

**dr Krystyna Krzekotowska**

## **Reprywatyzacja nieruchomości warszawskich - uwarunkowania prawne, ekonomiczne i społeczne**

Reprywatyzacji, a więc zwrotu nieruchomości na rzecz poprzednich właścicieli można dokonać trzema drogami:

- w trybie uchwalenia ustawy reprywatyzacyjnej, której projekt jest właśnie przygotowywany przez Rząd RP, a więc nie będzie przedmiotem rozważań w ramach tego opracowania
- w trybie nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami lub
- w trybie uchwalenia uchwały Rady m. st. Warszawy.

### **Reprywatyzacja w trybie nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami**

Reprywatyzacja w tym trybie wymagałaby nowelizacji art. 34 ustawy dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2004 r. nr 261 poz. 2603, z późn. zm.).

Przepis ten powinien przewidywać możliwość przywrócenia własności właścicielom lub ich spadkobiercom, którzy zostali pozbawieni własności nieruchomości na podstawie przepisów dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. nr 50, poz. 279), a które obecnie są własnością m. st. Warszawy lub Skarbu Państwa ( z chwilą złożenia przez wymienionych właścicieli lub spadkobierców oświadczenia woli obejmującego zgodę na przywrócenie własności).

Zwrot nieruchomości w tym trybie nie dotyczyłby nieruchomości sprzedanych, lub przekazanych w użytkowanie wieczyste innym podmiotom. Projekt ustawy nowelizującej został przygotowany przez Zrzeszenie „Dekretowiec”.

### **Reprywatyzacja w trybie uchwały Rady m. st. Warszawy.**

Ta forma reprywatyzacji funkcjonowała na terenie gminy Warszawa Bielany i mogłaby być rozszerzona na całą Warszawę.

Projekt stosownej uchwały został przygotowany również przez Zrzeszenie ”Dekretowiec”, po uwzględnieniu uwag zawartych w ekspertyzie prawnej z dnia 5 marca 2008 r. przygotowanej na zamówienie biura Rady m. st. Warszawy przez Zespół Ekspertów, w tym prof. Michała Kuleszę.

Polega to na wyrażeniu przez Radę m. st. Warszawy zgody na bonifikatę udzielaną przy sprzedaży nieruchomości stanowiących własność m. st. Warszawy na rzecz poprzednich właścicieli lub ich spadkobierców pozbawionych praw własności tych nieruchomości przepisami dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy.

W ekspertyzie tej trafnie stwierdzono, że obecnie obowiązujące regulacje ustawy o gospodarce nieruchomościami są całkowicie wystarczające dla realizacji celów reprywatyzacji gruntów warszawskich, w tym zbicia ich na rzecz poprzednich właścicieli lub ich następców prawnych z zastosowaniem takiej bonifikaty, że w praktyce poprzedni

właściciel musiałby zapłacić do kasy miasta symboliczną złotówkę za jej nabycie. Wystarczy bowiem, że w przypadku zbywania takiej nieruchomości przez gminę poprzedni właściciele lub ich spadkobiercy zgłoszą wnioski o jej nabycie w drodze przysługującego im pierwszeństwa wraz z oświadczeniem, że wyrażają zgodę na cenę ustaloną zgodnie z ustawą, a Prezydent m. st. Warszawy udzieli im odpowiednio wysokiej bonifikaty od ustalonej ceny, po uprzednim uzyskaniu zgody Rady m. st. Warszawy na jej udzielenie.

Obydwie proponowane przez Stowarzyszenie formy reprzywatywacji umożliwią, bez żadnych nakładów finansowych, przeprowadzenie częściowej reprzywatywacji w odniesieniu do najbardziej poszkodowanej grupy Obywateli Warszawy właściciele nieruchomości warszawskich, w formie zwrotu w naturze tych nieruchomości, które były przejęte na mocy dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy zwanego dekretem Bieruta, a obecnie znajdują się we władaniu m. st. Warszawy lub Skarbu Państwa. Zmiany te mogą być przeprowadzone szybko, nie czekając na opracowanie i uchwalenie skomplikowanej Ustawy Reprzywatywacyjnej, wymagającej długiego czasu i wiążącej się z ogromnymi nakładami państwa na wypłatę odszkodowań.

Apel w tej sprawie wystosowała także Rada m. st. Warszawy w dniu 22 listopada 2008 r. do Władz Rzeczypospolitej Polski: Prezydenta RP, Parlamentu oraz Prezesa Rady Ministrów, wnosząc o podjęcie natychmiastowych, ustawowych działań legislacyjnych, mających na celu przywrócenie prawa własności nieruchomości, odebranych mieszkańcom Warszawy na mocy dekretu z 26 października 1945 r.

