

**Stanowisko**  
**Okręgowego Zarządu Małopolskiego**  
**Polskiego Związku Działkowców w Krakowie**  
**z dnia 4 lutego 2019 roku**

***w sprawie projektu nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami***  
***w zakresie zasad zwrotu nieruchomości zbędnych dla realizacji celu***  
***wywłaszczenia***

Na druku sejmowym nr 3108 opublikowano projekt ustawy *o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami* (dalej zwana: „ugn”).

Głównym założeniem projektowanej ustawy jest wykonanie wyroków Trybunału Konstytucyjnego:

- z dnia 14 lipca 2015 roku sygn. akt: SK 26/14 stwierdzającego niekonstytucyjność art. 136 ust. 3 zdanie pierwsze ugn, w zakresie w jakim uzależnia przewidziane w nim żądanie byłego współwłaściciela wywłaszczonej nieruchomości lub jego spadkobierców od zgody pozostałych byłych współwłaścicieli nieruchomości lub ich spadkobierców;
- z dnia 12 grudnia 2017 roku sygn. akt: SK 39/15 stwierdzającego niekonstytucyjność art. 136 ust. 3 zdanie pierwsze ugn w zakresie, w jakim wyłącza prawo do żądania przez poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę zwrotu nieruchomości nabytej przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego w drodze umowy, o której mowa w art. 114 ust. 1 ugn, gdy nieruchomość stała się zbędna na cel publiczny uzasadniający jej nabycie.

Projekt zmiany ugn, głównie w zakresie art. 136 opiera się *de facto* i *de iure* na wprowadzeniu podstawy prawnej do żądania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości przez poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę **w udziale w nieruchomości lub w jej części**. Uprawniony byłby właściciel lub jego spadkobierca będzie mógł żądać zwrotu niezależnie od tego, czy z żądaniem zwrotu wystąpią wszyscy byli uprawnieni do restytucji właściciele lub ich spadkobiercy. Roszczenie o zwrot będzie można także realizować w odniesieniu do nieruchomości nabytej przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego w drodze umowy, o której mowa w art. 114 ust. 1 ugn, jeżeli w ten sposób uzyskana przez Skarb Państwa albo jednostkę samorządu terytorialnego nieruchomość stała się następnie zbędna na cel publiczny uzasadniający uprzednie umowne jej nabycie.

Jak zadeklarowano w uzasadnieniu do projektu zmiany regulacji, nowe przepisy mają zagwarantować pewność stosunków w odniesieniu do nieruchomości objętych regulacją art. 136 ugn – poprzez wprowadzenie **terminu wygaśnięcia** uprawnienie do zwrotu wywłaszczonej nieruchomości (art. 1 pkt 1 lit. f projektu).

Tutejszy Okręgowy Zarząd Małopolski PZD w Krakowie, po przeanalizowaniu projektu zmian, wskazuje iż idea ustawodawcy zapewniająca realizację orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego jest słuszna, niemniej z punktu widzenia istnienia Rodziny Ogrodów Działkowych wejście w życie nowelizacji stanowić może zagrożenie oraz spowodować wzmożenie ilości postępowań w przedmiocie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości wobec gruntów zajmowanych nie tylko przez Rodzinne Ogrody Działkowe, ale także inne podmioty, w tym instytucje użyteczności publicznej.

Największe zastrzeżenia budzi treść przepisów przejściowych nowelizowanej ustawy. Kreują one bowiem możliwość zgłaszania roszczeń do nieruchomości, co do których postępowania zwrotowe już się toczyły. Powyższe rodzi wątpliwość zgodności takich spraw w świetle art. 190 ust. 4 Konstytucji w związku z art. 145a Kodeksu postępowania administracyjnego.

Kolejno wskazujemy, że bardzo szeroki zakres żądań zwrotowych, dotyczących nieruchomości wywłaszczonych w latach 70 czy nawet 50 XX wieku, stanowi bezzasadne uprzywilejowanie byłych właścicieli, czy ich następców prawnych. Przez ten czasokres niejednokrotnie nieruchomości były utrzymywane przez obecnych użytkowników w należyтым stanie, a nawet na wysokim poziomie. W chwili obecnej pozbawienie osób, które czyniły nakłady na nieruchomości - ich majątku, spowoduje niepowetowaną szkodę dla tych osób, której zadośćuczynienie pod jakąkolwiek postacią (o ile w ogóle) nie zrekompensuje poniesionych strat.

Jako członkowie Okręgowego Zarządu Małopolskiego PZD w Krakowie, reprezentującego interesy działkowców, stanowczo polemizujemy z wprowadzeniem 3 – letniego okresu przejściowego na zgłaszanie nowych roszczeń, bowiem za w pełni uzasadnione należy uznać odstąpienie od reaktywacji roszczeń, zwłaszcza w zakresie zdarzeń wywłaszczenia mających miejsce kilkadziesiąt lat temu. Dopuszczenie odmiennego stanowiska, w naszej ocenie, spowoduje chaos w stosunkach właścicielskich, gdyż w praktyce może uniemożliwić prawną regulację spokojnego stanu posiadania trwającego od co najmniej 30 – lat, w drodze prawnie dopuszczonej instytucji zasiedzenia.

Wywieść również należy, że pokłosiem projektu nowelizacji w wersji opublikowanej na druku sejmowym nr 3108, stać się mogą żądania zwrotu wywłaszczonych nieruchomości obejmujące przypadki całkowitego braku zainteresowania, ze strony byłych właścicieli, odzyskaniem nieruchomości, na przestrzeni lat. Projektowane przepisy umożliwią złożenie wniosków osobom, do których wiele lat temu, organy administracji publicznej kierowały stosowne zapytania co do zwrotu. Bezczynni wówczas, byli właściciele, otrzymają teraz prawo „reaktywacji” swoich roszczeń.

W naszej ocenie, takie uprawnienie, nad wyraz uprzywilejuje byłych właścicieli, lub ich następców prawnych, kosztem interesów i praw obecnych użytkowników.

Podsumowując, zdaniem członków tutejszego Okręgowego Zarządu Małopolskiego PZD w Krakowie należy stwierdzić, że chociaż planuje się wprowadzić moment końcowy dochodzenia uprawnienia do zwrotu, to projekt ustawy stanowi zagrożenie dla funkcjonowania oraz istnienia Rodzinnych Ogrodów Działkowych. Przepisy zakładają zwiększenie ilości postępowań roszczeniowych, przy czym projektodawca uwzględnia głównie interesy byłych właścicieli lub ich następców prawnych, z pominięciem obecnego zagospodarowania terenu i podmiotów, które z nich korzystają, w tym PZD i działkowców.

Wobec powyższych uwag, w ślad za stanowiskiem Krajowej Rady Polskiego Związku Działkowców z dnia 24 stycznia 2019 roku, apelujemy do Parlamentu o rozsądną debatę nad nowelizowanymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Popieramy w całości propozycje zmian, w szczególności dotyczących rozwiązań służących wygaszeniu, a przynajmniej ograniczeniu roszczeń, wyartykułowanych w przywołanym stanowisku Krajowej Rady Polskiego Związku Działkowców.



**Okręgowy Zarząd Małopolski  
Polskiego Związku Działkowców**

*Kraków, dnia 4 lutego 2019 roku*

Otrzymują:

- Marszałek Sejmu
- Marszałek Senatu
- Przewodniczący Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej
- Przewodniczący Komisji Infrastruktury
- Krajowa Rada PZD