



Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, tel. (022) 443 10 00, 443 10 01, faks (022) 443 10 02
www.um.warszawa.pl

Warszawa, 06.03.2012 r.

GK-DW-III.6841.171.2012.AGI

Pan Piotr Zientarski
Przewodniczący Komisji Ustawodawczej
Senatu Rzeczypospolitej Polskiej
ul. Wiejska 6

00-902 Warszawa

W odpowiedzi na pismo z dnia 20 stycznia 2012r. dotyczące problematyki gruntów warszawskich w kontekście wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 13 czerwca 2011r. sygn. SK 41/09 niniejszym informuję:

Dekret Warszawski zwany potocznie Dekretem Bieruta wywłaszczył wszystkie grunty położone w granicach administracyjnych „dawnej” Warszawy. Uchwalony dnia 26 października 1945r. wszedł w życie w dniu 21.11.1945r. i przeniósł własność nieruchomości na rzecz Gminy m.st. Warszawy, które następnie z mocy art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 20 marca 1950r. *o terenowych organach jednolitej władzy państwowej* (Dz. U. Nr 14, poz. 130) stały się własnością Skarbu Państwa.

Po złożeniu stosownego wniosku Dekret przewidywał bądź zwrot gruntów dawnym właścicielom w naturze, bądź wypłatę odszkodowania, o ile zwrot w naturze okazałby się niemożliwy.

Obecnie, na skutek ewolucji prawnej, **zwroty nieruchomości w naturze** odbywają się na podstawie przepisów art. 7 w/w dekretu oraz art. 214 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.) (dalej ugn).

Natomiast w sytuacjach określonych w art. 215 ugn powinny być wypłacane odszkodowania.

Odszkodowania za grunty przejęte na podstawie Dekretu warszawskiego wypłacane są z budżetu Miasta st. Warszawy. Obowiązek ten wynika z faktu, iż większość gruntów, za które przyznawane są odszkodowania stanowi własność Miasta w wyniku komunalizacji (nieruchomości znajdujące się na terenie Warszawy, na mocy art. 18 ust. 1 ustawy z dn. 10.05.1990r. *przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych* (Dz. U. Nr 32, poz. 191 i Nr 43 poz. 253 ze zm.) w związku z art. 5 ust. 1 tej ustawy, stały się własnością gminną. Na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 25 marca 1994r. *o ustroju miasta stołecznego Warszawy* (Dz. U. Nr 48, poz. 195) grunty te stały się własnością gmin warszawskich, a obecnie na mocy art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002r. *o ustroju miasta stołecznego Warszawy* (Dz. U. Nr 41, poz. 361 ze zm.) przedmiotowe grunty stanowią własność Miasta st. Warszawy.

Jak słusznie zaznaczył Pan Przewodniczący, materia tzw. gruntów warszawskich jest niesłychanie skomplikowana tak pod względem prawnym, jak i faktycznym. Stąd też Miasto stołeczne Warszawa zaproponowało kompleksowe uregulowanie tej kwestii w formie projektu ustawy o reprivatyzacji nieruchomości warszawskich oraz o rekompensatach i odszkodowaniach za niektóre nieruchomości warszawskie przejęte przez państwo. Projekt ten został przekazany do Ministerstwa Skarbu w 2008 roku. Projekt ten określa zasady oddawania w użytkowanie wieczyste niektórych nieruchomości przejętych przez państwo na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945r. *o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy* (Dz. U. Nr 50, poz. 279), realizacji rekompensat za niektóre nieruchomości oraz budynki i budowle przejęte przez państwo na podstawie dekretu oraz realizacji odszkodowań za niektóre nieruchomości oraz budynki i budowle przejęte przez państwo na podstawie dekretu.

Jednocześnie z informacji z Ministerstwa Infrastruktury wynika, iż propozycję uregulowania problematyki reprivatyzacji zawiera przygotowany w Ministerstwie Skarbu Państwa rządowy projekt ustawy o świadczeniach pieniężnych przyznawanych niektórym osobom, których dotyczyły procesy nacjonalizacji. Określono w nim szacunkową wartość potencjalnych roszczeń, których wysokość w roku 2008 wynosiła około 140 mld złotych, z czego około 40 mld złotych stanowią roszczenia dotyczące nieruchomości warszawskich.