Obydwie w/w formy reprzywatywacji doprowadziłyby do usunięcia, w zakresie obecnie możliwym, skutków wymienionego dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. nr. 50 poz.279 ), który naruszając konstytucyjną ochronę własności pozbawił obywateli Warszawy prawa własności nieruchomości.

Warto przypomnieć, że na podstawie dekretu Bieruta ( sprzecznego zarówno z podówczas obowiązującą Konstytucją z 1935 r. jak i obecnie obowiązującą Konstytucją RP ) pozbawiono własności także tych właścicieli, których budynki nie uległy zniszczeniu w czasie działań wojennych. Było to sprzeczne z celem ( ratio legis) dekretu, którym miało być „ *umożliwienie przeprowadzenia odbudowy stolicy i dalszej jej rozbudowy , zgodnie z potrzebami Narodu.*” (art.1)

**Konstytucja RP wprowadza zasadę, że przepisy Konstytucji stosuje się bezpośrednio, czyli że organy są uprawnione i zobowiązane do niestosowania ustaw z nią sprzecznych (wyrok NSA z 9.10.1998 r. II S.A. 1246/98)**

W świetle Europejskiej Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, nikt nie może być pozbawiony swojej własności, chyba że w interesie publicznym i na warunkach przewidzianych przez ustawę oraz zgodnie z podstawowymi zasadami prawa międzynarodowego To postanowienie Konwencji powinno stanowić podstawową dyrektywę interpretacyjną przepisów zarówno dla władzy wykonawczej, ustawodawczej, jak i sądowniczej (NSA w wyroku z 15 kwietnia 1992 r. , IV S.A. 112/92, ONSA 2/93,poz. 40)

Także Trybunał Konstytucyjny w 1996 r. uznał, że byli właściciele tzw. gruntów warszawskich nie zostali potraktowani przez władze publiczne w sposób zgodny z zasadami

sprawiedliwości społecznej oraz z zasadą ochrony zaufania do państwa i stanowionego przezeń prawa.

Szybkie wprowadzenie powyższych rozwiązań zapobiegnie zwiększaniu skali odszkodowań, które w następstwie prowadzonej obecnie nadal sprzedaży warszawskich nieruchomości dawnych właścicieli osobom trzecim /najemcom, dzierżawcom /, musiałyby być wypłacane właścicielom, a tym samym zmniejszy obciążenie finansowe ogółu obywateli i wyborców.

Nie pociągnie to za sobą żadnych obciążeń finansowych m. st. Warszawy ani Skarbu Państwa, a przeciwnie przyczyni się do zmniejszenia dotychczasowych obciążeń tych podmiotów m.in. z tytułu kosztów zarządzania i utrzymania starych i zdewastowanych budynków przez trwającą dziesięciolecia tzw. publiczną gospodarkę nieruchomościami.

Umożliwi to racjonalną rewitalizację zniszczonych zasobów mieszkaniowych i zwiększy podaż lokali, przyczyniając się w dalszej perspektywie do obniżenia czynszów i cen mieszkań na rynku warszawskim, a więc będzie korzystne także z punktu widzenia zaspakajania potrzeb mieszkaniowych.

Zatem rozwiązania te nie tylko nie spowodują społecznych konfliktów, ale przeciwnie będą sprzyjać eliminowaniu tego typu konfliktów, jakie obecnie powstają między prywatnym właścicielem a najemcami w sytuacji, gdy odzyskiwanie nieruchomości ma charakter wyjątku, nie zwiększającego w sposób istotny podaży mieszkań.

Zarazem zniwelowane zostanie niebezpieczeństwo wnoszenia przez Obywateli roszczeń przeciwko Polsce do Trybunału w Strasburgu, a tym samym ryzyko ekonomiczne dla Polskich Obywateli i Podatników, nie mówiąc już o bezcennej wartości, jaką jest prestiż Polski i Polaków w Europie i na świecie.

Wprowadzenie w życie powyższych rozwiązań uwiarygodni proklamowaną politykę i strategię społeczno- gospodarczą nowych władz Państwa Polskiego, w której tak wysoką rangę nadaje się zaufaniu Obywateli do władzy, ochronie własności i przyjaznym Obywatelom sprawowaniu zarządu w skali kraju i poszczególnych miast i gmin.

### **Rozważania prawnoporównacze - reprivatyzacja gruntów i budynków w Niemczech**

Jak podkreśla Ekspert Europejski dr Horst Riese, po zjednoczeniu Niemiec w 1989 r. jednym z centralnych problemów było to, jak postępować z upaństwowioną własnością prywatnych właścicieli. Była to przy tym kwestia wzbudzająca wiele emocji. Chodziło bowiem o zagadnienie, mające znaczenie dla szerokich kręgów społecznych zarówno na wschodzie, jak i na zachodzie Niemiec.

