

Publikujemy materiał przybliżający podział kompetencji między zreformowanymi jednostkami administracji publicznej związanych z gospodarowaniem nieruchomościami. Tekst i tabele udostępnił Departament Reform Ustrojowych w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów

Gospodarka nieruchomościami

MAŁGORZATA PYZIAK-SZAFNICKA

Waga poszczególnych aktów prawnych mieszczących się w niniejszym opracowaniu jest bardzo zróżnicowana. Są wśród nich dekrety i ustawy, których zastosowanie ma dziś charakter incydentalny. Te akty prawne zostaną omówione w końcowej części. W pierwszej kolejności uwagę trzeba bowiem poświęcić ustawom, które stanowią podstawę prawną gospodarki nieruchomościami w Polsce. Są to przede wszystkim: ustawa o gospodarce nieruchomościami, kodeks cywilny, prawo geodezyjne i kartograficzne.

I Zasady ogólne

gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i samorządu terytorialnego

W tej części rozdziału zostaną omówione zmiany w następujących ustawach:

1. z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców – **art. 1 u.k.**
2. z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny – **art. 24 u.k.**
3. z dnia 6 lipca o księgach wieczystych i hipotece – **art. 43 u.k.**
4. z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami – **art. 137 u.k.**

Zmiany w tych ustawach są konsekwencją decyzji, przyjętych przez ustawodawcę w innych aktach prawnych. Pierwszą z nich jest wyposażenie nowo tworzonej jednostki samorządu terytorialnego, powiatów i województw, w majątek, który obejmuje – między innymi – nieruchomości. W konsekwencji zasady gospodarowania nieruchomościami publicznymi, obowiązujące do tej pory Skarb Państwa i gminy, należało rozciągnąć także na powiaty i województwa.

Drugim rozstrzygnięciem ustrojowym, które w sposób istotny wpłynęło na zasady gospodarowania nieruchomościami, jest likwidacja urzędów rejonowych. Ponieważ kie-

rownicy tych urzędów wykonywali dotąd większość kompetencji związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa, należało wskazać podmiot, który przejmie ich funkcje. Wyprzedzając prezentację konkretnych przepisów, trzeba powiedzieć, że w zasadzie **funkcje kierowników urzędów rejonowych w zakresie gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa przejmują starostowie, którzy zadania te będą wykonywać jako zadania administracji rządowej.**

1. Zasoby nieruchomości

Ustawa o gospodarce nieruchomościami przewiduje obecnie istnienie czterech rodzajów zasobów nieruchomości. Poza istniejącymi dotąd zasobami nieruchomości Skarbu Państwa i gminnym, **zgodnie z art. 25a i 25c ustawy o gospodarce nieruchomościami, powstaną powiatowe i wojewódzkie zasoby nieruchomości.** Do zasobów tych wejdą przede wszystkim nieruchomości nabyte przez powiaty i województwa w trybie ustawy kompetencyjnej i przepisów wprowadzających reformę administracyjną. Następnie, już w toku swego normalnego funkcjonowania, powiaty i samorządy województw będą mogły wzbogacać własne zasoby nieruchomości w drodze czynności prawnych dokonywanych przez organy samorządowe, poprzez wywłaszczenie czy przejęcie majątku likwidowanych samorządowych osób prawnych.

2. Właściwość organów

A. Ustawa o gospodarce nieruchomościami, w art. 4 pkt 9, wskazuje organ właściwy w sprawach gospodarowania nieruchomościami. Jest nim:

- w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa – starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej,
- w odniesieniu do nieruchomości gminnych – zarząd gminy,
- w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność powiatu – zarząd powiatu,
- w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność samorządu województwa – zarząd województwa.

W ten sposób określona kompetencja starosty i zarządów jednostek samorządu terytorialnego jest dodatkowo potwierdzona w art. 23, art. 25b i art. 25d, które stanowią wprost, że starosta gospodaruje zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, zaś powiatowymi i wojewódzkimi zasobami nieruchomości gospodarują zarządy tych jednostek samorządowych.

B. W niektórych przepisach ustawodawca określa jednak w sposób odmienny kompetencje organu. Jeden z wyjątków polega na wskazaniu jako organu kompetentnego wojewody i organów stanowiących jednostek samorządu terytorialnego – odpowiednio w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa i nieruchomości stanowiących własność samorządu. Te organy są właściwe m.in. do podjęcia decyzji o przyznaniu pierwszeństwa w nabywaniu lokali ich najemcom i dzierżawcom – art. 34 ust. 6, a także do zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, infrastrukturę itp. – art. 37 ust. 3. Inny wyjątek polega na uzależnieniu decyzji starosty lub zarządu od zgody wojewody w odniesieniu do nieruchomości państwowych oraz zgody organu stanowiącego jednostki samorządowej w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność tych jednostek. Najważniejszy przypadek to art. 13 ust. 2, zgodnie z którym dokonanie darowizny nieruchomości wymaga zgody wojewody, rady gminy, powiatu albo sejmiku województwa. Zgoda tych organów jest wymagana także w przypadku stosowania bonifikat przewidzianych w art. 68 ust. 1 i 3, art. 73 ust. 4.

Trzeba też wspomnieć o art. 23 ust. 1 pkt 7, który stanowi, iż starosta, wykonujący zadania administracji rządowej, zbywa nieruchomości należące do zasobu Skarbu Państwa „na podstawie pełnomocnictwa wojewody”. Treść tego przepisu w praktyce zapewne będzie budzić wątpliwości dotyczące rodzaju pełnomocnictwa. Nie wiadomo bowiem, czy starostowie dostaną od wojewodów pełnomocnictwa tzw. rodzajowe, do zbywania nieruchomości Skarbu Państwa, czy też każdorazowo, w przypadku zamiaru zbycia nieruchomości, będą musieli uzyskać pełnomocnictwo tzw. szczególne, do dokonania konkretnej czynności prawnej. W świetle przedstawionych już reguł kompetencyjnych, tzn. ogólnej właściwości starosty i wymagania zgody wojewody wyłącznie w przypadku dokonywania darowizny, należy wnosić, iż starostowie powinni uzyskać pełnomocnictwo rodzajowe, na podstawie którego będą mogli zawierać umowy zbycia nieruchomości Skarbu Państwa. Wymaganie odrębnego pełnomocnictwa wojewody na każdą transakcję zbycia nieruchomości w praktyce oznaczałoby, że wojewoda wyraża zgodę nie tylko na darowiznę (co jest przewidziane w art. 13 ust. 2), lecz na każdy przypadek zbycia nieruchomości.

