

STANOWISKO
Krajowej Rady Polskiego Związku Działkowców
z dnia 12 marca 2019 r.

*w sprawie zagrożeń wynikających z uchwalonej w dniu 20 lutego 2019 r.
nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami*

Krajowa Rada PZD, reprezentująca ponad milion polskich działkowców korzystających z działek w niemal 5000 rodzinnych ogrodach działkowych, wyraża głębokie zaniepokojenie niektórymi rozwiązaniami przyjętymi w nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami. Treść tych przepisów rodzi realne zagrożenie wywołania kolejnej lawiny roszczeń reprivatyzacyjnych. Roszczeń, które uderzą nie tylko w niemożliwą do ustalenia liczbę ogrodów, ale również w inne obiekty użyteczności publicznej, jak szkoły, czy nawet szpitale. Z tego względu nowelizacja może doprowadzić do skutków godzących w prawa obywateli, w tym działkowców, a także w ogólny interes publiczny.

Krajowa Rada PZD podkreśla, że nie kwestionuje zasadności głównego celu przedmiotowej nowelizacji, ani szeregu jej rozwiązań. Ustawa ma bowiem na celu wykonanie wyroków Trybunału Konstytucyjnego, który zakwestionował pozbawienie możliwości występowania z żądaniem zwrotu przez dwie kategorie podmiotów. Chodzi mianowicie o byłych współwłaścicieli (ich spadkobierców), czyli osoby nie posiadające „pełnych” praw do wywłaszczonej nieruchomości, a także poprzednich właścicieli (ich spadkobierców) nieruchomości przejętych przez Państwo w drodze umowy, zamiast decyzji wywłaszczeniowej. Nowelizacja wprost przyznaje im możliwość składania wniosków o zwrot wywłaszczonych nieruchomości, co skądinąd (w związku z w/w wyrokami TK) jest już możliwe - odpowiednio od 2016 i 2017r. Jednocześnie wprowadza ogólny termin na zgłaszanie żądania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości pod rygorem wygaśnięcia tego prawa – 20 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna. Szczególnie to rozwiązanie należy ocenić pozytywnie. Pozwoli ono ostatecznie zamknąć sprawy dotyczące zadawnionych przypadków, co jest konieczne do ustabilizowania stosunków własnościowych. Nie można bowiem bez końca tolerować sytuacji, w której możliwe jest naruszenie interesów społecznych w imię naprawienia przeszłych nieprawidłowości dotyczących osób, które w wielu przypadkach już nie żyją albo same zabiegały o pozbycie się nieruchomości, w zamian za odpowiednią rekompensatę.

Jednak Krajowa Rada PZD z niepokojem zauważa, że – wbrew pozytywnym aspektom – nowelizacja zawiera równocześnie rozwiązania, które nie tyle nie przyczynią się do wygaszania problemu reprivatyzacji, ale wręcz doprowadzą do erupcji zjawiska, zwłaszcza w okresie najbliższych trzech lat. Taka konstatacja wynika z przepisów przejściowych omawianej ustawy, przewidujących, że 20-letni termin wygaśnięcia tzw. roszczeń reprivatyzacyjnych zostanie odsunięty w czasie - zacznie działać dopiero po 3 latach od wejścia w życie nowelizacji. Co więcej, w okresie tym przyznano uprawnienie do ponownego występowania z roszczeniami osobom, którym odmówiono już zwrotu nieruchomości, jak również takim osobom, które w ogóle nie zgłosiły żądania zwrotu, mimo że organ kierował do nich zapytanie w tej sprawie.

Trudno znaleźć racjonalne uzasadnienie dla powyższych koncepcji. Fakt, że ustawodawca tworzy warunki dla występowania z roszczeniami wobec nieruchomości, których status jako własności publicznej nie powinien być już kwestionowany, jest niezrozumiały, a wręcz zdumiewający. Tymczasem takie konsekwencje wywoła przywrócenie terminu na zgłaszanie wniosków o wszczęcie postępowań w sprawach zwrotowych, które wygasły zgodnie z art. 145a KPA, oraz bezzasadne wydłużenie okresu przejściowego (3-letniego), podczas którego możliwe będzie składanie wniosków w sprawach zadawnionych. Podtrzymywanie roszczeń reprivatyzacyjnych wobec nieruchomości wywłaszczonych, np. w latach 60-tych lub 70-tych XX wieku, należy uznać za całkowicie bezpodstawne.

