formie uchwały. Projekt scalenia lub wymiany gruntów określa m.in. proponowane granice wydzielonych gruntów. Podlega on okazaniu uczestnikom tych postępowań, a także wyznacza się go na gruncie. Uczestnicy mogą do niego zgłosić zastrzeżenia. Projekt scalenia podlega zatwierdzeniu, jeżeli po jego okazaniu większość uczestników nie zgłosiła do niego zastrzeżeń, a projekt wymiany, jeżeli wszyscy uczestnicy przyjęli go bez zastrzeżeń. Projekty te zatwierdza starosta w formie decyzji. Uczestnicy scalenia lub wymiany otrzymują grunty o równej wartości szacunkowej w zamian za dotychczas posiadane; za równą wartość szacunkową uważa się również wartość o różnicy nieprzekraczającej 3%,

a gdy ze względów technicznych nie jest możliwe wydzielenie gruntów o równej wartości szacunkowej, stosuje się dopłaty pieniężne. Dopłaty te przysługują za różnicę wartości szacunkowej przekraczającą 3%.

3. **Ustawa z 28.9.1991 r. o lasach.** W ustawie z 28.9.1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. z 2011 r. Nr 12, poz. 59 ze zm.) szczególną uwagę należy zwrócić na treść rozdziału 6a określającego zasady gospodarowania mieniem Skarbu Państwa zarządzanym przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe. Między innymi **minister właściwy do spraw środowiska określa w drodze rozporządzenia szczegółowe zasady nabywania przez kierowników jednostek organizacyjnych Lasów Państwowych lasów, gruntów przeznaczonych do zalesienia oraz innych nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych i prawnych** oraz szczegółowe warunki i tryb przeprowadzania przetargu publicznego oraz sposobów i warunki przeprowadzania negocjacji cenowej w przypadku sprzedaży lasów, gruntów i innych nieruchomości znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych, uwzględniając przejrzystość i sprawność zastosowanych procedur. Lasy Skarbu Państwa mogą także podlegać zamianie na inne lasy, grunty i nieruchomości w przypadkach uzasadnionych celami i potrzebami gospodarki leśnej.

Lasy Państwowe mogą także sprzedawać nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi i samodzielne lokale mieszkalne oraz grunty z budynkami mieszkalnymi w budowie, nieprzydatne Lasom Państwowym – stosując przy ustalaniu ceny przepisy ustawy.

4. **Ustawa z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.** Zgodnie z treścią art. 24 ustawy z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 1187 ze zm.), **Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa** (a zatem nieruchomości rolne w rozumieniu KC położone na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele gospodarki rolnej, z wyłączeniem gruntów znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych i parków narodowych; inne nieruchomości i składniki mienia pozostałe po likwidacji państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej oraz ich zjednoczeń i zrzeszeń, jak też lasy niewydzielone z ww. nieruchomości – w gospodarowaniu przez podmioty określone w art. 2 cyt. ustawy) **gospodaruje Agencja Nieruchomości Rolnych.** Agencja jest państwową osobą prawną. **Gospodarowanie następuje w drodze:**

- 1) sprzedaży mienia w całości lub jego części na zasadach określonych w rozdziale 6 (a zatem przede wszystkim w drodze przetargu);
- 2) oddania na czas oznaczony do odpłatnego korzystania osobom prawnym lub fizycznym na zasadach określonych w rozdziale 8 (na podstawie umowy dzierżawy albo najmu);
- 3) wniesienia mienia lub jego części do spółki;
- 4) oddania na czas oznaczony administratorowi całości lub części mienia w celu gospodarowania, na zasadach określonych w art. 25;
- 5) przekazania w zarząd;
- 6) zamiany nieruchomości.

5. **Ustawa z 27.10.1994 r. o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym.** W ustawie z 27.10.1994 r. o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 931 ze zm.) określono, że **Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad nabywa, w drodze umowy, na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości położone w pasie drogowym autostrady.** Nieruchomości przeznaczone na pasy drogowe autostrad stają się własnością Skarbu Państwa:

- 1) z mocy prawa – w zakresie nieruchomości należących do jednostek samorządu terytorialnego,

- 2) w drodze wyłączenia – w zakresie nieruchomości należących do innych podmiotów.