C. Organem odwoławczym od decyzji zapadających w toku gospodarowania nieruchomościami samorządowymi pozostaje samorządowe kolegium odwoławcze. Natomiast

w przypadku decyzji starosty, wykonującego zadania administracji rządowej, stronie przysługuje odwołanie do wojewody – art. 9a.

D. Ustawa o gospodarce nieruchomościami określa także pojęcie właściwego urzędu. Właściwym urzędem w sprawach gospodarowania nieruchomościami, zgodnie z art. 9c, jest:

- w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa – starostwo powiatowe,
- w odniesieniu do nieruchomości gminnych – urząd gminny,
- w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność powiatu – starostwo powiatowe,
- w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność samorządu województwa – urząd marszałkowski.

E. Kończąc omawianie kompetencji w zakresie gospodarki nieruchomościami trzeba przypomnieć, że zasady wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami muszą być interpretowane z uwzględnieniem odpowiednich przepisów ustrojowych, tzn. art. 18 u.s.t., art. 12 u.s.p. i art. 18 u.s.w. Przepisy te przewidują wyłączną właściwość rady gminy, powiatu i sejmiku samorządowego, m.in. w kwestii uchwalania zasad obrotu nieruchomościami. Oznacza to, że zarządy jednostek samorządu terytorialnego mogą wykonywać kompetencje przewidziane w ustawie o gospodarce gruntami w granicach uchwał systemowych, podjętych przez organy stanowiące. Z kolei, gdy chodzi o składanie oświadczeń woli (np. zawarcie umowy notarialnej dotyczącej nabycia czy zbycia nieruchomości), to oświadczenia te w imieniu gminy i powiatu składają – co do zasady – dwaj członkowie zarządu lub członek zarządu i pełnomocnik ustanowiony przez zarząd, a w przypadku samorządu województwa – marszałek województwa wraz z członkiem zarządu. Zasada ta jest wyrażona odpowiednio w art. 46 ust. 1 u.s.t., w art. 48 ust. 1 u.s.p. i w art. 57 ust. 1 u.s.w.

3. Obrót nieruchomościami

A. Wprowadzenie zmian ustrojowych w administracji publicznej nie wpłynęło na podstawową zasadę gospodarowania nieruchomościami publicznymi, przyjętą w naszym systemie prawnym już w 1990 r.: obrót nieruchomościami w zasadzie dokonuje się według przepisów prawa cywilnego, tj. w drodze czynności prawnych, a przede wszystkim umów. Nieruchomości państwowe, gminne, powiatowe i wojewódzkie mogą być więc przedmiotem sprzedaży, zamiany i darowizny (z pewnymi ograniczeniami), mogą być oddane w użytkowanie wieczyste, mogą być obciążane prawami rzeczowymi (hipoteka, służebności, użytkowanie), mogą być przedmiotem najmu, dzierżawy i użyczenia, mogą stanowić aport do spółki, mogą być oddane w trwałą zarząd, można się zrzec ich własności – art. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Od razu należy podkreślić, że – jak to wynika z art. 157 kodeksu cywilnego – czynności prawne mające za przedmiot nieruchomość muszą być dokonywane w formie aktu notarialnego. Wymóg ten nie dotyczy najmu, dzierżawy, użyczenia, a także trwałego zarządu.

B. W tym miejscu warto wspomnieć, iż pozostają w mocy ograniczenia nabywania nieruchomości przez cudzoziemców. Ustawa kompetencyjna zmieniła jedynie te przepisy ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, które określały kompetencje organów administracji. Podmiotem uprawnionym do domagania się orzeczenia nieważności nabycia przez cudzoziemca, zgodnie z art. 6 ust. 2, jest teraz przewodniczący zarządu jednostki samorządu terytorialnego lub wojewoda albo minister właściwy ds. wewnętrznych.

Wprowadzono nowy przepis, art. 8a, nakładający na notariuszy obowiązek przysyłania ministrowi właściwemu ds. wewnętrznych wypisu z aktu notarialnego, mocą którego cudzoziemiec nabył lub objął nieruchomość, udziały lub akcje spółki będącej właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości. Obowiązek ten spoczywa też na sędzie wydającym orzeczenie, w wyniku którego nastąpiło nabycie.

C. Generalną zasadą rządzącą zbywaniem nieruchomości, a obowiązującą teraz także powiaty i województwa, jest stosowanie przetargu. Procedura przetargowa jest szczegółowo uregulowana w ustawie i rozporządzeniu wykonawczym. W tym zakresie ustawa kompetencyjna niczego nie zmieniła. Odstępstwa od stosowania przetargu wprowadzić można tylko w przypadkach wskazanych w ustawie, przy czym decyzja o zwolnieniu z przetargu może być podjęta tylko przez organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego albo wojewodę w odniesieniu do nieruchomości państwowych (art. 34 i 37, omówione wyżej). **Przetarg nie obowiązuje w przypadku zbywania nieruchomości między Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami – art. 37 ust. 1 pkt 2.** Ustawodawca zdecydował, że obrót między tymi podmiotami powinien być jeszcze bardziej zliberalizowany. Taki wniosek można wyciągnąć z art. 14 ust. 1, zgodnie z którym **sprzedaż nieruchomości między Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego może być dokonana za cenę obniżoną, a użytkowanie wieczyste między nimi może być ustanowione nawet nieodpłatnie.** Nieodpłatnie mogą być też ustanawiane ograniczone prawa rzeczowe (służebności, użytkowanie) – art. 14 ust. 2. Zgodnie z art. 14 ust. 3, zamiana nieruchomości dokonywana między Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami nie musi być ekwiwalentna; w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości nie ma obowiązku dopłaty. Przedmiotem zamiany mogą być także własność z jednej strony i użytkowanie wieczyste z drugiej strony. **Dokonywanie czynności nieodpłatnych lub za cenę obniżoną wymaga jednak zgody wojewody w przypadku nieruchomości państwowych i zgody organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego w przypadku nieruchomości stanowiących własność samorządu – art. 14 ust. 5.**

D. Możliwość ustanowienia użytkowania wieczystego na nieruchomościach powiatowych i wojewódzkich pociągnęła za sobą konieczność zmiany przepisów kodeksu cywilnego, regulujących użytkowanie wieczyste. Artykuły: 232, 233, 234, 235 § 1, 236 § 1, 239 § 1, 240 i 243 k.c. zostały dostosowane do nowej sytuacji ustrojowej. Podobna konieczność uzupełnienia przepisu powstała w związku z tym, iż hipoteka ustawowa może obecnie zabezpieczać także należności podatkowe powiatów i województw. Tę zmianę uwzględniono zmieniając treść art. 66 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

