



Ministerstwo Sprawiedliwości

Sekretarz Stanu
Arkadiusz Myrcha

BK-VII.0520.368.2026
Warszawa, 06 sierpnia 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr **18551** Pana Posła Adriana Zandberga *w sprawie podjęcia pilnych prac legislacyjnych zmierzających do ostatecznego uregulowania kwestii roszczeń do nieruchomości*, uprzejmie przedstawiam stanowisko Ministra Sprawiedliwości.

Na wstępie należy wskazać, że każda sprawa dotyczące roszczeń spółek prawa handlowego, utworzonych przed 1 września 1939 r. i kontynuujących działalność po 8 maja 1945 r. oraz przerejestrowanych do Krajowego Rejestru Sądowego (dalej „spółki przedwojenne”), jest zawsze wieloaspektowa i wielopoziomowa. Zwykle taki podmiot prowadzi liczne postępowania administracyjne, sądowe oraz sądowo-administracyjne, w szczególności w przedmiocie stwierdzenia nieważności orzeczenia administracyjnego, niekorzystnego dla siebie, gdzie przeciwnikami procesowymi są: ministrowie konstytucyjni, gminy jako jednostki samorządu terytorialnego, osoby prawne, itp. W każdej takiej sprawie występują bardzo różne, często odmienne od siebie stany faktyczne i prawne, co różnicuje wywodzone z nich podstawy ewentualnych roszczeń. Tak niepowtarzalne stany faktyczne i prawne utrudniają stworzenie jednego, ogólnego przepisu, który rozstrzygnąłby wszystkiego zawłości, zaszłości i zaniedbania z lat poprzednich oraz ostatecznie uregulował kwestie roszczeń do nieruchomości należących do spółek przedwojennych.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę na kluczową w przedmiotowej sprawie kwestię, a mianowicie okresy przedawnień roszczeń, które są uregulowane w Kodeksie cywilnym. Jakakolwiek ich zmiana będzie oddziaływać nie tylko na ewentualnych „pierwotnych adresatów”, tj. spółki przedwojenne, ale także na całość społeczeństwa oraz wszystkich uczestników obrotu gospodarczego. Dodatkowo, w przypadku planowania interwencji w regulację Kodeksu cywilnego zasadne jest wcześniejsze uzyskanie stanowiska Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego, a następnie stała z nią współpraca podczas całego procesu legislacyjnego.

Minister Sprawiedliwości nie ma przy tym uprawnień do dokonywania wiążącej wykładni przepisów prawa stosowanych przez sądy powszechne, w tym sądy wieczystoksięgowe w toku rozpoznawania konkretnych spraw, np. o wpis prawa własności w księdze wieczystej, a także do ingerencji w konkretne rozstrzygnięcia merytoryczne. Zewnętrzny nadzór administracyjny Ministra, podobnie jak wewnętrzny nadzór administracyjny, sprawowany przez prezesów sądów, nie może wkraczać w dziedzinę, w której sędziowie są niezwiśli, a zatem nie może rozciągać się na sferę orzekania i wykładni prawa (art. 9b ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. – Prawo o ustroju sądów powszechnych, dalej: u.s.p.). To samo odnosi się do referendarzy sądowych, którzy w zakresie wykonywanych obowiązków, co do treści wydawanych orzeczeń i zarządzeń określonych w ustawach, są niezależni (art. 151 § 1. u.s.p.).

Ponadto pozwalam sobie zwrócić uwagę, że ewentualna ingerencja legislacyjna „rozwiązująca” sprawiedliwie, czyli zgodnie z zasadami obowiązującej Konstytucji RP, historycznie zaszłości wobec roszczeń wysuwanych przez spółki przedwojenne niewątpliwie wygeneruje skutki finansowe wobec budżetu państwa, które są obecnie trudne do przewidzenia. Co istotne, potencjalne prognozy spodziewanych kosztów dla budżetu państwa wymagałyby oceny Ministerstwa Finansów oraz Prokuratury Generalnej RP.

