

KOMUNIKAT KRAJOWEGO ZARZĄDU PZD

z dnia 15 stycznia 2019 r.

w sprawie oceny projektu nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonanej na naradzie prezesów, dyrektorów biur okręgów PZD oraz inspektorów ds. terenowo-prawnych

W dniu 15 stycznia 2019r. odbyła się narada prezesów, dyrektorów biur okręgów PZD oraz inspektorów ds. terenowo-prawnych zorganizowana przez Krajowy Zarząd PZD. Jednym z tematów, był projekt nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej „ugn”), przekazany przez Prezesa Rady Ministrów do Marszałka Sejmu w dniu 11 grudnia 2018r.. Zakłada on istotne zmiany w zakresie zasad zwrotu nieruchomości publicznych nabytych w drodze wywłaszczenia.

Nadmienić należy, że projekt nie został przekazany do konsultacji PZD, jako partnera społecznego, na etapie tzw. konsultacji społecznych. Fakt ten jest o tyle istotny, że zawarte w nim propozycje mogą negatywnie wpłynąć na prawa działkowców oraz funkcjonowanie wielu ROD. W okresie przed 1989r. miały bowiem miejsce liczne przypadki wprowadzania działkowców przez władze publiczne na nieruchomości pozyskane wcześniej w drodze wywłaszczenia.

Z uzasadnienia projektu wynika, że jego celem jest wykonanie wyroków Trybunału Konstytucyjnego .:

- z dnia 14 lipca 2015 r. (sygn. akt SK 26/14), - stwierdzał niekonstytucyjność art. 136 ust. 3 ugn, w zakresie, w jakim uzależnia przewidziane w nim żądanie byłego współwłaściciela wywłaszczonej nieruchomości lub jego spadkobierców od zgody pozostałych byłych współwłaścicieli nieruchomości lub ich spadkobierców,
- z dnia 12 grudnia 2017 r. (sygn. akt SK 39/15) – stwierdzał niekonstytucyjność art. 136 ust. 3 zdanie pierwsze *ugn* w zakresie, w jakim wyłącza prawo do żądania przez poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę zwrotu nieruchomości nabytej przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego w drodze umowy, o której mowa w art. 114 ust. 1 *ugn*, gdy nieruchomość stała się zbędna na cel publiczny uzasadniający jej nabycie.

Ponadto celem projektu ustawy jest zagwarantowanie pewności stosunków prawnych w odniesieniu do nieruchomości objętych regulacją art. 136 *ugn* przez wprowadzenie terminu wygaśnięcia uprawnienia o zwrot wywłaszczonej nieruchomości.

Zasadniczych wątpliwości nie budzą zmiany ujęte w projekcie, w zakresie w jakim prowadzą do zrównania praw osób wywłaszczonych do żądania zwrotu nieruchomości. Zakładają one zrównanie praw udziałowców wywłaszczonych nieruchomości oraz osób, które w ramach postępowania wywłaszczeniowego zbyły nieruchomość w formie

umowy, z prawami osób wywłaszczonych mocą decyzji i reprezentujących 100% udziałów do nieruchomości objętej żądaniem zwrotu.

Poważne wątpliwości budzą natomiast projektowane przepisy odnoszące się do kwestii czasu, w jakim żądanie „zwrotowe” może być zgłoszone. Jakkolwiek bowiem koncepcję wprowadzenia 20-letniego okresu na zgłoszenie żądania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, po którym prawo to wygaśnie (swoiste „przedawnienie”), należy uznać zasadniczo zasady za słuszną, to sposób realizacji tej koncepcji rodzi zastrzeżenia.

W szczególności dotyczy to proponowanych przepisów przejściowych, odnoszących się do „przedawnienia” żądania zwrotu nieruchomości. W praktyce spowodują one bowiem, że w skrajnych przypadkach reprivatyzacja obejmie nieruchomości stanowiące własność publiczną od ponad 70 lat. Dotyczyć to może nie tylko terenów ogrodów, ale również gruntów od dziesięcioleci zabudowanych spółdzielczymi i komunalnymi budynkami mieszkalnymi, szkołami, czy szpitalami. Co więcej, projekt zakłada możliwość wznawiania postępowań w sprawach, które już wcześniej zakończyły się odmową realizacji wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości.

Analiza projektu wskazuje, że uwaga jego autorów skupiona została wyłącznie na zabezpieczeniu praw byłych właścicieli (ich spadkobierców). Zaniechano próby wyważenia ich interesów, z prawami innych podmiotów. Całkowicie pominięto prawa dzisiejszych właścicieli gruntów (jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa) oraz innych osób, którym przysługują prawa zależne do tych nieruchomości, m.in. działkowców, spółdzielców. Dzieje się to pomimo, że – co należy wyraźnie podkreślić – **reprivatyzacja miałaby obejmować nieruchomości wywłaszczone w sposób zgodny z obowiązującym prawem, tj. ówcześni właściciele otrzymali należne im odszkodowania. Przesłanką do zwrotu jest zaś jedynie zaniechanie skierowania zapytania do byłych właścicieli, czy oczekują zwrotu nieruchomości w związku ze zmianą celu wykorzystania nieruchomości - w stosunku do celu określonego w wywłaszczeniu.**

Proponowane rozwiązania mogą doprowadzić do wzrostu liczby postępowań o zwrot wywłaszczonych nieruchomości i grożą niekorzystnymi decyzjami dla działkowców. Dlatego też uczestnicy narady uznali za zasadne podjęcie przez PZD próby aktywnego włączenia się w prace nad projektem. Działania te powinny być skierowane na przekonanie władz do modyfikacji proponowanych zmian, tak aby ograniczyć jego negatywne skutki dla działkowców i ogrodów.

KRAJOWY ZARZĄD PZD