

USTAWA O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

KOMENTARZ

redakcja naukowa

Paweł Czechowski

Anna Błaszczak, Andrzej Chełchowski,
Paweł Czechowski, Andrzej Hopfer,
Adam Jaroszyński, Konrad Marciniuk,
Michał Możdżeń-Marcinkowski,
Adam Niewiadomski, Paweł Wojciechowski



Wolters Kluwer

USTAWA O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

KOMENTARZ

redakcja naukowa
Paweł Czechowski

Anna Błaszczak, Andrzej Chełchowski,
Paweł Czechowski, Andrzej Hopfer,
Adam Jaroszyński, Konrad Marciniuk,
Michał Możdżeń-Marcinkowski,
Adam Niewiadomski, Paweł Wojciechowski

Zamów książkę w księgarni internetowej

profinfo.pl
księgarnia internetowa

Stan prawny na 9 marca 2015 r.

Wydawca
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący
Katarzyna Gierłowska

Opracowanie redakcyjne
Anna Dudzik

Łamanie
JustLuk Łukasz Drzewiecki, Justyna Szumieł, Krystyna Szych

Projekt graficzny okładki i stron tytułowych
Agnieszka Tchórznicka

Poszczególne części opracowali:

Anna Błaszczak – dział VII

Andrzej Chełchowski – dział II, rozdz. I, art. 17; rozdz. 5, 6

Paweł Czechowski – Słowo wstępne, dział I

Andrzej Hopfer – dział II, rozdz. 8; dział IV

Adam Jaroszyński – dział II, rozdz. 7

Konrad Marciniuk – dział III, rozdz. 1, 2, 3, 7

Michał Możdżeń-Marcinkowski – dział II, rozdz. 2

Adam Niewiadomski – dział II, rozdz. 1, art. 10–16, 18–19; rozdz. 3, 4

Paweł Wojciechowski – dział III, rozdz. 4, 5, 6; działy V–VI

© Copyright by
Wolters Kluwer SA, 2015

ISBN: 978-83-264-8118-5

Wydane przez:
Wolters Kluwer SA

Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 22 535 82 00, fax 22 535 81 35
e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

www.wolterskluwer.pl
księgarnia internetowa www.profinfo.pl

Spis treści

Wykaz skrótów	7
Słowo wstępne	11
Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r. poz. 518; zm.: Dz.U. z 2014 r. poz. 659, poz. 805, poz. 822, poz. 906, poz. 1200)	13
Dział I. Przepisy ogólne	13
Dział II. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostki samorządu terytorialnego	56
Rozdział 1. Zasady ogólne	56
Rozdział 2. Zasoby nieruchomości	93
Rozdział 3. Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste	132
Rozdział 4. Przetargi na zbycie nieruchomości	163
Rozdział 5. Oddawanie w trwały zarząd	183
Rozdział 6. Przekazywanie nieruchomości na cele szczególne	256
Rozdział 7. Ustalanie sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowych	308
Rozdział 8. Ceny, opłaty i rozliczenia za nieruchomości	315
Dział III. Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości	347
Rozdział 1. Podziały nieruchomości	347
Rozdział 2. Scalanie i podział nieruchomości	410
Rozdział 3. Prawo pierwokupu nieruchomości	433
Rozdział 4. Wywłaszczanie nieruchomości	452
Rozdział 5. Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości	591
Rozdział 6. Zwrot wywłaszczonych nieruchomości	655
Rozdział 7. Udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej ..	717
Dział IV. Wycena nieruchomości	738
Rozdział 1. Określanie wartości nieruchomości	738
Rozdział 2. Powszechna taksacja nieruchomości	763
Rozdział 3. Badanie rynku nieruchomości	774

Dział V. Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami	780
Rozdział 1. Rzeczoznawstwo majątkowe	780
Rozdział 2. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	819
Rozdział 3. Zarządzanie nieruchomościami	827
Rozdział 4. Nadawanie uprawnień zawodowych rzeczoznawcom majątkowym i dokonywanie wpisów do centralnego rejestru oraz orzekanie w sprawach odpowiedzialności zawodowej	840
Dział VI. Przepisy karne	871
Dział VII. Przepisy przejściowe, zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy końcowe	879
Rozdział 1. Przepisy przejściowe	879
Rozdział 2. Zmiany w przepisach obowiązujących	1040
Rozdział 3. Przepisy końcowe	1041
Bibliografia	1043
Skorowidz	1049