Krajowa Rada PZD stwierdza, że brak korekty błędnych rozstrzygnięć Sejmu może skutkować zaistnieniem zjawiska reprivatyzacji na olbrzymią skalę. W dokumentach załączonych do uzasadnienia ustawy strona rządowa przyznaje, że jego oszacowanie jest praktycznie niemożliwe. Wskazane w nich przeszło 4000 nieruchomości, do których roszczenia wygeneruje zniesienie stosowania art. 145a KPA, to najprawdopodobniej przysłowiowy wierzchołek góry lodowej. Dużo większe ryzyko niesie ze sobą wieloletnie odroczenie stosowania instytucji przedawnienia roszczeń dotyczących udziałów lub nieruchomości zbytych w drodze umowy. Doświadczenia minionych lat uzasadniają podejrzenie, że w tym czasie wokół zwrotów nieruchomości wyrośnie swoisty przemysł. Tak jak w przypadku spraw z dekretu Bieruta w Warszawie, wyspecjalizowane firmy i kancelarie dokonają „przeglądu” nieruchomości, odnajdą osoby uprawnione i uświadomią im, jakiej „krzywdy” doznały. W zamian za prawo do ich odkupienia, przeprowadzą procedurę reprivatyzacyjną, pomimo że faktycznie byli właściciele nigdy nie mieli zamiaru ich odzyskiwać. W pełni uzasadniony jest wniosek, że w istocie 3-letnie opóźnienie wprowadzenia instytucji przedawnienia roszczeń spotęguje negatywne konsekwencje dotychczasowego zaniechania ustawodawcy.

Tak bowiem, w świetle wyroku TK, należy określić fakt, iż przed laty nie wprowadzono terminu, po którym żądanie zwrotu nieruchomości wygasa automatycznie.

Podobnie nie sposób przewidzieć konsekwencji własnościowych tych przepisów. Może się niejednokrotnie okazać, że status nieruchomości zajętej pod szkołę lub szpital stanie się dziwną hybrydą prawną, gdzie powstanie swoista współwłasność publiczno-prywatna. Na gruncie znowelizowanych przepisów sytuacji takich nie można wykluczyć, wręcz przeciwnie, należy się spodziewać, że staną się one standardem.

W świetle powyższych uwag Krajowa Rada PZD podkreśla, że wśród licznych urzędzeń użyteczności publicznej, zagrożonych skutkami przedmiotowej nowelizacji, są również rodzinne ogrody działkowe. Nie ulega wątpliwości, że uchwalone rozwiązania zagrożą licznym ROD, które w wielu przypadkach zakładano na gruntach wywłaszczanych. Realnym jest, że tego typu sprawy pojawiają się również wobec tych ROD, których funkcjonowanie wydawało się stabilne. W praktyce wystarczy, aby jeden z wielu współuprawnionych wystąpił z odpowiednim żądaniem, a dalszy los ogrodu stanie pod znakiem zapytania.

Z tych względów całkowicie zrozumiałym jest, że kontrowersyjne zapisy nowelizacji spotykają się z negatywnym odbiorem w środowisku działkowców. Ich faktyczne skutki stanowią zagrożenie nie tylko dla dalszego funkcjonowania ROD, ale przede wszystkim dla majątku zgromadzonego przez działkowców i ich rodziny. Wskazują na to doświadczenia płynące z 30 lat zmagania PZD z problemem roszczeń dotyczących ogrody. Przyjęte przepisy zapewne spotęgują i skomplikują ten problem, doprowadzając do likwidacji znacznej ilości ROD.

Niestety, w trakcie debaty sejmowej powyższe problemy praktycznie nie zaistniały. Dlatego Krajowa Rada PZD może jedynie wyrazić żal, że podczas konsultacji nad projektem pominięto nasze stowarzyszenie, choć uwzględniono wiele innych organizacji, dla których skutki regulacji nie mają tak istotnego znaczenia, jak dla działkowców. Z tego powodu nasza organizacja miała realną szansę zgłosić powyższe uwagi dopiero na ostatnim, senackim etapie prac legislacyjnych. Stąd skierowanie do Senatu RP postulatu o wprowadzenie zmian do nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami. W imieniu całej społeczności działkowców apelujemy o usunięcie przepisów odraczających obowiązywanie regulacji o przedawnieniu prawa do zwrotu nieruchomości w stosunku do spraw najbardziej zadawnionych, tj. nieruchomości wywłaszczonych przed ponad 30 laty. Protestujemy również przeciwko wyłączeniu spraw o zwrot nieruchomości spod stosowania art. 145a kpa. Koncepcja tworzenia dla tej kategorii przypadków

odrębnych reguł, co do skutków wyroków TK, jest nie tylko niezrozumiała, ale wręcz budzi wątpliwości, co do zgodności z Konstytucją RP.

Wyrażamy przekonanie, że postulowane korekty, jako służące ochronie interesu publicznego poprzez zabezpieczenie praw obywateli, w tym licznej rzeszy polskich działkowców, oraz majątku publicznego (państwowego i komunalnego), są słuszne i zasługują na uwzględnienie. Jednocześnie Krajowa Rada PZD wskazuje, że zmiany te przyczynią się do pełniejszego wykonania wyroków Trybunału Konstytucyjnego. Dzięki nim zrealizowane zostaną wskazania w zakresie zapewnienia stabilności stosunków własnościowych i pewności prawa, które to zagadnienia zostały de facto zignorowane w ustawie przyjętej przez Sejm.

**KRAJOWA RADA
POLSKIEGO ZWIĄZKU DZIAŁKOWCÓW**

Warszawa, dnia 12 marca 2019 r.