



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VIII kadencja

Druk nr 975

Warszawa, 2 września 2016 r.

Pan
Marek Kuchciński
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. i na podstawie art. 32 ust. 2 regulaminu Sejmu niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy:

- o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy.

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy pana posła Marcina Kierwińskiego.

(-) Joanna Fabisiak; (-) Stanisław Gawłowski; (-) Jan Grabiec; (-) Andrzej Halicki; (-) Maria Małgorzata Janyska; (-) Małgorzata Kidawa-Błońska; (-) Marcin Kierwiński; (-) Joanna Kluzik-Rostkowska; (-) Adam Korol; (-) Gabriela Lenartowicz; (-) Sławomir Neumann; (-) Michał Szczerba; (-) Iwona Śledzińska-Katarasińska; (-) Marcin Świącicki; (-) Rafał Trzaskowski; (-) Monika Wielichowska; (-) Szymon Ziółkowski.

USTAWA

z dnia

o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy

Celem ustawy jest ostateczne oraz kompleksowe uregulowanie praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy, zasad i zakresu ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości, wypłaty odszkodowań i rekompensat oraz uporządkowanie wszelkich innych roszczeń byłych właścicieli nieruchomości warszawskich, którzy na mocy dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. z 1945 r. Nr 50 poz. 279) zostali pozbawieni prawa własności nieruchomości lub ich spadkobierców. Celem ustawy jest zadośćuczynienie za naruszenie prawa własności, w poszanowaniu zasady sprawiedliwości dziejowej i społecznej oraz konstytucyjnej zasady nienaruszalności prawa własności.

Ustawę uchwała się, ponadto, celem poszanowania uwarunkowań historycznych oraz nieodwracalnych skutków, związanych z powojenną odbudową stolicy oraz wieloletnim dysponowaniem faktycznym i prawnym nieruchomościami warszawskimi przez miasto stołeczne Warszawa, a także celem umożliwienia racjonalnego gospodarowania nieruchomościami warszawskimi przez miasto stołeczne Warszawa.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. Ustawa określa zasady:

- 1) przyznania i realizacji prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości, zwanego dalej „prawem do ustanowienia użytkowania”,
- 2) przyznania i realizacji prawa do odszkodowania za nieruchomość, zwanego dalej „prawem do odszkodowania”,
- 3) przyznania i realizacji prawa do rekompensaty za nieruchomość, zwanego dalej „prawem do rekompensaty”.

Art. 2. 1. Organem właściwym w rozumieniu niniejszej ustawy jest:

- 1) Prezydent m.st. Warszawy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność miasta stołecznego Warszawy,
- 2) Prezydent m.st. Warszawy wykonujący zadanie zlecone z zakresu administracji rządowej w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa,
- 3) marszałek województwa mazowieckiego w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność samorządu województwa mazowieckiego.

2. Ilekcioć w ustawie jest mowa o:

- 1) dekrete – rozumie się przez to dekret z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. z 1945 r. Nr 50 poz. 279),
- 2) właścicielu lub właścicielach – rozumie się przez to dawnych właścicieli lub dawnych współwłaścicieli nieruchomości, jeżeli własność lub współwłasność powstała przed dniem 21 listopada 1945 r.,
- 3) następcy prawnym lub następcach prawnych – rozumie się przez to spadkobierców właściciela nieruchomości,
- 4) nieruchomości – rozumie się przez to nieruchomość przejętą na podstawie dekretu,
- 5) wniosku – rozumie się przez to wniosek o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu.