Niezależnie od powyższego oraz odnosząc się do wspomnianego wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 13 czerwca 2011r. należy wskazać, iż treść przepisu artykułu **art. 215** ugn wynika z wcześniejszych unormowań przyjętych przez Ustawodawcę, mających na celu regulację wypłaty odszkodowań za określone kategorie nieruchomości tj. gospodarstwa rolne, domy jednorodzinne i nieruchomości przeznaczone pod budownictwo jednorodzinne.

Z dniem 1 stycznia 1998r. straciła moc ustawa z dnia 29.04.1985r. (Dz. U. z 1991 r. Nr 30 poz. 127 ze zm.) i jednocześnie weszła w życie ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. ugn.

Zgodnie z art. 215 ust. 1 i 2 ugn „ 1. Przepisy ustawy dotyczące odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości stosuje się odpowiednio do odszkodowania za gospodarstwo rolne na gruntach, które na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy przeszły na własność państwa, jeżeli ich poprzedni właściciele lub następcy prawni tych właścicieli, prowadzący gospodarstwo, zostali pozbawieni faktycznego władania wspomnianym gospodarstwem po dniu 5 kwietnia 1958r.

2. Przepisy ustawy dotyczące odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości stosuje się odpowiednio do domu jednorodzinnego, jeżeli przeszedł on na własność państwa po dniu 5 kwietnia 1958r., oraz do działki, która przed dniem wejścia w życie dekretu wymienionego w ust. 1 mogła być przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne, jeżeli poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania nią po dniu 5 kwietnia 1958r. W ramach przyznanego odszkodowania poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni mogą otrzymać w użytkowanie wieczyste działkę pod budowę domu jednorodzinnego.”

Powyższy przepis jest dosłownym powtórzeniem obowiązującego wcześniej przepisu art. 83 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o *gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości*, zgodnie z którym „1. Przepisy ustawy dotyczące odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości stosuje się odpowiednio do odszkodowania za gospodarstwo rolne na gruntach, które na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945r. o *własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy* (Dz. U. Nr 50, poz. 279) przeszły na własność Państwa, jeżeli ich poprzedni właściciele lub następcy prawni tych właścicieli, prowadzący gospodarstwo, zostali pozbawieni faktycznego władania wspomnianym gospodarstwem po dniu 5 kwietnia 1958r.

2. Przepisy ustawy dotyczące odszkodowania za wyłączone nieruchomości stosuje się odpowiednio do domu jednorodzinnego, jeżeli przeszedł on na własność Państwa po dniu 5 kwietnia 1958r., oraz do działki, która przed dniem wejścia w życie dekretu wymienionego w ust. 1 mogła być przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne, jeżeli poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania nią po dniu 5 kwietnia 1958r. W ramach przyznanego odszkodowania poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni mogą otrzymać w użytkowanie wieczyste działkę pod budowę domu jednorodzinnego.”

Natomiast uregulowania ustawy z 1985 roku były kontynuacją wcześniej obowiązującej ustawy z dnia 12 marca 1958r. o *zasadach i trybie wyłączenia nieruchomości* (Dz. U. z 1974r. Nr 10 poz. 64 ze zm.), w której Ustawodawca określił trzy kategorie nieruchomości, za które przyznawane miało być odszkodowanie czyli gospodarstwa rolne, domy jednorodzinne i działki pod budowę domu jednorodzinnego.

Zgodnie z art. 53 „1. Przepisy niniejszej ustawy dotyczące odszkodowania za wyłączone nieruchomości stosuje się odpowiednio do odszkodowania za gospodarstwa rolne, sadownicze i warzywnicze na gruntach, które na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945r. o *własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy* (Dz. U. z 1945r. Nr 50, poz. 279, z 1950 r. Nr 14, poz. 130 i Nr 58, poz. 529, z 1958 r. Nr 17, poz. 70 i z 1961 r. Nr 32, poz. 159) przeszły na własność Państwa, jeżeli ich poprzedni właściciele lub następcy prawni tych osób, prowadzący wymienione gospodarstwa, pozbawieni zostaną użytkowania wspomnianych gruntów po wejściu w życie niniejszej ustawy.

