

OBWIESZCZENIE MINISTRA GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I BUDOWNICTWA

z dnia 1 marca 1989 r.

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

1. Na podstawie art. 4 ustawy z dnia 13 lipca 1988 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 24, poz. 170) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 22, poz. 99), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

- 1) ustawą z dnia 16 lipca 1987 r. o zmianie ustawy — Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 21, poz. 124),
- 2) ustawą z dnia 13 lipca 1988 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 24, poz. 170),
- 3) ustawą z dnia 24 lutego 1989 r. o niektórych warunkach konsolidacji gospodarki narodowej oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 10, poz. 57)

oraz zmian wynikających z przepisów ogłoszonych przed dniem wydania jednolitego tekstu i z zastosowaniem ciągłej numeracji rozdziałów, artykułów, ustępów i punktów.

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst ustawy nie obejmuje:

- 1) art. 98, 99 i 101 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 22, poz. 99) w brzmieniu:

„Art. 98. W ustawie z dnia 4 lipca 1947 r. w sprawie zmiany dekretu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 25 listopada 1936 r. o stosunku Państwa do Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 52, poz. 272) w art. 2 w ust. 1 skreśla się zdanie trzecie i czwarte.

Art. 99. W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. — Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z 1971 r. Nr 27, poz. 252, z 1976 r. Nr 19, poz. 122, z 1982 r. Nr 11, poz. 81, Nr 19, poz. 147 i Nr 30, poz. 210 oraz z 1984 r. Nr 45, poz. 242) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 231 w § 3 po wyrazach „w użytkowanie wieczyste” dodaje się wyrazy „lub

przenieść własność nieruchomości za wynagrodzeniem”;

- 2) w art. 232 w § 1 skreśla się zamieszczone w nawiasach wyrazy „tereny państwowe”;

- 3) w tytule II księgi drugiej wyraz „teren” użyty w odpowiedniej liczbie i przypadku zastępuje się wyrazem „grunt” użytym w odpowiedniej liczbie i przypadku,

- 4) dotychczasową treść art. 283 oznacza się jako § 1 i dodaje się § 2 w brzmieniu:

„§ 2. Rozporządzenie Rady Ministrów określi zasady i tryb przekazywania między jednostkami gospodarki uspołecznionej państwowych nieruchomości rolnych i leśnych oraz niektórych innych nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele gospodarki rolniczej i leśnej, a także właściwość organów w tych sprawach”.

„Art. 101. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 sierpnia 1985 r., z tym że przepisy dotyczące opłat za istniejące w dniu wejścia w życie ustawy użytkowanie i użytkowanie wieczyste — z dniem 1 stycznia 1986 r.”,

- 2) art. 11 ustawy z dnia 16 lipca 1987 r. o zmianie ustawy — Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 21, poz. 124) w brzmieniu:

„Art. 11. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1988 r.”,

- 3) art. 2, 3 i 5 ustawy z dnia 13 lipca 1988 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 24, poz. 170) w brzmieniu:

„Art. 2. Sprawy wszczęte, lecz nie zakończone decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, prowadzi się na podstawie jej przepisów.

Art. 3. W dekreście z dnia 13 czerwca 1956 r. o państwowej służbie geodezyjnej i kartograficznej (Dz. U. Nr 25, poz. 115, z 1983 r. Nr 44, poz. 200 i z 1987 r. Nr 33, poz. 180) art. 18 otrzymuje brzmienie:

„Art. 18. 1. Sprawy rozgraniczenia nieruchomości oraz ewidencji gruntów i budynków — bez względu na ich przeznaczenie — należą do właściwości:

- 1) Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w odniesieniu do obszarów miast,
 - 2) Ministra Rolnictwa, Leśnictwa i Gospodarki Żywnościowej w odniesieniu do obszarów gmin.
2. Sprawy podziału nieruchomości należą do właściwości:
- 1) Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w

odniesieniu do gruntów zabudowanych i gruntów przeznaczonych na cele zabudowy,

- 2) Ministra Rolnictwa, Leśnictwa i Gospodarki Żywnościowej w odniesieniu do pozostałych gruntów”

„Art. 5. Ustawa wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.”,

- 4) art. 17 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o niektórych warunkach konsolidacji gospodarki narodowej oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 10, poz. 57) w brzmieniu:

„Art. 17. Ustawa wchodzi w życie z dniem ogłoszenia, z tym że art. 1 i 2 oraz art. 4—7 obowiązują do dnia 31 grudnia 1990 r.”

Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa:
B. Ferenczajt

Załącznik do obwieszczenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 1 marca 1989 r. (poz. 74)

USTAWA

z dnia 29 kwietnia 1985 r.

o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. 1. Ustawa określa zasady:

- 1) gospodarowania gruntami zabudowanymi i gruntami przeznaczonymi w planach zagospodarowania przestrzennego na cele zabudowy, zwanyymi dalej „gruntami”; zabudowę w rozumieniu ustawy stanowią budowle i urządzenia służące do funkcjonowania miast i wsi oraz inne budowle i urządzenia o znaczeniu krajowym lub regionalnym,
- 2) wywłaszczania nieruchomości.

2. Zasady gospodarowania gruntami określone w ustawie nie obejmują gruntów zabudowanych, wchodzących w skład gospodarstw rolnych oraz związanych z państwowym gospodarstwem leśnym i położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego wyłącznie na cele gospodarki rolnej i leśnej.

Art. 2. 1. Gospodarka gruntami polega na działaniu mającym na celu zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego racjonalne wykorzystanie gruntów z zachowaniem przepisów o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W szczególności gospodarka gruntami polega na:

- 1) tworzeniu zasobów gruntów państwowych na cele zabudowy miast i wsi, zwanych dalej „zasobami gruntów”,
- 2) udostępnianiu gruntów państwowych państwowym jednostkom organizacyjnym, jednostkom gospodarki społecznej, organizacjom społecznym i innym oso-

bom prawnym lub osobom fizycznym na warunkach przewidzianych w ustawie,

- 3) gospodarowaniu środkami przeznaczonymi na nabywanie i wyposażanie gruntów w urządzenia niezbędne do wykorzystania tych gruntów zgodnie z przeznaczeniem.

2. Wywłaszczanie nieruchomości polega na odjęciu lub ograniczeniu w drodze decyzji prawa własności lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości.

Art. 3. 1. Gospodarka gruntami i wywłaszczanie nieruchomości należą do właściwości rad narodowych i terenowych organów administracji państwowej.

2. Ilekroć w ustawie jest mowa o radach narodowych lub terenowych organach administracji państwowej bez bliższego określenia, rozumie się przez to rady narodowe stopnia podstawowego lub terenowe organy administracji państwowej stopnia podstawowego o właściwości szczególnej do spraw geodezji i gospodarki gruntami.

Art. 4. 1. Grunty państwowe niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej lub wykonywania innych zadań ustawowych albo statutowych są oddawane odpłatnie:

- 1) państwowym jednostkom organizacyjnym w zarząd,
- 2) organizacjom społecznym w użytkowanie.

2. Grunty państwowe niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa Państwa są oddawane w zarząd nieodpłatnie, chyba że nabycie gruntu następuje w drodze wywłaszczenia.

3. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określi rodzaje gruntów, które uważa się za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa Państwa.

4. Grunty państwowe zabudowane i nie zabudowane, przeznaczone na cele kultury i sztuki oraz kultury fizycznej, są oddawane w niezbędnym zakresie w zarząd lub użytkowanie nieodpłatnie, jeżeli jednostki organizacyjne otrzymujące te grunty są finansowane z Funduszu Rozwoju Kultury lub Funduszu Rozwoju Kultury Fizycznej.

5. Grunty państwowe są oddawane w użytkowanie wieczyste:

- 1) spółdzielniom mieszkaniowym,
- 2) osobom fizycznym oraz osobom prawnym nie wymienionym w ust. 1,
- 3) obcym przedstawicielstwom dyplomatycznym lub urzędem konsularnym oraz innym przedstawicielstwom zagranicznym uprawnionym do działania w Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej, jeżeli uprawnienia do nabycia gruntów państwowych przysługują polskiemu przedstawicielstwom dyplomatycznym lub urzędem konsularnym oraz innym przedstawicielstwom w danym kraju,
- 4) organizacjom międzynarodowym.

6. Rada narodowa może uchwalić, że na terenach wiejskich grunty państwowe zabudowane lub przeznaczone na cele zabudowy określonej w art. 23 ust. 1 pkt 1 lit. a), b), c) mogą być sprzedawane spółdzielniom mieszkaniowym dla realizacji ich zadań statutowych oraz osobom fizycznym. Osobom fizycznym mogą być ponadto sprzedawane grunty państwowe położone na terenach wiejskich, zabudowane obiektami zabytkowymi, o ile obiekty te wymagają odbudowy lub remontu. Sprzedaż, o której mowa, może być dokonywana również w drodze przetargu na zasadach ustalonych przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa.

Art. 5. 1. W sprawach nie uregulowanych w ustawie do zarządu gruntów przez państwowe jednostki organizacyjne stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące własności nieruchomości państwowych (art. 34 i 128), a do użytkowania gruntów przez organizacje społeczne — przepisy tego Kodeksu o użytkowaniu, z tym że do użytkowania gruntów państwowych przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne mają zastosowanie przepisy rozdziału III działu II tytułu III księgi drugiej Kodeksu cywilnego.

2. Organizacjami społecznymi w rozumieniu ustawy są organizacje polityczne, związki zawodowe i organizacje spółdzielcze, z wyjątkiem spółdzielni mieszkaniowych.

Art. 6. 1. Grunty państwowe, które nie zostały oddane w zarząd, użytkowanie lub użytkowanie wieczyste, są zarządzane przez terenowy organ administracji państwowej; organ ten może powierzyć sprawowanie zarządu nieodpłatnie utworzonemu w tym celu przedsiębiorstwu bądź innej państwowej jednostce organizacyjnej, z wyłączeniem czynności wymagających decyzji administracyjnych.

