



Minister Rozwoju,
Pracy i Technologii

Data: 17 maja 2021
Znak sprawy: DN.054.6.2021

Pan
Tomasz Grodzki
Marszałek Senatu RP

Dotyczy: oświadczenia nr 997 Państwa Senatorów Joanny Sekuły oraz Janusza Pęcherza, złożonego podczas 23. posiedzenia Senatu RP, w sprawie regulacji stanu prawnego nieruchomości zabudowanych przejętych w zarząd przez Skarb Państwa oraz porzuconych nieruchomości prywatnych

Szanowny Panie Marszałku,

w związku z przekazaniem przez Kancelarię Prezesa Rady Ministrów przy piśmie z dnia 4 maja 2021 r., znak DSP.INT.4513.73.2021, oświadczenia nr 997 Państwa Senatorów Joanny Sekuły oraz Janusza Pęcherza, złożonego podczas 23. posiedzenia Senatu RP, w sprawie regulacji stanu prawnego nieruchomości zabudowanych przejętych w zarząd przez Skarb Państwa oraz porzuconych nieruchomości prywatnych, działając z upoważnienia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii uprzejmie przedstawiam następujące informacje.

Odnosząc się do zagadnienia nieruchomości zabudowanych, które zostały przejęte w zarząd przez Skarb Państwa lub jego jednostki organizacyjne, należy wskazać, że uregulowanie ich stanu prawnego leży przede wszystkim w gestii organów gospodarujących mieniem Skarbu Państwa, w tym w szczególności **spoczywa na staroście lub prezydencie miasta na prawach powiatu, wykonujących zadania zleczone z zakresu administracji rządowej**. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z późn. zm.) organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, a organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego są ich organy wykonawcze. Przepis art. 12 ustawy zobowiązuje ww. organy do gospodarowania nieruchomościami publicznymi w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Organy właściwe w

sprawach gospodarki nieruchomościami zobowiązane są w szczególności do ewidencjonowania nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości (art. 23 ust. 1 pkt 1, art. 25 ust. 2, art. 25b i art. 25d), zabezpieczania nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem (art. 23 ust. 1 pkt 4), współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (art. 23 ust. 1 pkt 6), podejmowania czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, jak również składania wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa oraz o wpis w księdze wieczystej (art. 23 ust. 1 pkt 8 i 9). Powyższe przepisy wyraźnie zatem upoważniają ww. organy do podejmowania czynności w sprawach dotyczących własności i innych praw do nieruchomości, w tym do stwierdzania nabycia własności. W tym celu organy reprezentujące Skarb Państwa mogą korzystać ze środków przewidzianych zarówno w przepisach prawa cywilnego, jak i w ramach instytucji prawa administracyjnego.

Odnosząc się do kwestii związanych z nieruchomościami o nieuregulowanym stanie prawnym należy wskazać następujące obszary możliwych do podjęcia działań. W niektórych przypadkach zastosowanie mogą znaleźć przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, z późn. zm.), w tym w szczególności przepis art. 172 regulujący zasady **nabywania przez posiadacza praw do nieruchomości w drodze zasiedzenia**. Z instytucji tej może również korzystać Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego. Istotą zasiedzenia jest możliwość nabycia nieruchomości z upływem co najmniej dwudziestoletniego (w warunkach dobrej wiary) lub trzydziestoletniego (w warunkach złej wiary) okresu samoistnego posiadania.

Ponadto w ograniczonym zakresie mogą znaleźć zastosowanie przepisy dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. z 1946 r. Nr 13, poz. 87, z późn. zm.). Zgodnie z art. 34 Dekretu **Skarb Państwa mógł taki majątek nabyć przez przedawnienie dziesięcioletnie**, co obecnie może zostać potwierdzone w drodze postępowania nieprocesowego, z odpowiednim zastosowaniem przepisów o zasiedzeniu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2014 r., sygn. akt III CZP 98/14, LEX nr 1551364).

Dokonując przeglądu działań podejmowanych przez ustawodawcę w przeszłości na rzecz regulacji stanu prawnego nieruchomości, które przekazano w poprzednim ustroju w zarząd organom administracji państwowej, należy zwrócić uwagę, iż od czasu obowiązywania ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych

(Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787, z późn. zm.) nastąpiła zasadnicza zmiana w przepisach regulujących sposób dysponowania takim zasobem. Z dniem wejścia w życie tej ustawy zarząd mógł być kontynuowany, lecz wszelkie czynności jednostek zarządzających powinny być oceniane w świetle przepisów art. 752-757 Kodeksu cywilnego. Przepis art. 61 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych stanowił bowiem, że z dniem jej wejścia w życie, tj. z dniem 12 listopada 1994 r. do czynności jednostek zarządzających nieruchomościami na mocy decyzji administracyjnych, wydanych na podstawie art. 25 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 - Prawo lokalowe stosowało się przepisy Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia z zastrzeżeniem, że jeżeli zarząd został przywrócony właścicielowi, na jego wniosek złożony w ciągu roku od dnia wejścia w życie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, znosiło się wzajemne rozliczenia z tytułu dochodów z nieruchomości i wydatków na eksploatację i remonty bieżące, jakie miały miejsce do dnia przywrócenia zarządu. Uregulowanie to miało zachęcić właścicieli do przejmowania w posiadanie nieruchomości pozostających w zarządzie publicznym.