2. Przepisy niniejszej ustawy dotyczące odszkodowania za wyłączone nieruchomości stosuje się odpowiednio do domów jednorodzinnych i jednej działki budowlanej pod budowę domu jednorodzinnego, które przejdą po wejściu w życie niniejszej ustawy na własność Państwa na podstawie dekretu”.

Przepis art. 215 ugn jest dosłowną kontynuacją przepisu art. 83 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o *gospodarce gruntami i wyłączeniu nieruchomości*, która obowiązywała przed wejściem w życie ustawy o Trybunale Konstytucyjnym.

Ustawodawca nadając obecną treść przepisowi art. 215 ugn miał na celu **ochronę praw nabytych osób**, które złożyły wnioski o odszkodowanie w trybie w/w przepisów, a które nie zostały rozpatrzone do dnia wejścia w życie ustawy.

W samej treści art. 215 ugn znalazły się pojęcia mające swój rodowód w poprzednim ustroju, a rzutujące na treść uprawnień dawnych właścicieli „gruntów warszawskich”. Interpretacja takich pojęć jak „budownictwo jednorodzinne”, „dom jednorodzinny”, czy ustalenie faktu pozbawienia faktycznego władania gospodarstwem rolnym z konieczności następuje w oparciu o orzecznictwo sądów administracyjnych.

Mając powyższe na względzie, a w szczególności Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 13 czerwca 2011r. (sygn. akt SK 41/09), którym orzeczono, że art. 215 ust. 2 ugn w zakresie, w jakim pomija stosowanie przepisów tej ustawy dotyczących odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości do nieruchomości, które przeszły na własność Gminy m.st. Warszawy lub Państwa na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. *o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy*, innych niż domy jednorodzinne, jeżeli przeszły one na własność Państwa po dniu 5 kwietnia 1958r. i działek, które przed dniem wejścia w życie powołanego dekretu mogły być przeznaczone pod budownictwo inne niż jednorodzinne, jeżeli poprzedni właściciele lub ich następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania nimi po dniu 5 kwietnia 1958r., jest niezgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 32 ust. 1 oraz w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, art. 215 ugn winien uregulować kwestie odszkodowań za wszelkie nieruchomości warszawskie objęte działaniem dekretu z dnia 26 października 1945r. *o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy*, co do których utrata możliwości faktycznego władania nastąpiła po dniu 5 kwietnia 1958r. W tym miejscu należy mieć na względzie zdanie odrębne sędzi TK Małgorzaty Pyziak-Szafnickiej do w/w wyroku Trybunału Konstytucyjnego, w którym poruszona została kwestia daty wejścia w życie ustawy z dnia 12 marca 1958r. *o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości*, która została przejęta mechanicznie do kolejnych aktów prawnych. Sędzia stwierdziła, że **data 5 kwietnia 1958r. jest zupełnie przypadkowa z punktu widzenia ochrony właścicieli gruntów warszawskich** i nieuchronnie nasuwa się pytanie: Co z właścicielami, którzy utracili możliwość faktycznego władania wcześniej? Grupa pominiętych w wyroku, do której należą też skarżący, niewątpliwie stanowi większość.

W tej sytuacji należy się spodziewać, że pokrzywdzeni brzmieniem tego przepisu, wkrótce podejmą działania zmierzające do uznania za niekonstytucyjne również tego ograniczenia.

Konkludując należy stwierdzić, iż kierunek zmian wskazany przez Trybunał Konstytucyjny jest właściwy z punktu widzenia ochrony praw gwarantowanych przez Konstytucję. Jednocześnie Prezydent Warszawy, zobowiązany do realizacji odszkodowań z art. 215 ugn, został postawiony w sytuacji daleko niewystarczających środków budżetowych na ten cel. W rezultacie wszyscy mieszkańcy Warszawy ponoszą w krótkim okresie ciężar zaniechań poprzednich władz. Stąd wnoszę o wzięcie pod uwagę, w ramach prac legislacyjnych, zwiększenia źródeł finansowania służących realizacji odszkodowań za nieruchomości warszawskie.

PREZYDENT
MIASTA STOLĘCZNEGO WARSZAWY

Hanna Gronkiewicz-Waltz

a/a