

Polska tonie w roszczeniach

25 czerwca Sejm uchwalił tzw. małą ustawę reprivatyzacyjną. To jednak zaledwie mały krok w kierunku uregulowania problemu roszczeń w Polsce, których lista jest coraz dłuższa. Uchwalona ustawa reguluje bowiem wyłącznie kwestię roszczeń na terenie Warszawy, a to zaledwie kropla w morzu potrzeb. Niestety eksperci już wskazują, że część jej zapisów może być niekonstytucyjna. Czy politycy zaserwowali nam kolejny bubel prawny?

Tzw. mała ustawa reprivatyzacyjna, czyli nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, ma zminimalizować obecnie odczuwane negatywne skutki Dekretu Bieruta, które przejawiają się w dzikiej reprivatyzacji. Akt ten reguluje sprawy na terenie objętym Dekretem, czyli Warszawy. Jego autorami są senatorowie Platformy Obywatelskiej i niezależny senator Marek Borowski. Ustawa szumnie reklamowana jest jako jeden z sukcesów partii rządzącej. Radość może być jednak przedwczesna.

Sprawa czy ustawa w takim kształcie to dobry akt prawny podzieliła nawet samych posłów. Świadczy o tym głosowanie, w którym poparto ją 283 posłów, ale aż 153 wstrzymało się od głosu, a 1 poseł był przeciwko. Dziś ustawa czeka na podpis Prezydenta RP.

Roszczenia – źródło problemu

Dla władz priorytetem stało się „ratowanie” budynków użyteczności publicznej, bo to je głównie zabezpiecza przed zwrotem mała ustawa reprivatyzacyjna. Nie można jednak ignorować faktu, że plaga roszczeń dotyczy także m.in. kamienic i rodzinnych ogrodów działkowych. Ich nie obejmuje ten akt. Co w takim razie stanie się z ludźmi, którzy je użytkują, gdy spadkobiercy upomną się o nieruchomości?

Politycy mieli aż 25 lat na uregulowanie kwestii reprivatyzacji, ale do tej pory Polacy nie doczekali się ustawy reprivatyzacyjnej, która normowałaby te kwestie na terenie całego kraju. Wszystkie dotychczasowe projekty przepadały, a setki tysięcy ludzi wciąż czeka na ten akt.

Skąd jednak wzięły się kłopoty z roszczeniami? Jest to efekt nacjonalizacji przeprowadzonej na szeroką skalę po II wojnie światowej na mocy aktów normatywnych PKWN i Krajowej Rady Narodowej (KRN), a następnie na podstawie sejmowych ustaw PRL. W ręce państwa trafiły wtedy prywatne kamienice, domy, tereny rolne itp. Od momentu ich nacjonalizacji zostały one zagospodarowane. Kamienice mają nowych lokatorów, a na nieużytkach rolnych powstały m.in. rodzinne ogrody działkowe, które władze państwowe oddały w użytkowanie Polakom Związkowi Działkowców.

Bez wątplenia nastąpiło wiele nieodwracalnych zmian, a dziś rozpaczliwie próbuje się wszystko przywrócić do dawnego stanu jednocześnie krzywdząc niewinnych ludzi, choćby działkowców, którzy nie mieli pojęcia o obciążeniach prawnych terenu i użytkowali go w dobrej wierze w pełnym zaufaniu do państwa. Takie bezrefleksyjne działanie - rekompensaty spadkobiercom za wszelką cenę, ma oplakane skutki. Najwyższy czas zrozumieć, że nie ma możliwości przywrócenia dawnego porządku. Czasy się zmieniły.

Aktem nacjonalizacji, którego efekty ma niwelować mała ustawa reprivatyzacyjna, jest Dekret Bieruta. Jego wejście w życie w 1945 roku spowodowało przejęcie wszystkich gruntów w granicach stolicy przez gminę miasta stołecznego Warszawy,

ABC małej ustawy reprivatyzacyjnej

Mała ustawa reprivatyzacyjna ma dwa zasadnicze cele: zatrzymać zwrot nieruchomości zajmowanych przez instytucje publiczne i handel roszczeniami – czyli skupowanie roszczeń przez osoby prywatne bądź wyspecjalizowane w tym kancelarie, które za małe pieniądze skupują je od prawowitych spadkobierców, a następnie zbijają na nich majątek. W wyeliminowaniu tego zjawiska ma pomóc obowiązek sporządzania takich umów u notariusza. Da to także możliwość ujawnienia kwot, za które kupione zostały prawa do nieruchomości.