Wykaz skrótów

Akty prawne

- dekret z 26 października 1945 r. k.c. – dekret z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279 ze zm.)
– ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r., poz. 121 ze zm.)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze sprost. i zm.)
- k.p.a. – ustawa z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.)
- k.p.c. – ustawa z 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r., poz. 101 ze zm.)
- k.p.k. – ustawa z 6 czerwca 1997 r. – Kodeks postępowania karnego (Dz.U. Nr 89, poz. 555 ze zm.)
- k.p.w. – ustawa z 24 sierpnia 2001 r. – Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 395 ze zm.)
- k.r.o. – ustawa z 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (tekst jedn. Dz.U. z 2012 r., poz. 788 ze zm.)
- k.s.h. – ustawa z 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 1030 ze sprost. i zm.)
- k.w. – ustawa z 20 maja 1971 r. – Kodeks wykroczeń (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 482 ze zm.)
- p.szk.wyż. – ustawa z 27 lipca 2005 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym (tekst jedn. Dz.U. z 2012 r., poz. 572 ze zm.)
- pr.bud. – ustawa z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.)
- pr.energ. – ustawa z 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (tekst jedn. Dz.U. z 2012 r., poz. 1059 ze zm.)
- pr.geod.kart. – ustawa z 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.)
- pr.geol.górn. – ustawa z 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r., poz. 196 ze zm.)
- pr.lot. – ustawa z 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 1393 ze zm.)
- pr.not. – ustawa z 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r., poz. 164 ze zm.)
- pr.telekom. – ustawa z 16 lipca 2004 r. – Prawo telekomunikacyjne (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r., poz. 243 ze zm.)
- pr.wod. – ustawa z 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (tekst jedn. Dz.U. z 2012 r., poz. 145 ze zm.)

rozporządzenie z 7 grudnia 2004 r.	– rozporządzenie Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz.U. Nr 268, poz. 2663)
rozporządzenie z 10 lutego 2014 r.	– rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 10 lutego 2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (Dz.U. z 2014 r., poz. 266)
u.g.g.	– ustawa z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn. Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.) – uchylona
u.g.k.	– ustawa z 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tekst jedn. Dz.U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236)
u.g.n.	– ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.)
u.g.n.r.	– ustawa z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn. Dz.U. z 2012 r., poz. 1187 ze zm.)
u.g.t.	– ustawa z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tekst jedn. Dz.U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 ze zm.) – uchylona
u.k.w.h.	– ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.)
u.l.n.d.	– ustawa z 18 października 2006 r. o likwidacji niepodjętych depozytów (Dz.U. Nr 208, poz. 1537 ze zm.)
u.o.p.d.k.	– ustawa z 25 października 1991 r. o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej (tekst jedn. Dz.U. z 2012 r., poz. 406 ze zm.)
u.o.p.l.	– ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r., poz. 150)
u.o.z.o.z.	– ustawa z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r., poz. 1446)
u.p.p.p.	– ustawa z 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz.U. z 2009 r. Nr 19, poz. 100 ze zm.)
u.p.p.s.a.	– ustawa z 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tekst jedn. Dz.U. z 2012 r., poz. 270 ze zm.)
u.p.z.p.	– ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r., poz. 199)
u.rach.	– ustawa z 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 330 ze zm.)
u.s.g.	– ustawa z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.)
u.s.p.	– ustawa z 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 595 ze zm.)
u.s.w.	– ustawa z 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 596 ze zm.)
u.s.w.g.	– ustawa z 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r., poz. 700 ze zm.)
u.w.l.	– ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.)
u.zm.u.g.g.	– ustawa z 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464 ze zm.) – uchylona

Czasopisma i publikatory

CBOSA	– Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych
Legalis	– system informacji prawnej C.H. Beck
LEX	– System Informacji Prawnej LEX