E. Szczególną formą obrotu nieruchomościami jest ich oddawanie w trwały zarząd. Prawo to, nie znane kodeksowi cywilnemu, od wielu lat jest formą korzystania z nieruchomości publicznych przez jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej (np. zakłady budżetowe). Trwały zarząd dotąd mógł być ustanawiany tylko na nieruchomościach Państwa i gmin w celu wyposażenia odpowiednio państwowych i komunalnych jednostek organizacyjnych. Obecnie, zgodnie ze zmienioną treścią art. 43 ust. 1 i 5, trwały zarząd może być ustanawiany także na nieruchomościach powiatowych i wojewódzkich, przy czym każda jednostka samorządowa ustanawia go na rzecz własnych jednostek organizacyjnych.

F. Zrzeczenie się własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości na pewno nie jest w praktyce zjawiskiem częstym, jednak regulacja tej czynności prawnej i jej skutków jest dość skomplikowana. Wynika to przede wszystkim z faktu, że odpowiednie przepisy znajdują się zarówno w kodeksie cywilnym (art. 179 k.c.), jak i w ustawie o gospodarce nieruchomościami (art. 16). Zrzeczenie się zawsze wymaga formy aktu notarialnego, co wynika z art. 179 § 2 zdanie 2 k.c.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami reguluje wyłącznie zrzeczenie się własności przez państwowe i samorządowe osoby prawne. Zrzeczenie się przez państwową osobę prawną (np. uniwersytet) wymaga zgody starosty, wykonującego zadania administracji rządowej – art. 16 ust. 1 w związku z art. 179 § 1 k.c. Zrzeczenie się przez samorządową (tzn. gminną, powiatową, wojewódzką) osobę prawną wymaga zgody zarządu właściwej jednostki samorządu terytorialnego – art. 16 ust. 2. Na skutek zrzeczenia się nieruchomość staje się własnością lub przedmiotem użytkowania wieczystego odpowiednio Skarbu Państwa albo jednostki samorządowej. Regulacja ta jest konsekwencją zasady, iż wyposażenie majątek państwowej lub samorządowej osoby prawnej dokonuje się kosztem majątku państwowego lub odpowiedniej jednostki samorządu terytorialnego – art. 51 i art. 56. Przykładowo, jeśli samorząd województwa tworzy spółkę i wnosi do niej aportem własną nieruchomość, to – po zrzeczeniu się przez spółkę nieruchomości – własność wraca do samorządu wojewódzkiego. Takie rozwiązanie jest słuszne, choć w przypadku użytkowania wieczystego nie do końca poprawne z punktu widzenia prawa cywilnego. Nie ma tu jednak miejsca na bliższe wyjaśnienie tego zagadnienia.

Zrzeczenie się własności nieruchomości przez wszystkie inne podmioty, tzn. osoby fizyczne i osoby prawne inne niż państwowe i samorządowe, regulowane jest wyłącznie przez kodeks cywilny. Zgodnie ze zmienioną treścią art. 179 § 1 k.c., zrzeczenie się wymaga zgody starosty, wykonującego zadania administracji rządowej. Zgodnie z art. 179 § 2 k.c., nieruchomość, której własności właściciel się zrzekł, staje się własnością Skarbu Państwa. Trzeba podkreślić, że regulacja zrzeczenia się w kodeksie cywilnym dotyczy tylko prawa własności. W przypadku użytkowania wieczystego przysługującego osobie fizycznej lub prawnej nie będącej jednostką państwową czy samorządową należy przyjąć, że użytkownik wieczysty może zrzec się swojego prawa bez wyrażania zgody przez jakikolwiek organ. Użytkownik wieczysty powinien złożyć swoje oświadczenie o zrzeczeniu się wobec właściciela nieruchomości, na której ustanowiono użytkowanie wieczyste. Właścicielem będzie Skarb Państwa, gmina, powiat albo województwo. Oświadczenie powinien przyjąć właściwy organ, czyli starosta albo zarząd jednostki samorządu terytorialnego. W chwili złożenia oświadczenia prawo użytkowania wieczystego wygasa.

G. W ramach niniejszego punktu warto też zwrócić uwagę na zarządzanie (administrowanie) nieruchomościami publicznymi. Art. 189 ust. 1 przewidywał dotąd, że nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa i gmin mogą być zarządzane wyłącznie przez osoby posiadające licencję zawodową. Wylonięcie zarządcy powinno nastąpić w trybie ustawy o zamówieniach publicznych. Powołany przepis ma na celu stworzenie gwarancji, że nieruchomości stanowiące własność publiczną będą administrowane w sposób profesjonalny. Obecnie wymaganie, by zarząd był wykonywany przez licencjonowanego zarządcę, zostało rozciągnięte także na nieruchomości stanowiące własność powiatu i samorządu województwa.

4. Podziały nieruchomości

Ustawa kompetencyjna nie zmieniła zasad podziału nieruchomości przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Obowiązuje więc zasada wyrażona w art. 93 ust. 1, iż podziału można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniemi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W art. 96 ust. 1 ustawodawca określił, że podziału dokonuje się na podstawie decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, zatwierdzającej projekt podziału. Podział w zasadzie następuje na wniosek osoby zainteresowanej, jednak – w określonych przypadkach – może być przeprowadzony z urzędu. Zgodnie z art. 97 ust. 4, wniosek o dokonanie podziału nieruchomości może być złożony przez starostę, wykonującego zadania administracji rządowej, zarząd powiatu albo województwa. Nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa, powiatu albo województwa może być podzielona z urzędu. Jednak zgodnie z art. 97 ust. 5, dokonanie podziału z urzędu jest możliwe po zasięgnięciu opinii odpowiednio starosty, wykonującego zadania administracji rządowej, zarządu powiatu albo województwa.

5. Ustawowe prawo pierwokupu nieruchomości

W zakresie ustawowego prawa pierwokupu, regulowanego w art. 109-111 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawa kompetencyjna nie wprowadziła istotnych zmian. Z całą mocą trzeba podkreślić, że prawo pierwokupu przysługuje nadal wyłącznie gminom; ustawodawca nie przyznał go ani powiatom, ani samorządom województw.

