

Stanowisko
Okręgowej Rady Małopolskiej
Polskiego Związku Działkowców w Krakowie
z dnia 14 marca 2019 roku

***w sprawie projektu nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami
w zakresie zasad zwrotu nieruchomości zbędnych dla realizacji celu
wywłaszczenia***

Na druku senackim nr 1092 opublikowano projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej zwana: „ugn”) przyjęty przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej na 77 posiedzeniu w dniu 20 lutego 2019 roku.

Głównym założeniem projektowanej ustawy jest wykonanie wyroków Trybunału Konstytucyjnego:

- z dnia 14 lipca 2015 roku sygn. akt: SK 26/14 stwierdzającego niekonstytucyjność art. 136 ust. 3 zdanie pierwsze 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 roku sygn. akt: SK 39/15 stwierdzającego 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.

Projekt zmiany ugn, głównie w zakresie art. 136 opiera się na wprowadzeniu podstawy prawnej do żądania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości przez poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę **w udziale w nieruchomości lub w jej części**. Uprawniony byłby właściciel lub jego spadkobierca będzie mógł żądać zwrotu niezależnie od tego, czy z żądaniem zwrotu wystąpią wszyscy byli uprawnieni

do restytucji właściciele lub ich spadkobiercy. Roszczenie o zwrot będzie można także realizować w odniesieniu do nieruchomości nabytej przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego w drodze umowy, o której mowa w art. 114 ust. 1 ugn, jeżeli w ten sposób uzyskana przez Skarb Państwa albo jednostkę samorządu terytorialnego nieruchomość stała się następnie zbędna na cel publiczny uzasadniający uprzednie umowne jej nabycie.

Jak zadeklarowano w uzasadnieniu do projektu zmiany regulacji, nowe przepisy mają zagwarantować pewność stosunków w odniesieniu do nieruchomości objętych regulacją art. 136 ugn – poprzez wprowadzenie **terminu wygaśnięcia** uprawnienie do zwrotu wywłaszczonej nieruchomości (art. 1 pkt 1 lit. f projektu). Projekt ustawy przewiduje możliwość dochodzenia zwrotu nieruchomości wywłaszczonych nawet w połowie ubiegłego wieku w ciągu trzech lat od wejścia w życie ustawy, a także zakłada wyłączenie stosowania art. 145a Kodeksu postępowania administracyjnego, zakładającego miesięczny termin na złożenie skargi o wznowienie postępowania od dnia wejścia w życie orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego.

Tutejsza Okręgowa Rada Małopolska PZD w Krakowie, po przeanalizowaniu projektu zmian, wskazuje iż idea ustawodawcy zapewniająca realizację orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego jest słuszna, niemniej z punktu widzenia istnienia Rodzinnych Ogrodów Działkowych wejście w życie nowelizacji stanowić może zagrożenie oraz spowodować wzmożenie ilości postępowań w przedmiocie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości wobec gruntów zajmowanych nie tylko przez Rodzinne Ogrody Działkowe, ale także inne podmioty, w tym instytucje użyteczności publicznej.

Największe zastrzeżenia budzi treść przepisów przejściowych nowelizowanej ustawy. Kreują one bowiem możliwość zgłaszania roszczeń do nieruchomości, co do których postępowania zwrotowe już się toczyły. Powyższe rodzi wątpliwość zgodności takich spraw w świetle art. 190 ust. 4 Konstytucji w związku z art. 145a Kodeksu postępowania administracyjnego.

Kolejno wskazujemy, że bardzo szeroki zakres żądań zwrotowych, dotyczących nieruchomości wywłaszczonych w latach 70 czy nawet 50 XX wieku, stanowi bezzasadne uprzywilejowanie byłych właścicieli, czy ich następców prawnych. Przez

ten czasookres niejednokrotnie nieruchomości były utrzymywane przez obecnych użytkowników

w należytych stanie, a nawet na wysokim poziomie. W chwili obecnej pozbawienie osób, które czyniły nakłady na nieruchomości - ich majątku, spowoduje niepowetowaną szkodę dla tych osób, której zadośćuczynienie pod jakąkolwiek postacią (o ile w ogóle) nie zrekompensuje poniesionych strat.

Jako członkowie Okręgowej Rady Małopolskiej PZD w Krakowie, reprezentującej interesy działkowców, stanowczo polemizujemy z wprowadzeniem 3 – letniego okresu przejściowego na zgłaszanie nowych roszczeń, bowiem za w pełni uzasadnione należy uznać odstępnie od reaktywacji roszczeń, zwłaszcza w zakresie zdarzeń wywłaszczenia mających miejsce kilkadziesiąt lat temu. Dopuszczenie odmiennego stanowiska, w naszej ocenie, spowoduje chaos w stosunkach właścicielskich, gdyż w praktyce może uniemożliwić prawną regulację spokojnego stanu posiadania trwającego od co najmniej 30 – lat, w drodze prawnie dopuszczonej instytucji zasiedzenia.

Wywieść również należy, że pokłosiem projektu nowelizacji w wersji opublikowanej na druku senackim nr 1092, stać się mogą żądania zwrotu wywłaszczonych nieruchomości obejmujące przypadki całkowitego braku zainteresowania, ze strony byłych właścicieli, odzyskaniem nieruchomości, na przestrzeni lat. Projektowane przepisy umożliwią złożenie wniosków osobom, do których wiele lat temu, organy administracji publicznej kierowały stosowne zapytania co do zwrotu. Bezczynni wówczas, byli właściciele, otrzymają teraz prawo „reaktywacji” swoich roszczeń.

W naszej ocenie, takie uprawnienie, nad wyraz uprzywilejuje byłych właścicieli, lub ich następców prawnych, kosztem interesów i praw obecnych użytkowników.

Podsumowując, zdaniem członków tutejszej Okręgowej Rady Małopolskiej PZD w Krakowie należy stwierdzić, że chociaż planuje się wprowadzić moment końcowy dochodzenia uprawnienia do zwrotu, to projekt ustawy stanowi zagrożenie dla funkcjonowania oraz istnienia Rodzinnych Ogrodów Działkowych. Przepisy zakładają zwiększenie ilości postępowań roszczeniowych, przy czym projektodawca

uwzględnia głównie interesy byłych właścicieli lub ich następców prawnych, z pominięciem obecnego zagospodarowania terenu i podmiotów, które z nich korzystają, w tym PZD i działkowców.

Wobec powyższych uwag, w ślad za stanowiskiem Jednostki Krajowej Polskiego Związku Działkowców wyrażonym w piśmie z dnia 28 lutego 2019 roku, apelujemy do Senatu o rozsądną debatę nad nowelizowanymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i wzięcie pod uwagę zastrzeżeń zgłaszanych przez Związek.

Popieramy w całości propozycje zmian, w szczególności dotyczących rozwiązań służących wygaszeniu, a przynajmniej ograniczeniu roszczeń, wyartykułowanych przez Jednostkę Krajową Polskiego Związku Działkowców.



**Okręgowa Rada Małopolska
Polskiego Związku Działkowców
w Krakowie**

Kraków, dnia 14 marca 2019 roku

Otrzymują:

- Marszałek Senatu
- Krajowa Rada PZD