Pragnę w tym miejscu zapewnić, że Ministerstwo Sprawiedliwości szczegółowo i z uwagą przygląda się tematowi roszczeń spółek przedwojennych zgłaszanych wobec np. osiedli

mieszkaniowych, ogrodów działkowych czy obiektów użyteczności publicznej, aby ocenić w jakim zakresie możliwe jest stworzenie instytucji ochrony mieszkańców budynków posadowionych na „gruntach warszawskich” przed skutkami roszczeń repriwatyzacyjnych spółek przedwojennych figurujących w Krajowym Rejestrze Sądowym. Powyższa uwaga skierowana jest również na kwestie, czy możliwe, jest z zachowaniem zasad demokratycznego państwa prawa, „wyeliminowanie” z obrotu gospodarczego spółek wpisanych do rejestru handlowego przed 1 września 1939 r. i kontynuujących działalność po 8 maja 1946 oraz „reaktywowanych” przez akcjonariuszy posługujących się dokumentami akcji nieinkorporującymi praw akcyjnych (w szczególności nabytych w obrocie kolekcjonerskim), co doprowadzało do ich przerejestrowania z rejestru handlowego od Krajowego Rejestru Sądowego.

W tym zakresie musi jednakże nastąpić szerokie i wspólne porozumienie z innymi właściwymi resortami, aby właściwie i zadowalająco uzasadnić ewentualną potrzebę interwencji legislacyjnej, zapewniając jednocześnie zabezpieczenie finansowe dla jej realizacji bez widocznego uszczerbku dla budżetu państwa.

W nawiązaniu do powyższego, pragnę zwrócić uwagę na *projekt ustawy o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe (nr wpisu w wykazie prac legislacyjnych UD335)*, przygotowany przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii. Powyższy projekt jest odpowiedzią m.in. na podnoszone od wielu lat postulaty środowiska spółdzielczego występującego o podjęcie działań legislacyjnych, których celem będzie uregulowanie stanów prawnych gruntów zabudowanych przez spółdzielnie budynkami mieszkalnymi, do których nie uzyskały one dotąd trwałego tytułu prawnorzeczowego. Nie wchodząc w szczegóły, wskazuję przykładowo, że w/w projekt przewiduje nabycie członkostwa spółdzielni przez osoby, które zawarły ze spółdzielnią umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu albo osoby, które uzyskały przydział tych praw, lecz prawo to nie zostało skutecznie ustanowione ze względu na posadowienie budynku na gruncie, do którego spółdzielnia nie uzyskała trwałego tytułu prawnego. Projektowe rozwiązania zawierają także regulacje, które mają „uzdrowić” powszechną w okresie Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej praktykę

wydawania przez organy władzy publicznej decyzji lokalizacyjnych, na podstawie których spółdzielnie realizowały inwestycje mieszkaniowe na gruntach stanowiących własność państwową. Ponadto projekt wprowadza czytelne podstawy do odmowy uwzględnienia roszczeń poprzednich właścicieli lub ich następców prawnych w odniesieniu do nieruchomości objętych działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, które zostały następnie zabudowane budynkami mieszkalnymi zajmowanymi przez osoby dysponujące spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub ekspektatywą jego ustanowienia. Powyższy projektu trafił już pod obrady Stałego Komitetu Rady Ministrów oraz został rozpatrzony przez komisję prawniczą przy RCL.

Na zakończenie należy wskazać, iż na mocy ustawy z dnia 9 marca 2017 roku o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2021 r. poz. 795, dalej: „ustawa”) została ustanowiona Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, jako organ administracji publicznej stojący na straży interesu publicznego w zakresie postępowań w przedmiocie wydania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich (art. 3 ust. 3 ustawy). Zadaniem Komisji jest wyjaśnianie nieprawidłowości i uchybień w działalności organów i osób prowadzących postępowania w przedmiocie wydawania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich (art. 3 ust. 2 ustawy). Działalność Komisji w latach 2017 - 2026 doprowadziła do poprawy ochrony praw lokatorów w nieruchomościach warszawskich. Lokatorom, którzy ponieśli szkodę w wyniku wydania decyzji reprivatyzacyjnej, która została następnie uchylona lub której Komisja stwierdziła nieważność albo wydanie z naruszeniem prawa, może zostać przyznane od Skarbu Państwa odszkodowanie. Dodatkowo, takim osobom Komisja może przyznać zadośćuczynienie za doznaną krzywdę, jeżeli wobec tej osoby zastosowano groźbę bezprawną, przemoc wobec osoby lub przemoc innego rodzaju, jeżeli działania te były uporczywe lub w sposób istotny utrudniały korzystanie z nieruchomości lub jej części lub nastąpiło podwyższenie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w stosunku do

czynszu dotychczasowego, co spowodowało istotne pogorszenie sytuacji materialnej osoby zajmującej lokal.

Z wyrazami szacunku
Arkadiusz Myrcha
Sekretarz Stanu
/podpisano elektronicznie/