2. Zarząd gruntami państwowymi, o których mowa w ust. 1, zabudowanymi budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami związanymi z wykonywaniem zarządu i eksploatacją budynków mieszkalnych, stanowiących w całości lub części własność Państwa, należy do organów określonych w przepisach Prawa lokalowego.

3. Jeżeli grunty, o których mowa w ust. 1 i 2, nie mogą być oddane w zarząd, użytkowanie, użytkowanie wieczyste albo sprzedane lub jeżeli nie są racjonalnie wykorzystywane, powinny być oddane w dzierżawę na zasadach ogólnych.

Art. 7. Oddanie w zarząd, użytkowanie, użytkowanie wieczyste, sprzedaż i dzierżawa gruntu państwowego położonego na obszarach:

- 1) portów morskich i morskich pasów nadbrzeżnych — wymaga porozumienia z właściwym terenowym organem administracji morskiej,
- 2) górniczych — wymaga porozumienia z właściwym okręgowym urzędem górniczym,
- 3) złóż kopalin podlegających prawu górnictwu, dla których nie utworzono obszaru górniczego, oraz złóż kopalin surowców nie podlegających prawu górnictwu — wymaga porozumienia z terenowym organem administracji geologicznej.

Art. 8. 1. Nieruchomości nie stanowiące własności państwowej organy administracji państwowej i inne państwowe jednostki organizacyjne oraz jednostki gospodarki uspołecznionej nabywają w drodze umowy, zawieranej na zasadach ogólnych.

2. Nieruchomości nabyte przez państwowe jednostki organizacyjne w drodze umowy pozostają w ich zarządzie.

Art. 9. Nieruchomość, do czasu zagospodarowania na cele, w jakich została nabyta, powinna być, na wniosek byłego właściciela, pozostawiona w jego posiadaniu, na warunkach określonych w umowie dzierżawy.

Art. 10. 1. Własność działki przeznaczonej pod zabudowę albo zabudowanej domem jednorodzinny, domem mieszkalno-pensjonatowym lub domem letniskowym stanowi przedmiot własności osobistej.

2. Przepis ust. 1 stosuje się do udziału we współwłasności gruntu zabudowanego małym domem mieszkalnym lub domem wielomieszkaniowym, w którym wyodrębniono własność poszczególnych lokali.

Art. 11. 1. Tworzy się Fundusz Gospodarki Gruntami i Fundusz Gospodarki Mieszkaniowej, zwane dalej „Funduszami”.

2. Dochodami Funduszy są wpływy z tytułu zarządu, użytkowania, użytkowania wieczystego, sprzedaży i dzierżawy nieruchomości państwowych, udziału w kosztach wyposażenia gruntów, w szczególności w urządzenia komunalne, a także inne wpływy z tytułu gospodarki gruntami oraz dotacje.

3. Środki Funduszy przeznacza się na nabywanie nieruchomości w celu tworzenia zasobów gruntów, wyposażenia gruntów w urządzenia wymienione w ust. 2 oraz na pokrycie kosztów opracowań geodezyjnych i studialno-projektowych oraz innych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym i gospodarką mieszkaniową.

4. Środkami Funduszy dysponują:

- 1) właściwe rady narodowe stopnia podstawowego w wysokości 70%,
- 2) właściwe wojewódzkie rady narodowe w wysokości 30%.

5. Środkami Funduszu Gospodarki Gruntami administrują na podstawie planu uchwalonego przez rady narodowe, o których mowa w ust. 4:

- 1) terenowe organy administracji państwowej o własności szczególnej do spraw geodezji i gospodarki gruntami stopnia podstawowego w wysokości 70%,
- 2) terenowe organy administracji państwowej o własności szczególnej do spraw geodezji i gospodarki gruntami stopnia wojewódzkiego w wysokości 30%.

6. Środkami Funduszu Gospodarki Mieszkaniowej administrują na podstawie planu uchwalonego przez rady narodowe, o których mowa w ust. 4:

- 1) terenowe organy administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki mieszkaniowej stopnia podstawowego w wysokości 70%,
- 2) terenowe organy administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki mieszkaniowej stopnia wojewódzkiego w wysokości 30%.

7. Terenowe organy administracji państwowej, o których mowa w ust. 5 i 6, przedstawiają właściwym radom narodowym, o których mowa w ust. 4, projekty planu oraz coroczne sprawozdania z wykonania zadań i gospodarowania środkami Funduszy.

8. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa szczegółowe zasady i tryb gromadzenia oraz wykorzystywania środków Funduszy.

Art. 12. 1. Podział nieruchomości może nastąpić, jeżeli jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

2. Niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podział nieruchomości może nastąpić w celu:

- 1) zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej dwoma lub więcej domami jednorodzinnymi bądź małymi domami mieszkalnymi albo domami mieszkalnymi wraz z budynkami gospodarczymi związanymi z indywidualnym gospodarstwem rolnym, jeżeli podział ten ma polegać na wydzieleniu poszczególnym współwłaścicielom domów wraz z gruntem niezbędnym do prawidłowego korzystania z tych domów,
- 2) wydzielenia gruntu niezbędnego do prawidłowego korzystania z domu lub budynku wzniesionego przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze,
- 3) wydzielenia gruntu nabytego w drodze zasiedzenia.

3. Podział nieruchomości następuje na podstawie decyzji terenowego organu administracji państwowej, zatwierdzającej projekt podziału.

4. Przepis ust. 3 nie dotyczy podziału, o którym orzeka sąd. Jeżeli dopuszczalność podziału jest uzależniona od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (ust. 1), sąd zasięga w tej sprawie opinii terenowego organu administracji państwowej.

5. Grunty wydzielone pod budowę ulic z nieruchomości objętej na wniosek właściciela podziałem przechodzą na własność Państwa z dniem, w którym decyzja lub orzeczenie o podziale stały się ostateczne lub prawomocne, za odszkodowaniem ustalonym według obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości, pomniejszonym o należność z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej. Pomniejszenie należności nie może być większe niż wysokość odszkodowania.

Rozdział 2

Zasoby gruntów

Art. 13. 1. Zasoby gruntów na cele zabudowy miast i wsi, w szczególności przeznaczone na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem budowli i urządzeń (obszary urbanizowane), tworzone są na terenach przeznaczonych na te cele w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

2. Terenowe organy administracji państwowej tworzą zasoby, o których mowa w ust. 1, z gruntów stanowiących własność Państwa i z gruntów nabywanych w drodze umowy lub wywłaszczenia na własność Państwa.

Art. 14. 1. Terenowe organy administracji państwowej przygotowują dla utworzonych zasobów gruntów, przed przystąpieniem do ich zabudowy, opracowania geodezyjne i projektowe oraz projekty podziałów nieruchomości.

2. Terenowe organy administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej stopnia podstawowego wyposażają grunty wchodzące do zasobów w urządzenia komunalne oraz niezbędne sieci uzbrojenia terenu.

Art. 15. 1. Granice nieruchomości nabywanych na własność Państwa przyjmuje się według istniejącego stanu prawnego lub, jeżeli stanu takiego nie można stwierdzić, według stanu w ewidencji gruntów.

2. W razie sporu co do przebiegu przyjętych linii granicznych, nie wstrzymuje się czynności związanych z nabyciem nieruchomości, a osoby zainteresowane mogą dochodzić wyłącznie odszkodowania pieniężnego w drodze sądowej.

Art. 16. 1. Granice gruntów, na których będzie realizowane skoncentrowane budownictwo jednorodzinne, ustala miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego.

2. Przez skoncentrowane budownictwo jednorodzinne rozumie się budowę na gruntach, o których mowa w ust. 1, w formie zorganizowanej przestrzennie co najmniej 10 domów jednorodzinnych lub małych domów mieszkalnych albo domów mieszkalnych wraz z budynkami gospodarczymi związanymi z indywidualnym gospodarstwem rolnym.

3. Ustalenia planu zagospodarowania, o którym mowa w ust. 1, stanowią podstawę podjęcia czynności związanych z nabyciem przez Państwo, w drodze umowy bądź wywłaszczenia, własności oraz użytkowania wieczystego nieruchomości położonych na gruntach przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne. Nie podlegają nabyciu bez zgody właścicieli (użytkowników wieczystych) działki lub ich części, na których znajdują się domy, o których mowa w art. 23 ust. 1 pkt 1 lit. a), b), c), d), e), pkt 2, oraz te, które mają być w taki sposób zabudowane na podstawie posiadanego pozwolenia na budowę.

Art. 17. 1. Osoba fizyczna, która była właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej na obszarach, o których mowa w art. 16 ust. 1, ma prawo nabyć na zasadzie pierwszeństwa, na własność lub otrzymać w użytkowanie wieczyste jedną działkę przeznaczoną pod budowę domów lub budynków, o których mowa w art. 23 ust. 1 pkt 1.

2. Jeżeli nieruchomość, o której mowa w ust. 1, była przedmiotem współwłasności lub współużytkowania wieczystego w częściach ułamkowych, prawo nabycia od Państwa na własność lub otrzymania w użytkowanie wieczyste odrębnej działki przysługuje każdemu współuprawnionemu, z tym że powierzchnia wszystkich nabytych (otrzymanych) od Państwa działek nie może przekroczyć powierzchni nieruchomości nabytej od nich przez Państwo. Prawo nabycia (otrzymania) odrębnych działek osobom współuprawnionym nie przysługuje, jeżeli współwłasność lub współużytkowanie wieczyste powstało po zawiadomieniu

niu dotychczasowego właściciela lub użytkownika wieczystego o zamiarze nabycia przez Państwo ich nieruchomości, chyba że współwłasność (współużytkowanie wieczyste) powstała na skutek otwarcia spadku lub orzeczenia rozvodu współuprawnionych małżonków.

3. Jeżeli liczba współuprawnionych, o których mowa w ust. 2, jest większa od liczby działek, które mogą być nabyte od Państwa na własność lub otrzymane w użytkowanie wieczyste, prawo nabycia (otrzymania) przysługuje współuprawnionym wskazanym przez wszystkich współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych). W razie sporu między nimi, terenowy organ administracji państwowej określa w drodze decyzji przysługującą liczbę działek, a o rozdzieleniu tych działek orzeka sąd na zasadach i w trybie zniesienia współwłasności.