Decyzje w tym zakresie wydaje wojewoda.

7 6. Ustawa z 22.6.1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 206, poz. 1367 ze zm.) **reguluje m.in.:**

- 1) obowiązek przekazywania przez starostę lub inny organ właściwy według ustawy Ministrowi Obrony w trwały zarząd nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, kiedy jednostki organizacyjne podległe lub nadzorowane przez Ministra Obrony Narodowej nie dysponują w określonej miejscowości dostateczną ilością nieruchomości gruntowych, budynków lub lokali, niezbędnych na cele obronności i bezpieczeństwa państwa w rozumieniu przepisów ustawy lub na cele mieszkaniowe żołnierzy służby stałej. Przepisy ustawy określają także sposób gospodarowania mieniem Skarbu Państwa przez Wojskową Agencję Mieszkaniową poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych, na zasadach określonych w rozdziale 6, oraz sprzedaż niezasiedlonych lokali mieszkalnych;
- 2) sprzedaż nieruchomości, oddawanie ich w trwały zarząd, dzierżawę, najem, użyczenie albo ich zamianę oraz ustanawianie i nabywanie ustanowionych na nich ograniczonych praw rzeczowych;
- 3) nieodpłatne przekazywanie jednostkom samorządu terytorialnego nieruchomości gruntowych, budynków i lokali oraz budowli i urządzeń infrastruktury;
- 4) nieodpłatne przejmowanie od Skarbu Państwa nieruchomości, które mogą być zagospodarowane lub przeznaczone do obrotu w celu realizacji zadań Agencji;
- 5) zlecenie osobom prawnym lub fizycznym zarządzania lub administrowania mieniem albo wykonywania innych czynności wynikających z zadań Agencji, na podstawie umowy, za wynagrodzeniem, przez czas oznaczony – z zachowaniem przepisów ustawy z 29.1.2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2013 r. poz. 907 ze zm.);
- 6) budowanie domów mieszkalnych;
- 7) sprzedaż jednostkom samorządu terytorialnego, a także samorządowym jednostkom organizacyjnym, na ich wniosek, nieruchomości lub ich części stanowiących przedmiot najmu przez te podmioty, jeżeli nieodpłatne przekazanie, o którym mowa w pkt 3, jest ekonomicznie nieuzasadnione.

8 7. Ustawa z 30.5.1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego. Na podstawie ustawy z 30.5.1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (Dz.U. z 2013 r. poz. 712) powołano **Agencję Mienia Wojskowego jako państwową osobę prawną, której zadaniem jest m.in. gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa będącym w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Obrony Narodowej albo ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych lub przez nich nadzorowanych, a także innym mieniem będącym we władaniu tych jednostek, niewykorzystywanym do realizacji ich zadań, jak też mieniem pozostałym po likwidacji państwowych osób prawnych, dla których organem założycielskim lub organem nadzoru był Minister Obrony Narodowej lub minister właściwy do spraw wewnętrznych. Gospodarowanie mieniem przez Agencję odbywa się zgodnie z wymogami racjonalnej gospodarki i polega, w szczególności na:**

- 1) sprzedaży lub zamianie mienia albo oddaniu gruntów w użytkowanie wieczyste;
- 2) oddaniu mienia w użytkowanie, najem, dzierżawę, użyczenie, trwały zarząd lub do korzystania na podstawie innego stosunku prawnego;
- 3) oddaniu mienia w administrowanie, na podstawie umowy na czas oznaczony, za wynagrodzeniem;
- 4) wnoszeniu mienia do spółek, a także nabywaniu i obejmowaniu udziałów w spółkach.

W zakresie gospodarowania nieruchomościami stosuje się odpowiednio przepisy ustawy.