Ustawa wprowadza także przywileje dla Warszawy, która będzie miała pierwszeństwo kupna roszczeń po cenie ustalonej indywi-

wstępuje następnie z wnioskiem o ustanowienie go kuratorem dawnego właściciela. Sąd, mimo że jest zobowiązany do zachowania pełnej rzetelności, nie bada szczegółowo takich wniosków, a szkoda. Zdarza się bowiem, że dawny właściciel musiałby mieć dzisiaj grubo ponad sto lat, więc oczywistym jest, że nie żyje, a ustanowienie dla niego kuratora jest bezzasadne. Właśnie przez niesprawdzenie takich informacji przez sądy wnioskodawca zostaje kuratorem zgodnie z literą prawa. Następnie domaga się zwrotu nieruchomości, aby potem przejąć nad nią opiekę i czerpać wynikające z tego profity. Oczywiście, że jest to próba wyłudzenia i są na to odpowiednie paragrafy, jednak kto jest w stanie to zweryfikować jeżeli już na etapie sądowym nikt tego nie sprawdza. Mała ustawa reprivatyzacyjna wprowadza

stytucje publiczne, m. in. szkoły, parki, muzea, szpitale czy gmachy administracji publicznej. To istotne, bo zagrożonych zwrotem jest ponad 100 placówek oświatowych oraz ok. 30 parków i skwerów. Niestety zapis ten nie dotyczy terenów zajmowanych przez rodzinne ogrody działkowe w stolicy. To duży błąd, ponieważ także i z nich korzystają mieszkańcy Warszawy i to nie tylko ci, którzy uprawiają w nich działki. Szkoda, że politycy dbają tylko o wybranych obywateli kraju, a nie o wszystkich.

Nie ma jednak nic za darmo. Politycy znaleźli kozła ofiarnego, który poniesie koszty zabezpieczenia budynków instytucji publicznych, a są nim właściciele nieruchomości bądź ich spadkobiercy. Według nowych przepisów dawni właściciele mieliby tracić cały swój majątek i nie przysługiwałoby im żadne odszkodowanie (!), co wzbudza sprzeciw konstytucjonalistów. PO zapewnia jednak, że mogą oni walczyć o nie na drodze sądowej.

„Ograniczenie możliwości użytkowania wieczystego przez byłych właścicieli wywłaszczonych nieruchomości, którym ustawodawca przyznał prawo do żądania ustanowienia użytkownika wieczystego na wywłaszczoną nieruchomość, tego prawa bez przyznania stosownej rekompensaty, stanowi naruszenie konstytucyjnej zasady ochrony własności i innych praw majątkowych dekodowanej na podstawie art. 64 Konstytucji” – pisali w swojej ekspertyzie pracownicy Biura Opinii Sejmowych. Ten argument o sprzeczności ustawy z Konstytucją RP nie przekonał jednak polityków PO, PSL i SLD, którzy projekt poparli.

Jeden z autorów ustawy - niezależny senator Marek Borkowski, stoi na stanowisku, że należy „doprowadzić wreszcie sprawę do końca”. Uważa, że jeśli faktycznie Trybunał Konstytucyjny znajdzie błędy w ustawie, to po prostu wróci ona do poprawki do sejmiku, a ten scenariusz wydaje się bardzo prawdopodobny.

Zadba o to z pewnością Zrzeszenie Dekretowicz – skupiające osoby pokrzywdzone skutkami Dekretu Bieruta, którego propozycje do tej ustawy senat odrzucił na etapie opracowywania projektu. - Jeśli tak się ma wykładać prawo w Polsce, to mogę zaproponować kilka innych niekonstytucyjnych ustaw, niech przyjmie je parlament, bo tak się politycznie ktoś umówił – powiedział dla jednej z gazet wiceprezes Zrzeszenia Ryszard Grzesiula.



a w 1950 r. - w związku ze zniesieniem samorządu terytorialnego - przez Skarb Państwa. Dekret Bieruta miał na celu ułatwienie odbudowy kompletnie zniszczonej po wojnie Warszawy. Objął on ok. 12 tys. ha gruntów, w tym ok. 20-24 tys. nieruchomości. W założeniu miał on nacjonalizować tylko grunty, a prawa do budynków miały pozostać w rękach ich właścicieli w ramach wieczystej dzierżawy. Niestety dziś wychodzą na światło dzienne liczne formalne błędy i zaniedbania ówczesnych urzędników co otworzyło puszkę Pandory.

dualnie z ich właścicielem. Ma to odniesienie do budynków obciążonych roszczeniami, w których znajdują się instytucje publiczne. W ten sposób władze stolicy mogłyby otoczyć ochroną interesy mieszkańców Warszawy i zapobiec likwidacji takich placówek jak szkoły czy szpitale.

Co więcej, ustawa ma rozwiązać także inny problem związany z reprivatyzacją – ustanawiania tzw. kuratorów. Bardzo często stają się nimi osoby, które wyszukują w księgach wieczystych dawnych właścicieli, których obecne miejsce pobytu jest nieznane. Taka osoba

zakaz ustanawiania kuratora, jeśli istnieją przesłanki, że prawowity właściciel nie żyje.

Co więcej, jeżeli właściciel nieruchomości od kilkudziesięciu lat nie daje znaku życia i przez pół roku nie odpowie na wezwanie władz miasta do zgłoszenia się, nieruchomość taka będzie mogła zostać przejęta przez miasto.

Kontrowersyjny zapis

Największe kontrowersje wokół ustawy budzi zapis, który ma zablokować zwrot w naturze nieruchomości zajmowanych przez in-

Co proponowali Dekretowcy?

Rozwiązanie „idealne”, czyli całkowite załatwienie problemu roszczeń w stolicy. Co stoi zatem na przeszkodzie realizacji tak genialnych pomysłów, które uwolniłyby Warszawę od klątwy roszczeń? Działkowcy. Bowiem Zrzeszenie Dekretowców zaproponowało bezpośrednie przekazanie terenów ogrodów, do których są roszczenia, byłym właścicielom. Mowa o około 69 warszawskich ogrodach o łącznej powierzchni około 411 ha, z których na co dzień korzysta aż 18 tysięcy działkowców i ich rodzin. Dekretowcy idą jednak o krok dalej. Proponują także przeniesienie poza stolicę pozostałych warszawskich ROD, do których nie ma roszczeń. Zrzeszenie uważa, że pozyskane dzięki temu 700 ha należy przeklasyfikować na budowlane i sprzedawać deweloperom.

Pomysł Zrzeszenia Dekretowców jest szczególnie dotkliwy dla działkowców. Nie przewiduje on bowiem odszkodowania za naniesienia i nasadzenia na działkach, pomimo że gwarantuje to ustawa o ROD z 13 grudnia 2013 roku. Nie ma w nim także mowy o rekompensacie na rzecz stowarzyszenia ogrodowego – **Polskiego Związku Działkowców**, za infrastrukturę w ROD.

Politycy dostrzegli jak bardzo abstrakcyjne są te radykalne postulaty. Senat nie uwzględnił propozycji Zrzeszenia Dekretowców. I jak można się było spodziewać – z rozwiązań zaprezentowanych w małej ustawie reprivatyzacyjnej Zrzeszenie jest bardzo niezadowolone, dlatego zamierza zaskarżyć ustawę do Trybunału Konstytucyjnego. Tu zachodzi jednak obawa, że znów propozycje likwidacji rodzinnych **ogrodów działkowych** mogą być przedmiotem dyskusji, a co gorsze... zostać uwzględnione.

Obywatele równi i równiejsi

Bez odpowiedzi pozostaje pytanie jak długo musimy jeszcze czekać na ustawę reprivatyzacyjną, która kompleksowo rozwiąże problem roszczeń w całej Polsce. Mała ustawa reprivatyzacyjna jest światełkiem w tunelu, jednak to wciąż za mało, tym bardziej, że jeszcze Prezydent RP nie zdążył jej podpisać, a już jest podważana jej konstytucyjność.

Przykre jest także, że politycy nie tylko skupili się na samej Warszawie, ale także podzielili obywateli na tych równych i równiejszych. Ustawa ochroną obejmuje m.in. szkoły i szpitale, ale co z pozostałymi obywatelami? Niemal codziennie media donoszą o ludzkich dramatach, kiedy do drzwi pukają tzw. czyściciele kamienic, a ludzie muszą opuścić swoje domy, w których spędzili całe życie i wychowali dzieci. Ich domy trafiają w ręce spadkobierców w żaden sposób emocjonalnie niezwiązanych z nieruchomością, a jeszcze częściej do zupełnie obcych osób, które nabyły prawa do roszczeń. W efekcie ludzie trafiają na bruk lub ich czynsz z dnia na dzień zostaje podniesiony nawet kilkakrotnie.

W podobnej sytuacji są rodzinne **ogrody działkowe**, których nie zabezpiecza mała ustawa reprivatyzacyjna (nawet tych położonych w Warszawie). Znaczenie przestało mieć, że setki ludzi przez dziesięciolecia wkładało serce i ciężką pracę w te skrawki ziemi. Ci działkowcy są przecież równocześnie mieszkańcami Warszawy, ale ich potrzeby okazały się mniej ważne.

Polski Związek Działkowców, który prowadzi 4.707 ogrodów w całej Polsce, z czego aż 338 ogrodów jest obciążonych roszczeniami, zabrał głos w sprawie ustawy reprivatyzacyjnej. Krajowa Rada PZD apeluje do polityków o podjęcie prac nad ustawą reprivatyzacyjną. Związek także sam proponuje optymalne rozwiązania. – Ustawa musi wprowadzić równowagę pomiędzy działaniem na rzecz naprawienia krzywd wyrządzonych w poprzednim ustroju, a możliwościami współczesnego Państwa oraz koniecznością poszanowania praw obecnych mieszkańców Polski. [...] Ustawa, która ma służyć przywracaniu sprawiedliwości, musi być oparta o zasadę solidarności. Jeżeli całe współczesne społeczeństwo ma ponosić koszty naprawiania krzywd z lat ubiegłych, to również osoby pokrzywdzone winny uczestniczyć w tym procesie poprzez ograniczanie należnych im świadczeń – czytamy w stanowisku KR PZD.

W podobnym tonie wypowiedział się XII Krajowy Zjazd Delegatów PZD – najwyższy organ Związku, który obradował 2 - 3 lipca br. w Warszawie. „Okres powojenny w Polsce niósł za sobą wiele krzywd. W różny sposób doświadczyło ich praktycznie całe społeczeństwo, nie tylko osoby objęte aktami nacjonalizacji. Z przyczyn oczywistych ich całkowite naprawienie przez współczesne Państwo Polskie nie jest możliwe. Stąd też założenie, że niezależnie od kosztów, reprivatyzacja ma być jedynym obszarem całkowitej rekompensaty strat, byłoby kolejnym aktem niesprawiedliwości. Za wykluczeniem restytucji w naturze przemawia również fakt, iż działanie to prawie zawsze wiąże się z naruszeniem praw kolejnych osób, czego najlepszym przykładem są działkowcy. Jeżeli Państwo chce zadośćuczynić dawnym krzywdom, nie może się to odbywać kosztem praw współczesnych obywateli. Nie sposób także nie podnieść, iż oceniając wydarzenia z okresu, gdy Polska był podnoszona ze zgliszcz powojennych, nie można przystawać do nich miary z czasów współczesnych. Dlatego też, ustawodawca winien uchwalić ustawę reprivatyzacyjną opartą na zasadzie miarkowania prawa do odszkodowania. Przemawia za tym zarówno aspekt historyczny tego aktu, jak i idea solidarności, która przywołana w Konstytucji RP, stanowi fundament porządku prawnego współczesnej Polski”.

I ten głos wydaje się najbardziej rozsądny. Nie o to bowiem chodzi, aby pozbawić wszystkiego spadkobierców, jak czyni to mała ustawa reprivatyzacyjna, ale aby doko-

nać tego współmiernie do możliwości państwa i poniesionych przez niego na tym terenie nakładów, z uwzględnieniem solidarności społecznej. Grunty powinny zostać w rękach państwa, ale spadkobiercom należy się symboliczne odszkodowanie wypłacane z jego budżetu.

O potrzebie uchwalenia ustawy reprivatyzacyjnej wielokrotnie przypominała także Rzecznik Praw Obywatelskich prof. Irena Lipowicz. „Wyhodowaliśmy swowistą przemysł reprivatyzacyjny, którego głównymi beneficjentami są wielkie kancelarie i wielkie podmioty gospodarcze, które

skupują roszczenia. Obawiam się, żeby starsze osoby, mające roszczenia do cennych terenów i cennych nieruchomości np. w Warszawie nie stały się obiektem presji lub szantażu, ponieważ, mieszkając bardzo skromnie, mając bardzo niski dochód, mają w ręku klucz do olbrzymiego majątku, oddają go często za bezcen” – mówiła w Senacie pod koniec czerwca prof. Lipowicz.

Z kolei prokurator generalny Andrzej Seremet zwracał uwagę na mnogość patologii występujących przy procesie reprivatyzacyjnym i zachęcał prokuratorów do reagowania w takich sytuacjach.

Efekt kuli śnieżnej

Każdy dzień ujawnia nowe roszczenia. Dzisiejsza reprivatyzacja to wolna amerykanka. Jednak lata mijają, a ustawy reprivatyzacyjnej wciąż nie ma. 25 lat okazało się zbyt krótkim czasem dla polityków, aby rozwiązać tę sprawę raz na zawsze. Zbliżające się wybory parlamentarne niosą jednak nadzieję, że politycy wrócą do tego tematu i wypracują kompromisowe rozwiązanie, które nie naprawi starych krzywd wyrządzając nowe. Ponad 1 mln 100 tys. działkowców i PZD czeka na ten akt z niecierpliwością.

AD