4. Prawo nabycia (otrzymania) działki przysługuje uprawnionym, jeżeli złożą stosowne wnioski w okresie jednego roku, licząc od dnia nabycia przez Państwo ich nieruchomości.

5. Cenę działki, o której mowa w ust. 1, z uwzględnieniem jej powierzchni, ustala terenowy organ administracji państwowej, przyjmując cenę 1 m² gruntów zapłaconą przy nabyciu przez Państwo nieruchomości od osób uprawnionych.

6. Sprawy, o których mowa w ust. 1—5, są załatwiane z urzędu przez terenowy organ administracji państwowej. Opłaty związane z nabywaniem działek przez osoby uprawnione ponosi Skarb Państwa.

Art. 18. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa szczegółowe zasady i tryb ustalania granic gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne, rozgraniczania i podziału tych gruntów na działki oraz podziału pozostałych nieruchomości, a także może określać zasady ustalania wielkości działek.

Rozdział 3

Oddawanie w użytkowanie wieczyste i sprzedaż nieruchomości państwowych

Art. 19. Do gruntów państwowych oddawanych w użytkowanie wieczyste stosuje się przepisy tytułu II księgi drugiej Kodeksu cywilnego.

Art. 20. 1. Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu do księgi wieczystej.

2. Postanowienia umowy, określające sposób korzystania z gruntów przez użytkownika wieczystego, podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej.

3. Zakładanie i prowadzenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste regulują przepisy o księgach wieczystych i hipotece.

Art. 21. Oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń.

Art. 22. 1. Spółdzielniom mieszkaniowym oraz innym osobom prawnym nie będącym państwowymi jednostkami organizacyjnymi i organizacjami społecznymi mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste grunty państwowe przeznaczone do realizacji ich zadań ustawowych lub statutowych oraz służące do zaspokojenia ich potrzeb.

2. W razie ustanowienia użytkowania wieczystego na gruncie zabudowanym, położone na tym gruncie budynki

i inne urządzenia mogą być — w zależności od zadań ustawowych lub statutowych osób wymienionych w ust. 1 — sprzedane lub oddane w użytkowanie wieczyste.

3. Terenowy organ administracji państwowej może dokonywać zamiany gruntów państwowych na grunty stanowiące własność osoby fizycznej lub prawnej. Zamiany tej dokonuje się w trybie umowy zawartej w formie aktu notarialnego, a rozliczenia wartości gruntów podlegających zamianie dokonuje się według zasad obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości.

Art. 23. 1. Osobom fizycznym mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste:

- 1) działki pod budowę:
 - a) domów jednorodzinnych,
 - b) domów mieszkalno-pensjonatowych,
 - c) domów mieszkalnych wraz z budynkami gospodarczymi związanymi z indywidualnym gospodarstwem rolnym (budownictwo zagrodowe),
 - d) domów letniskowych,
 - e) budynków przeznaczonych na pomieszczenia do prowadzenia działalności handlowej, usługowej i innej działalności z zakresu drobnej wytwórczości,
 - f) pracowni do prowadzenia działalności twórczej,
 - g) garaży.
- 2) działki pod budowę domów wielomieszkaniowych i małych domów mieszkalnych,
- 3) działki zabudowane domami i budynkami wymienionymi w pkt 1 i 2,
- 4) części przyległego gruntu niezbędne dla poprawy warunków zagospodarowania już posiadanej działki.

2. Działka pod budowę małego domu mieszkalnego, domu wielomieszkaniowego lub garaży może być oddana w użytkowanie wieczyste na rzecz wszystkich osób, które mają podjąć budowę domu lub garaży. Wielkość udziału we współużytkowaniu wieczystym określa się w umowie notarialnej o przekazaniu działki.

3. W wypadku budowy domu wielomieszkaniowego w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, wielkości udziałów właścicieli poszczególnych lokali we współużytkowaniu wieczystym gruntu określa się w umowach sprzedaży lokali.

4. Działki, o których mowa w ust. 1, mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu zorganizowanego na zasadach ustalonych przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa.

5. Osobom, które wybudowały na podstawie pozwolenia na budowę garaże na gruntach państwowych, przysługuje pierwszeństwo w nabyciu tych gruntów w użytkowanie wieczyste oraz garaży, jeśli przeszły na własność Państwa.

Art. 24. 1. Lokale w małych domach mieszkalnych i w domach wielomieszkaniowych są sprzedawane wraz z udziałem we współużytkowaniu wieczystym gruntu w granicach określonych przez terenowy organ administracji państwowej i służącego do racjonalnego korzystania z budynku.

2. Części domów, o których mowa w ust. 1, oraz inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowią współwłasność właścicieli lokali w częściach ułamkowych, odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni

użytkowej domu; w tym samym stosunku określa się ułamkową część gruntu oddawanego we współużytkowanie wieczyste.

3. Do czasu sprzedaży przez Państwo wszystkich lokali mieszczących się w domu wielomieszkaniowym zarządzanym przez Państwo, o przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie domu przez osoby fizyczne, polegającej na powiększeniu liczby lokali, decyduje terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw nadzoru budowlanego stopnia podstawowego. Pozwolenia na budowę udziela się w tym samym postępowaniu administracyjnym, na podstawie przepisów Prawa budowlanego.

4. Po dokonaniu przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, o których mowa w ust. 3, terenowy organ administracji państwowej w drodze decyzji zmienia odpowiednio wielkość udziałów właścicieli poszczególnych lokali we współwłasności domu oraz we współużytkowaniu gruntu.

5. Ostateczna decyzja, o której mowa w ust. 4, stanowi podstawę do dokonania odpowiednich zmian w księdze wieczystej. W związku ze zmianą wielkości udziałów, właścicielom lokali nie przysługuje roszczenie z tytułu zmniejszenia wartości przedmiotu ich prawa.

6. Sprzedaż lokalu zajmowanego przez najemcę w domu wielomieszkaniowym może nastąpić tylko na rzecz tego najemcy lub wskazanej przez niego osoby bliskiej stale z nim zamieszkującej.

7. Uprawnienie do wskazania osoby bliskiej nie przysługuje najemcy zajmującemu lokal na podstawie przepisów o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych.

8. Rady narodowe mogą określać zasady przeznaczania do sprzedaży lokali w domach wielomieszkaniowych.

9. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa, jakie domy jednorodzinne, lokale w małych domach mieszkalnych i w domach wielomieszkaniowych mogą być sprzedawane, pomimo iż ich powierzchnia i ilość izb przekracza normy przewidziane dla tych domów i lokali w odrębnych przepisach.

Art. 25. Na rzecz osoby fizycznej może być także oddany w użytkowanie wieczyste grunt zabudowany budynkiem nie wymienionym w art. 23 ust. 1, jeżeli budynek ten jest obiektem zabytkowym wymagającym odbudowy lub remontu. Nabywca jest obowiązany do odbudowy lub remontu obiektu w terminie określonym w umowie i utrzymania go w należyтым stanie.

Art. 26. 1. Osoba fizyczna może nabyć od Państwa w użytkowanie wieczyste na cele mieszkalne tylko jedną nieruchomości.

2. Osoba fizyczna niezależnie od nabycia nieruchomości na cele mieszkalne stosownie do ust. 1 może nabyć od Państwa działkę zabudowaną domami lub budynkami wymienionymi w art. 23 ust. 1 pkt 1 lit. d), e), f) albo nabyć jedną działkę pod tego rodzaju zabudowę.

3. Rozwiązanie umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste stwarza możliwość nabycia od Państwa innej nieruchomości.

Art. 27. 1. Osobie fizycznej, która przeniosła na Państwo własność nieruchomości albo utraciła tę własność na skutek wywłaszczenia, przysługuje pierwszeństwo nabycia od Państwa przeznaczonej do oddania w użytkowanie wieczyste działki pod budowę domów lub budynków wymienionych w art. 23 ust. 1.

2. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 1, dotyczy nabycia tylko jednej działki.

Art. 28. 1. Nieruchomość nabyta od Państwa przez osobę fizyczną nie może być zbyta przed upływem 5 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Zakaz zbycia dotyczy także następców prawnych nabywcy i jest liczony od dnia zawarcia umowy z terenowym organem administracji państwowej.

2. W wypadkach uzasadnionych szczególną sytuacją użytkownika wieczystego terenowy organ administracji państwowej może udzielić zezwolenia na zbycie nabytej od Państwa nieruchomości przed upływem okresu ustalonego w ust. 1. Zezwolenie może być udzielone pod warunkiem spłacenia całej ceny sprzedaży położonych na gruncie budynków i innych urządzeń bez uwzględnienia przyznanych ulg. Wniesione na Fundusz opłaty za użytkowanie wieczyste nie podlegają zwrotowi.

Art. 29. 1. Osoby fizyczne, które nabyły od Państwa działki pod budowę domów lub budynków wymienionych w art. 23 ust. 1, powinny je zabudować w terminie 5 lat. Rozpoczęcie budowy, za które uważa się wykonanie ław fundamentowych, powinno nastąpić w ciągu 2 lat, a jej zakończenie, za które uważa się zawiadomienie o oddaniu domu lub budynku do użytku — w ciągu następnych 3 lat; terminy te biegną od dnia oddania gruntu w użytkowanie wieczyste.

2. Terminy wskazane w ust. 1 podlegają na wniosek użytkownika wieczystego przedłużeniu, jeżeli opóźnienie w rozpoczęciu lub zakończeniu budowy jest następstwem okoliczności niezależnych od użytkownika wieczystego.

3. Terminy określone w ustępach poprzedzających wiążą również następców prawnych osoby, o której mowa w ust. 1.

Art. 30. 1. Użytkowanie wieczyste wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu.

2. Terenowy organ administracji państwowej może wydać decyzję o rozwiązaniu umowy i zarządzić odebranie gruntów stosownie do art. 240 Kodeksu cywilnego.

3. Rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i zarządzenie odebrania gruntu może nastąpić również w razie nieutrzymywania w należyтым stanie budynków i urządzeń oddanych w użytkowanie wieczyste łącznie z gruntem.

4. Prawo użytkowania wieczystego może być wywłaszczone.

Art. 31. 1. Jeżeli decyzja o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste nie stanowi inaczej, nieruchomości jest wolna od wszelkich długów i ciężarów. Decyzja ta nie może znieść służebności niezbędnej do korzystania z gruntu, z którym służebność jest związana.

2. Osoby, którym przysługiwały ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomości, mogą w terminie roku, licząc od dnia zawiadomienia ich o zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zgłosić terenowemu organowi administracji państwowej roszczenia o odszkodowanie według zasad właściwych dla wywłaszczenia nieruchomości.

3. Kwotę przypadającą do zapłaty dwu lub więcej osobom składa się — w braku zgody na proponowany spo-

sób wypłaty — do depozytu sądowego w celu podziału jej między osoby uprawnione.

4. Wykreślenie z ksiąg wieczystych długów i ciężarów, o których mowa w ust. 1, następuje na wniosek nabywcy lub właściwego terenowego organu administracji państwowej.

Art. 32. Przepisy art. 22—29 i 31 stosuje się odpowiednio do gruntów sprzedawanych przez Państwo.

Art. 33. W razie niewykonania obowiązków określonych w art. 25 lub niedotrzymania terminów określonych w art. 29 ust. 1 i nieprzedłużenia ich, terenowy organ administracji państwowej może żądać, aby właściciel przeniósł własność nabytej działki na rzecz Państwa za odpowiednim wynagrodzeniem, nie wyższym jednak, niż wyniosłoby odszkodowanie z tytułu wywłaszczenia tej nieruchomości.

Art. 34. Przepisy art. 29 i 33 stosuje się odpowiednio do właścicieli i użytkowników wieczystych działek, o których mowa w art. 17.

Art. 35. 1. Zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste lub umowy sprzedaży nieruchomości państwowej poprzedza wydanie przez terenowy organ administracji państwowej decyzji określającej osobę nabywcy oraz przedmiot zbycia.

2. Organ, o którym mowa w ust. 1, może upoważnić właściwy bank do zawierania umów o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste lub umów sprzedaży nieruchomości państwowych oraz dokonywania czynności związanych z zawieraniem tych umów.

Art. 36. 1. Jeżeli zarząd sprawowany przez państwową jednostkę organizacyjną nieruchomością zabudowaną obejmującą dom wielomieszkańkowy położony na gruncie państwowym, w którym sprzedano część lokali, nie został wyłączony przez współwłaścicieli na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego — udział właściciela lokalu w ponoszeniu kosztów eksploatacji i remontów nie może przekraczać kwoty stanowiącej wysokość czynszu dla danego lokalu, ustalonej według stawek określonych przez Radę Ministrów — bez stosowania podwyżek za powierzchnię ponadnormatywną.

2. Poza wydatkami, o których mowa w ust. 1, właściciele lokali ponoszą opłaty za dostarczanie zimnej i ciepłej wody oraz za korzystanie z centralnego ogrzewania i ze zbiorczej anteny telewizyjnej.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się do lokali mieszkalnych nabytych od Państwa niezależnie od daty zawarcia umowy sprzedaży i treści postanowień umów notarialnych dotyczących udziału właścicieli w kosztach eksploatacji i remontów.

4. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa:

- 1) szczegółowe zasady i tryb oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów, sprzedaży nieruchomości państwowych oraz sposobu zapłaty ceny sprzedaży, a także wysokość udziału właścicieli lokali w ponoszeniu kosztów eksploatacji i remontów, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 1,
- 2) szczegółowe obowiązki państwowych jednostek organizacyjnych zarządzających zabudowanymi gruntami

państwowymi w zakresie zarządu domami, napraw i remontów oraz tryb przekazywania zarządu domem wielomieszkańkowym właścicielom lokali, gdy zarząd sprawowany przez te jednostki wygaś lub został wyłączony przez współwłaścicieli.

5. Minister Sprawiedliwości w porozumieniu z Ministrem Finansów, w drodze rozporządzenia, ustala ulgowe stawki opłat za czynności notarialne i sądowe dokonywane w związku z oddawaniem w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedażą nieruchomości państwowych.

Art. 37. Przy sprzedaży działek zabudowanych domami mieszkalnymi wraz z budynkami gospodarczymi związanymi z indywidualnym gospodarstwem rolnym, jak również działek przeznaczonych pod taką zabudowę (działki zagrodowe), jeżeli sprzedaż następuje łącznie z gruntami wchodzącymi w skład gospodarstwa rolnego lub jeżeli sprzedaż następuje na rzecz osoby posiadającej gospodarstwo rolne, stosuje się przepisy o sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych w zakresie trybu, warunków i ceny.

Rozdział 4

Zarząd oraz użytkowanie nieruchomości państwowych

Art. 38. 1. Państwowe jednostki organizacyjne zarządzają wydzielonymi im i nabytymi gruntami wraz z położonymi na nich budynkami i urządzeniami związanymi trwale z gruntami, stanowiącymi część mienia ogólnonarodowego.

2. Państwowe jednostki organizacyjne uzyskują grunty państwowe w zarząd na podstawie decyzji terenowego organu administracji państwowej albo na podstawie zawartej, za zezwoleniem tego organu, umowy o przekazaniu nieruchomości między państwowymi jednostkami organizacyjnymi bądź umowy o nabyciu nieruchomości.

3. Państwowe jednostki organizacyjne korzystają z zarządzanej nieruchomości zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki. W tym zakresie mogą zgodnie z przepisami szczególnymi dokonywać zmian dotychczasowej zabudowy oraz wznosić nowe budowle.

4. Przedsiębiorstwa państwowe i spółki przez nie utworzone są uprawnione, do sprzedaży, na zasadach określonych w art. 24, według cen określonych w umowie, lokali w domach mieszkalnych wybudowanych przez te przedsiębiorstwa i spółki na gruntach będących w ich zarządzie. Przekazywanie nabywcy lokali ulankowej części gruntu niezbędnego do prawidłowego użytkowania domu mieszkalnego w użytkowanie wieczyste jest dokonywane przez terenowy organ administracji państwowej, po uprzednim wygaśnięciu prawa zarządu tej części gruntów.

Art. 39. 1. Prawo użytkowania powstaje na podstawie decyzji terenowego organu administracji państwowej.

2. Użytkowanie gruntu państwowego przez organizację społeczną polega na korzystaniu z nieruchomości w zakresie i na warunkach określonych w decyzji o oddaniu gruntu w użytkowanie.

Art. 40. W decyzji lub umowie, o których mowa w art. 38 i 39, określa się położenie nieruchomości, jej powierzchnię i granice, warunki oraz okres zarządu lub użytkowania, który może być nie oznaczony lub oznaczony na czas nie dłuższy jednak niż 10 lat. W decyzji może być określony sposób korzystania z nieruchomości.

Art. 41. 1. Wygaśnięcie prawa użytkowania następuje z upływem okresu, na który zostało ustanowione, a w razie jego ustanowienia na okres nie oznaczony — w terminie ustalonym w decyzji o wygaśnięciu prawa użytkowania, umożliwiającym zlikwidowanie działalności użytkownika na tej nieruchomości.

2. Terenowy organ administracji państwowej może orzec o wygaśnięciu prawa użytkowania ustanowionego na okres nie oznaczony lub przed upływem okresu, na który zostało ustanowione:

- 1) w razie stwierdzenia, że użytkowana nieruchomość jest w całości lub w części zbędna użytkownikowi bądź jest wykorzystywana niezgodnie z jej przeznaczeniem.
- 2) jeżeli sposób korzystania z nieruchomości pogarsza stan środowiska w stopniu zagrażającym życiu, zdrowiu lub mieniu.
- 3) jeżeli w planie zagospodarowania przestrzennego zajdą takie zmiany, które nie pozwolą na dalsze użytkowanie nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób, a użytkownik nie wyraził zgody na zmianę sposobu użytkowania.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do zarządu.

4. Decyzja o odebraniu zarządu przysługującego jednostkom organizacyjnym:

- 1) resortu obrony narodowej — wymaga zgody terenowego organu administracji państwowej o właściwości ogólnej stopnia wojewódzkiego, wydanej w porozumieniu z Ministrem Obrony Narodowej lub upoważnionym przez niego organem.
- 2) resortu spraw wewnętrznych — wymaga zgody terenowego organu administracji państwowej o właściwości ogólnej stopnia wojewódzkiego, wydanej w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych lub upoważnionym przez niego organem.

Art. 42. 1. Państwowa jednostka organizacyjna zarządzająca nieruchomością oraz użytkownik są obowiązani zgłosić terenowemu organowi administracji państwowej wniosek o przejęcie przez ten organ całości lub części nieruchomości, które stały się dla nich zbędne.

2. Przedsiębiorstwa państwowe, objęte przepisami ustawy z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (Dz. U. z 1987 r. Nr 35, poz. 201), zbywają zbędne im grunty na zasadach określonych w niniejszej ustawie.

Art. 43. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa szczegółowe zasady i tryb oddawania w zarząd oraz użytkowanie nieruchomości państwowych, przekazywania tych nieruchomości między państwowymi jednostkami organizacyjnymi i dokonywania rozliczeń z tego tytułu.

Rozdział 5

Ustalanie cen nieruchomości państwowych, opłat z tytułu użytkowania wieczystego, zarządu i użytkowania oraz innych opłat

Art. 44. 1. Rada narodowa stopnia wojewódzkiego określa dla poszczególnych miejscowości szczegółowe zasady ustalania cen gruntów nie zabudowanych i znajdujących się pod zabudową, przy uwzględnieniu kosztów ich nabycia oraz poziomu kosztów utrzymania ludności, a tak-

że aktualnie kształtujących się w obrocie gruntami cen, dokonanych nakładów, funkcji wyznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego dla tych gruntów, ich położenia i stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne.