Zmiana przepisów sprowadza się do tego, iż przewidziane w art. 109 ust. 1 pkt 1 prawo pierwokupu przysługujące gminom rozszerzono także na nieruchomości, które uprzednio zostały nabyte od powiatu albo samorządu województwa. Ta sama zasada, stosownie do art. 110 ust. 4 pkt 3, dotyczy sprzedaży użytkowania wieczystego ustanowionego na gruncie powiatu albo samorządu województwa.

Można mieć pewne wątpliwości, czy przedstawione rozwiązanie legislacyjne jest konsekwentne, zwłaszcza że w zmienianym jednocześnie art. 599 § 2 kodeksu cywilnego ustawodawca przewidział skutki „zlekceważenia” ustawowego prawa pierwokupu przysługującego jednostce samorządu terytorialnego. Zmieniając przepis kodeksu cywilnego ustawodawca zakładał więc, że nie tylko gminy, ale także powiaty i samorządy województwa będą korzystały z ustawowego prawa pierwokupu. W ustawie o gospodarce nieruchomościami nie przyznał im jednak tego prawa. Przyjęta w ustawie konstrukcja prawa pierwokupu świadczy o pewnych preferencjach ustawodawcy, który wzmocnił w ten sposób pozycję gminnych zasobów nieruchomości.

6. Wywłaszczanie nieruchomości i zwrot nieruchomości wywłaszczonych

Istotę zmian w przepisach regulujących wywłaszczanie i zwrot nieruchomości można sprowadzić do dwóch stwierdzeń:

- po pierwsze, zgodnie z art. 112 ust. 4, organem właściwym w sprawach wywłaszczenia jest starosta, wykonujący zadania administracji rządowej,

- po drugie, zgodnie z art. 113 ust. 1, nieruchomość może być wywłaszczona także na rzecz powiatu i samorządu województwa. Powyższe stwierdzenia wymagają rozwinięcia.

W sprawach związanych z wywłaszczeniem organem właściwym był dotąd wojewoda. Artykuł 112 ust. 4 jest przykładem

szczególnego rozwiązania legislacyjnego, kiedy to kompetencja wojewody zostaje zastąpiona przez kompetencję starosty. Zmiany kolejnych przepisów stanowią konsekwencję generalnego rozstrzygnięcia. Tak więc starosta decyduje o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego ewentualnie wydaje decyzję odmawiającą wszczęcia – art. 115, starosta przeprowadza rozprawę administracyjną – art. 118 ust. 1, wydaje decyzję o wywłaszczeniu oraz – w drodze decyzji – ustala odszkodowanie. Zgodnie z zasadą ogólną, wyrażoną w art. 9a, od tych decyzji starosty stronie służy odwołanie do wojewody.

Wywłaszczenie mogło dotąd nastąpić wyłącznie na rzecz Skarbu Państwa i gmin. Obecnie może być przeprowadzone także na rzecz powiatów i samorządów województw. Konsekwencje są następujące: zarząd jednostki samorządu terytorialnego, zainteresowanej nabyciem nieruchomości, musi najpierw prowadzić rokowania z właścicielem nieruchomości – art. 114 ust. 2. Dopiero w razie niepowodzenia rokowań zarząd jednostki samorządu terytorialnego może złożyć wniosek o wywłaszczenie – art. 115 ust. 1. Jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, zobowiązana do dostarczenia nieruchomości zastępczej, ewentualnie do zapłaty odszkodowania, jest ta jednostka, na rzecz której wywłaszczenie nastąpiło – art. 131 ust. 2 i art. 132 ust. 5.

W przypadkach wskazanych w ustawie może nastąpić zwrot wywłaszczonej nieruchomości. W takiej sytuacji były właściciel nieruchomości powinien zwrócić właściwej jednostce samorządowej wypłacone mu odszkodowanie, ewentualnie uzyskaną nieruchomość zastępczą – art. 140 ust. 1. O zwrocie nieruchomości i odszkodowania, a także o sposobie rozliczeń rozstrzyga w drodze decyzji starosta, wykonujący zadania administracji rządowej – art. 142.

II Geodezja i kartografia

– zmiany w ustawie z dnia 17 maja 1979 r.

Prawo geodezyjne i kartograficzne – art. 60 u.k.

Zmiany wprowadzone przez ustawę kompetencyjną do *Prawa geodezyjnego i kartograficznego* są bardzo liczne, a ich znaczenie – zróżnicowane. Omawiając je, pominiemy zmiany w nazewnictwie, których wprowadzenie nie ma znaczenia merytorycznego, lecz jest następstwem wielu reform, jakie nastąpiły po uchwaleniu prawa geodezyjnego i kartograficznego (np. „reformy centrum”, likwidacji biur notarialnych). Uwagę skupimy na przedstawieniu nowych organów w dziedzinie geodezji i kartografii oraz ich zadań.

1. Organy stanowiące służbę geodezyjną i kartograficzną

O zmianach, jakie zaszły w organizacji i składzie tej służby, świadczy już sam tytuł rozdziału drugiego ustawy; dotąd rozdział ten był poświęcony państwowej służbie geodezyjnej i kartograficznej. Obecnie, ponieważ służba ta ma też charakter samorządowy, z tytułu rozdziału usunięto przymiotnik „państwowa”.

Zgodnie z art. 6, centralnym organem administracji rządowej właściwym w sprawach geodezji i kartografii pozostaje nadal Główny Geodeta Kraju, nad którym nadzór sprawuje minister właściwy ds. administracji publicznej. Głównego Geodetę Kraju powołuje i odwołuje Prezes Rady Ministrów

– art. 6b. Pozostałe organy stanowiące służbę ustawodawczą uregulował w nowym przepisie, tj. art. 6a. Organy te podzielono na organy nadzoru i administracji.

Zgodnie z art. 6a ust. 1 pkt 1, organami nadzoru geodezyjnego i kartograficznego są: ■ Główny Geodeta Kraju,

■ wojewoda, wykonujący swe zadania przy pomocy wojewódzkiego inspektora nadzoru geodezyjnego i kartograficznego; wojewódzki inspektor stoi na czele inspekcji, która wchodzi w skład zespolonej administracji rządowej w województwie.

Zgodnie z art. 6a ust. 1 pkt 2, organami administracji geodezyjnej i kartograficznej są: ■ marszałek województwa wykonujący zadania przy pomocy geodety województwa,

■ starosta wykonujący zadania przy pomocy geodety powiatowego. Marszałek i starosta wykonują swe zadania jako zadania z zakresu administracji rządowej.

