

Oświadczenie złożone przez senatorów Joannę Sekułę i Janusza Pęcherza na 23. posiedzeniu Senatu w dniu 15 kwietnia 2021 r.

Oświadczenie skierowane do prezesa Rady Ministrów Mateusza Morawieckiego

Nasze oświadczenie dotyczy problemu regulacji prawnej nieruchomości zabudowanych przejętych w zarząd przez Skarb Państwa oraz porzuconych nieruchomości prywatnych.

Jednym z istotnych problemów, z jakimi borykają się samorzady w Polsce, jest nieuregulowany stan prawny nieruchomości zabudowanych starymi budynkami mieszkalnymi, w większości kamienicami, przejętymi w zarząd przez Skarb Państwa lub jego jednostki organizacyjne. W większości nieruchomości te stanowią dawne mienie prywatne, opuszczone lub porzucone przez poprzednich właścicieli, posiadaczy samoistnych lub administratorów. Przejęcie tych budynków w zarząd i administrację państwową następowało w formie decyzji administracyjnych, które podejmowane były na podstawie archiwalnych już przepisów, m.in. na podstawie dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich, rozporządzenia w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy czy też rozporządzenia ministra gospodarki terenowej i ochrony środowiska w sprawie przejmowania budynków niestanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej w zarząd terenowych organów administracji państwowej etc. Nieruchomości te w większości nie mają założonych ksiąg wieczystych, istnieją jedynie wpisy w ewidencji gruntów i budynków. Obecnie jedyną możliwością uregulowania ich stanu prawnego – docelowo na rzecz gminy – jest postępowanie sądowe o nabycie prawa własności przez zasiedzenie prowadzone na podstawie przepisów kodeksu cywilnego w sądach rejonowych. Jednakże utrwalone orzecznictwo sądowe kwestionuje podstawową przesłankę prowadzącą do zasiedzenia, tj. posiadanie samoistne Skarbu Państwa, podnosząc, że władanie Skarbu Państwa rozpoczęte na podstawie wspomnianych przepisów nie stanowiło posiadania samoistnego w rozumieniu prawa cywilnego, a tym samym nie mogło prowadzić do zasiedzenia. Orzecznictwo to stoi na stanowisku, iż władanie nieruchomością prywatnymi sprawowane na podstawie decyzji o zarządzie w zasadzie nie przekształca się w samoistne posiadanie. Tym samym wnioski składane przez np. Skarb Państwa, prezydenta miasta są przez sądy oddalone.

Odrębnym zagadnieniem prawnym są nieruchomości stanowiące własność lub będące w posiadaniu osób fizycznych porzucone przez nie, które nie zostały przejęte w zarząd i administrację przez Skarb Państwa w drodze decyzji administracyjnych lub zostały zwrócone spadkobiercom byłych właścicieli przez jednostki gminne administrujące nimi na podstawie wyżej opisanych decyzji administracyjnych.

Ten problem dotyczy 2 grup nieruchomości. Pierwszą stanowią nieruchomości, których właściciele ujawnieni są na podstawie księgi wieczystej lub księgi hipotecznej, drugą zaś stanowią nieruchomości, co do których w operacie ewidencji gruntów ujawnione są osoby jako posiadacze samoistni nieruchomości bądź istnieją zapisy o gruntach o nieustalonym władaniu. W przypadku takich nieruchomości aktualnie nie ma żadnej możliwości uregulowania ich stanu prawnego. Istniejące instrumenty prawa cywilnego i administracyjnego, czyli ów przywołany już dekret o majątkach opuszczonych i poniemieckich czy też istniejące uregulowania w ustawie o gospodarce nieruchomościami, niestety są niewystarczające, a w niektórych przypadkach wręcz niemożliwe jest ich wykorzystanie w celu uregulowania stanu prawnego wskazanych nieruchomości.

Dlatego też w związku z istnieniem tych problemów, które związane są z zarządzaniem nieruchomościami o nieuregulowanym stanie prawnym, zwracamy się do Pana Premiera z wnioskiem o podjęcie prac legislacyjnych w zakresie ustawowego uregulowania kwestii przejmowania na własność Skarbu Państwa, a następnie jednostek samorządu terytorialnego nieruchomości prywatnych przejętych w przeszłości w zarząd państwowy na podstawie decyzji administracyjnych.

Joanna Sekuła
Janusz Pęcherz