2. Ceny ustalane na podstawie ust. 1 mogą być aktualizowane w okresach nie krótszych niż 5 lat.

Art. 45. 1. Terenowy organ administracji państwowej, w drodze decyzji, ustala cenę:

- 1) gruntu — według zasad określonych przez właściwą radę narodową stopnia wojewódzkiego,
- 2) sprzedaży domu i innych budynków oraz lokalu i urządzeń — według kosztów ich odtworzenia, pomniejszonych o stopień zużycia.

2. Budynki oraz inne części składowe nieruchomości przeznaczone do rozbiórki lub likwidacji, znajdujące się na gruntach przeznaczonych pod spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe, sprzedaje się spółdzielniom mieszkaniowym za cenę odpowiadającą wartości materiałów porozbiórkowych.

3. W razie sprzedaży gruntów w trybie art. 4 ust. 6 terenowy organ administracji państwowej stosuje ceny ustalone zgodnie z ust. 1 pkt 1.

Art. 46. 1. Wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe i zagrodowe oraz gruntu zabudowanego domami i budynkami wymienionymi w art. 23 ust. 1 pkt 1 lit. a), c) i pkt 2 wynosi 1% ceny ustalonej na podstawie art. 44.

2. Wysokość opłaty rocznej za zarząd, użytkowanie lub użytkowanie wieczyste gruntów przeznaczonych pod obiekty pełniące funkcje oświatowe, dydaktyczne, lecznicze, profilaktyki zdrowotnej i opieki społecznej oraz organizacji charytatywnych — jeżeli w obiektach tych nie jest prowadzona działalność dochodowa lub gospodarcza, a także pod obiekty pełniące funkcje sportowe i turystyczne — wynosi 1% ceny ustalonej na podstawie art. 44; opłatę w tej wysokości stosuje się od dnia 1 stycznia 1991 r. Rada narodowa może wyrazić zgodę na stosowanie w okresie do dnia 31 grudnia 1990 r. opłat w wysokości ustalonej przed dniem 1 stycznia 1986 r.

3. Wysokość opłaty rocznej za grunty nie wymienione w ust. 1 i 2 wynosi 3% ceny ustalonej na podstawie art. 44. Opłata ta może ulec podwyższeniu w drodze uchwały rady narodowej.

4. Obniża się:

- 1) cenę sprzedaży obiektów wpisanych do rejestru zabytków — o 50%,
- 2) opłatę za użytkowanie wieczyste gruntów zawartych w granicach wskazanych w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków — o 50%.

Terenowy organ administracji państwowej może zastosować dalszą obniżkę ceny, o której mowa w pkt 1, lub opłaty, o której mowa w pkt 2, do całkowitego zwolnienia włącznie.

5. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, po zasięgnięciu opinii właściwych komisji sejmowych, określa zasady i tryb ustalania opłat z tytułu użytkowania wieczystego, zarządu i użytkowania gruntów i budynków oraz zasady stosowania obniżki opłat za użytkowanie wieczyste gruntów nabytych lub nabywanych pod budownictwo mieszkaniowe, a także gruntów nabytych lub nabywanych na cele wyznaniowe.

Art. 47. 1. Terenowy organ administracji państwowej ustala opłaty za użytkowanie wieczyste, zarząd i użytko-

wanie w formie opłat rocznych, z tym że pierwsza opłata powinna wynosić ich wielokrotność. W razie zmiany wartości nieruchomości na podstawie art. 44, terenowy organ administracji państwowej ustala opłaty stosownie do tych cen.

2. Emeryci i renciści, których wyłącznym źródłem utrzymania jest emerytura lub renta, korzystają, jeżeli są użytkownikami wieczystymi, z 50% obniżki w opłatach.

3. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa zasady i tryb stosowania obniżki, o której mowa w ust. 2, w odniesieniu do członków spółdzielni mieszkaniowych.

Art. 48. 1. Właściciele gruntów są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy urządzeń komunalnych, energetycznych i gazowych odpowiednio do wzrostu wartości nieruchomości powstałego na skutek wybudowania tych urządzeń (opłaty adiacenckie).

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do użytkowników wieczystych, którzy korzystają z działki bez obowiązku uiszczania opłat za użytkowanie wieczyste lub wnieśli jednorazową opłatę za cały okres użytkowania wieczystego.

3. Na poczet opłat, o których mowa w ust. 1, zalicza się wartość świadczeń wniesionych w czynie społecznym, w gotówce lub w naturze na rzecz realizacji określonego urządzenia.

4. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa szczegółowe zasady ustalania wysokości udziału w kosztach wymienionych w ust. 1, sposób ich pokrywania oraz zasady stosowania obniżek.

Art. 49. 1. Jeżeli z planu zagospodarowania przestrzennego, umowy lub decyzji administracyjnej wynika obowiązek zabudowy gruntu w określonym terminie bądź też obowiązek innego zagospodarowania gruntu, po bezskutecznym upływie takiego terminu terenowy organ administracji państwowej może wprowadzić opłaty roczne za niewykorzystywanie gruntu zgodnie z przeznaczeniem, niezależnie od opłat wynikających z przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa zasady i tryb ustalania opłat, o których mowa w ust. 1.

Rozdział 6

Wywłaszczanie nieruchomości

Art. 50. 1. Nieruchomość może być wywłaszczona, jeżeli jest niezbędna na cele:

- 1) obronności i bezpieczeństwa Państwa,
- 2) uspołecznionego budownictwa mieszkaniowego,
- 3) skoncentrowanego budownictwa jednorodzinnego,
- 4) użyteczności publicznej,
- 5) utworzenia stref ochronnych,
- 6) wykonania innych szczególnie ważnych zadań państwowych, określonych w planach społeczno-gospodarczych.

2. Wywłaszczenie nie może nastąpić na cele produkcji rolniczej, z wyjątkiem gruntów przeznaczonych na cele budowy domów i budynków wymienionych w art. 23 ust. 1 pkt 1 lit. c).

3. Wywłaszczeniem może być objęta cała nieruchomość lub jej część.

4. W wypadku gdy na cele, o których mowa w ust. 1, jest niezbędna część nieruchomości, na żądanie właści-

ciela wywłaszczeniem obejmuje się całą nieruchomość, jeżeli w wyniku wywłaszczenia pozostała część nieruchomości nie nadawałaby się do racjonalnego wykorzystania na dotychczasowe cele.

5. Nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na inne cele niż cele uzasadniające wywłaszczenie, chyba że nie mogła być zwrócona w trybie określonym w art. 74 z braku zgody poprzedniego właściciela albo jego następcy prawnego.

Art. 51. 1. O wywłaszczeniu i odszkodowaniu, nadaniu nieruchomości zamiennej oraz o zwrocie nieruchomości czeka terenowy organ administracji państwowej po przeprowadzeniu rozprawy.

2. W postępowaniu wywłaszczeniowym nie stosuje się przepisów o ugodzie administracyjnej.

Art. 52. Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego może nastąpić z urzędu lub na wniosek zainteresowanego organu administracji państwowej, innej państwowej jednostki organizacyjnej lub jednostki gospodarki uspołecznionej.

Art. 53. 1. Wywłaszczenie może nastąpić na rzecz Państwa na cele i według zasad określonych w ustawie tylko wówczas, gdy nieruchomość nie może być nabyta w drodze umowy.

2. Terenowy organ administracji państwowej może przystąpić do dalszych czynności związanych z wywłaszczeniem po bezskutecznym upływie terminu, jaki organ ten wyznaczy zainteresowanemu na piśmie do zawarcia umowy.

Art. 54. 1. Wniosek o wywłaszczenie powinien określać:

- 1) nieruchomość z oznaczeniem księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, jeżeli dla nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta lub zbiór dokumentów,
- 2) cel wywłaszczenia, z uzasadnieniem konieczności nabycia nieruchomości na ten cel,
- 3) powierzchnię nieruchomości, a jeżeli wywłaszczeniem ma być objęta część nieruchomości — powierzchnię zarówno części, jak i całości,
- 4) dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości i opis jej części składowych,
- 5) lokale, jakie powinny być dostarczone osobom, które korzystają dotychczas z budynków i lokali przewidzianych do wywłaszczenia, oraz sposób, w jaki lokale zamienne będą dostarczone,
- 6) osobę właściciela lub posiadacza nieruchomości, jeżeli nie jest nim właściciel,
- 7) wyniki rokowań prowadzonych przez wnioskodawcę o odstąpienie nieruchomości, a także inne okoliczności uniemożliwiające zawarcie umowy.

2. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji lub, w wypadku wywłaszczenia do zasobu, wyrys (kopię) ze szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) mapę obszaru wywłaszczanego ze wskazaniem powierzchni i oznaczeniem granic nieruchomości lub ich części wchodzących w skład tego obszaru; jeżeli wnioskiem o wywłaszczenie jest objęta część nieruchomości o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni całej nieruchomości, należy na mapie wykazać pozostałą część nieruchomości;

- 3) poświadczony odpis z księgi wieczystej, stwierdzający prawo własności nieruchomości oraz istniejące na nieruchomości obciążenia albo, jeżeli nieruchomość nie ma urządzonej księgi wieczystej, poświadczony odpis dokumentu ze zbioru dokumentów, stwierdzający prawo własności nieruchomości oraz istniejące obciążenia, lub
- 4) zaświadczenie właściwego państwowego biura notarialnego stwierdzającego, że nieruchomość nie ma urządzonej księgi wieczystej i nie jest dla niej prowadzony zbiór dokumentów, oraz wyciąg z ewidencji gruntów i budynków stwierdzający, w czym posiadaniu znajduje się nieruchomość.

Art. 55. 1. Organ orzekający o wywłaszczeniu składa we właściwym państwowym biurze notarialnym wniosek o dokonanie w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego lub, jeżeli nieruchomość nie ma urządzonej księgi wieczystej — do istniejącego zbioru dokumentów odpis zawiadomienia o wszczęciu postępowania.