Zgodnie z art. 6 ust. 4, starosta, na wniosek gminy, powierza wójtowi (burmistrzowi) prowadzenie spraw należących do jego zadań i kompetencji, w tym wydawanie decyzji administracyjnych. Powierzenie to jest uzależnione od spełnienia przez gminę warunków, które ma określić minister w drodze rozporządzenia – art. 6a ust. 6. Powierzenie następuje w drodze porozumienia. Wydaje się, że przepis ten w praktyce może budzić wątpliwości co do dwóch kwestii: po pierwsze, co do organu uprawnionego do występowania w imieniu gminy z wnioskiem o przekazanie kompetencji i po drugie, co do obligatoryjnego bądź fakultatywnego charakteru ich przekazania. Wydaje się, że wątpliwości te należy rozwiązać w następujący sposób. O wystąpieniu z wnioskiem powinna zadecydować rada gminy, gdyż – zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 11 u.s.t. – do jej wyłącznej kompetencji należy podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia zadań z zakresu administracji rządowej. Jeśli do starosty wpłynie wniosek gminy spełniający wymagania określone w rozporządzeniu, starosta ma obowiązek przekazania gminie swych zadań i kompetencji. Wprawdzie porozumienie wymaga dobrej woli obu stron, a zatem ta forma przekazania kompetencji sugerowałaby fakultatywny charakter przekazania, to jednak trzeba uznać, że decydujące znaczenie ma użyte przez ustawodawcę sformułowanie: „starosta powierza wójtowi”. Ustawa nie pozostawiła zatem staroście swobody decyzji co do przekazania kompetencji gminie. W przypadku ich przekazania wójt (burmistrz) prowadzi sprawy powierzone przy pomocy geodety gminnego wchodzącego w skład urzędu gminy.

Na marginesie można zauważyć, że w praktyce chyba nie spotkamy się z przewidzianym w ustawie przypadkiem przekazania kompetencji przez starostę prezydentowi miasta. Miasta, na czele których stoją prezydenci (powyżej 100 000 mieszkańców – art. 26 ust. 4 u.s.t.), będą bowiem miastami na prawach powiatu (art. 91 ust. 1 u.s.p.), a zatem prezydent z mocy ustawy będzie wykonywał zadania i kompetencje starosty.

2. Zadania służby geodezyjnej i kartograficznej

W ustawie znalazło się kilka nowych przepisów, art. 7a -7d, określających zadania poszczególnych organów służby geodezyjnej i kartograficznej. Nie ma potrzeby cytowania kilku nowych stron ustawy. Zwróćmy uwagę tylko na najważniejsze kompetencje poszczególnych organów.

Zgodnie z art. 7a, podstawowe zadania Głównego Geodety Kraju to:

■ prowadzenie centralnego zasobu geodezyjnego i kartograficznego oraz dysponowanie środkami Centralnego Funduszu Gospodarki Zasobem,

■ zakładanie podstawowych osnów geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych,

■ organizacyjno-techniczne przygotowanie katastru i wytycznych powszechnej taksacji nieruchomości,

■ prowadzenie państwowego rejestru granic RP i granic województw,

■ nadawanie uprawnień zawodowych w dziedzinie geodezji i kartografii oraz prowadzenie odpowiedniego rejestru.

Główny Geodeta Kraju pełni ponadto funkcję organu wyższego stopnia w rozumieniu k.p.a. w stosunku do wojewódzkich inspektorów nadzoru geodezyjnego i kartograficznego.

Zgodnie z art. 7b, podstawowe zadania wojewódzkiego inspektora nadzoru geodezyjnego i kartograficznego to:

■ kontrola przestrzegania i stosowania przepisów ustawy przez osoby wykonujące prace geodezyjne (a więc głównie geodetów),

■ kontrola działania administracji geodezyjnej i kartograficznej,

■ rejestrowanie lokalnego systemu informacji o terenie, przechowywanie kopii zabezpieczających baz danych,

■ prowadzenie rejestru granic gmin i powiatów.

Wojewódzki inspektor w rozumieniu k.p.a. jest organem pierwszej instancji w sprawach wskazanych w ustawie i organem wyższego stopnia, czyli organem odwoławczym, w stosunku do organów administracji geodezyjnej i kartograficznej.

Zgodnie z art. 7c, podstawowe zadania marszałka województwa to:

■ prowadzenie wojewódzkiego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,

■ dysponowanie środkami wojewódzkiego Funduszu Gospodarki Zasobem,

■ zlecanie wykonania i udostępnianie map topograficznych i tematycznych dla obszaru województwa,

■ prowadzenie wojewódzkich baz danych wchodzących w skład krajowego systemu informacji o terenie.

Zgodnie z art. 7d, podstawowe zadania starosty to:

■ prowadzenie powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym ewidencji gruntów i budynków, geobazowej klasyfikacji gruntów oraz geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu,

■ dysponowanie środkami powiatowego Funduszu Gospodarki Zasobem,

■ zakładanie osnów szczegółowych,

■ zakładanie i aktualizacja mapy zasadniczej,

■ przeprowadzenie powszechnej taksacji nieruchomości,

■ ochrona znaków geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych,

■ prowadzenie powiatowych baz danych wchodzących w skład krajowego systemu informacji o terenie.

Oczywiście w przypadku zawarcia porozumienia o przekazaniu zadań i kompetencji gminie zadania starosty zostaną uszczuplone „terytorialnie”, gdyż część dotyczącą terenu danej gminy przejmie jej wójt albo burmistrz.

3. Ewidencja gruntów i budynków

Jak wynika z przedstawionego wyżej zakresu zadań starosty, to jego właśnie obciąża prowadzenie ewidencji gruntów i sieci uzbrojenia. Odpowiednio do tego zostały zmienione przepisy kolejnych rozdziałów ustawy. Najogólniej

rzecząc ujmując, starosta przejął w tym zakresie zadania terenowych organów administracji stopnia podstawowego istopnia wojewódzkiego.

Art. 22 ust. 1 powtarza jeden z punktów art. 7d, stanowiąc, że ewidencję gruntów i budynków oraz gleboznawczą prowadzą starostowie. W związku z tym wszelkie informacje podlegające ujawnieniu w ewidencji należy zgłaszać do właściwego starosty – art. 22 ust. 2. Starosta jest uprawniony do żądania, by osoby zgłaszające dane do ewidencji przedstawiły dokumenty geodezyjne, kartograficzne, prawne, uzasadniające zmiany w ewidencji – art. 22 ust. 3. Obowiązek dostarczenia staroście danych uzasadniających zmiany w ewidencji spoczywa także na właściwych organach, sądach i kancelariach notarialnych – art. 23.