Art. 3. 1. Prawo do ustanowienia użytkowania wieczystego, prawo do odszkodowania lub prawo do rekompensaty nie przysługuje właścicielowi:

- 1) któremu na podstawie przepisów odrębnych przysługiwały w stosunku do państw obcych uprawnienia odszkodowawcze, wynikające z umów międzynarodowych zawartych po dniu 1 stycznia 1944 r. pomiędzy państwem polskim lub jego rządem a państwami obcymi lub ich rządami,
- 2) który utracił obywatelstwo polskie na podstawie dekretu z dnia 13 września 1946 r. o wyłączeniu ze społeczeństwa polskiego osób narodowości niemieckiej (Dz.U.1947.55.310, Dz.U.1948.65.390 i Nr 66.404, Dz.U.1949 r.57.453, Nr 32.238 i Nr 65.533),
- 3) który utracił obywatelstwo polskie na podstawie art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 8 stycznia 1951 o obywatelstwie polskim (Dz.U.1951.4.25).

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do następców prawnych.

Art. 4. 1. Przepisy niniejszej ustawy nie mają zastosowania do nieruchomości, które przeszły na własność Państwa na podstawie innych przepisów niż dekret oraz do nieruchomości przejętych na podstawie dekretu, za które przyznano świadczenie na podstawie przepisów odrębnych.

2. Przyznanie prawa użytkowania wieczystego, nieruchomości zamiennej, prawa do odszkodowania lub prawa do rekompensaty na podstawie przepisów niniejszej ustawy lub wydanie prawomocnej decyzji w przedmiocie odmowy przyznania prawa użytkowania wieczystego, nieruchomości zamiennej, prawa do odszkodowania lub prawa do rekompensaty na podstawie przepisów niniejszej ustawy wyczerpuje wszelkie roszczenia właścicieli lub następców prawnych dotyczące nieruchomości przejętych na podstawie dekretu.

3. W przypadku niezłożenia wniosku o przyznanie prawa do ustanowienia użytkowania, prawa do odszkodowania lub prawa do rekompensaty w terminach wskazanych w ustawie, roszczenia właścicieli lub następców prawnych z tytułu utraty nieruchomości przejętych na podstawie dekretu wygasają.

Art. 5. 1. Prawo do ustanowienia użytkowania, prawo do odszkodowania lub prawo do rekompensaty, przyznane na podstawie niniejszej ustawy, są prawami niezbywalnymi, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszczalny jest obrót prawem do ustanowienia użytkowania, prawem do odszkodowania lub prawem do rekompensaty pomiędzy osobami współuprawnionymi do tego prawa.

Rozdział 2

Prawo do ustanowienia użytkowania wieczystego

Art. 6. 1. Właściwy organ ustanowi użytkowanie wieczyste nieruchomości na rzecz właściciela lub następcy prawnego, który złożył wniosek, jeżeli zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

1) nieruchomość nie została zbyta na rzecz osoby trzeciej, oddana w użytkowanie wieczyste, w trwały zarząd,

- 2) nieruchomość nie jest zabudowana budynkiem, w którym wyodrębniono więcej niż trzy lokale mieszkalne,
 - 3) nieruchomość nie jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele publiczne określone w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.),
 - 4) istnieje możliwość dokonania zgodnego z prawem i ładem przestrzennym podziału nieruchomości, której jedynie część jest przedmiotem roszczenia określonego w art. 7 ust. 1 i 2 dekretu lub nieruchomość odpowiada co do powierzchni nieruchomości objętej wnioskiem, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3,
 - 5) ustanowienie użytkowania wieczystego nieruchomości jest zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego,
 - 6) zabudowa nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego dokonana po dniu wejścia w życie dekretu, nie przenosi znacznie wartości zajętego na ten cel gruntu,
 - 7) budynek, o którym mowa w art. 5 dekretu, został odbudowany lub wyremontowany ze środków publicznych w nie więcej niż 50%,
2. Jeżeli wydzielenie nieruchomości w dawnych granicach nie może nastąpić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wydzielenia działek gruntu, w użytkowanie wieczyste może zostać oddana nieruchomość o takiej samej powierzchni, powstała poprzez przyłączenie innej nieruchomości lub jej części, jeżeli powierzchnia dawnej nieruchomości w nowo powstałej nieruchomości wynosi nie mniej niż 50%.
3. Jeżeli wydzielenie nieruchomości zgodnie z ust. 2 nie jest możliwe, może zostać oddana w użytkowanie wieczyste nieruchomość o innej powierzchni, z zastrzeżeniem, że powierzchnia dawnej nieruchomości w nowo powstałej nieruchomości wynosi nie mniej niż 50%. W takiej sytuacji stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu, tej części powierzchni nieruchomości, o którą nieruchomość została zmniejszona lub zwiększona. Przepis art. 8 stosuje się odpowiednio.
4. Właściciel lub następca prawny jest uprawniony do złożenia wniosku o przyznanie prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 7. Oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste właścicielowi lub następcy prawnemu następuje za jednorazową opłatą symboliczną, której wysokość zostanie ustalona przez Radę miasta stołecznego Warszawy.