2. Zmiany stanu prawnego nieruchomości, dokonane po wniesieniu do księgi wieczystej wpisu o wszczęciu postępowania lub po złożeniu do zbioru dokumentów odpisu zawiadomienia o wszczęciu postępowania, nie mają wpływu na formę i wysokość odszkodowania.

3. W razie oddalenia wniosku o wywłaszczenie, organ orzekający jest obowiązany spowodować wykreślenie wpisu o wszczęciu postępowania.

Art. 56. 1. Decyzja o wywłaszczeniu powinna zawierać w szczególności:

- 1) ustalenie przedmiotu wywłaszczenia oraz ustalenie, jakie prawa rzeczowe obciążające wywłaszczoną nieruchomość zostają utrzymane,
- 2) określenie położenia i obszaru nieruchomości oraz wskazanie osoby właściciela nieruchomości według zasad obowiązujących przy dokonywaniu wpisów do księgi wieczystej oraz oznaczenie istniejącej księgi wieczystej, a w razie braku księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, wskazanie osoby posiadacza samoistnego według aktualnego stanu posiadania,
- 3) wskazanie, na czyj wniosek i na jakie cele następuje wywłaszczenie,
- 4) ustalenie odszkodowania,
- 5) wymienienie osób (imię, nazwisko i adres) uprawnionych do otrzymania odszkodowania,
- 6) szczegółowe uzasadnienie faktyczne i prawne,
- 7) pouczenie o środkach odwoławczych.

2. Podstawę wywłaszczenia nieruchomości nie posiadającej księgi wieczystej lub zbioru dokumentów stanowią dane z ewidencji gruntów i budynków. Odszkodowanie ustalone za tę nieruchomość przekazuje się do depozytu sądowego.

3. W razie wywłaszczenia części nieruchomości decyzja o wywłaszczeniu zastępuje decyzję o podziale nieruchomości.

4. Organ orzekający o wywłaszczeniu może za zgodą dotychczasowego właściciela nieruchomości odroczyć ustalenie odszkodowania na okres 3 miesięcy od dnia wydania decyzji o wywłaszczeniu i wydać odrębną decyzję o odszkodowaniu. W takim wypadku ustalenie odszkodowania następuje według cen obowiązujących w dniu wydania decyzji o odszkodowaniu.

Art. 57. 1. W razie gdy zachodzi potrzeba zapobieżenia niebezpieczeństwu, stratom i niewygodom mogącym powstać wskutek wywłaszczenia i innego niż dotychczas zagospodarowania wywłaszczonej nieruchomości dla właścicieli lub użytkowników gruntów sąsiednich, terenowy organ administracji państwowej w decyzji o wywłaszczeniu określa niezbędne służebności oraz ustala obowiązek budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń przez przyszłego użytkownika wieczystego, właściciela, państwową jednostkę organizacyjną zarządzającą nieruchomością lub użytkownika.

2. Za straty powstałe wskutek wywłaszczenia na gruntach sąsiednich po wydaniu decyzji o wywłaszczeniu osobom uprawnionym przysługuje odszkodowanie.

Art. 58. 1. Wywłaszczenie nieruchomości następuje za odszkodowaniem wypłacanym przez terenowy organ administracji państwowej z Funduszu Gospodarki Gruntami.

2. Odszkodowanie wypłaca się w ratach rocznych. Wysokość raty rocznej nie powinna przekraczać 50% przeciętnych kosztów wzniesienia domu jednorodzinnego, ustalonych w trybie określonym w art. 64, z tym że okres spłaty odszkodowania nie może przekraczać 10 lat. Pierwsza rata jest płatna w ciągu 30 dni, licząc od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna.

3. Odszkodowanie wypłaca się jednorazowo, jeżeli ma być użyte na budowę domu lub budynku określonych w art. 23 ust. 1 albo na nabycie wymienionych w tym przepisie nieruchomości lub gruntu w celu prowadzenia produkcji rolniczej.

4. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa szczegółowe zasady oprocentowania odszkodowania oraz warunki przedterminowej jego wypłaty.

5. Do odsetek za zwłokę stosuje się przepisy ogólne.

Art. 59. 1. Odszkodowanie za grunty pod zabudową i grunty nie zabudowane ustala się według zasad określonych dla poszczególnych miejscowości przez radę narodową stopnia wojewódzkiego.

2. Przy ustalaniu zasad odszkodowania za grunty rolne lub leśne uwzględnia się ich położenie, wartość bonitacyjną, stopień wyposażenia w urządzenia techniczne służące produkcji rolniczej lub leśnej oraz melioracje.

3. Przy ustalaniu zasad odszkodowania za grunty nie wymienione w ust. 2 uwzględnia się ich położenie i stopień wyposażenia w urządzenia komunalne.

4. Odszkodowanie powinno uwzględniać aktualnie kształtujące się ceny w obrocie gruntami.

Art. 60. W razie wywłaszczenia prawa użytkownika wieczystego, odszkodowanie za to prawo ustala się jak za grunt stanowiący własność, z tym że wysokość tego odszkodowania powinna być ustalona odpowiednio do nie wykorzystanego okresu trwania prawa użytkownika wieczystego.

Art. 61. 1. Odszkodowanie za ograniczenie prawa własności powinno odpowiadać procentowemu zmniejszeniu się wartości nieruchomości. Wartość nieruchomości ustala się według zasad określonych w art. 59.

2. Jeżeli ograniczenie prawa własności nie powoduje zmniejszenia wartości nieruchomości, a jedynie utratę pożytków, odszkodowanie nie powinno przekraczać 10-krotnej rocznej wartości utraconych pożytków.

3. Odszkodowanie za wywłaszczone służebności grun-
towe powinno odpowiadać 30-krotnej rocznej wartości ko-
rzyści służebnościowych.

4. Odszkodowanie za odjęcie lub ograniczenie innego
niż własność prawa rzeczowego na nieruchomości nie
może przekraczać wysokości odszkodowania, jakie przy-
sługiwałoby za odjęcie prawa własności.

Art. 62. 1. Odszkodowanie za zasiewy, uprawy
i zbiory, jeżeli właściciel nie mógł ich wskutek wy-
właszczenia zebrać, powinno odpowiadać wartości przewi-
dywanych plonów według przeciętnych cen przyjętych w
obrocie uspołecznionym po odliczeniu wartości nakładów,
które właściciel poniósłby w związku ze zbiorem. Właści-
cielowi przysługuje również zwrot kosztów poniesionych
w związku z wykonaniem czynności agrotechnicznych.

2. Odszkodowanie za plantację kultur wieloletnich
powinno obejmować koszty związane z jej założeniem,
koszty pielęgnacji do czasu pierwszych zbiorów oraz war-
tość korzyści utraconych, obliczoną za lata pozostałe do
końca pełnego plonowania. Odszkodowanie zmniejsza się
o sumę rocznych odpisów amortyzacyjnych, wynikającą
z okresu wykorzystania plantacji od pierwszego roku plo-
nowania do dnia wywłaszczenia.

3. Odszkodowanie za drzewostan leśny ustala się wed-
ług wartości drewna określonej w cenach zbytu, a w
braku materiałów użytkowych — według kosztów zalesie-
nia i pielęgnacji, poniesionych przez właściciela.

Art. 63. 1. Odszkodowanie za budowle i urządzenia
trwale związane z gruntem, stanowiące składnik gospo-
darstwa rolnego, powinno odpowiadać kosztom ich odtwo-
rzenia, pomniejszonym o stopień zużycia.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do odszko-
dowania za domy jednorodzinne, lokale w małych domach
mieszkalnych i w domach wielomieszkaniowych stano-
wiące odrębną własność, za domy mieszkalno-pensjona-
towe, domy letniskowe i budynki przeznaczone do wykony-
wania działalności handlowej, usługowej i urządzenia z
nimi związane, a także nie wchodzące w skład gospodarstw
rolnych budowle i urządzenia służące produkcji rolnej.

3. Odszkodowanie za inne niż wymienione w ust. 1
i 2 budowle i urządzenia powinno odpowiadać przeciętnym
kosztom wzniesienia domu jednorodzinnego. Odszkodowa-
nie to nie może przekraczać kosztów budowy wywłaszczo-
nego budynku i urządzeń po uwzględnieniu stopnia ich zu-
życia. Jeżeli na wywłączonym gruncie znajduje się kilka
takich budowli, łączne odszkodowanie za wszystkie budow-
le powinno odpowiadać kosztom wzniesienia domu jedno-
rodzinnego.

4. Odszkodowanie za budowle i urządzenia trwale
związane z gruntem stanowiące własność niepaństwowych
jednostek gospodarki uspołecznionej i organizacji społecz-
nych, przeznaczone do wykonywania ich zadań ustawo-
wych lub statutowych, a także stanowiące własność zwią-
zków wyznaniowych i wykorzystywane do wykonywania
kultu religijnego, powinno odpowiadać kosztom ich odtwo-
rzenia, pomniejszonym o stopień zużycia.

Art. 64. Terenowe organy administracji państwowej
o właściwości ogólnej stopnia wojewódzkiego ustalają
przeciętny koszt wybudowania domu jednorodzinnego, z
uwzględnieniem kształtujących się na danym terenie
kosztów budowy.

Art. 65. 1. Właścicielowi wywłaszczonej nierucho-
mości stanowiącej gospodarstwo rolne należy w miarę

możliwości przyznać na jego żądanie tytułem odszko-
dowania odpowiednią nieruchomość zamienną.

2. Wartość nieruchomości zamiennej powinna odpo-
wierać wartości nieruchomości wywłaszczonej. Różnicę
wartości nieruchomości wyrównuje się przez dopłatę pie-
niężną. Dopłata należna Państwu może być rozłożona na
raty.

3. Wartość nieruchomości zamiennej ustala się według
zasad określonych w art. 59.

Art. 66. 1. Jeżeli wywłaszczeniu podlega grunt pod
budynkami wchodzącymi w skład siedliska gospodarstwa
rolnego, za który nie może być dostarczona nieruchomość
zamienna, a przeniesienie budynków i urządzeń gospodar-
stwa na inną nieruchomość jest niezbędne i gospodarczo
uzasadnione, koszty tego przeniesienia na wniosek właścici-
ela pokrywa się z Funduszu Gospodarki Gruntami.

