



POLSKI ZWIĄZEK DZIAŁKOWCÓW
stowarzyszenie ogrodowe w Warszawie
OKRĘG WARMIŃSKO – MAZURSKI W OLSZTYNIE

10-512 Olsztyn, ul. Kopernika 39
tel. 089 527 55 12 , fax. 089 523 70 38, e-mail: olsztyn@pzd.pl
NIP: 739-00-03-641, Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy KRS nr 0000293886

Olsztyn, 11 marca 2019 r.

Stanowisko

**Okręgowego Zarządu Warmińsko-Mazurskiego
Polskiego Związku Działkowców w Olsztynie**

w sprawie proponowanych zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Okręgowy Zarząd Warmińsko-Mazurski Polskiego Związku Działkowców w Olsztynie z wielkim zaniepokojeniem patrzy na proponowane zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Obawy budzi zwłaszcza przewidziana możliwość dochodzenia zwrotu nieruchomości wywłaszczonych nawet przed 50-60 laty. Sam wyrok Trybunału Konstytucyjnego, który doprowadził do konieczności uchwalenia zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami odnosił się do wartości, pewności i stabilności obrotu prawnego.

Tymczasem twórcy proponowanych zmian w ustawie dosyć bezrefleksyjnie zaproponowali możliwość modyfikowania dawno ustalonego stanu prawnego. Należy mieć na uwadze, że przez tak długi okres czasu nastąpiły liczne zmiany. Nieruchomości z których rezygnowali na mocy umowy w formie aktu notarialnego ze Skarbem Państwa właściciele gruntów położonych na terenach w tamtym okresie mało wartościowych, często poza miastem z biegiem lat zmieniły swoją specyfikę.

Aktualnie niejednokrotnie zyskały znacznie na wartości, stając się przestrzenią miejską atrakcyjną dla inwestorów. Bezprawne wywłaszczenia dokonywane przez Skarb Państwa nie dotkną również winnych danych zaniedbań, ale dziesiątki, jak nie setki tysięcy obywateli będących działkowcami, lokatorami mieszkań spółdzielczych i komunalnych. Stracą oni w wielu wypadkach znaczną część dorobku swojego życia stosownie do zasady *superficies solo cedit*, zgodnie z którą los wywłaszczonych nieruchomości podzielą różne nakłady poczynione na nieruchomość. Pośrednio zmiany te wpłyną także na obywateli pozornie niezwiązanych z wywłaszczonymi gruntami. Przejęcie gruntów na których znajduje się szkoła, lub szpital dotknie podstawowych sfer ich życia utrudniając im dostęp do tych podstawowych usług.

Zaskakujące jest, że z jednej strony Państwo prowadzące bezkompromisową walkę z tak zwaną „dziką reprivatyzacją” podejmuje działania prawne zmierzające do umożliwienia tej patologicznej działalności na jeszcze większą skalę. Nowe przepisy zawierają uregulowania, które spowodują jeszcze większy wysyp roszczeń niż ma to miejsce obecnie. Dawni właściciele lub ich następcy prawni będą mogli występować o zwrot niemal każdej nieruchomości wykorzystywanej na inny cel niż określony w przeszłości podczas przejmowania ich przez państwo lub samorząd. Należy zaznaczyć, że w latach ubiegłych wymienieni pytali właścicieli, czy są zainteresowani przejęciem nieruchomości? Najczęściej właściciele pytania zbywali milczeniem lub nie udzielali odpowiedzi na stawiane pytania. W wielu przypadkach właściciele odmawiali przejęcia nieruchomości z uwagi na ich małą atrakcyjność inwestycyjną lub rolniczą. W dużej mierze nieruchomości stanowiły ugory i gruzowiska, zaś lokalizacje były mało atrakcyjne i wymagały uprzedniej rekultywacji.

Dzisiaj po wielu latach, gdy rynek nieruchomości ma inną wartość, znajdzie się wielu chętnych na ich odzyskanie.