Zgodnie z art. 25, zmieniły się podmioty zobowiązane do tworzenia zestawień zbiorczych danych objętych ewidencją. I tak:

- **starostowie** sporządzają gminne i powiatowe zestawienia zbiorcze danych,

- **marszałkowie** sporządzają wojewódzkie zestawienia zbiorcze,

- **Główny Geodeta Kraju**, na podstawie zestawień wojewódzkich, sporządza krajowe zestawienie zbiorcze danych objętych ewidencją gruntów i budynków.

Trzeba jednak zaznaczyć, że przy okazji zmian kompetencyjnych ustawodawca zmienił nieco zasady prowadzenia i korzystania z ewidencji.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 pkt 4, rozszerzono zakres informacji objętych ewidencją gruntów i budynków. Obejmuje ona teraz także, obok gruntów i budynków, lokale. Poza informacjami dotąd wykazywanymi, w ewidencji pojawi się informacja o wartości nieruchomości. Ta zmiana niewątpliwie podyktowana jest przygotowaniem do wprowadzenia katastru.

Zgodnie z art. 24 ust. 2, informacji o gruntach i budynkach, zawartych w operacie ewidencyjnym, udziela się odpłatnie. Jest to zmiana zasadnicza w stosunku do obecnie obowiązującej zasady nieodpłatności, która – jak się wydaje – lepiej służyła zasadzie jawności operatu, wyrażonej w tym samym przepisie. Wyrysy i wypisy z operatu są wydawane, tak jak dotąd, odpłatnie. Odpłatność korzystania z danych nie dotyczy gmin; **zgodnie z art. 24 ust. 4, starosta ma obowiązek zapewnienia gminom nieodpłatnego, bezpośredniego dostępu do bazy danych ewidencji gruntów i budynków.**

Zgodnie z art. 26, minister właściwy ds. administracji publicznej, w porozumieniu z innymi właściwymi ministrami, jest zobowiązany do wydania rozporządzeń regulujących szczegółowe zasady prowadzenia ewidencji gruntów i budynków, sposób i terminy sporządzania zestawień zbiorczych danych.

4. Inwentaryzacja i ewidencja uzbrojenia terenu

W tym zakresie **starostowie przejmują kompetencje organów wojewódzkich.** **Zgodnie z art. 28 ust. 3 pkt 1,** obecnie starostowie mają obowiązek założenia i prowadzenia ewidencji sieci uzbrojenia terenu w zakresie ewidencji geodezyjnej. W zakresie ewidencji branżowej obowiązek ten ciąży na innych właściwych organach albo zainteresowanych ministrach.

Konsekwencją kompetencji starostów w tym zakresie jest to, iż **art. 27 ust. 2 pkt 1 nakłada na inwestorów obowiązek uzgadniania projektowanych sieci uzbrojenia z właściwymi starostami.** Ustawodawca uznał konieczność wsparcia starostów profesjonalistami, co znalazło swój wyraz w powołaniu **zespołów uzgadniania dokumentacji projektowej**, przy pomocy których starostowie mają wykonywać swe zadania – art. 28 ust. 1. Organizację, kompetencje oraz zasady wynagradzania członków zespołów ma określić, w drodze rozporządzenia, minister właściwy ds. administracji publicznej.

5. Rozgraniczanie nieruchomości

W dziedzinie rozgraniczania nieruchomości **kompetencje terenowych organów administracji państwowej stopnia podstawowego przejmują wójtowie, burmistrzowie i prezydenci miast – art. 29 ust. 3.** Prawomocne orzeczenia sądowe i decyzje administracyjne ustalające przebieg granic nieruchomości przesyła się teraz do właściwego sądu prowadzącego księgę wieczyste i właściwego starosty – art. 37 ust. 2. Ta zmiana jest konsekwencją określenia podmiotów prowadzących urzędowe rejestry nieruchomości (sąd w miejsce państwowego biura notarialnego i starosta w miejsce terenowego organu administracji państwowej).

Ustawodawca nie wprowadził żadnych zmian w procedurze rozgraniczania.

6. Państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny

Zgodnie z art. 40 ust. 2, na państwowy zasób geodezyjny składają się: **zasób centralny, zasoby wojewódzkie i zasoby powiatowe.** Całość zasobu stanowi nadal **własność Skarbu Państwa.** W art. 40 ust. 3 ustawodawca jeszcze raz wskazuje **organy właściwe do gromadzenia i prowadzenia zasobu.** Są nimi: Główny Geodeta Kraju w zakresie zasobu centralnego, marszałkowie województw – w zakresie zasobów wojewódzkich i starostowie – w zakresie zasobów powiatowych. **Zgodnie z art. 3a, nadzór nad prowadzeniem państwowego zasobu należy do Głównego Geodety Kraju,** a w zakresie zasobów powiatowych i wojewódzkich także do wojewódzkich inspektorów nadzoru. Przy takim określeniu organów nadzoru prowadzenie zasobu centralnego w zasadzie nie jest nadzorowane (poza ogólnym nadzorem ministra), gdyż zarówno prowadzenie, jak i nadzór należą do jednego podmiotu – Głównego Geodety Kraju.

7. Fundusz Gospodarki Zasobem Geodezyjnym i Kartograficznym

Nadal będzie funkcjonował Fundusz Gospodarki Zasobem. **Zgodnie z art. 41 ust. 1, będzie się teraz składał z funduszu centralnego, funduszy wojewódzkich i funduszy powiatowych.** Możliwe jest też utworzenie **funduszu gminnego;** takie fundusze będą powstawać w przypadku przejęcia przez daną gminę od starosty zadań i kompetencji z zakresu geodezji i kartografii – **art. 41a.**

W związku z utworzeniem funduszy powiatowych **zmieniły się nieco zasady podziału środków między poszczególne fundusze.** Podstawowym źródłem dochodów funduszy wszystkich szczebli są wpływy ze sprzedaży map i informacji z zasobów prowadzonych przez dany szczebel administracji rządowej czy samorządowej. **Zgodnie z art. 41 ust. 2, fundusze**

powiatowe i wojewódzkie przekazują po 10% swoich wpływów na rzecz funduszu centralnego. Wpłaty powiatu są przekazywane za pośrednictwem geodety wojewódzkiego. **Zgodnie z art. 41 ust. 3, fundusze powiatowe przekazują na rzecz funduszy wojewódzkich 10% swoich wpływów.** Wpłaty z funduszy następują w okresach rocznych.