2. Jeżeli przeniesienie budynków w dotychczasowej
postaci nie jest dopuszczalne albo nie jest możliwe z uwa-
gi na ich stan techniczny lub z innych względów, na wnio-
sek właściciela koszty budowy nowych budynków pokry-
wa się z Funduszu Gospodarki Gruntami. Przepis art. 65
ust. 2 stosuje się odpowiednio.

3. Jeżeli wywłaszczeniu podlegają grunty rolne wcho-
dzące w skład nieruchomości rolnej, a jej właścicielowi
pozostaje 5 lub mniej lat do osiągnięcia wieku emery-
talnego, właściciel może zgłosić wniosek o przekazanie
pozostającej części nieruchomości na rzecz następcy lub
Państwa w trybie i na zasadach określonych w przepisach
o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych
i członków ich rodzin. W takim wypadku świadczenie eme-
rytalne, do czasu osiągnięcia przez właściciela wieku eme-
rytalnego, wypłaca się z Funduszu Gospodarki Gruntami.

Art. 67. 1. Przy ustalaniu odszkodowania od wartości
wywłaszczonej nieruchomości odlicza się ciężące na niej
kwoty stanowiące należności Państwa i banków.

2. Należności Państwa i banków w części przekracza-
jącej wartość wywłaszczonej nieruchomości umarza się.

Art. 68. 1. Jeżeli wywłaszczana nieruchomość jest
obciążona na rzecz osób trzecich prawami rzeczowymi
ujawnionymi w księdze wieczystej lub zbiorze dokumen-
tów, wypłata odszkodowania osobie uprawnionej może na-
stąpić po przedstawieniu przez nią dowodu, że osoby, któ-
rym te prawa przysługują, wyrażają zgodę na wypłatę.
W braku zgody należy przypadającą do wypłaty sumę od-
szkodowania lub jej część niezbędną do zaspokojenia
obciążeń złożyć do depozytu sądu właściwego ze względu
na położenie nieruchomości, w celu podziału tej sumy
między osoby uprawnione; podział odbywa się według
przepisów o podziale sumy uzyskanej w drodze egzekucji
z nieruchomości.

2. Sumę odszkodowania przypadającą do wypłaty na-
leży również złożyć do depozytu sądowego, jeżeli osoba
uprawniona odmawia przyjęcia odszkodowania albo jeżeli
wypłata odszkodowania osobie uprawnionej natrafia na
przeszkodę.

Art. 69. 1. Przejście prawa własności nieruchomości
na rzecz Państwa następuje z dniem, w którym decyzja
o wywłaszczeniu stała się ostateczna.

2. Wykonanie decyzji o wywłaszczeniu nie może na-
stąpić przed wydaniem wywłączonemu nieruchomości
zamiennej przyznanej stosownie do art. 65 ust. 1. Przejście
prawa własności nieruchomości zamiennej następuje z

dniem, w którym decyzja nadająca własność nieruchomości zamiennej stała się ostateczna.

Art. 70. 1. Ostateczna decyzja o wywłaszczeniu stanowi podstawę do dokonania w księdze wieczystej odpowiednich wpisów. W tym celu organ orzekający o wywłaszczeniu przesyła ostateczną decyzję do właściwego państwowego biura notarialnego.

2. Z ujawnieniem w księdze wieczystej prawa własności nieruchomości podlegają wykreśleniu ciężące na niej prawa rzeczowe, z wyjątkiem tych, których pozostawienie na nieruchomości uznano w decyzji o wywłaszczeniu za niezbędne.

3. Obowiązek zwolnienia nieruchomości zamiennej od obciążeń spoczywa na terenowym organie administracji państwowej.

Art. 71. Terenowy organ administracji państwowej po wszczęciu postępowania, a przed wydaniem decyzji o wywłaszczeniu, może udzielić zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi względami, a zwłoka poważnie zagrażałaby interesowi społecznemu.

Art. 72. Terenowy organ administracji państwowej może zezwolić organowi i jednostkom, o których mowa w art. 52, na wejście w posiadanie wywłaszczonej nieruchomości przed oddaniem jej w zarząd, użytkowanie, użytkowanie wieczyste lub przed sprzedażą, zwłaszcza gdy jest ona przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe.

Art. 73. Jeżeli decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna w okresie trwania wegetacji roślin, a do zbioru plonów pozostało nie więcej niż 5 miesięcy, nieruchomość powinna być pozostawiona w posiadaniu dotychczasowego właściciela w celu umożliwienia mu zebrania plonów. Przepisu tego nie stosuje się w wypadku określonym w art. 72.

Art. 74. 1. Nieruchomość wywłaszczona lub jej część podlega zwrotowi na rzecz poprzedniego właściciela lub jego następcy prawnego na jego wniosek, jeżeli stała się zbędna na cel uzasadniający wywłaszczenie. Nieruchomość nie podlega zwrotowi, jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie tej nieruchomości na cele uspołecznionego budownictwa mieszkaniowego, skoncentrowanego budownictwa jednorodzinnego oraz infrastruktury społecznej i technicznej.

2. Decyzja o zwrocie nieruchomości powinna zawierać rozliczenie między terenowym organem administracji państwowej a osobą, na której rzecz następuje zwrot.

3. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa zasady i tryb rozliczeń w razie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

Art. 75. 1. Zakładanie i przeprowadzanie na nieruchomościach, zgodnie z decyzją o lokalizacji inwestycji, ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń technicznych łączności i sygnalizacji, a także innych podziemnych lub nadziemnych urządzeń technicznych niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, wymaga zezwolenia terenowego organu administracji państwowej.

2. Jednostkom i osobom zobowiązanym do wykonywania czynności związanych z eksploatacją i konserwacją

przewodów i urządzeń przysługuje prawo wstępu na nieruchomości oraz dostępu do tych przewodów i urządzeń.

3. Jeżeli założenie i przeprowadzenie przewodów i urządzeń uniemożliwia dalsze racjonalne korzystanie z nieruchomości przez właściciela na cele dotychczasowe, nieruchomość podlega wywłaszczeniu w trybie i na zasadach przewidzianych w ustawie.

Art. 76. 1. Terenowy organ administracji państwowej może zezwolić państwowej jednostce organizacyjnej na czasowe zajęcie nieruchomości w celu odpłatnego wydobywania na tej nieruchomości materiałów (np. kamieni, żwiru i piasku), niezbędnych do budowy i konserwacji dróg lądowych i wodnych oraz na cele obrony Państwa.

2. Zezwolenie, o którym mowa w ust. 1, powinno określać zakres i warunki korzystania z udzielonego prawa.

3. Jeżeli wskutek działań określonych w ust. 1 nieruchomość staje się nieużytkiem, podlega wywłaszczeniu na wniosek osoby, której nieruchomość została czasowo zajęta.

Art. 77. 1. Jednostka gospodarki uspołecznionej może uzyskać zezwolenie terenowego organu administracji państwowej na czasowe zajęcie nieruchomości, jeżeli zajęcie jest niezbędne tylko do czasowego użytku, nie wymagającego wywłaszczenia tej nieruchomości.

2. Po upływie 2 lat zajęcie ustaje z mocy prawa i nie może być przedłużone.

Art. 78. W wypadku siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody, terenowy organ administracji państwowej może zezwolić na czasowe zajęcie nieruchomości na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy.

Art. 79. Zezwolenia, o których mowa w art. 75 ust. 1, art. 76 ust. 1, art. 77 ust. 1 i art. 78, mogą być udzielone tylko wówczas, gdy właściciel nie wyraża zgody na działania określone w tych przepisach.

Art. 80. 1. Właścicielowi nieruchomości przysługuje od jednostki, której udostępniono nieruchomość, odszkodowanie za straty wyrządzone na skutek jej zajęcia i działań określonych w art. 71, 75 ust. 1, art. 76 ust. 1, art. 77 ust. 1 i art. 78.

2. Odszkodowanie ustala, w braku porozumienia stron, terenowy organ administracji państwowej z zastosowaniem zasad przewidzianych przy wywłaszczaniu nieruchomości.

3. Odszkodowanie za straty w zasiewach, uprawach i zbiorach powinno być ustalone i wypłacone w ciągu 2 miesięcy od powstania straty, a za inne straty — nie później niż w ciągu 3 miesięcy po ustaniu zajęcia. Jeżeli ustalenie odszkodowania następuje w drodze decyzji, termin do wypłaty odszkodowania biegnie od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna.

Art. 81. Przepisy art. 75—80 stosuje się odpowiednio do użytkowania wieczystego, zarządu i użytkowania.

Rozdział 7

Prawo pierwokupu

Art. 82. 1. Terenowemu organowi administracji państwowej przysługuje prawo pierwokupu w wypadku sprzedaży:

- 1) nie zabudowanej nieruchomości, położonej na terenie przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe.
- 2) nieruchomości nabytej uprzednio od Państwa,
- 3) nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

2. Prawa pierwokupu nie stosuje się, jeżeli sprzedaż następuje na rzecz osób uprawnionych do dziedziczenia ustawowego po osobie dokonującej sprzedaży.

Art. 83. Właściciel nieruchomości określonej w art. 82 może ją sprzedać osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że terenowy organ administracji państwowej nie wykona prawa pierwokupu.

Art. 84. 1. Prawo pierwokupu może być wykonane w ciągu 3 miesięcy od dnia otrzymania przez terenowy organ administracji państwowej zawiadomienia o treści umowy sprzedaży.

2. Obowiązek zawiadomienia ciąży na państwowym biurze notarialnym, w którym została sporządzona umowa sprzedaży.

3. Oświadczenie terenowego organu administracji państwowej o wykonaniu prawa pierwokupu powinno być złożone w formie aktu notarialnego. Z chwilą dojścia tego oświadczenia do wiadomości sprzedawcy nieruchomość staje się własnością Państwa.

Art. 85. Prawo pierwokupu wykonuje się za cenę ustaloną między stronami w umowie sprzedaży.