Po tylu latach funkcjonowania NRD dla wielu ludzi na Wschodzie pojawiła się obawa, czy będzie im wolno nadal pozostać w zajmowanych mieszkaniach. Czy utracą mieszkania, w których tak długo mieszkali i żyli, w które inwestowali i na rzecz których poświęcili wiele własnej pracy. Czy wszystko to mają utracić?

Z kolei ludzie z Zachodu stawiali sobie pytanie, czy własność nieruchomości, która została im bezprawnie odebrana będzie na zawsze utracona?

Widzimy więc, że wszystko to, co obecnie przeżywają polscy obywatele było wcześniej doświadczeniem w Niemczech. Zwłaszcza właściciele nieruchomości Warszawskich,

którzy je utracili po wojnie, a także właściciele nieruchomości położonych w innych miastach odczuwają pozbawienie ich własności jako wielką niesprawiedliwość.

Długa debata, jaka odnośnie tej kwestii miała miejsce w Niemczech zakończyła się uchwaleniem ustawy, której założenia ówczesny kanclerz Helmut Kohl ujął w krótkim zdaniu: **„Zwrot w naturze przed odszkodowaniami”**.

Jeszcze dziś nie wszystkie sprawy zostały załatwione. Ciągają się nadal niektóre sprawy sporne. Chodzi przy tym głównie o obawę, aby nie zakłócić socjalnego spokoju.

Temat ten jest stale aktualny. Właśnie obecnie w lutym b.r. pojawiło się rozstrzygnięcie Landu Brandenburgii, związane z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego w Karlsruhe z grudnia 2007 r. że nieruchomości podlegają zwrotowi na rzecz poprzednich właścicieli, jeżeli udowodnią że mają w tym uzasadniony interes prawny. Land Brandenburgii doprowadził do wykazania siebie jako właściciela gruntów w księdze wieczystej. W wyniku sporu sądowego Sąd Najwyższy ocenił to postępowania jako naruszające prawo i nakazał skorygowanie wpisu.

Obecnie Land Brandenburgii będzie dążył do skorygowania tego typu wpisów w księdze wieczystej i dokonywał zwrotu nieruchomości na rzecz poprzednich właścicieli lub ich spadkobierców.

Szczególnie wiele spraw sądowych dotyczyło b. obywateli NRD, którzy domy lub działki gruntu nabyli od Państwa. Najbardziej znany był przypadek domu Premiera Brandenburgii Stolpego.

Podstawą prawnych regulacji w tym zakresie jest ustawa dotycząca trybu zwrotu majątków (das Vermögenszuordnungsgesetz). Zakreślała ona termin, w którym należało zgłosić roszczenie o zwrot majątku, po upływie którego zwrot nie był już możliwy.

Zwrot w naturze był wykluczony w przypadkach, gdy na prywatnej działce została wybudowana szkoła, szpital lub osiedle mieszkaniowe. Wówczas wchodziło w grę wyłącznie odszkodowanie pieniężne. Roszczenie musiało być poparte dokumentami (umowa kupna, wyciągiem z księgi wieczystej, czy decyzja o pozbawieniu własności).

Większość spraw została prawidłowo i ku zadowoleniu obywateli załatwiona przez urzędy. Z pewnością nie w każdym przypadku. Dziś można już stwierdzić, że w Niemczech zakończony został ów skomplikowany proces zwrotu nieruchomości dawnym właścicielom.

Dla stosunków w Polsce można polecić - stwierdza Horst Riese - rozwiązanie, aby w żadnym wypadku nie sankcjonować dawnego państwowego bezprawia. Państwo powinno wręcz wykorzystać zainteresowanie dawnych właścicieli, dla przywrócenia starym budynkom ich dawnej świetności. Nawet jeśli odzyskane nieruchomości zostaną sprzedane, to także ich nabywcy będą w nie inwestować.

Gminy nie są na ogół w stanie unieść ciężaru tego typu inwestycji.

Inwestycje dawnych właścicieli, spadkobierców lub nowych nabywców bardziej przysłużą się rozwojowi gmin i m. st. Warszawy niż abstrakcyjna wartość majątku, który znalazł się w gestii gmin na wątpliwej podstawie prawnej.

Miejmy nadzieję, że także w Polsce - wspólnie z gminami i m. st. Warszawą - stworzona zostanie sytuacja, w której przywrócone zostanie bezpieczeństwo prawne Obywateli i nigdy więcej w przyszłości nie będzie miała miejsca tego typu państwowa i samorządowa niesprawiedliwość wobec Obywateli.