

KU 7/15



RZECZPOSPOLITA POLSKA
MINISTER FINANSÓW

PG8/0310/1/34c/AYB/15/362
PG8.021.1.2015

Warszawa, dnia 9 stycznia 2015 r.

Pan
Piotr Zientarski

Przewodniczący
Komisji Ustawodawczej
Senatu Rzeczypospolitej Polskiej

W ślad za pismem z dnia 31 grudnia 2014 r., znak: PG8/0310/34b/ABY/14/132285 dotyczące stanowiska wobec projektu ustawy o *zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy Kodeks rodzinny i opiekuńczy* (druk senacki nr 772) – Ministerstwo Finansów przesyła w załączeniu stanowisko Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 31 grudnia 2014 r., znak: DGN-II-073-11-TN/14 w zakresie tematyki odszkodowań i uregulowania zobowiązań wynikających z tzw. dekretu Bieruta poruszonej ww. projekcie ustawy.

Z upoważnienia Ministra Finansów/
SEKRETARZ STANU

Janusz Cichoń



MINISTER
INFRASTRUKTURY I ROZWOJU

Warszawa, 31 grudnia 2014 r.

DGN-II-073-11-TN/14

NK: 350168/14

Pan

Janusz Cichoń

Sekretarz Stanu

w Ministerstwie Finansów

W odpowiedzi na pismo z dnia 11 grudnia 2014 r. znak PG8/0310/34/AYB/14/132285/114368, w sprawie zajęcia stanowiska wobec senackiego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy Kodeks rodzinny i opiekuńczy (druk senacki nr 772) w zakresie tematyki odszkodowań i uregulowania zobowiązań wynikających z tzw. dekretu Bieruta, uprzejmie przedstawiam stanowisko wobec zaproponowanych rozwiązań.

Proponowane zmiany wydają się społecznie oczekiwane i mogą korzystnie wpłynąć na rozwój inwestycji miejskich oraz przyczynić się do stabilizacji sytuacji prawnej części mieszkańców Warszawy.

Odnosząc się do proponowanego przepisu art. 1 pkt 1 wprowadzającego w art. 111a ustawy o gospodarce nieruchomościami prawo pierwokupu roszczeń dekretowych, wydaje się, iż przedstawiona propozycja może korzystnie wpłynąć na ograniczenie oraz kontrolę handlu tymi roszczeniami. Obrót tymi roszczeniami w chwili obecnej nie podlega żadnym uregulowaniom prawnym, co może przekładać się na skupowanie roszczeń przez osoby nie będące w żaden sposób pokrzywdzone skutkami dekretu warszawskiego. Nabywanie takich roszczeń odbywa się obecnie często z pokrzywdzeniem nie tylko spadkobierców byłych właścicieli, ale także osób, które zajmują lub zamieszkują przedmiotowe nieruchomości. Nabywanie roszczeń za ułamek ich wartości, skutkuje również nieuprawnionym kierowaniem roszczeń odszkodowawczych w stosunku do Skarbu Państwa lub m. st. Warszawy, a zgłaszane niejednokrotnie żądania są niewspółmierne do faktycznie uiszczonych ceny nabycia roszczenia. Zachowanie zaś formy aktu notarialnego, choć wpłynie na koszty związane z taką transakcją (których obecnie nie ma), to jednak równocześnie dostarczy wiedzy organowi dekretowemu, który będzie mógł skorzystać z prawa pierwokupu w sytuacjach pożądanых społecznie lub inwestycyjnie. Z punktu widzenia społecznego i inwestycyjnego celowe i zasadne dla rozwoju miasta jest wprowadzenie możliwości pierwokupu roszczeń przez podmioty określone w proponowanym art. 111a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Należy mieć jednak na uwadze również prawdopodobne negatywne skutki proponowanego rozwiązania. W praktyce stosowania prawa pierwokupu mogą bowiem powstać komplikacje w przypadku obrotu udziałami, które dopiero w całości składać się będą na uprawnienie wynikające z przepisów „dekretowych”. Roszczenia te w chwili zgłoszenia mają niewątpliwie charakter uprawnień przyszłych i niepewnych. Wobec powyższego celowe wydaje się rozważenie alternatywnego rozwiązania polegającego na wprowadzeniu ustawowego zakazu obrotu roszczeniami (w tym udziałami), co w sposób definitywny wyeliminowałoby wspomniane wyżej komplikacje albo uzupełnienia przepisów o prawo pierwokupu odnoszące się do udziałów w prawie.

Doprecyzowania wymaga również określenie sytuacji, w których prawo pierwokupu przysługiwać będzie Skarbowi Państwa, a w których m. st. Warszawa oraz województwu samorządowemu. Zapobiegłoby to powtórzeniu sytuacji ewentualnych wątpliwości przy ustalaniu podmiotu uprawnionego z tytułu pierwokupu lub zaistnieniu sytuacji, w której uprawnionych byłoby kilka podmiotów, a ustawa nie

rozstrzyga o pierwszeństwie praw pierwokupu. Zasadne byłoby zatem uzupełnienie przepisu art. 111a ustawy, na wzór proponowanego ust. 6 odnoszącego się do przypadków, gdy statio fisci Skarbu Państwa jest inny organ niż starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.

