

DECYZJE ADMINISTRACYJNE Gospodarka nieruchomościami

Szybsze odszkodowania dla wywłaszczanych

Katarzyna Wójcik-Adamska
katarzyna.wojcik@infor.pl

ZMIANA PRAWA

Gdy przed wywłaszczeniem nieruchomości nastąpi jej zajęcie, właściciel otrzyma zaliczkę na poczet przyszłej należności.

Spadkobiercy gruntów, co do których postępowanie sądowe o stwierdzenie nabycia spadku jest w toku, powinni mieć się na baczności. Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami takie grunty uznaje za nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, co znacznie ułatwia wywłaszczenie.

– W przypadku takich gruntów procedura wywłaszczeniowa jest prostsza. Aby za-

władającą wartości utraconych korzyści, możliwych do uzyskania w okresie do 3 lat od pozbawienia prawa lub zajęcia nieruchomości.

Zamiast służebności

Zmiany dotyczą także konserwacji usytuowanych na cudzych gruntach urządzeń należących do przedsiębiorstw energetycznych, gazowych czy wodno-kanalizacyjnych. Aby wejść na prywatną nieruchomość, na której nie została ustanowiona służebność przesyłu, wystarczy decyzja starosty. Gdy właściciel nieruchomości nie zgadza się na wstęp konserwatorów na jego teren, przedsiębiorca będzie mógł złożyć wniosek o wydanie zgody wraz z dokumentami świadczącymi o prawie do urządzeń

kraczać poza okres 6 miesięcy. Ustawa nie ogranicza jednak częstotliwości wyznaczania takiego obowiązku. Można to uznać za ingerencję w prawo własności – komentuje Grażyna Kuźma, radca prawni w BSJP Taylor Lessing.

– Co więcej, ustawa może zniechęcać przedsiębiorstwa do trwałego regulowania stonków, np. w formie służebności – dodaje Arkadiusz Prusaczyk.

W razie siły wyższej

Ustawodawca wprowadził także możliwość szybkiego wydania zezwolenia w drodze decyzji na czasowe zajęcie nieruchomości w przypadku siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody. W tego typu sprawach starosta będzie miał jedynie 7 dni na wydanie decyzji od daty złożenia wniosku.

– Zagadką jest, jak w takim terminie organ administracji miałby przeprowadzić prawidłowe postępowanie – komentuje Arkadiusz Prusaczyk.

Szybsze rekompensaty

Właściciele wywłaszczani z nieruchomości szybciej otrzymają swoje odszkodowania. Nowelizacja wprowadza bowiem zasadę wypłacania tzw. bezpiecznej zaliczki w sytuacji, gdy przed pozbawieniem prawa do nieruchomości następuje niezwłoczne jej zajęcie.

Zaliczka wynosić będzie 70 proc. odszkodowania i wypłacana będzie jednorazowo w terminie 50 dni, licząc od dnia złożenia wniosku o jej wypłatę. Wysokość odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości pomniejszana będzie o kwotę wypłaconej zaliczki.

62 proc.

nieruchomości Skarbu Państwa ma nieuregulowany stan prawny

33,3 proc.

wójtów nie podejmuje żadnych działań, aby uregulować stan nieruchomości gminnych

wiadomci potencjalnych właścicieli, wystarczy zamieścić odpowiednie ogłoszenie w prasie. W tej sytuacji spadkobiercy zmarłego właściciela traktowani są tak, jakby w ogóle ich nie było – wyjaśnia Przemysław Kaczor z kancelarii Łatała i Wspólnicy.

Nowelizacja 5 sierpnia została uchwalona przez Sejm. Senat wprowadził do tekstu ustawy poprawki, do których Sejm ustosunkuje się po wakacjach. Sejm, uchwalając ustawę, wycofał się z podwyższenia wysokości odszkodowań za wywłaszczenia. Miały one zostać powiększone o kwotę odpo-

i przewodów znajdujących się na cudzych gruntach.

– Decyzja o zobowiązaniu do udostępniania nieruchomości może być także wydana w celu zapewnienia dojazdu umożliwiającego wykonanie czynności – dodaje Arkadiusz Prusaczyk, radca prawni współpracujący z kancelarią MMLegal Marek Musiał.

W razie zniszczeń przedsiębiorstwo będzie zobowiązane do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po zakończeniu prac remontowych.

– Obowiązek udostępnienia nieruchomości nie może wy-

SENAT SĄDOWNICTWO Ustrój Krajowej Rady Sądownictwa

Minister nie wyśle zastępcy na posiedzenie KRS

Małgorzata Kryszkiewicz
malgorzata.kryszkiewicz@infor.pl

ZMIANA PRAWA

Szef resortu sprawiedliwości, prezes Sądu Najwyższego oraz Naczelny Sąd Administracyjny będą musieli osobiście brać udział w posiedzeniach plenarnych KRS.