Lexis.pl	– serwis prawniczy Wolters Kluwer
MoP	– „Monitor Prawniczy”
NPN	– „Nowy Przegląd Notarialny”
NZS	– „Nowe Zeszyty Samorządowe”
ONSA	– Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
ONSAiWSA	– Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i Wojewódzkich Sądów Administracyjnych
OSA	– Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
OSN	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego
OSNAPiUS	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych (od 1995 r.)
OSNC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna (od 1995 r.)
OSNCP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna oraz Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych (od 1963 do 1994 r.)
OSNC-ZD	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna – Zeszyt Dodatkowy
OSNP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego
OSP	– Orzecznictwo Sądów Polskich
OSPiKA	– Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
OTK	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
OTK-A	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego; Zbiór Urzędowy, Seria A
OwSS	– Orzecznictwo w Sprawach Samorządowych
PiP	– „Państwo i Prawo”
POP	– „Przegląd Orzecznictwa Podatkowego”
PPR	– „Przegląd Prawa Rolnego”
PUG	– „Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego”
SIA	– „Studia Iuridica Agraria”
ST	– „Samorząd Terytorialny”
Inne	
ETPC	– Europejskiego Trybunału Praw Człowieka
KOZ	– Komisja Odpowiedzialności Zawodowej
NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
PFSRM	– Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
PKK	– Państwowa Komisja Kwalifikacyjna
SN	– Sąd Najwyższy
TK	– Trybunał Konstytucyjny
WSA	– Wojewódzki Sąd Administracyjny

Uwaga: Powołane w książce artykuły bez bliższego oznaczenia są artykułami ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.)

Słowo wstępne

Komentarz do ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przedstawia złożoną materię prawną obejmującą problematykę ustrojową, materialną i procesową.

Przedmiotowa ustawa od momentu wejścia w życie do chwili obecnej była nowelizowana kilkadziesiąt razy. Nowelizacje ustawy spowodowane były przekształceniami ustrojowymi oraz koniecznością dostosowania treści norm prawnych do potrzeb rozwoju gospodarki rynkowej. Istotnego impulsu dla przeprowadzonych nowelizacji ustawy dostarczyła wieloetapowa reforma administracji publicznej, w tym rządowej i samorządowej. Spowodowała ona zmiany kompetencji organów administracji publicznej, które wymusiły rozszerzenie regulacji normatywnych komentowanej ustawy oraz ustaw towarzyszących. O skali występującej dynamiki zmian ustawy świadczy fakt, że od 2004 do 2014 r. opublikowano trzykrotnie jej teksty jednolite.

Komentowana ustawa, mimo że nie reguluje całości problematyki gospodarki nieruchomościami w ramach obowiązującego systemu prawa, zajmuje pośród kilkunastu innych ustaw wiodącą pozycję.

Jak wskazał ustawodawca w art. 2, „ustawa nie narusza innych ustaw w zakresie dotyczącym gospodarki nieruchomościami”, jednakże często w innych ustawach występuje odwołanie do definicji lub regulacji sformułowanych w komentowanej ustawie.

W ramach założeń przyjętych przez autorów komentarza uwzględniono również definicje normatywne zawarte w innych ustawach, do których nawiązuje niniejsza ustawa. W wyniku powyższego wystąpiła potrzeba poddania analizie wybranych elementów koegzystencji normatywnej komentowanej ustawy z innymi aktami prawnymi. Znalazło to swój wyraz zarówno w powoływanym piśmiennictwie prawniczym, jak i stanowisku judykatury.

Komentarz uwzględni również przepisy wykonawcze wraz z objaśnieniem ich wzajemnego powiązania z tekstem ustawy.

Autorzy komentarza wywodzą się ze środowiska akademickiego Uniwersytetu Warszawskiego – Wydziału Prawa i Administracji oraz Wydziału Zarządzania. Mają wieloletnie doświadczenie zawodowe na płaszczyźnie naukowej, dydaktycznej oraz praktycznej w ramach prowadzonego doradztwa prawnego, wyceny nieruchomości oraz wykonywania zawodu adwokata lub radcy prawnego.

Komentarz, który oddajemy do rąk Czytelników, uwzględnia stan prawny na dzień 9 marca 2015 r. Skierowany jest do praktyków, w szczególności do osób wykonujących zawody prawnicze w ramach działalności orzeczniczej – sądowej i administracyjnej oraz obsługi i doradztwa prawnego, pracowników organów administracji publicznej, inwestorów, a także do osób prowadzących działalność zawodową w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, pośrednictwa w obrocie lub zarządzania nieruchomościami.

Paweł Czechowski

Warszawa, marzec 2015 r.