W art. 41 ust. 5 ustawodawca jeszcze raz wskazał **organy właściwe do dysponowania funduszami**. Są nimi: Główny Geodeta Kraju – w zakresie funduszu centralnego, marszałkowie województw – w zakresie funduszy wojewódzkich, starostowie – w zakresie funduszy powiatowych. **Zgodnie z art. 41 ust. 7, kontrolę nad funduszami wojewódzkimi i powiatowymi sprawują sejmik i rada powiatu.** Marszałkowie i starostowie mają bowiem obowiązek corocznego przedstawiania organom stanowiącym swoich jednostek samorządowych zarówno projektów planów, jak i sprawozdania z wykonania zadań i gospodarowania funduszami. Wydaje się, że analogiczny obowiązek powinien być nałożony na Głównego Geodetę Kraju.

Zgodnie z art. 41 ust. 8, środki funduszy gromadzi się na wydodrębnionym rachunku bankowym jednostki samorządu terytorialnego; nie wykorzystane w danym roku kalendarzowym przechodzą na następny rok.

8. Nadawanie uprawnień zawodowych w dziedzinie geodezji i kartografii

Nie zmieniły się kategorie uprawnień ani wymagania, jakie stawiane są osobom ubiegającym się o ich nadanie. Inaczej określono skład komisji ds. uprawnień zawodowych i kompetencje organów w tej dziedzinie.

Zgodnie z art. 45 ust. 3, Główny Geodeta Kraju powołuje komisję kwalifikacyjną ds. uprawnień zawodowych. W jej skład wchodzi obecnie **przedstawiciele stowarzyszeń społeczno-zawodowych** działających w dziedzinie geodezji i kartografii. Główny Geodeta Kraju prowadzi także centralny rejestr osób posiadających uprawnienia zawodowe. W tym zakresie przejął on kompetencje właściwego ministra.

Zgodnie z art. 46, Główny Geodeta Kraju wymierza kary dla osób, które ze swej winy przy wykonywaniu obowiązków zawodowych uchybiły wymaganiom staranności, naruszyły prawo itp. Główny Geodeta Kraju może udzielić upomnienia, a nawet zakazać na okres od 1 do 5 lat wykonywania samodzielnych funkcji w dziedzinie geodezji i kartografii; w tej sprawie wydaje decyzję. Wydaje się, że odpowiedzialność dyscyplinarna geodetów powinna być uregulowana inaczej; podejmowanie decyzji o ukaraniu przez jednoosobowy organ administracji centralnej stanowi pewien dysonans, zwłaszcza na tle nowej regulacji trybu nadawania uprawnień.

III Zagospodarowanie nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej

– zmiany ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej – **art. 89 u.k.**

Ustawa poświęcona zagospodarowaniu nieruchomości przejętych przez Skarb Państwa od wojsk Federacji Ro-

syjskiej ma charakter incydentalny, gdyż reguluje skutki jednego zdarzenia historycznego, tj. wycofania wojsk radzieckich z terenu RP. Jednak, ze względu na obszar nieruchomości, których ustawa dotyczy, proces zagospodarowania jest rozciągnięty w czasie. Stąd potrzeba dostosowania przepisów ustawy do nowej struktury samorządu terytorialnego.

Nieruchomości przejmowane od wojsk radzieckich są własnością państwa i pozostają we władaniu wojewodów. Ustawa kompetencyjna nie przełamuje „monopolu” Skarbu Państwa w tej dziedzinie. Ogranicza jednak ten monopol w sposób zasadniczy poprzez nadanie nowej treści **art. 4, zgodnie z którym wojewoda dokonuje zbycia nieruchomości w drodze darowizny na rzecz gminy, powiatu lub samorządu województwa na wniosek zarządów tych jednostek.** Przepis mówi wprawdzie o darowiznie, czyli akcie dobrowolnym, jednak z jego treści wynika wyraźnie, że jeśli zarząd jednostki samorządu terytorialnego wystąpi o przekazanie mu nieruchomości, wówczas wojewoda nie może odmówić; jest zobowiązany do dokonania darowizny.

Z kolejnego przepisu, **art. 4a,** należy wnosić jednak, że **jednostki samorządu terytorialnego nie mają pełnej swobody wyboru nieruchomości.** Cała procedura zaczyna się bowiem od powiadomienia jednostek samorządu terytorialnego przez wojewodę o zamiarze zbycia danej nieruchomości. Wnioski o nabycie powinny być składane w ciągu 30 dni; złożone w tym terminie są wiążące dla wojewody. Ustawodawca uregulował też sytuację **zbiegu wniosków kilku jednostek samorządu terytorialnego** (np. gminy i samorządu województwa); pierwszeństwo przysługuje gminie, a w następnej kolejności powiatowi i samorządowi województwa. Po upływie 30-dniowego terminu wojewoda uzyskuje swobodę dysponowania nieruchomością.

Nie można, rzecz jasna, wykluczyć sytuacji, gdy zarząd jednostki samorządu terytorialnego z własnej inicjatywy zwróci się do wojewody o przekazanie mu konkretnej nieruchomości. Nic nie stoi na przeszkodzie, by wojewoda dokonał darowizny. W takiej sytuacji jednak wojewoda nie jest związany wnioskiem jednostki samorządu terytorialnego i może odmówić przekazania nieruchomości, np. z powodu jej przeznaczenia na określony cel administracji rządowej. Wydaje się natomiast, że – w zakresie nieruchomości przejętych od wojsk radzieckich – wojewoda nie może uzależniać przekazania nieruchomości jednostkom samorządu terytorialnego od wniesienia przez nie ekwiwalentu (w postaci ceny, opłaty rocznej).

Pozostałe zmiany w ustawie mają zdecydowanie mniejsze znaczenie. Wykazy nieruchomości przejętych od wojsk radzieckich, a przeznaczonych do sprzedaży, użytkowania wieczystego itd., były dotąd wywieszane w siedzibach gmin i rejonowych organów rządowej administracji ogólnej. Obecnie, **zgodnie z art. 9, wykazy nieruchomości wywiesza się w siedzibie wojewody i jednostek samorządu terytorialnego,** właściwych ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Powiaty i samorządy województw mają obowiązek współdziałania z organami administracji rządowej w badaniu stanu nieruchomości przejmowanych od wojsk radzieckich pod względem zagrożenia ekologicznego, sanitarno-epidemiologicznego, pożarowego – art. 18 ust. 1.

