

Zmiany w zwrotach wywłaszczonych nieruchomości

Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju zaproponowało projekt nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczący zwrotu wywłaszczonych nieruchomości, który to projekt został przyjęty przez rząd. Projekt jest efektem wyroków Trybunału Konstytucyjnego z 14 lipca 2015 r. (SK 26/14) oraz 12 grudnia 2017 r. (SK 39/15). W pierwszym z wyroków Trybunał orzekł, że niezgodny z Konstytucją jest wymóg zgody współwłaścicieli na zwrot udziału w wywłaszczonej nieruchomości. Drugi z wyroków pozwolił dawnym właścicielom i ich spadkobiercom na dochodzenie zwrotu nieruchomości, w przypadku, gdy nastąpiło to na podstawie rokowań.

Wskutek proponowanej nowelizacji, współwłaściciele nie będą już mogli blokować bezterminowo zwrotu nieruchomości. Każdy z współwłaścicieli będzie posiadać legitymację do złożenia wniosku. Pozostali zaintere-

sowani zostaną powiadomieni o wszczętym postępowaniu – w drodze obwieszczenia. Jeśli nie przystąpią do postępowania w wyznaczonym terminie, ich uprawnienie do zwrotu wygaśnie.

Kolejną nowością jest otwarcie drogi do zwrotu wywłaszczonej nieruchomości w przypadku, gdy nieruchomość stała się zbędna na cel publiczny także w sytuacji, gdy wywłaszczenie nie nastąpiło na podstawie decyzji – zatem zwrot będzie możliwy niezależnie od sposobu pozbawienia prawa własności. Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że forma przejęcia własności ma charakter wtórny. W przypadku odpadnięcia przesłanki celu publicznego, aktualizuje się obowiązek zwrotu nieruchomości byłemu właścicielowi (lub jego następcom prawnym).

Ponadto, projekt nowelizacji wprowadza ograniczenie czasowe dla możliwości do-

chodzenia zwrotu wywłaszczonej nieruchomości – okres ten ma wynosić 20 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, o ile podmiot uprawniony nie złoży w tym terminie odpowiedniego wniosku. Przepis ten ma zwiększyć pewność prawa. Z rozwiązania tego szczególnie powinny cieszyć się organizacje lokatorskie oraz jednostki samorządu terytorialnego. Wygaśnięcie uprawnienia do zwrotu wywłaszczonej nieruchomości pozwoli wykrzystać taką nieruchomość, która stała się zbędna na cel publiczny określony w decyzji o wywłaszczeniu na inny cel.

Projekt zmiany ustawy został już przyjęty przez Radę Ministrów oraz został skierowany do prac sejmowych.

Julia Kulikowska

Aplikant radcowski w Kancelarii Adwokatów i Radców Prawnych Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy sp. k.

Niewystarczająca podaż pracy coraz większym wyzwaniem dla polskich przedsiębiorstw

Według szacunków Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), w listopadzie przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw wzrosło o 3% r/r co oznacza kontynuację spowolnienia wzrostu, które było widoczne od początku 2018 r. Oprócz efektu wysokiej bazy wynikającego z rekordowych przyrostów zatrudnienia w 2017 r. (4,5% w skali całego roku, r/r) jedną z przyczyn są rosnące ograniczenia ze strony podaży pracy, wynikające z małego zasobu osób bezrobotnych. Związaną z tym chwilową stabilizację odzwierciedla również stopa bezrobocia rejestrowanego, która w listopadzie trzeci miesiąc z rzędu osiągnęła ten sam poziom (5,7%).

W budownictwie przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw wzrosło nieco szybciej – o 4,3% (w stosunku do listopada 2017 r.).

Choć do tej pory skutki malejącej krajowej podaży pracy łagodzone były przez napływ pracowników pochodzących z innych krajów, w szczególności ze wschodu, w średnim okresie wzrosło znaczenie rodzimych i zagranicznych regulacji dotyczących możliwości zatrudniania obcokrajowców. W szczególności, czynnikiem ryzyka pozostaje możliwe otwarcie niemieckiego rynku pracy, które wedle analiz może spowodować częściowy odpływ z naszego kraju pracowników z Ukrainy.

19 grudnia 2018 r. niemiecki rząd przyjął projekt dwóch ustaw ułatwiających imigrację zarobkową do Niemiec osobom spoza UE spełniającym określone warunki, co czyni ten scenariusz bardziej prawdopodobnym. W przypadku pozytywnego przyjęcia ustaw przez niemiecki parlament, zmiany w przepisach mają obowiązywać począwszy od 1 stycznia 2020 r., co daje więcej czasu na przygotowanie się na potencjalne skutki.

W kontekście malejącej liczby osób w wieku produkcyjnym i stosunkowo pesymistycznych prognoz demograficznych dla naszego kraju, możliwy odpływ pracowników będzie stanowił dodatkowe utrudnienie dla polskich pracodawców, w tym firm budowlanych, które już teraz niedobór wykwalifikowanych pracowników oraz koszty zatrudnienia wskazują jako główne bariery prowadzonej działalności (według badań koniunktury przeprowadzonych przez GUS, grudzień 2018).