USTAWA
z dnia 21 sierpnia 1997 r.
o gospodarce nieruchomościami

(tekst jedn. Dz.U. z 2014 r. poz. 518; zm.: Dz.U. z 2014 r. poz. 659, poz. 805, poz. 822, poz. 906, poz. 1200)

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

Art. 1. ZAKRES PRZEDMIOTOWY

Art. 1. 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.

1. Artykuł 1 określa przedmiotowy zakres ustawy w aspekcie zasad regulacji ustawowej dotyczącej gospodarowania nieruchomościami bez względu na

ich przynależność podmiotową (por. J. Szachułowicz, w: J. Szachułowicz, M. Krassowska, A. Łukaszewska, *Gospodarka nieruchomościami. Komentarz*, red. J. Szachułowicz, Warszawa 2003, s. 11). Termin „gospodarowanie nieruchomościami” nie jest jednoznacznie definiowany przez ustawę. W związku z tym w literaturze przedmiotu przyjęto, że pojęcie gospodarowania nieruchomościami – to ogół czynności faktycznych i prawnych, które składają się na zarządzanie, dysponowanie, zajmowanie się nieruchomościami (por. G. Bieniek, w: G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2011, s. 82).

Ustawodawca, określając problematykę zakresu gospodarki nieruchomościami w art. 1 pkt 1–7, jednoznacznie określił, że wszystkie te czynności związane są z zakresem gospodarki nieruchomościami. Uregulowania dotyczące tych czynności są zróżnicowane w zależności od przynależności podmiotowej określonej nieruchomości oraz od jej przeznaczenia.

Pojęcie gospodarowania nieruchomościami sprecyzowane w komentowanym zakresie przedmiotowym ustawy nie obejmuje całości problematyki prawnej nieruchomości określonej w obowiązującym krajowym systemie prawa. Należy zwrócić uwagę na zasady gospodarowania nieruchomościami zawarte w innych aktach prawnych, w tym w przepisach Kodeksu cywilnego określających treść i wykonywanie przez właściciela własności w granicach ustalonych przez ustawę i klauzule generalne precyzujące zakres uprawnień właściciela. Zostały one sformułowane w szczególności w art. 140 k.c. (por. E. Drozd, Z. Truszkiewicz, *Gospodarka gruntami i wywłaszczenie nieruchomości. Komentarz*, Kraków 1995, s. 14 i n. oraz G. Bieniek, w: G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości...*, 2011, s. 83). Pojawił się również pogląd, że przepisy Kodeksu cywilnego stosują się wprost lub odpowiednio tylko w przypadku wyraźnego odesłania zawartego w przepisach komentowanej ustawy (por. J. Jaworski, A. Prusaczyk, T. Tułodziecki, M. Wolanin, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2013, s. 9–10). Należy wskazać również akty prawne rangi ustawowej wymienione w art. 2, które regulują m.in. branżowy system gospodarki nieruchomościami zgodnie z określonymi przez te ustawy zasadami gospodarowania z punktu widzenia celu regulacji prawnej na zasadach odrębnych niż to uregulowano w komentowanej ustawie (szerzej por. uwagi do art. 2).

W literaturze przedmiotu przedstawiono uniwersalny katalog zasad gospodarowania nieruchomościami (por. J. Szachułowicz, w: J. Szachułowicz, M. Krassowska, A. Łukaszewska, *Gospodarka nieruchomościami...*, red. J. Szachułowicz, 2003, s. 14–15). Przyjęto, że zasady te stanowić będą swoistą oś przewodnią regulacji ustawowej i dotyczą:

- 1) pozycji prawnej planów zagospodarowania przestrzennego jako głównego czynnika w procesie gospodarowania nieruchomościami;

- 2) ochrony prawa własności, która jako gwarancja konstytucyjna zawarta w art. 21 Konstytucji RP determinuje całość procesu gospodarowania nieruchomościami;
- 3) prawidłowej gospodarki nieruchomościami w odniesieniu do mienia publicznego – skarbowego i samorządowego służącego zapewnieniu potrzeb zbiorowych obywateli, przy założeniu nienaruszalności prawa innych podmiotów do gospodarowania posiadanymi przez nie nieruchomościami;
- 4) określenia normatywnego celu publicznego.