Nie ma bowiem wątpliwości, że możliwości, które dadzą proponowane zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami nie zostaną wykorzystane tylko przez pokrzywdzonych bezprawnym wywłaszczeniem właścicieli, ale z nadarzającej się możliwości skorzystają również różne osoby, które uczyniły z takich działań swój sposób na życie.

Przykłady takich zachowań zostały ujawnione i są nadal ujawniane przy okazji różnych postępowań toczących się w sprawie „dzikiej reprivatyzacji” w Warszawie i innych dużych miastach. Tak daleko posunięte zmiany w możliwościach dochodzenia roszczeń wywłaszczeniowych nie wynikają również z wyroku Trybunału Konstytucyjnego uznającego niekonstytucyjność poprzednich uregulowań ustawy o gospodarce nieruchomościami, a są inicjatywą twórców projektu ustawy. Zaskoczenie budzi takie uregulowanie przyznające osobom wywłaszczonym znacznie szerszą możliwość dochodzenia roszczeń, nawet od właścicieli nieruchomości, którzy zgodnie z Kodeksem Cywilnym mają „zaledwie” 30 lat na ochronę swoich praw i to w wypadku posiadania gruntów przez powołującego się na zasiedzenie w „złej wierze”.

Wydaje się, że w tej sprawie twórcy projektu zaproponowali nowe rozwiązania kierując się wyłącznie interesem osób wywłaszczonych. Zabrakło niestety szerszego spojrzenia na problem i rozważenia wszelkich możliwych konsekwencji proponowanych

zmian. Tymczasem już pobieżna analiza tych problemów ujawnia zatrważająca skalę problemów i patologii do jakich zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami mogą doprowadzić. Weźmy chociaż 3 letni okres przejściowy. Jest on zbyt długi. Wiadomo komu ma służyć. Dowiodły temu postępowania reprivatyzacyjne w Warszawie. Jak grzyby po deszczu pojawiały kancelarie prawne zorientowane na sowy zysk. Także w przypadku zmienionej ustawy ponownie dojdzie do skupywania co atrakcyjniejszych nieruchomości, wbrew obowiązującemu prawu, które to łatwo można obejść, nabywając ułamkowe części nieruchomości. Proceder ten można ukrócić po przez znaczne skrócenie okresu, np. do 6 miesięcy składania wniosków reprivatyzacyjnych.

Mając powyższe na uwadze, Okręgowy Zarząd Warmińsko-Mazurski Polskiego Związku Działkowców w Olsztynie, w trosce o dobro działkowców, ale i również dużo większej liczby obywateli Rzeczypospolitej Polskiej zagrożonych zmianami w ustawie o gospodarce nieruchomościami wzywa do ponownej analizy proponowanych zmian w obecnym kształcie i umożliwienie dalszego procedowania ustawy, wraz z szerszą debatą publiczną na ten temat. W przeciwnym wypadku możemy w przeciągu kilku lat stanąć przed problemem drugiej fali „dzikiej reprivatyzacji” w niespotykanej dotąd skali, powodującej krzywdę licznych obywateli naszego Państwa.

SEKRETARZ OKRĘGU

Eugeniusz Słowikowski



PREZES OKRĘGU

Jerzy Giezek

Do wiadomości:

1. Marszałek Senatu: Stanislaw.Karczewski@senat.gov.pl
2. Klub parlamentarny Prawo i Sprawiedliwość: kp-pis@kluby.sejm.pl
3. Klub parlamentarny Platforma Obywatelska: kp-po@kluby.sejm.pl
4. Senatorowie niezrzeszeni:
 - Grzegorz Napieralski biuro@grzegorznapieralski.pl
 - Marek Borowski biurosenatorskie@marekborowski.pl
 - Lidia Staroń biuro.senator@interia.pl
 - Stanisław Kogut biurosenatorskie.st@interia.pl
 - Waldemar Bonkowski biuro@bonkowski.senat.pl
 - Jan Dobrzyński jan_dobrzynski@wp.pl
 - Maciej Grubski biuro@grubskimaciej.pl
5. Jednostka Krajowa PZD w Warszawie