Z punktu widzenia zaspokojenia doznanych w przeszłości krzywd pozytywnie można również ocenić proponowany w art. 1 pkt 2 projektowanej ustawy, zapis dotyczący wprowadzenia możliwości zwrotu wszystkich tych nieruchomości, co do których zgłoszono wnioski na gruncie ustawy wymienionej w art. 241 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ograniczenie zwrotu tylko do jednej nieruchomości obecnie na skutek braku podstawy prawnej, przy istniejącej faktycznej możliwości zwrotu obliguje organ do wypłaty odszkodowania na podstawie art. 215 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z drugiej strony propozycja ta z pewnością wpłynie na zwiększenie wydatków z budżetu Państwa oraz budżetu m. st. Warszawy. Należy bowiem zauważyć, że tak rozszerzony przepis umożliwi składanie wniosków oraz wznawianie postępowań zakończonych decyzjami przyznającymi odszkodowania w wymiarze „jednej nieruchomości”. Mając na uwadze potrzebę zachowania równowagi budżetowej zasadne jest ograniczenie działań legislacyjnych, które mogą przelożyć się na trudne do udźwignięcia przez budżet państwa skutki finansowe.

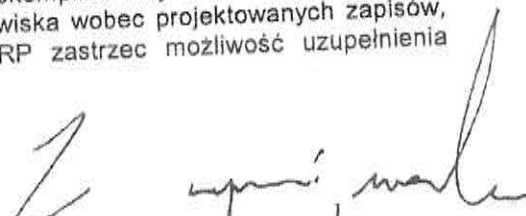

Ponadto należy pozytywnie odnieść się do propozycji rozszerzenia w proponowanym art. 214a ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazanych przesłanek możliwości odmowy ustanowienia użytkownika wieczystego na rzecz dotychczasowych właścicieli, uznając za racjonalne przedłożone przez autorów nowelizacji uzasadnienie tej zmiany. Wątpliwości budzą jedynie niedookreślone pojęcia proponowane w art. 214a pkt 3 – „przenosi znacznie” oraz w art. 214a pkt 4 – „więcej niż 66%”. W pierwszym przypadku może to powodować dużą uznaniowość organu, natomiast w drugim trudności dowodowe w zakresie ustalenia stopnia zniszczenia budynków.

Wprowadzenie w proponowanym przepisie art. 214b ustawy o gospodarce nieruchomościami możliwości umorzenia postępowania wszczętego wnioskiem złożonym w latach 40-tych XX w, w sytuacji braku zainteresowania nim przez wnioskodawców lub ich spadkobierców przez ponad 70 lat jest jak najbardziej uzasadnione. Rozwiązanie to umożliwiłoby skrócenie terminów prowadzenia postępowań dekretowych oraz prawidłowe gospodarowanie tymi nieruchomościami. Proponowany termin 6 miesięcy od dnia ogłoszenia wezwania do udziału w postępowaniu wydaje się być optymalny, a zaproponowany tryb ogłoszenia jest jasny i czytelny.

W odniesieniu do proponowanego przepisu art. 2, wprowadzającego zmianę w Kodeksie rodzinnym i opiekuńczym, można uznać, iż jest on również zasadny. Mając na uwadze wypaczenia, do jakich dochodzi podczas stosowania instytucji kuratora dla osób nieznanych z miejsca pobytu, które chociażby z racji wieku dawno nie żyją i przejmowania przez osoby nieuprawnione majątku tych osób, ograniczenie tej możliwości jest więcej niż celowe. Sąd rodzinny bowiem (w przeciwieństwie do kuratora spadku) nie sprawuje nadzoru nad działaniami kuratorów osób nieobecnych. Niejednokrotnie zaś w postępowaniu organ niewątpliwie ma do czynienia z osobą zmarłą, jednakże brak aktu zgonu, oraz informacji o miejscu i dacie zgonu (co uniemożliwia wystąpienie do sądu powszechnego o uznanie za zmarłego) powoduje niemożność odnalezienia spadkobierców byłego właściciela.

Propozycję zawartą w art. 3, dotyczącą stosowania przepisów proponowanej ustawy do spraw wszczętych i niezakończonych, biorąc pod uwagę ilość prowadzonych postępowań dekretowych, tj. takich w których zgłoszono wniosek dekretowy, istniejące problemy w ustaleniu stron postępowania oraz problemy społeczne, można co do zasady ocenić pozytywnie. Konieczne jest jednak doprecyzowanie, jakiego rodzaju postępowań będzie dotyczyć ten przepis, czy wyłącznie postępowań prowadzonych na podstawie przepisów tzw. dekretu Bieruta, czy również postępowań cywilnych dotyczących prawa pierwokupu.

Przekazując powyższe stanowisko, proponuję, aby z uwagi na skomplikowany charakter problematyki tzw. gruntów warszawskich oraz krótki termin na zajęcie stanowiska wobec projektowanych zapisów, w piśmie skierowanym do Komisji Ustawodawczej Senatu RP zastrzec możliwość uzupełnienia niniejszej opinii w toku prac nad projektem.


z up. 
Paweł Orłowski
Podsekretarz Stanu