8. **Ustawa z 27.4.2001 r. – Prawo ochrony środowiska.** Ograniczanie sposobu 9 korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska, ochroną przyrody. Niniejszą problematykę zamieszczono np. w art. 129 ustawy z 27.4.2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1232 ze zm.). W przepisach tych wprowadzono zasadę, że w przypadku gdy **korzystanie z nieruchomości lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone**, właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty gruntu i podmioty, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, mogą żądać **wykupienia nieruchomości lub jej części, a także wnieść o wypłatę odszkodowania za poniesioną szkodę**. Szkada obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w art. 129 ustawodawca:

- odsyła do stosowania odpowiednio zasad i trybu określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- nie zezwala w tym zakresie na stosowanie przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących roszczeń z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości (dotyczy postanowień art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, np. odszkodowań z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na skutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego),
- wymienia organy odpowiedzialne i właściwe do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości,
- postanowił, że z roszczeniem można wystąpić w ciągu 2 lat od dnia wejścia w życie aktów prawnych powodujących ograniczenia, np. rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Po upływie tego okresu roszczenia ulegają przedawnieniu.

W związku z tym, że roszczenia odszkodowawcze są sprawami z zakresu prawa cywilnego, a ich rozpoznanie nie zostało wyłączone z drogi sądowej, mogą być rozstrzygane w postępowaniu przed sądami powszechnymi, pod warunkiem że przepisy szczególne wprowadzą inne rozwiązania.

9. **Ustawa z 8.7.2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji 10 inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych.** Ważne znaczenie ma ustawa z 8.7.2010 r. o szczególnych zasadach przygotowywania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz.U. Nr 143, poz. 963 ze zm.). Ustawa ta reguluje szczegółowo zasady i warunki przygotowania inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych i **ma istotne znaczenie, w szczególności dla ochrony życia i zdrowia ludzi przed skutkami powodzi**, które w ostatnim dziesięcioleciu wyrządzają coraz większe szkody w Polsce. Budowle przeciwpowodziowe to m.in. kanały, poldery, zbiorniki retencyjne, wały. **Inwestycje** te są prowadzone przez regionalne zarządy gospodarki wodnej, urzędy morskie, województwa, powiaty, gminy lub partnerów prywatnych w rozumieniu przepisów PartnPublPrU i **mają charakter celu publicznego w rozumieniu ustawy**. Decyzje w tym zakresie wydaje wojewoda.

Art. 3. [Organ centralny i doradczy]

1. Właściwym w sprawach gospodarki nieruchomościami, regulowanych przepisami ustawy, jest minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

2.² (*uchylony*)

3.³ (*uchylony*)

- 1 1. Kompetencje ministra właściwego w zakresie czynności związanych z GospNierU.** Kompetencje poszczególnych ministrów reguluje ustawa z 4.9.1997 r. o działach administracji rządowej (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 743 ze zm.). W art. 9a ust. 1 cyt. ustawy określono szczegółowo zakres spraw działu budownictwo, lokalnego planowania, zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Oczywiste jest, że kompetencje właściwego ministra wynikają i dotyczą zakresu przedmiotowego wymienionego w art. 1 niniejszej ustawy, a także:

- badania rynku nieruchomości, opracowywania analiz i zestawień charakteryzujących rynek nieruchomości, a następnie ich udostępniania administracji publicznej i innym uprawnionym podmiotom,
- nadawania uprawnień rzeczoznawcom majątkowym,
- powoływania i odwoływania składu osobowego Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej,
- powoływania i odwoływania składu osobowego Państwowej Rady Nieruchomości,
- określania przepisów wykonawczych do ustawy o gospodarce nieruchomościami w drodze rozporządzeń,
- powoływania w drodze zarządzenia składu osobowego Państwowej Komisji Odpowiedzialności Zawodowej,
- orzekania w drodze decyzji o zastosowaniu kar dyscyplinarnych wobec rzeczoznawców majątkowych,
- określania w drodze rozporządzenia sposobu, trybu i warunków odbywania i przeprowadzania praktyk zawodowych, postępowań kwalifikacyjnych czy też doskonalień zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

Art. 4. [Słowniczek]

Ileokroć w ustawie jest mowa o:

- 1) nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności;
- 2) zasobie nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa;
- 3) działce gruntu – należy przez to rozumieć niepodzielną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej;
- 3a) działce budowlanej – należy przez to rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce;
- 3b) zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste;

² Art. 3 ust. 2 uchylony ustawą z dnia 24.04.2014 r. (Dz.U. z 2014 r. poz. 805), która wchodzi w życie 3.07.2014 r.

³ Art. 3 ust. 3 uchylony ustawą z dnia 24.04.2014 r. (Dz.U. z 2014 r. poz. 805), która wchodzi w życie 3.07.2014 r.

