



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VII kadencja
Prezes Rady Ministrów
DKRM-140-65(9)/15

Warszawa, 11 maja 2015 r.

Pan
Radosław Sikorski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

przekazuję przyjęte przez **Radę Ministrów stanowisko** wobec senackiego projektu ustawy

**- o zmianie ustawy o gospodarce
nieruchomościami oraz ustawy -
Kodeks rodzinny i opiekuńczy
(druk nr 3195).**

Jednocześnie informuję, że Rada Ministrów upoważniła Ministra Skarbu Państwa do reprezentowania Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych.

Z wyrazami szacunku

(-) Ewa Kopacz

Stanowisko Rządu wobec senackiego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy Kodeks rodzinny i opiekuńczy

Senacki projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy Kodeks rodzinny i opiekuńczy (druk nr 3195) dalej jako „projekt” odnosi się do sytuacji prawnej nieruchomości objętych przepisami dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279) oraz przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518, z późn. zm.). Projekt przewiduje przyznanie Skarbowi Państwa oraz miastu stołecznemu Warszawie prawa pierwokupu w przypadku sprzedaży praw i roszczeń wynikających z tego dekretu. Projektowana regulacja zakłada także możliwość wydawania decyzji o odmowie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz dawnych właścicieli lub ich następców prawnych w enumeratywnie wskazanych przypadkach, w tym gdy nieruchomość wykorzystywana jest obecnie do realizacji celów publicznych określonych w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Na mocy dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze miasta stołecznego Warszawy, określanego też jako „dekret Bieruta”, wszystkie nieruchomości na obszarze Warszawy przeszły na własność gminy miasta stołecznego Warszawy, a następnie na własność Skarbu Państwa. W obecnym stanie prawnym w większości przypadków, w których – w wyznaczonym terminie – byli właściciele złożyli wnioski o ustanowienie wieczystej dzierżawy do gruntu, istnieje podstawa do ustanowienia na ich rzecz (lub ich następców prawnych) prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości. Jak wskazuje projektodawca, obecne regulacje pozwalają na ustanowienie użytkowania wieczystego do wszelkich gruntów poza zajętymi pod drogi lub cmentarze, w tym także na gruntach zajmowanych przez szpitale, ośrodki zdrowia, szkoły, przedszkola czy obiekty sportowe. Taka sytuacja utrudnia, a nawet w wielu przypadkach uniemożliwia miastu stołecznemu Warszawie lub Skarbowi Państwa realizację ich zadań ustawowych lub statutowych w zakresie ochrony zdrowia, edukacji, kultury, rozwoju kultury fizycznej oraz zrównoważonego zagospodarowania przestrzennego. Należy zatem uznać proponowane zmiany za celowe, jako prowadzące do zniwelowania negatywnych dla Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego skutków obowiązywania wskazanego dekretu.

Pozytywnie należy odnieść się także do propozycji wprowadzenia prawa pierwokupu roszczeń dekretowych. Obrót roszczeniami reprivatyzacyjnymi jest faktem ogólnie znanym i co do zasady dopuszczalnym w polskim systemie prawa, jednakże obowiązujący stan prawny nie przewiduje w tym zakresie szczególnych wymogów jak np. ważność tylko w formie notarialnej. Roszczenia reprivatyzacyjne są przedmiotem obrotu często po cenach symbolicznych i numizmatycznych. Wydaje się, iż proponowana regulacja może korzystnie wpłynąć na tę sytuację poprzez ograniczenie oraz kontrolę handlu roszczeniami. Przewidziane w projekcie prawo pierwokupu przysługujące Skarbowi Państwa lub m. st. Warszawa w odniesieniu do zbywalnych praw i roszczeń określonych w dekrecie warszawskim stanowi jedynie uprawnienie, a zatem jego realizacja jest zależna od sytuacji finansowej uprawnionego, do którego należeć będzie ocena celowości korzystania z tego uprawnienia.

Wątpliwości budzi natomiast projektowany art. 214 b ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w myśl którego decyzja o umorzeniu postępowania stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Wskazać należy, że podstawą wpisu w księdze wieczystej powinien być dokument, z którego treści wynika, kto jest właścicielem nieruchomości. Takim dokumentem nie jest natomiast decyzja o umorzeniu postępowania.