Warto także zwrócić uwagę na skutki obowiązywania przepisów ustawy z dnia 25 lutego 1958 r. o uregulowaniu stanu prawnego mienia pozostającego pod zarządem państwowym (Dz. U. Nr 11, poz. 37, z późn. zm.). Zgodnie z art. 2 tej ustawy z dniem 8 marca 1958 r. przechodziło na własność Skarbu Państwa, z mocy prawa, **mienie** wchodzące w skład przedsiębiorstw pozostających w dniu wejścia w życie ustawy (tj. w dniu 8 marca 1958 r.) pod przymusowym zarządem państwowym ustanowionym na podstawie przepisów dekretu Naczelnika Państwa z dnia 16 grudnia 1918 r. w przedmiocie przymusowego zarządu państwowego (Dz. U. Nr 21, poz. 67). Na własność Skarbu Państwa przechodziły także przedsiębiorstwa i inne mienie, których władanie osoby uprawnione utraciły w okresie do dnia 31 grudnia 1954 r., i które pozostawały w faktycznym władaniu państwowych jednostek organizacyjnych bez podstawy prawnej (art. 17 pkt 2 lit. a i b ustawy). Ustawa ta, jako nadal obowiązująca, może znaleźć zastosowanie do regulacji stanu prawnego niektórych nieruchomości.

Inną formą pozyskania nieruchomości na własność przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego jest wywłaszczenie nieruchomości. Zgodnie z art. 112 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane na cele publiczne, jeżeli cele te nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy. Katalog celów publicznych określony został w przepisie art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dodatkowo, cele publiczne mogą zostać

ustanowione na podstawie przepisów innych ustaw. Jako przykład można przywołać wydzielanie gruntów w celu realizacji miejscowego planu odbudowy, zgodnie z art. 13e ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz. U. 2020 r. poz. 764). W odniesieniu do szczególnego rodzaju nieruchomości zastosowanie mogą znaleźć również **przepisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji** (Dz. U. z 2021 r. poz. 485). Należy zauważyć, że stosownie do art. 27 ust. 1 ustawy o rewitalizacji budowa lub przebudowa budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego wykonywana na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji oraz przewidziana w gminnym programie rewitalizacji w ramach przedsięwzięć rewitalizacyjnych, stanowi cel publiczny.

Zastosowanie instytucji wyłączenia nieruchomości może dotyczyć również nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Zgodnie z art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Przepis art. 113 ust. 6 tej ustawy znajduje zastosowanie również do przypadków, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Niezależnie od powyższego nie można tracić z pola widzenia, iż w odniesieniu do nieruchomości przejmowanych na własność Skarbu Państwa na podstawie różnych aktów obowiązujących w latach 1944-1989, których stan prawny nie został ujawniony w księgach wieczystych, wraz z wejściem w życie ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 1460) wprowadzony został system egzekwowania wykonania obowiązków, jakie spoczywają na organach właściwych w sprawach gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. Oprócz obowiązku zakładania ksiąg wieczystych dla nieruchomości należących do publicznego zasobu, ustawodawca nałożył na starostów obowiązek informowania mieszkańców powiatu o potrzebie sprawdzenia zgodności ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, a także udzielenia pomocy mieszkańcom w zakresie informacji o rodzaju i sposobie działań niezbędnych do uzyskania tytułu prawnego do zajmowanych przez nich nieruchomości i ujawnienia ich praw w księgach wieczystych.

W świetle powyższego należy stwierdzić, że w polskim porządku prawnym istnieją rozwiązania ustawowe umożliwiające uregulowanie stanu prawnego i ujawnienie w księdze wieczystej prawa własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego. Mając na uwadze, iż w obowiązującym stanie prawnym dostępne są opisane wyżej instrumenty, a także mając na względzie ustawowy obowiązek ujawniania prawa własności Skarbu Państwa w księgach wieczystych, brak jest obecnie uzasadnienia dla podejmowania interwencji legislacyjnej w celu rozwiązania kwestii poruszonych w oświadczeniu Państwa Senatorów Joanny Sekuły oraz Janusza Pęcherza.

Z poważaniem

Z upoważnienia
Anna Kornecka
Podsekretarz Stanu

[podpisano elektronicznie]

Do wiadomości:

Kancelaria Prezesa Rady Ministrów

Departament Spraw Parlamentarnych

(dot. pisma z dnia 4 maja 2021 r., znak DSP.INT.4513.73.2021)