Art. 8. 1. Jeżeli wartość nieruchomości, której użytkowanie wieczyste jest ustanawiane na rzecz właściciela lub następcy prawnego, jest wyższa niż wartość odszkodowania, które przysługiwałoby za nieruchomość na podstawie ustawy, to właściciel lub następca prawny zobowiązany jest do zapłaty różnicy pomiędzy tymi wartościami. Kwotę różnicy określa rzeczoznawca majątkowy, o którym mowa w rozdziale 1 Działu V ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.), na zasadach tej ustawy.

2. W przypadku, o którym mowa w art. 8 ust. 1, decyzja o przyznaniu prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego będzie zawierać ponadto wyliczenie kwoty różnicy, termin jej zwrotu, a także ewentualnie postanowienia w zakresie rozłożenia zwrotu różnicy na raty oraz ustanowienia hipoteki przymusowej na nieruchomości, stosownie do ust. 4.

3. Zwrot różnicy, o której mowa w ust. 1 następuje na rzecz organu właściwego w terminie trzech miesięcy od dnia, w którym decyzja o przyznaniu prawa do użytkowania wieczystego stała się ostateczna.

4. Na wniosek właściciela lub następcy prawnego zwrot różnicy może być odroczony w czasie lub rozłożony na raty. W przypadku, gdy zwrot całości różnicy miałby być późniejszy niż termin podpisania umowy ustanowienia użytkowania wieczystego, o którym mowa w art. 11 ust. 3, na nieruchomości ustanowią się hipotekę przymusową na rzecz właściwego organu w wysokości kwoty niespłaconej wartości różnicy, o której mowa w ust. 1.

Art. 9. 1. Prawo do ustanowienia użytkowania, o którym mowa w art. 6 ust. 1, przysługuje również właścicielowi lub następcy prawnemu, który:

1) złożył wniosek o ustanowienie użytkowania wieczystego nieruchomości w trybie określonym w uchwale Nr 11 Rady Ministrów z dnia 27 stycznia 1965 r. w sprawie oddania niektórych terenów na obszarze m.st. Warszawy w wieczyste użytkowanie (M.P.1965.6.18),

2) złożył wniosek o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste w trybie określonym w ustawie z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn. Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127, z późn. zm.).

2. Pomimo niezłożenia wniosku, prawo do ustanowienia użytkowania wieczystego przysługuje właścicielowi lub następcy prawnemu nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi lub domami, w których liczb izb nie przekracza 20 oraz domami, w których przed dniem 21 listopada 1945 r. została wyodrębniona własność poszczególnych lokali, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. W odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w ust. 2, prawo użytkowania wieczystego może zostać ustanowione na rzecz właścicieli lub ich następców prawnych, jeżeli:

1) w dniu złożenia wniosku, o przyznanie prawa do ustanowienia użytkowania faktycznie posiadają przedmiotową nieruchomość,

2) przedstawiają właściwemu organowi zgodę pozostałych właścicieli lub następców prawnych w formie aktu notarialnego na wystąpienie z wnioskiem o przyznanie prawa do ustanowienia użytkowania przez osoby faktycznie posiadające nieruchomość.

4. W sytuacji określonej w ust. 3 wszelkie roszczenia pozostałych właścicieli lub następców prawnych związane z utratą nieruchomości wygasają z dniem ustanowienia prawa użytkowania.

5. Prawo do ustanowienia użytkowania może zostać przyznane właścicielom lub następcom prawnym, którzy w dniu wejścia w życie ustawy są właścicielami budynku, usytuowanego na nieruchomości.

Art. 10. Właściciel lub jego następca prawny, któremu przysługuje prawo do ustanowienia użytkowania wieczystego jest uprawniony na każdym etapie postępowania do rezygnacji z tego prawa i wyboru prawa do odszkodowania, o którym mowa w art. 16 ust. 1 niniejszej ustawy.

Rozdział 3

Tryb realizacji prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego

Art. 11. 1. Do postępowań w sprawach o przyznanie prawa do ustanowienia użytkowania stosuje się przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 23, z późn. zm.), chyba że przepisy niniejszej ustawy stanowią inaczej.

2. Organ właściwy wydaje decyzję o przyznaniu lub odmowie przyznania prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości.

3. Organ właściwy zobowiązany jest do zawarcia umowy ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja o przyznaniu prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości określona w ust. 2 stała się ostateczna.

4. Do umowy oddania w użytkowanie wieczyste w zakresie nieuregulowanym w niniejszej ustawie stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.).

5. Ustanowienie użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej następuje z równoczesnym nieodpłatnym przekazaniem na rzecz właściciela lub następcy prawnego prawa własności położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń, z zastrzeżeniem art. 15.

Art. 12. 1. Wnioski o przyznanie prawa do ustanowienia użytkowania składa się do właściwego organu na urzędowym formularzu.

2. Minister właściwy do spraw Skarbu Państwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór urzędowego formularza oraz sposób jego udostępnienia.

3. Przyznanie i realizacja prawa do ustanowienia użytkowania wymaga złożenia wniosku przez wszystkich właścicieli lub następców prawnych.

Art. 13. 1. Do wniosku o przyznanie prawa do ustanowienia użytkowania należy dołączyć odpis księgi wieczystej lub inny dokument poświadczający prawo własności nieruchomości w dniu jej przejęcia.

2. Następcą prawny dołącza dodatkowo do wniosku o przyznanie prawa do ustanowienia użytkowania postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku lub akt poświadczenia dziedziczenia lub inny dokument potwierdzający istnienie następstwa prawnego, z zastrzeżeniem art. 13 ust. 3.

3. W przypadku istnienia wątpliwości w zakresie następstwa prawnego, organ właściwy może wystąpić do sądu powszechnego o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa.

4. Postępowanie w sprawie ustanowienia użytkowania wieczystego zawiesza się do dnia uprawomocnienia się orzeczenia w sprawach, o których mowa w art. 13 ust. 3.

Art. 14. 1. Jeżeli wniosek nie został złożony na odpowiednio wypełnionym formularzu lub nie dołączono do niego dokumentów, o których mowa w art. 13, właściwy organ niezwłocznie wzywa wnioskodawcę do usunięcia braków.

2. Jeżeli braki nie zostaną usunięte w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania do usunięcia braków wniosek pozostawia się bez rozpoznania.

3. W razie złożenia przez wnioskodawcę dokumentu świadczącego o wszczęciu postępowania w sprawie stwierdzenia nabycia spadku, postępowanie w sprawie przyznania prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego zawiesza się do dnia uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku.

4. Wnioskodawca w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, przedstawi organowi właściwemu to postanowienie.

5. W przypadku niezachowania terminu określonego w ust. 4 prawo do ustanowienia użytkowania wieczystego wygasa.

Art. 15. 1. Właściciel lub następca prawny zobowiązany jest do zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomości.