- 4) poprzednim właścicieli – należy przez to rozumieć osobę, która została pozbawiona prawa własności nieruchomości wskutek jej wywłaszczenia albo przejęcia na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego na podstawie innych tytułów;
- 5) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) wycenie nieruchomości – należy przez to rozumieć postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości;
- 6a) określaniu wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości;
- 7) powszechnej taksacji nieruchomości – należy przez to rozumieć wycenę nieruchomości, w wyniku której następuje ustalenie wartości katastralnej nieruchomości;
- 8) szacowaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć czynności związane z określaniem wartości nieruchomości;
- 9) właściwym organie – należy przez to rozumieć starostę, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz organ wykonawczy gminy, powiatu i województwa w odniesieniu do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu i województwa;
- 9a) samorządowej osobie prawnej – należy przez to rozumieć osoby prawne powoływane lub tworzone przez organy jednostek samorządu terytorialnego;
- 9b) jednostce samorządu terytorialnego – należy przez to rozumieć gminę, powiat lub województwo;
- 9b¹) staroście – należy przez to rozumieć również prezydenta miasta na prawach powiatu;
- 9c) właściwym urzędzie – należy przez to rozumieć starostwo powiatowe, w którym wykonywane są zadania z zakresu administracji rządowej dotyczące gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa, albo odpowiednio urząd gminy, starostwo powiatowe lub urząd marszałkowski, w których prowadzone są sprawy gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność jednostek samorządu terytorialnego;
- 9d) radzie lub sejmiku – należy przez to rozumieć radę gminy lub radę powiatu oraz sejmik województwa;
- 10) jednostce organizacyjnej – należy przez to rozumieć państwową lub samorządową jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej;
- 11) opłacie adiacenckiej – należy przez to rozumieć opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, albo opłatę ustaloną w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości;
- 12) spółce – należy przez to rozumieć spółkę akcyjną lub spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością;
- 13) osobie bliskiej – należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu;
- 14) standardach zawodowych – należy przez to rozumieć reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ustalone zgodnie z przepisami prawa;

- 15) organizacjach zawodowych – należy przez to rozumieć stowarzyszenia i związki stowarzyszeń zrzeszające osoby zawodowo wykonujące czynności rzeczoznawcy majątkowego;
- 16) nieruchomości podobnej – należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość;
- 17) stanie nieruchomości – należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona;
- 18) łączności publicznej – należy przez to rozumieć infrastrukturę telekomunikacyjną służącą zapewnieniu publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych w rozumieniu przepisów prawa telekomunikacyjnego.

Spis treści

	Nb
I. Wstęp	1
1. Słowniczek	1
II. Definicje	2–17
1. Nieruchomości	2
2. Zasób nieruchomości	3
3. Działka gruntu	4
4. Działka budowlana	5
5. Zbywanie, nabywanie nieruchomości	6
6. Poprzedni właściciel	7
7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	8
8. Wycena nieruchomości	9
9. Taksacja	10
10. Właściwy organ, kompetencje ministrów	11
11. Jednostki samorządu terytorialnego	12
12. Spółki	13
13. Opłata adiacencka	14
14. Nieruchomość podobna	15
15. Standardy w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego	16
16. Łączność publiczna	17

I. Wstęp

- 1 1. **Słowniczek.** Ustawa o gospodarce nieruchomościami – podobnie jak wiele tzw. ustaw ustrojowych dla danej dziedziny prawa – posługuje się własnymi pojęciami w niej zawartymi, które – niestety nie zawsze są zbieżne zakresowo z identycznymi pojęciami na gruncie innych gałęzi prawa.

II. Definicje

- 2 1. **Nieruchomości.** Definicja nieruchomości zawarta w ustawie jest inaczej sformułowana niż określona w Kodeksie cywilnym. Ustawa nie definiuje bowiem pojęcia gruntu. Zgodnie z treścią art. 46 § 1 KC, gruntem jest część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności. Tak też możemy to pojęcie zdefiniować na potrzeby niniejszej ustawy.
- 3 2. **Zasób nieruchomości.** Zasób nieruchomości został określony w sposób podmiotowy, a więc obejmuje nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa