

Reprywatyzacja jest jak gorący kartofel

Danuta Frey 27-01-2008, ostatnia aktualizacja 28-01-2008 07:41

<http://www.rp.pl/artykul/87578.html>

Dekret o gruntach warszawskich, który miał posłużyć odbudowie stolicy, został wykorzystany do odebrania jej mieszkańcom właściwie wszystkich nieruchomości – **mówi** **adwokat Jan Stachura, którego kancelaria prowadzi wyłącznie tzw. sprawy dekretowe**



Co się kryje pod określeniem: grunty warszawskie?

Jan Stachura: Stworzył je dekret z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, zwany potocznie dekretem o gruntach warszawskich. W art. 1 przewiduje on, że wszelkie grunty na obszarze m.st. Warszawy przechodzą z dniem jego wejścia w życie na własność gminy m.st. Warszawy. Są to więc tereny znajdujące się w

granicach administracyjnych stolicy 21 listopada 1945 r. Generalnie pokrywają się z obszarem tzw. starej Warszawy. Dekret nie obejmował dzisiejszych nowych dzielnic.

Słysząc jednak opinie, że był konieczny. Miasto leżało w gruzach, należało zacząć jak najszybszą odbudowę, a los większości właścicieli nieruchomości pozostawał nieznyany.

Trzeba było wprowadzić mechanizm, który pozwalał na natychmiastowe przejście nieruchomości przez miasto. Moim zdaniem tego aktu nie można rozpatrywać w oderwaniu od ówczesnych okoliczności, a zajęcie czyjejś nieruchomości, np. w celu odgruzowania, musiało mieć podstawę prawną.

Ile nieruchomości zostało objętych dekretem?

Około 20 tys. Co do 16 tys. złożono wnioski o zwrot nieruchomości.

Z mocy dekretu skomunalizowano jednak tylko grunty, tymczasem ludzie utracili również budynki.

Budynki pozostawały własnością dotychczasowych właścicieli nieruchomości do ostatecznej odmowy przyznania własności czasowej. Art. 7 dekretu przewidywał, że dotychczasowy właściciel gruntu, jego prawni następcy bądź użytkownicy, mogą w ciągu 6 miesięcy od objęcia gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy (czyli użytkowania wieczystego) lub prawa zabudowy.

Czy zna pan przypadki, w których taką własność przyznano? Bo ja nie.

Regułą była decyzja odmowna. Przeważnie w ogóle nie rozpatrzono wniosków dotyczących domów jednorodzinnych. Poza tym znacjonalizowano wszystkie nieruchomości warszawskie. Art. 7 ust. 2 dekretu zastrzegł, że jedynym kryterium przyznania właścicielom nieruchomości lub odmowy była możliwość wykorzystania jej zgodnie z planem zabudowy.

Czy były nieruchomości wykorzystywane zgodnie z takim planem?

Raczej nie. Decyzje odmowne nie były oparte na obowiązującym planie, choć w latach 1946 – 1949 uchwalono ich w stolicy ponad 100, a co do pozostałych nieruchomości obowiązywał stan przedwojenny. W decyzjach odmownych najczęściej używano sformułowania: „Zgodnie z opracowywanym planem nieruchomość jest przeznaczona pod użyteczność publiczną”. Albo: „Zwrot tak dużego budynku byłby popieraniem własności kapitalistycznej”. Odmawiano, „ponieważ obywatel nie uczestniczy w odbudowie Polski Ludowej” lub „nie współpracuje z komitetem blokowym”. Jest rzeczą oczywistą, że takie decyzje rażąco naruszały prawo.

Jakie skutki wywołał dekret o gruntach warszawskich?

Odebrano w zasadzie wszystkie nieruchomości warszawskie. Jego celem była odbudowa stolicy, a wywołał skutki typowo nacjonalizacyjne, z którymi borykamy się do dziś.

W Urzędzie m.st. Warszawy leży około 15 tys. wniosków o zwrot nieruchomości warszawskich. Jakie warunki muszą spełnić osoby starające się o taki zwrot?

Powinny przede wszystkim uregulować sprawy spadkowe. Bez wykazania interesu prawnego nie można uzyskać wglądu do akt nieruchomości i nie wiadomo, czy wniosek dekretowy został w ogóle złożony, czy we właściwym terminie, czy zapadła decyzja, i jaka. Wiele osób uważa, że wystarczy powołanie się w piśmie do urzędu: jestem wnukiem, siostrzeńcem itp. przedwojennego właściciela nieruchomości, zastrzegam sobie prawo do jej zwrotu i zakazuję jakiegokolwiek dysponowania nią. Tego rodzaju zastrzeżenia nie mają żadnego znaczenia prawnego. Zgodnie z przepisami, miasto czy Skarb Państwa nie może dysponować nieruchomością wyłącznie wtedy, kiedy toczy się postępowanie mające wykazać, że nacjonalizacja nieruchomości była sprzeczna z prawem. Nie wszystkie tego rodzaju sprawy są też do wygrania, ponieważ powojenne plany przeznaczały wiele nieruchomości na cele użyteczności publicznej. Dekret przewidywał, że osoby, które nie złożyły wniosku, albo ich wniosek nie został uwzględniony, otrzymają odszkodowanie w miejskich papierach wartościowych. Miało być wypłacone po ukazaniu się przepisów wykonawczych, które oczywiście nigdy się nie ukazały. A w 1985 r., w ustawie o gospodarce gruntami, prawo do odszkodowania i do działek zamiennych po prostu wygaszono. Byli właściciele takich nieruchomości czy też ich spadkobiercy mogą się ubiegać o ich zwrot bądź o odszkodowanie, tylko jeżeli zostały przejęte z naruszeniem prawa.

Czy dużo ludzi odzyskało w ten sposób nieruchomości?

Zwroty rozpoczął prezydent Marcin Świącicki. Kontynuowali to następni prezydenci stolicy, reprezentujący właściwie wszystkie opcje polityczne. Prezydent Lech Kaczyński wprowadził natomiast zasadę, że gdy budynek zajmują najemcy tzw. kwaterunkowi, decyzja, czy taki dom zwrócić, jest zastrzeżona osobiście dla niego.

Nie budzi to mojego zdziwienia ze względu na skutki społeczne. Przecież z chwilą reprivatyzacji takiego budynku skokowo rosną czynsze. Stąd opory przeciwko zwrotom nieruchomości i powstające organizacje obrony lokatorów.

Albo stosujemy prawo, albo nie. Skoro art. 7 dekretu mówi, że jedyną przesłanką, czy zwrócić nieruchomość, czy też jej nie zwracać, są zapisy planu zabudowy, nie ma żadnego znaczenia, czy są najemcy kwaterunkowi. W państwach UE osobom, których nie stać na płacenie urynkowionych czynszów, pomaga państwo, a nie wysługuje się właścicielami domów. Prezydent Kaczyński wprowadził pozaprawne kryteria, a w rezultacie ilość zwracanych nieruchomości zmalała. Złożyłem skargę do Rady Warszawy na nieprzestrzeganie terminów kosztów postępowania administracyjnego. Po ponad roku dostałem wyciąg z protokołu, że skarga jest uzasadniona, ale nie przyniosło to żadnego rezultatu. Mam nadzieję, że w czasie kadencji prezydent Hanny Gronkiewicz-Waltz nastąpi przyspieszenie w sprawach reprivatyzacyjnych.

To właśnie długotrwałe postępowania stworzyły zjawisko skupywania roszczeń.

Często sprzedaż roszczeń czy odzyskanej kamienicy to rozsądna, racjonalna decyzja ludzi, którzy nie mają już czasu na czekanie ani pieniędzy na remont.

Może więc niezbędne byłoby całościowe uregulowanie tych spraw w ustawie reprivatyzacyjnej?

Złotym okresem reprivatyzacji były lata 90. Uzyskanie decyzji stwierdzającej nieważność orzeczenia dekretowego było wtedy stosunkowo proste. Inne też było nastawienie społeczne.

W tej chwili wszyscy się usztywnili, gdyż reprivatyzacja to z jednej strony zaspokojenie interesów właścicieli, ale z drugiej ogromne problemy. Trzeba więc znaleźć rozwiązanie systemowe. Także dlatego, że dotychczas zwracane są tylko nieruchomości przejęte z naruszeniem prawa. Tymczasem wielu wniosków o zwrot w ogóle nie złożono lub decyzje o przeznaczeniu pod użyteczność publiczną były formalnie prawidłowe. Uważam, że powinny być przepisy umożliwiające zwrot takich nieruchomości, jeśli nie nastąpiły nieodwracalne skutki prawne, czy też zabudowa nieruchomości.

Było już jednak wiele projektów ustaw reprivatyzacyjnych. Na ogół przyjmowano w nich, że sprawa gruntów warszawskich powinna zostać uregulowana w odrębnej ustawie.

Nie zachowuję w pamięci projektów, które się pokazują, a potem znikają. Chciałbym się natomiast ustosunkować do ustawy reprivatyzacyjnej, której nie podpisał prezydent Aleksander Kwaśniewski. Przewidywała, że zwraca się 50 proc. nieruchomości albo wypłaca się 50 proc. odszkodowania. Pozostałe 50 proc. można było dokupić za bony reprivatyzacyjne. Jeżeli przejęcie nieruchomości spowodowało nieodwracalne skutki prawne, miały być tylko bony. Gdyby części właścicieli nieruchomości warszawskich zwrócono udział 1/2 nieruchomości, to kupiliby bony na wykup jej pozostałej części. Większa część bonów w ten sposób zostałaby zagospodarowana, a więc państwo nie miałoby obowiązku ich wykupu.

Bardzo to wszystko zawile.

W poprzednich projektach ustaw reprivatyzacyjnych uprawniony mógł wybierać, czy korzysta z ustawy, czy z dotychczasowych postępowań sądownoadministracyjnych. Osoby domagające się odszkodowania za mienie zabużańskie nie miały takiego wyboru. Dlatego ustawa zabużańska, określająca odszkodowanie na 15 proc., nie może być żadnym modelem. Wzorem powinna być właśnie tamta niepodpisana.

Ale jej nie ma...

To prawda. Reprivatyzacja jest jak gorący kartofel, który wszystkich parzy. Jeżeli jednak chcemy, czy też będziemy musieli się do niej zabrać, to właśnie ta ustawa powinna stać się wzorem.

Ale dla reprivatyzacji nie ma też w Polsce sprzyjającego klimatu.

Nie ma, gdyż wiele osób, które skorzystały z nacjonalizacji nieruchomości, czuje się zagrożonych. I cały czas wbija się społeczeństwu do głowy, ile trzeba zabrać pieniędzy innym grupom, żeby pokryć koszty. Politycy też zwracają uwagę, jakie decyzje przysporzą im więcej popularności. Wniosków o zwrot nieruchomości jest w Warszawie 15 tys., a cała aglomeracja liczy 3 mln mieszkańców. Dlatego słychać, że lepiej, żeby zwrot gruntów warszawskich następował stopniowo, na drodze sądownoadministracyjnej. Potrzebna jest więc także zmiana klimatu. Wierzę jednak, że po wejściu do UE również u nas zaczną funkcjonować europejskie mechanizmy.

Źródło : Rzeczpospolita