Z kolei w art. 214 ust. 1 wprowadza się możliwość ubiegania się przez dawnych właścicieli lub ich następców prawnych o zwrot nie jednej jak dotychczas, lecz wszystkich nieruchomości przejętych dekretem. Przyjęcie takiego rozwiązania wiązać się będzie ze znacznie wyższymi od dotychczas ponoszonych kosztami po stronie Państwa. Uwzględniając stan finansów publicznych nie wydaje się zatem konieczne rozszerzanie uprawnień, o których mowa w art. 214 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

Proponowane w projekcie ustawy rozwiązania powodują skutki finansowe wynikające w szczególności ze zwiększenia skali odszkodowań w związku z wprowadzeniem możliwości odmowy zwrotu nieruchomości w naturze, a z drugiej strony rozszerzeniem prawa ubiegania się o zwrot wszystkich nieruchomości. Należy zwrócić uwagę, iż projekt ustawy nie odnosi się do trybu i zasad ustalania takich odszkodowań oraz źródeł ich finansowania. Jak wynika z uzasadnienia do projektu, rozszerzenie katalogu przyczyn odmowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego spowodować może wzrost liczby wniosków o przyznanie

odszkodowania w trybie art. 215 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Odszkodowania takie wypłacane są z budżetu miasta stołecznego Warszawy, Samorządu Województwa Mazowieckiego oraz Skarbu Państwa – Funduszu Reprywatyzacji. Jednakże jak wskazano w uzasadnieniu do projektu, z uwagi na przesłanki wypłaty odszkodowania określone w art. 215 nie jest obecnie możliwe oszacowanie nawet przybliżonej skali środków, jakie miałyby zostać w tym trybie wypłacone za nieruchomości, co do których nastąpi odmowa ustanowienia prawa użytkowania wieczystego następcom prawnym dawnych właścicieli. Na uwadze należy mieć również pojawiające się zastrzeżenia, co do zgodności z Konstytucją art. 215 u.g.n., które mogą skutkować rozszerzeniem możliwości dochodzenia odszkodowania wymienionego w przywołanym przepisie.

Natomiast zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta m. st. Warszawy wyrażonym w toku prac nad przedmiotowym projektem nowelizacji, proponowane zmiany nie będą generować bezpośrednio żadnych skutków finansowych, z uwagi na brak przepisów odszkodowawczych oraz nie przyznają żadnym podmiotom uprawnień do żądania wypłaty jakichkolwiek świadczeń. Wskazano, że skutki finansowe bezpośrednie i pośrednie projektowanej ustawy będą określone każdorazowo w budżecie m. st. Warszawy w zakresie środków każdorocznie przewidzianych na skorzystanie z prawa pierwokupu uprawnień dekretowych, autonomiczną decyzją Rady m. st. Warszawy. Prezydent m. st. Warszawy podzielił stanowisko w kwestii zwiększenia możliwości dochodzenia roszczeń w związku z rozszerzeniem w projektowanym art. 214a podstaw odmowy ustanowienia użytkowania wieczystego w trybie określonym w „Dekrecie Bieruta” oraz potwierdził, że obecnie nie jest możliwe oszacowanie nawet przybliżonej skali odszkodowań, które potencjalnie mogą mieć swoje źródło w art. 215 u.g.n.

Uwzględniając powyższe uwagi, Rada Ministrów co do zasady pozytywnie ocenia senacki *projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy Kodeks rodzinny i opiekuńczy*.

Zgodnie jednak z art. 34 ust. 2 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M.P. z 2012 r., poz. 3) do projektu ustawy dołącza się uzasadnienie, które powinno przedstawiać m. in. przewidywane skutki gospodarcze i finansowe.

Wobec trudnej sytuacji finansów publicznych, wydaje się zasadnym, aby w trakcie dalszych prac parlamentarnych uwzględnić konieczność określenia skutków finansowych projektowanej ustawy, a także źródeł jej finansowania.