

Cywilizowanie rynku nieruchomości

GRZEGORZ WELIK

Ostatnie tygodnie przyniosły wiele ważnych decyzji związanych ze sprawami nieruchomości. Wkrótce będzie można budować domy na uprawnych działkach bez kosztownej procedury odrolnienia. Z miejsca powinny ruszyć sprawy odzyskiwania własności przez bezprawnie wywłaszczonych właścicieli nieruchomości. Jeśli zaś posłowie się przyłożą do pracy, to niedługo czeka nas hipoteczna rewolucja.

Pod koniec marca Sejm niemal jednogłośnie przyjął ustawę zwalniającą z opłat za odrolnienie gruntu. Jeśli Senat nie zmieni, to prawdopodobnie już w maju pragnący budować domy na działkach rolnych zaoszczędzą niemałe pieniądze, które dotychczas musieli płacić za odrolnienie. Optymizmem napawa fakt, że posłowie uchwalili stosowną nowelizację ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych bez zgrzytów powodowanych zazwyczaj politycznymi swarami. Zdrowy rozsądek wziął górę i każdy, kto zechce budować dom jednorodzinny, może bez opłat odrolnić do 0,05 ha, zaś w wypadku domów wielorodzinnych – 0,02 ha na każde mieszkanie. Nawet jeśli ktoś wyłączył z użytkowania rolnego działkę na podstawie starej ustawy, będzie zwolniony z opłat rocznych, stanowiących część dotychczasowych kosztów odrolnienia. A były to koszty niebagatelne. Na przykład za odrolnienie dwustumetrowej działki na gruncie drugiej klasy trzeba było zapłacić 5,2 tys. zł jednorazowo oraz 520 zł co roku przez 10 lat. Słone sumy, jak za postawienie domu na własnej ziemi. Teraz wreszcie będzie normalnie, chyba że ktoś zamierza budować na gruntach rolnych pałac o powierzchni przekraczającej bezpłatną normę, co w wypadku nowych właścicieli ziemskich wcale nie jest rzadkością.

Tego samego dnia, gdy Sejm liberalizował kwestię odrolnienia gruntów, szefowa Urzędu Mieszkalnictwa minister Barbara Blida wręczyła prezydentowi Polskiej Unii Właścicieli Nieruchomości dokument, gwarantujący tej organizacji uczestnictwo w postępowaniu administracyjnym w sprawach prowadzonych na wniosek dawnych

właścicieli nieruchomości lub ich spadkobierców. Decyzja o współpracy Urzędu z Unią ma usprawnić proces odzyskiwania przez właścicieli bezprawnie zabranych nieruchomości. A sprawność jest tu bardzo potrzebna, bowiem na rozpatrzenie czeka półtora tysiąca wniosków z całego kraju, Urząd zaś rozpatruje ok. 150 spraw rocznie. Ta powolność tłumaczona jest zmuszoną procedurą docierania do odpowiednich dokumentów. Procedurę tę usprawnić mają znacznie działania członków Unii Właścicieli, którzy mają już przetarte szlaki w różnych urzędach. Probujący odzyskać swoją własność będą też mogli teraz zrezygnować z kosztownych, a nie zawsze skutecznych usług adwokatów.

Porozumienie właścicieli nieruchomości z Urzędem Mieszkalnictwa oraz decyzja o bezpłatnym odrolnieniu gruntów już zapadły. Szereg innych ważkich rozwiązań dotyczących ewidencji i obrotu nieruchomościami jest w sferze zamierzeń. Do Sejmu wpłynęły niedawno rządowe projekty o zmianie przepisów dotyczących postępowania wieczystoksięgowego.

Nowe rozwiązania, wbrew wcześniejszym spekulacjom, nie przewidują prywatyzacji wydziałów ksiąg wieczystych wzorem notariatów. Sądy ksiąg wieczystych mają być nadal instytucjami państwowymi, ale obdarzonymi dużą samodzielnością, również finansową.

Pilotująca w Sejmie hipoteczne zmiany poseł Lidia Błądek zapewniła na łamach prasy, że wystarczy trzy miesiące od wejścia w życie ustawy o sądach ksiąg wieczystych, żeby zniknęły zaległości i kolejki w sprawach wieczystoksięgowych.

Problem tych zaległości jest dosyć intere-

sujący, bowiem w niektórych rejonach kraju czeka się na wpis do księgi miesiącami, a nawet latami, gdzie indziej zaś, przy podobnej liczbie wniosków, sprawy załatwiane są na bieżąco. Niektórzy prawnicy sugerują, że kolejki mogły być nieco sztuczne, a to w celu wywołania wrażenia, że tylko prywatyzacja uzdrowi sytuację. Przy okazji zaś prywatyzacji poprawiłby się byt tej części środowiska, która – jak niegdyś notariusze – trafiłaby do biur hipotecznych. Na reformach hipotecznych mogą skorzystać również geodeci, bowiem ułatwią one wprowadzenie katastru. Projekt zakłada m.in. wprowadzenie do przyszłego systemu informatycznego pojęcia kodu nieruchomości, co ułatwi współpracę z geodezyjnym systemem ewidencyjnym.

Znawcy sejmowych realiów zapewniają, że prace legislacyjne w komisjach powinny potrwać krótko i hipoteczne prawo mogłoby trafić do łaski marszałkowskiej jeszcze tej wiosny. Znacznie dłużej zapewne przyjdzie czekać na regulacje w zakresie jasnych kryteriów własności nieruchomości. Chodzi tu o zniesienie prawa wieczystego użytkowania gruntów, jako rozwiązania odbiegającego od europejskich norm oraz uciążliwego dla korzystających z tego prawa. Problem jest na razie dyskutowany, bywa że nawet gorąco, jak np. na Pomorzu lub na Śląsku, gdzie obecni użytkownicy wieczystości obawiają się roszczeń obywateli sąsiedniego państwa.

Cywilizuje się również powoli obrót nieruchomościami, i to nie w wyniku odgórných uregulowań. To sami specjaliści z branży widzą konieczność stworzenia jasno określonych ram dla swej działalności. Pod koniec lutego w Łodzi dyskutowali na temat uzyskania tożsamości zawodowej przez pośredników w handlu nieruchomościami. Jak bowiem wykazuje praktyka, w branży tej, oprócz rzetelnych fachowców, pracują też tacy, którzy gotowi są sprzedać naiwnym kolumnę Zygmunta. ■