IV Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności

– zmiany w ustawie z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności – **art. 144 u.k.**

Użytkowanie wieczyste, prawo wprowadzone do naszego systemu prawnego 14 lipca 1961 r. ustawą o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, przez długi czas praktycznie stanowiło jedyną formę prawną władania nieruchomościami państwowymi przez osoby fizyczne. Ze względu na okres 99 lat, na który prawo to jest ustanawiane (co do zasady), było ono dostateczną podstawą ekonomiczną do podejmowania inwestycji budowlanych. Obecnie jednak, gdy grunty państwowe i gminne stały się przedmiotem obrotu cywilnoprawnego, a zatem można nabyć ich własność, użytkowanie wieczyste nie jest już tak atrakcyjną formą władania nieruchomościami. Ustawa przewidująca możliwość przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności czyni zadość oczekiwaniom wielu osób fizycznych niespokojnych o los służącego im prawa. Trzeba jednak podkreślić, że ustawa ta nie skreśla prawa użytkowania wieczystego z listy praw rzeczowych znanych polskiemu kodeksowi cywilnemu. Może ono być nadal ustanawiane, także na rzecz osób fizycznych. Ustawa stwarza jedynie możliwość przekształcenia ustanowionego już prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Ustawa ma charakter incydentalny, gdyż mogą z niej skorzystać użytkownicy wieczystości, którzy złożą odpowiednie wnioski do dnia 31 grudnia 2000 r.

Ustawa kompetencyjna nie zmienia trybu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, lecz jedynie inaczej określa właściwość organów. I tak:

■ **zgodnie z art. 2 ust. 1**, wnioski o przekształcenie należy składać do starosty, wykonującego zadania administracji rządowej, gdy przedmiotem użytkowania wieczystego jest nieruchomość Skarbu Państwa, oraz u przewodniczącego zarządu właściwej jednostki samorządowej, gdy chodzi o nieruchomość będącą własnością samorządu,

■ **zgodnie z art. 2 ust. 2**, decyzję o przekształceniu prawa (ewentualnie decyzję odmowną) wydaje organ, do którego złożono wniosek o przekształcenie,

■ **zgodnie z art. 5 ust. 4**, ten sam organ określa w drodze decyzji wysokość rocznej raty opłaty za przekształcenie; dla jej zabezpieczenia jednostce samorządu terytorialnego przysługuje hipoteka przymusowa na nieruchomości przekształconej – art. 7,

■ **zgodnie z art. 6 ust. 2**, starosta wykonujący zadania administracji rządowej albo przewodniczący zarządu właściwej jednostki samorządowej są też kompetentni do wydania decyzji stwierdzającej, że konkretnemu użytkownikowi wieczystemu przysługuje uprawnienie do nieodpłatnego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

■ **zgodnie z art. 6a**, organem odwoławczym od decyzji starosty, wykonującego zadania administracji rządowej, jest wojewoda.

V Pozostałe akty prawne

1. Moc prawna ksiąg wieczystych na obszarze Ziemi Odzyskanych i b. Wolnego Miasta Gdańska

– zmiany w dekreście z dnia 28 października 1947 r. o mocy prawnej ksiąg wieczystych na obszarze Ziemi Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska – **art. 7 u.k.**

Dekret regulujący moc prawną ksiąg wieczystych na terenie Ziemi Odzyskanych i b. Wolnego Miasta Gdańska ma dziś bardzo ograniczone znaczenie. Zmiany, wprowadzone ustawą kompetencyjną, dotyczą wyłącznie określenia podmiotu właściwego do podejmowania czynności przewidzianych w art. 2 ust. 3, art. 5, art. 6 ust. 1 i 3 oraz art. 7 dekretu. W miejsce władzy administracji ogólnej I instancji **obecnie kompetencje uzyskuje starosta; jego zadania w tym zakresie są zadaniami z zakresu administracji rządowej** – art. 7a.

2. Regulacja własności nieruchomości nierolniczych na Ziemiach Odzyskanych i b. Wolnego Miasta Gdańska

– zmiany w ustawie z dnia 29 maja 1957 r. o uregulowaniu spraw własności niektórych nieruchomości nierolniczych na Ziemiach Odzyskanych i na terenach byłego Wolnego Miasta Gdańska – **art. 13 u.k.**

Ustawa regulująca sprawy własności nieruchomości nierolniczych na Ziemiach Odzyskanych i terenach b. Wolnego Miasta Gdańska także może znaleźć tylko incydentalne zastosowanie. Ustawodawca wprowadził jednak zmianę polegającą na nowym określeniu organu właściwego do podejmowania decyzji przewidzianych w ustawie. **Zgodnie z art. 11 ust. 1, decyzje podejmuje starosta wykonujący zadania administracji rządowej.** W tym przypadku kompetencja starosty zastąpiła kompetencję prezydium powiatowej rady narodowej.

3. Utrata mocy prawnej niektórych ksiąg wieczystych

– zmiany w ustawie z dnia 17 lutego 1960 r. o utracie mocy prawnej niektórych ksiąg wieczystych – **art. 17 u.k.**

Ustawa dotyczy wyłącznie ksiąg wieczystych założonych przed 1 stycznia 1947 r., prowadzonych dla nieruchomości objętych postępowaniem scaleniowym lub wymianą gruntów. Przewiduje utratę mocy prawnej tych ksiąg i ich zamknięcie w przypadku podjęcia ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu projektu scalenia lub wymiany gruntów.

Zmiany wprowadzone przez ustawę kompetencyjną polegają na uwzględnieniu nowego nazewnictwa i dostosowaniu kompetencji organów do nowego stanu prawnego. Orzeczenie o zatwierdzeniu projektu scalenia lub wymianie gruntów jest obecnie decyzją administracyjną, stąd w przepisach ustawy zastąpiono słowo „orzeczenie” słowem „decyzja”. **Obowiązek zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o potrzebie zamknięcia księgi, zgodnie z art. 2 ust. 1, ciąży na zarządzie gminy**, a nie – jak było dotąd – właściwym do spraw rolnych i leśnych organie prezydium powiatowej rady narodowej. W pozostałych przepisach, w których dotąd przewidywano kompetencję właściwego do spraw rolnych i leśnych organu prezydium rady narodowej (art. 6 ust. 2, art. 7 ust. 3), kompetencje te przejmuje **starosta wykonujący zadania administracji rządowej.**

Autorka jest doktorem habilitowanym w Katedrze Prawa Cywilnego Uniwersytetu Łódzkiego.