Przedstawiony katalog zasad posiadający niewątpliwy walor poznawczy został następnie w literaturze uzupełniony kolejnymi zasadami. Na przykład w odniesieniu do zasad gospodarowania nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi sformułowano następujące zasady (por. R. Pessel, *Nieruchomości Skarbu Państwa*, Warszawa 2010, s. 81–110):

- 1) prawidłowej gospodarki,
- 2) jawności gospodarowania nieruchomościami,
- 3) realizacji celów publicznych.

Wraz z rozwojem piśmiennictwa dotyczącego gospodarki nieruchomościami formułowano kolejne zasady, takie jak: reprezentacji, przetargowego zbycia nieruchomości czy też ekwiwalentności (por. m.in. M. Habdas, *Publiczna własność nieruchomości*, Warszawa 2012, s. 338–393). Pojawił się również pogląd odnośnie do braku celowości dotyczącego budowy uniwersalnych zasad gospodarki nieruchomościami. Zdaniem komentatorów ustawodawca zwraca jedynie uwagę na tematykę określoną w art. 1 ust. 1 pkt 1–8, określając zasady w formie „wytocznych ogólnych i fundamentów” (por. G. Matusik, w: G. Bieniek, M. Gdesz, S. Kalus, G. Mastusik, E. Mzyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, red. S. Kalus, Warszawa 2012, s. 21). Sformułowano również pogląd, że katalog zasad należy budować w odniesieniu do poszczególnych działów lub też rozdziałów ustawy (por. tamże, s. 22–23).

Z przedstawionego stanu poglądów wyrażonych w literaturze przedmiotu, a także z analizy gramatycznej tekstu ustawy należy wyciągnąć wniosek, że ustawodawca w art. 1 ust. 1, regulując zasady gospodarki nieruchomościami, dokonał regulacji tzw. zasad, nie formułując ich jednoznacznie, lecz jedynie przez określenie zakresu przedmiotowego ustawy. Nie sformułował również zasad *expressis verbis* gospodarki nieruchomościami, które w związku z tym należy wywodzić przede wszystkim z brzmienia Konstytucji RP i Kodeksu cywilnego, uwzględniając zasady systemowe obowiązującego prawa.

2. Ustawodawca sprecyzował jednocześnie zakres przedmiotowy gospodarki nieruchomościami, wskazując, że w jej skład wchodzi:
 - 1) gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego;

USTAWA O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI KOMENTARZ

redakcja naukowa

Paweł Czechowski

Anna Błaszczak, Andrzej Chełchowski, Paweł Czechowski, Andrzej Hopfer,
Adam Jaroszyński, Konrad Marciniuk, Michał Możdżeń-Marcinkowski,
Adam Niewiadomski, Paweł Wojciechowski

W komentarzu w sposób syntetyczny i przystępny omówiono wszystkie instytucje i zagadnienia związane z interpretacją przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przedstawiono w nim wiele ważnych kwestii dotyczących m.in.:

- przetargów na zbycie nieruchomości,
- oddawania nieruchomości w trwałe zarząd,
- podziału i scalania nieruchomości,
- pierwokupu nieruchomości.

Autorzy – w większości związani ze środowiskiem prawniczym Uniwersytetu Warszawskiego – są zarówno pracownikami naukowymi, jak i przede wszystkim praktykami. Przybliżają oni problematykę wyceny nieruchomości, jej rozgraniczenia i wywłaszczenia.

Komentarz uwzględnia najnowsze zmiany przepisów prawnych, m.in. regulujące sprawy związane z efektywnością energetyczną w budownictwie, wprowadzone przez ustawę z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, która weszła w życie 9 marca 2015 r.

W książce zaprezentowano orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Najwyższego, sądów apelacyjnych, a także Naczelnego Sądu Administracyjnego; powołano również bogatą literaturę przedmiotu.

Publikacja skierowana jest do sędziów, notariuszy, adwokatów, radców prawnych, aplikantów tych zawodów prawniczych, a także do pracowników administracji, geodetów, rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz innych osób zajmujących się problematyką gospodarowania nieruchomościami.



9788326481185 W01P01

Zamówienia:

infolinia 801 04 45 45, fax 22 535 80 01
zamowienia.ksiazki@wolterskluwer.pl
www.wolterskluwer.pl
księgarnia internetowa www.profinfo.pl

Cena 249 zł

w tym 5% VAT

ISBN 978-83-264-8118-5



9 788326 481185