Tryb działania Krajowej Rady Sądownictwa (KRS) oraz postępowanie przed radą zostaną szczegółowo uregulowane w nowej ustawie o Krajowej Radzie Sądownictwa, którą przyjął wczoraj Senat. Nowe przepisy stanowią wykonanie wyroku Trybunału Konstytucyjnego (TK) z 19 listopada 2009 r. (sygn. akt K 62/07).

Do tej pory szczegóły dotyczące postępowania przed KRS, w tym m.in. postępowanie związane z sędziowskimi nominacjami, regulowane były rozporządzeniem wydawanym przez prezydenta. Trybunał uznał jednak, że to upoważnienie głowy państwa jest niezgodne z konstytucją. W przypadku gdy ustawa nie reguluje w sposób wystarczający danej materii, przekazanie jej do uregulowania w akcie wykonawczym prowadzi do niedopuszczalnego uzupełnienia ustawy aktem niższej rangi, czyli w tym przypadku rozporządzeniem prezydenta. Nowa ustawa jest o tyle istotna, że w całości reguluje tryb postępowania przed radą. Dzięki temu wyeliminowany

zostanie także wpływ głowy państwa na postępowanie związane z sędziowskimi nominacjami.

Ustawodawca zrezygnował z rozwiązania. Prezes Sądu Najwyższego, prezes Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz minister sprawiedliwości nie będą mogli delegować swojego zastępcy na posiedzenie plenarne rady. Do tej pory osoby pełniące te funkcje posyłały swoich pracowników w zastępstwie.

Ponadto senatorowie określili w nowej ustawie, że KRS będzie wybierać rzesznika dyscyplinarnego sędziów sądów wojskowych spośród nie więcej niż dwóch osób.

Ustawa została skierowana do Sejmu.

Przemoc

Praktycznie, funkcjonalnie, szybko!

Wejdz na: www.edgp.gazetaprawna.pl

Bieżące wydanie Dziennika Gazety Prawnej z wszystkimi dodatkami – również tymi niedostępnymi w kiosku

Archiwum Dziennika Gazety Prawnej z artykułami od 2002 roku, czyli z ponad 1600 wydań!

300 ujednoliconych aktów prawnych oraz **Dzienniki Ustaw, Monitor Polski, Dzienniki Urzędowe i Dzienniki UE**



Codziennie aktualne wskaźniki i stawki

Funkcjonalna wyszukiwarka

Bonusy – publikacje z różnych dziedzin prawa, biznesu i finansów niedostępne w wydaniu papierowym

Interaktywny spis treści

Pełne wydanie – również w wygodnej formie PDF

Jak zamówić?

- abonament:
 - wejdź na www.edgp.gazetaprawna.pl
 - zadzwoń do Biura Obsługi Klienta: **0 801 626 666** lub napisz: **bok@infor.pl**
- pojedyncze wydanie można kupić, wysyłając SMS o treści: „KD.GAZETA” pod numer 7355

OPINIE



Fot. Archiwum

dr Marek Stańko

radca prawni z Kancelarii Radców Prawnych, G. Morawska-Stanecka M. Stańko

Nowelizacja, z uwagi na fakt, że bardzo głęboko ingeruje w sferę prawa własności nieruchomości, wywołuje i będzie wywoływać liczne kontrowersje. Wielokrotnie zdarzało się już bowiem tak, że szczytne cele ustawodawcy, zwłaszcza w przypadku projektów poselskich, spotykały się z surową oceną Trybunału Konstytucyjnego. W przypadku instytucji wywłaszczenia nieruchomości, ale także instytucji analogicznych do wywłaszczenia, jak np. czasowe zajęcie nieruchomości, wymaga wyraźnego podkreślenia, że nie tylko w orzecznictwie krajowym, ale także w orzecznictwie sądów unijnych wyznaczone zostały standardy ochrony prawa własności.



Fot. Archiwum

Agnieszka Rabenda-Ozimek

radca prawni

Ustawa nowelizująca, odmiennie, niż zakładał projekt poselski, nie przewiduje zwiększenia odszkodowań za wywłaszczoną nieruchomość o kwotę odpowiadającą wartości utraconych korzyści, możliwych do uzyskania w okresie do 3 lat od pozbawienia prawa lub zajęcia nieruchomości, nie więcej jednak niż 10 proc. wartości nieruchomości. Niewątpliwie zmiana taka okazała się korzystna dla wywłaszczanych. Ustawa nowelizująca precyzuje wprawdzie sposób określenia wysokości odszkodowania i wartości nieruchomości, ale nie poszerza zakresu. Z drugiej strony powiększenie odszkodowania o utraconą korzyść skutkowałoby bliżej nieokreślonymi obciążeniami dla budżetów Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego.