

„Mała” ustawa reprivatyzacyjna – analiza regulacji

W połowie września, po przejściu długiej drogi legislacyjnej, wejdzie w życie tzw. „mała” ustawa reprivatyzacyjna – ustawa z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy.

Ustawa ta wieńczy starania środowisk związanych z władzami Warszawy, aby chociaż w minimalnym stopniu uregulować zasady zwrotu nieruchomości odebranych przedwojennym właścicielom na mocy Dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy z dnia 26 października 1945 r. (Dz.U. Nr 50 poz. 279), tzw. dekret Bieruta. W stolicy dochodziło bowiem często do handlu roszczeniami za ceny zupełnie nieodpowiadające wartości rynkowej tych wierzycieli, które dotyczyły nierzadko zwrotu nieruchomości położonych w ścisłym centrum miasta. Problematiczna była także kwestia zwrotu działek, na których wybudowano budynki użyteczności publicznej czy osób występujących w imieniu dawno zmarłych dawnych właścicieli nieruchomości lub ich spadkobierców.

Projekt nowelizacji ugn oraz Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego przygotowali w poprzedniej kadencji Sejmu senatorowie Platformy Obywatelskiej oraz niezależny senator Marek Borowski, a 25 czerwca 2015 r. ustawa została uchwalona przez Sejm, a następnie, bez poprawek, przez Senat. Prezydent Bronisław Komorowski nie podpisał jednak ustawy; skierował ją w trybie kontroli prewencyjnej do Trybunału Konstytucyjnego, celem zbadania zgodności nowelizacji z Konstytucją.

Dnia 19 lipca 2016 r. Trybunał Konstytucyjny, w sprawie o sygnaturze Kp 3/15 stwierdził zgodność uchwalonych zmian z Konstytucją, co otworzyło drogę do podpisania ustawy i wejścia jej w życie. Ustawa została podpisana przez Prezydenta Andrzeja Dudę 17 sierpnia 2016 r., a następnego dnia została opublikowana. „Mała” ustawa reprivatyzacyjna wejdzie w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

„Mała” ustawa reprivatyzacyjna reguluje kwestie zwrotów nieruchomości warszaw-

skich poprzez nowelizację dwóch ustaw – ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawę z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Zmiany w ugn mają na celu przede wszystkim uregulowanie kwestii handlu roszczeń oraz ograniczyć możliwość zwrotu w naturze wywłaszczonych po wojnie działek. Przede wszystkim, „mała” ustawa reprivatyzacyjna przyznaje Skarbowi Państwa lub m. st. Warszawie prawo pierwokupu roszczeń w przypadku ich sprzedaży. Dotyczy to sprzedaży praw i roszczeń określonych w dekrete Bieruta, roszczeń na gruncie art. 214 ugn o zwrot nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na skutek realizacji powyższych roszczeń. Nowelizacja nakłada także obowiązek zawarcia umowy ww. roszczeń w formie aktu notarialnego, co ma dodatkowo wzmocnić kontrolę nad zbywaniem roszczeń.

Prawo pierwokupu co do zasady będzie przysługiwać m. st. Warszawy, a wykonywać je będzie Prezydent m. st. Warszawy. Skarbowi Państwa przysługuje prawo pierwokupu w przypadku, gdy nieruchomością gospodaruje Minister Skarbu Państwa lub Agencję Nieruchomości Rolnych, Agencję Mienia Wojskowego lub Wojskowa Agencja Mieszkaniowa.

Do ugn został dodany także bardzo istotne przepisy, które pozwalają na odmowę zwrotu nieruchomości (art. 214a) dawnym właścicielom, ze względu m. in. na sprzedaż lub oddanie użytkowanie wieczyste na rzecz osób trzecich lub gdy na gruncie Skarb Państwa lub samorząd postawił budynek, którego wartość jest znacznie wyższa niż wartość gruntu, lub gdy miasto lub Skarb Państwa odbudowało po wojnie nieruchomość, która była zniszczona w więcej niż 66%. Przesłanką odmowy są także kwestie

podziału nieruchomości zgodnie z obowiązującym ładem przestrzennym. Przepis ten ma na celu uregulowanie statusu wielu nieruchomości warszawskich, w szczególności zaś zatrzymania w majątku miasta nieruchomości, które miasto wybudowało lub odbudowało z własnych środków. Dopuszczalne będzie także umorzenie postępowania, jeśli nie da się ustalić jego stron lub ich adresów. Obecnie bowiem wiele postępowań jest zawieszonych ze względu na fakt, że nie można się skontaktować z wieloma dawnymi właścicielami czy ich spadkobiercami – ze względu na fakt, że już nie żyją, bądź mieszkają poza granicami kraju. Przepis ten pozwoli miastu na odblokowanie wielu nieruchomości, które ze względu na brak ustalonego stanu prawnego pozostawały w prawnym zawieszaniu. Wiele budynków popadało z tego powodu w ruinę, gdyż władze Warszawy nie chciały czynić nakładów na takie nieruchomości. Zapowiadają, że od wejścia w życie nowelizacji, kwestia ta ulegnie zmianie.

„Mała” ustawa reprivatyzacyjna wprowadza także zmianę w Kodeksie rodzinnym i opiekuńczym, wyłączając możliwość ustanowienia kuratora dla osoby, jeśli można uznać ją za zmarłą. Przepis ten ma wyeliminować patologiczne sytuacje, gdy do sądów i urzędów zgłaszały się osoby, którym przyznawano status kuratora dla dawnych właścicieli, którzy musieliby osiągnąć wiek ponad 100 lat, gdyby żyli.

Nowelizacja będzie miała zastosowanie do spraw pozostających w toku i niezakończonych. Ma pozwolić na uregulowanie stanu prawnego nieruchomości warszawskich, nie naruszając przy tym interesów dawnych właścicieli i ich spadkobierców, którzy dążą do odzyskania wywłaszczonego majątku. Trybunał Konstytucyjny uznał, że ustawa w wystarczający sposób chroni ich interesy, choć pojawiają się opinie polemiczne. Wciąż do pełnego uregulowania pozostaje kwestia odszkodowań dla dawnych właścicieli i ich następców prawnych.

Julia Kulikowska

Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp. z o.o.