Art. 86. W wypadku wykonania prawa pierwokupu wygasa prawo użytkowania wieczystego związane z odrębną własnością budynku lub lokalu.

Rozdział 8

Przepisy przejściowe i końcowe

Art. 87. 1. Grunty państwowe będące w dniu wejścia w życie ustawy w użytkowaniu państwowych jednostek organizacyjnych przechodzą w zarząd tych jednostek.

2. Posiadaczom gruntów państwowych, którzy w dniu 1 sierpnia 1988 r. nie legitymują się dokumentami o przekazaniu gruntów wydanymi w formie prawem przewidzianej i nie wystąpią w terminie do dnia 31 grudnia 1988 r. o uregulowanie stanu prawnego, mogą być przekazane grunty będące w ich posiadaniu odpowiednio w zarząd, użytkowanie lub użytkowanie wieczyste. Przekazanie następuje na podstawie decyzji terenowych organów administracji państwowej, wydanych bez konieczności uprzedniego złożenia wniosków o przekazanie, w granicach określonych liniami rozgraniczającymi i ustalonymi w miejscowych planach szczegółowych zagospodarowania przestrzennego lub w planach realizacyjnych.

3. Decyzja terenowego organu administracji państwowej wydana w sprawie, o której mowa w ust. 2, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

4. Posiadacze, o których mowa w ust. 2, są zwolnieni z pierwszej opłaty stanowiącej wielokrotność opłat rocznych, jeżeli złożą wnioski o przekazanie gruntów w terminie do dnia 31 grudnia 1988 r.

Art. 88. 1. Na pokrycie opłat za użytkowanie wieczyste lub ceny sprzedaży działki budowlanej oraz ceny sprzedaży położonych na niej domów, budynków lub lokali, a także ceny sprzedaży nieruchomości rolnych stanowiących własność Państwa osobom, które w związku z wojną rozpoczętą w 1939 r. pozostawiły majątek nieruchomości na terenach nie wchodzących w skład obecnego obszaru Państwa, a które na mocy umów międzynarodowych zawartych przez Państwo mają otrzymać ekwiwalent za mienie pozostawione za granicą, zalicza się wartość mienia nieruchomego pozostawionego za granicą.

2. W razie zaliczenia wartości mienia nieruchomego, o którym mowa w ust. 1, nie stosuje się przepisów art. 28, 29 i 82.

3. Zaliczenie wartości mienia nieruchomego, o którym mowa w ust. 1, następuje na rzecz właściciela tego mienia lub wskazanej przez niego jednej osoby uprawnionej do dziedziczenia ustawowego.

4. W razie śmierci właściciela mienia nieruchomego pozostawionego za granicą uprawnienia wynikające z ust. 1 przysługują łącznie wszystkim jego spadkobiercom lub jednemu z nich, wskazanemu przez osoby uprawnione.

5. Zaliczenie wartości mienia nieruchomego, o którym mowa w ust. 1, następuje na wniosek osoby uprawnionej, złożony nie później niż do dnia 31 grudnia 1990 r. W razie niezgłoszenia wniosku w tym terminie, uprawnienia wynikające z ust. 1 wygasają.

6. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa sposób zaliczania na poczet opłat za użytkowanie wieczyste lub na pokrycie ceny sprzedaży działki budowlanej i ceny sprzedaży nieruchomości rolnych stanowiących własność Państwa wartości mienia nieruchomego pozostawionego na terenach nie wchodzących w skład obszaru Państwa oraz sposób ustalania wartości tego mienia.

Art. 89. 1. Z dniem wejścia w życie ustawy wygasają prawa do odszkodowania za przejęte przez Państwo grunty, budynki i inne części składowe nieruchomości, przewidziane w art. 7 ust. 4 i 5 i art. 8 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279).

2. Poprzedni właściciele działek zabudowanych domami jednorodzinnymi, małymi domami mieszkalnymi i domami, w których liczba izb nie przekracza 20, a także domami, w których przed dniem 21 listopada 1945 r. została wyodrębniona własność poszczególnych lokali, oraz domami, które stanowiły przed tym dniem własność spółdzielni mieszkaniowych, lub ich następcy prawni mogą zgłosić w terminie do dnia 31 grudnia 1988 r. wnioski o oddanie wymienionych gruntów w użytkowanie wieczyste. O przyznaniu prawa użytkowania wieczystego wymienionych gruntów i o zwrocie budynków orzeka terenowy organ administracji państwowej stopnia podstawowego.

3. Na rzecz osoby fizycznej może być dokonany zwrot tylko jednej nieruchomości.

4. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do obiektów sakralnych, klasztorów, domów zakonnych i innych obiektów kościelnych, użytkowanych w całości przez byłych właścicieli lub ich następców prawnych. Jeżeli obiekty te

użytkowane są tylko w części, przepis ust. 2 może mieć zastosowanie wyłącznie w granicach faktycznego władania.

5. Przepisu ust. 2 nie stosuje się do gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste osobom innym niż byli właściciele oraz do gruntów oddanych w użytkowanie.

Art. 90. 1. Przepisy ustawy dotyczące odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości stosuje się odpowiednio do odszkodowania za gospodarstwo rolne na gruntach, które na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279) przeszły na własność Państwa, jeżeli ich poprzedni właściciele lub następcy prawni tych właścicieli, prowadzący gospodarstwo, zostali pozbawieni faktycznego władania wspomnianym gospodarstwem po dniu 5 kwietnia 1958 r.

2. Przepisy ustawy dotyczące odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości stosuje się odpowiednio do domu jednorodzinnego, jeżeli przeszedł on na własność Państwa po dniu 5 kwietnia 1958 r., oraz do działki, która przed dniem wejścia w życie dekretu wymienionego w ust. 1 mogła być przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne, jeżeli poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania nią po dniu 5 kwietnia 1958 r.

Art. 91. 1. Grunty państwowe położone na obszarach miast, przeznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego na cele gospodarki rolnej, nie oddane w zarząd, użytkowanie lub użytkowanie wieczyste, wchodzi w skład Państwowego Funduszu Ziemi.

2. Opłaty z tytułu użytkowania i użytkowania wieczystego gruntów, o których mowa w ust. 1, z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stanowią dochody Państwowego Funduszu Ziemi.

Art. 92. Grunty Państwowego Funduszu Ziemi położone na obszarach gmin, przeznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego na cele nie związane z gospodarką rolną lub leśną, przechodzą na podstawie decyzji terenowego organu administracji państwowej do zasobów gruntów państwowych, o których mowa w art. 2.

Art. 93. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa zasady zarządu mieniem gminnym w miastach oraz warunki i tryb jego zbywania.

Art. 94. 1. Działki budowlane stanowiące własność osób fizycznych, utworzone w wyniku podziału dokonanego zgodnie z przepisami i odpowiadające ustaleniom obowiązującego w dniu wejścia w życie ustawy miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego, powinny być zabudowane domami i budynkami wymienionymi w art. 23 ust. 1 pkt 1 lit. a), b), c) w terminie określonym w art. 29. Bieg terminu do rozpoczęcia budowy ustala terenowy organ administracji państwowej.

2. Termin, o którym mowa w ust. 1, może być przedłużony. W razie niezachowania terminów do rozpoczęcia i zakończenia budowy stosuje się art. 33 i 49.

Art. 95. Pozostają w mocy zasady i tryb wywłaszczania lub przejmowania nieruchomości, określone w przepisach szczególnych.

Art. 96. 1. Sprawy wszczęte, lecz nie zakończone decyzją ostateczną o odszkodowaniu przed dniem wejścia w życie ustawy, prowadzi się na podstawie jej przepisów z wykorzystaniem zebranego materiału.

2. Decyzje ostateczne o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste lub o ustaleniu kandydata na nabywcę działki budowlanej na obszarze wsi, podjęte przed dniem wejścia w życie ustawy, stanowią podstawę do zawarcia odpowiednio umowy o użytkowanie wieczyste lub umowy sprzedaży działki budowlanej.

Art. 97. 1. Z nieruchomości, które w trybie art. 2 ustawy z dnia 4 lipca 1947 r. w sprawie zmiany dekretu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 15 listopada 1936 r. o stosunku Państwa do Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 52, poz. 272) przeszły na własność Państwa, mogą być wydzielone poszczególne objekty lub ich części w celu przekazania ich na własność związków wyznaniowych, z uwzględnieniem w pierwszym rzędzie potrzeb ludności ewangelickiej.

2. Decyzje w sprawie wydzielania obiektów, o których mowa w ust. 1, lub ich części w celu przekazania związkowi wyznaniowemu wydaje terenowy organ administracji państwowej stopnia wojewódzkiego po porozumieniu z Ministrem — Kierownikiem Urzędu do Spraw Wyznań.

3. Przepis ust. 1 stosuje się, jeżeli wniosek o przekazanie obiektu lub jego części zostanie złożony właściwemu terenowemu organowi administracji państwowej w terminie do dnia 31 grudnia 1988 r.

Art. 98. Tracą moc:

- 1) dekret z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87 i Nr 72, poz. 395, z 1947 r. Nr 19, poz. 77 i Nr 66, poz. 402, z 1948 r. Nr 57, poz. 454 i z 1969 r. Nr 13, poz. 95),
- 2) dekret z dnia 21 września 1950 r. o rozgraniczeniu nieruchomości Skarbu Państwa lub nieruchomości nabywanych dla realizacji narodowych planów gospodarczych (Dz. U. Nr 44, poz. 398),
- 3) ustawa z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz. U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 i z 1982 r. Nr 11, poz. 79),
- 4) ustawa z dnia 31 stycznia 1961 r. o terenach budowlanych na obszarach wsi (Dz. U. z 1969 r. Nr 27, poz. 216 i z 1972 r. Nr 49, poz. 312),
- 5) ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159, z 1972 r. Nr 27, poz. 193 i z 1974 r. Nr 14, poz. 84),
- 6) ustawa z dnia 6 lipca 1972 r. o terenach budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego oraz o podziale nieruchomości w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 27, poz. 192 i z 1973 r. Nr 48, poz. 282).