

Jak odzyskać, co zabrał dekret

ROZMOWA Maciej Jamka, Rzeczpospolita 20-02-2006

Trudniej jest wytłumaczyć, dlaczego miasto stołeczne Warszawa prowadzi w istocie strajk włoski i nie rozpoznaje wniosków dekretowych w należyтым tempie.

Rz: Jakie szanse na odzyskanie swych praw mają właściciele nieruchomości i ich spadkobiercy, których dekret o gruntach warszawskich z 1945 roku pozbawił własności?

Maciej Jamka: Szanse na uchwalenie ustawy, która regulowałaby odzyskiwanie gruntów warszawskich lub uzyskiwanie odszkodowania, uważam za znikome. Byli właściciele nieruchomości dysponują tylko tymi prawami, które są zawarte w dekrecie. Nie pozbawił on właścicieli wszystkich praw. W szczególności w wielu przypadkach mieli oni możliwość uzyskania wieczystej dzierżawy gruntu (teraz użytkowania wieczystego) i własności budynków. Dopiero praktyka wykonywania dekretu przeistoczyła go w akt czystego wywłaszczenia bez odszkodowania. Sądy od 1989 roku, wobec braku nowej regulacji, dążą do wyegzekwowania od miasta i skarbu państwa praw byłych właścicieli.

Kto więc ma największe szanse?

W najlepszej sytuacji są ci, którzy zgłosili wniosek o przyznanie wieczystej dzierżawy do swojej nieruchomości w latach 40. i 50. zgodnie z wymogami dekretu, ale wniosek nie został nigdy rozpoznany. Jeżeli w planie zagospodarowania przestrzennego dany teren nie jest przeznaczony na cele publiczne, to istnieją duże szanse na uzyskanie użytkowania wieczystego. W gorszej sytuacji są ci, którzy uzyskali odmowną decyzję. Wiele tych decyzji było jednak wydanych z rażącym naruszeniem prawa i udaje się je uchylić.

W najgorszej sytuacji są ci, którym odmówiono przyznania własności czasowej, i nie można uznać, iż zostało to dokonane z naruszeniem prawa. Zazwyczaj dzieje się tak, gdy dana działka rzeczywiście była potrzebna na cele publiczne. Tacy właściciele mogli liczyć tylko na przewidziane w dekrecie odszkodowanie. Jednakże nigdy go nie wypłacano i najprawdopodobniej nigdy nie będzie wypłacane.

Jak obecny stan w tej dziedzinie wpływa na obrót nieruchomościami w stolicy, inwestycje i prawa osób trzecich?

Powoduje dodanie do zwykłego ryzyka związanego z obrotem nieruchomościami dodatkowego ryzyka prawnego. Wystarczy wspomnieć kilka prestiżowych transakcji z lat 90. dokonanych bez zwracania większej uwagi na roszczenia byłych właścicieli. Na przykład sprawa gruntów pod budynkiem Metropolitan czy Złotymi Tarasami. Teraz niektóre z tych spraw nabierają rozgłosu i wprowadzają element niepewności wśród inwestorów. Drugim wymiarem kłopotów jest blokowanie znacznych obszarów miasta, których nie można przeznaczyć pod inwestycje. Warszawa zyskuje opinię miasta trudnego dla inwestorów. Osobnym problemem są konflikty pomiędzy byłymi właścicielami i osobami, które nabyły lub chcą nabyć własność lokali w budynkach na takich działkach.

Dlaczego problem gruntów warszawskich jest tak trudny do rozwiązania?

Dlatego że trzeba powiedzieć większości (obywatelom RP), iż muszą dać pieniądze albo inne składniki majątkowe mniejszości (byłym właścicielom). Tymczasem w demokracji liczy się większość. Trudniej jest wytłumaczyć, dlaczego miasto stołeczne Warszawa prowadzi w istocie strajk włoski i nie rozpoznaje wniosków dekretowych w należyтым tempie. Myślę, iż jest to wynik kolektywistycznego podejścia poszczególnych prezydentów miasta. Polega ono na myśleniu: miasto jest tym silniejsze i bogatsze, im ma więcej majątku. Tymczasem miasto jest tym bogatsze, im jest atrakcyjniejsze dla swoich mieszkańców, przybyszów i inwestorów.

Czy właściciele bezskutecznie ubiegający się o swe nieruchomości mogą dochodzić sprawiedliwości w Strasburgu?

Kilka spraw warszawskich Europejski Trybunał Praw Człowieka już rozpatrywał, a kilkanaście czeka na rozpoznanie. Trudność polega na tym, że większość naruszeń tych praw miało miejsce zanim Polska przyjęła konwencję o ochronie praw człowieka i poddała się jurysdykcji sądu w Strasburgu. Dotychczas sprawy dotyczyły jedynie przewlekłości procedur. Jednak z powodu braku działań publicznej administracji prędzej czy później sąd w Strasburgu rozpatrzy sprawę związaną z gruntami warszawskimi nie tylko w aspekcie przewlekłości. Było już tak ze sprawą mienia zabużańskiego.

Czy istnieje więc rozwiązanie sprawy gruntów warszawskich?

Tracę wiarę, iż parlament zdoła uchwalić jakiegokolwiek regulacje w tym zakresie. Trzeba skupić się na wykonywaniu istniejącego prawa, które, choć kulawe, w bardzo wielu wypadkach może doprowadzić do sprawiedliwego rezultatu. Trzeba jednak zmusić administrację do jego wykonywania.

Rozmawiał Jerzy Pilczyński

"Rzeczpospolita" wraz z kancelarią Hogan & Hartson organizuje w poniedziałek 27 lutego o godz. 10 w siedzibie redakcji konferencję "Grunty warszawskie - czy istnieje rozwiązanie".