2. Wartość nakładów będzie wyliczona według stanu faktycznego nieruchomości z dnia, w którym decyzja o przyznaniu prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego, o której mowa w art. 11 ust. 2 stała się ostateczna oraz według cen z dnia sporządzenia wyceny, o której mowa w art. 15 ust. 3 niniejszej ustawy.

3. Określenia wartości nakładów dokonuje rzeczoznawca majątkowy, o którym mowa w rozdziale 1 Działu V ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.), na zasadach tej ustawy.

4. W przypadku, o którym mowa w art. 15 ust. 1 niniejszej ustawy, decyzja o przyznaniu prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości będzie zawierać wyliczenie wartości nakładów oraz termin ich zwrotu, a także ewentualnie

postanowienia w zakresie rozłożenia zwrotu nakładów na raty oraz ustanowienia hipoteki przymusowej na nieruchomości, stosownie do ust. 5.

4. Zwrot nakładów, o których mowa w ust. 1 następuje na rzecz organu właściwego.

5. Na wniosek właściciela lub następcy prawnego zwrot nakładów może być odroczony w czasie lub rozłożony na raty, jeżeli jednak zwrot całości nakładów miałby być późniejszy niż termin podpisania umowy ustanowienia użytkowania wieczystego, o którym mowa w art. 11 ust. 3, na nieruchomości ustanowią się hipotekę przymusową na rzecz właściwego organu w wysokości kwoty niespłaconej wartości nakładów, o których mowa w ust. 1.

Rozdział 4

Prawo do odszkodowania

Art. 16. 1. Właścicielowi lub następcy prawnemu, który złożył wniosek oraz właścicielowi lub następcy prawnemu, o którym mowa w art. 9 ust. 1, którym nie przysługuje prawo do ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości, jak również właścicielowi lub następcy prawnemu, który dokonał wyboru prawa do odszkodowania na podstawie art. 10 ustawy, przysługuje prawo do odszkodowania.

2. Odszkodowanie przysługuje wyłącznie za rzeczywistą szkodę poniesioną w związku z brakiem możliwości ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.

3. Właściciel lub następca prawny uprawniony jest do złożenia wniosku o przyznanie prawa do odszkodowania w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 17. 1. Wysokość odszkodowania odpowiada wartości nieruchomości według stanu faktycznego i prawnego z dnia jej przejęcia z uwzględnieniem obciążeń oraz według cen z dnia sporządzenia wyceny, o której mowa w art. 17 pkt 5.

2. Stan prawny przejętej nieruchomości ustala się na podstawie księgi wieczystej, zbioru dokumentów lub innych dokumentów potwierdzających prawo własności nieruchomości z chwili jej przejęcia.

3. Ciężar udowodnienia stanu faktycznego nieruchomości z dnia jej przejęcia spoczywa na właścicielu lub następcy prawnym.

4. Za dzień przejęcia nieruchomości uważa się dzień określony w dekrete i przepisach wykonawczych jako dzień objęcia nieruchomości w posiadanie.

5. Określenia wartości nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, o którym mowa w rozdziale 1 Działu V ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.), na zasadach tej ustawy.

Art. 18. 1. W ramach prawa do odszkodowania, właścicielowi lub następcy prawnemu może zostać zaoferowane i przyznane, za jego zgodą, przez właściwy organ prawo użytkowania wieczystego odpowiedniej nieruchomości zamiennej.

2. Nieruchomość zamienna powinna pochodzić z zasobu nieruchomości organu właściwego, powinna nadawać się do racjonalnego zagospodarowania, a jej wartość nie może przekraczać wartości ustalonego odszkodowania.

3. Określenia wartości nieruchomości zamiennej dokonuje rzeczoznawca majątkowy, o którym mowa w rozdziale 1 Działu V ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.) na zasadach tej ustawy.

4. Do oddania nieruchomości zamiennej w użytkowanie wieczyste stosuje się odpowiednio przepisy niniejszego rozdziału oraz art. 8 i art. 15 ustawy.

Rozdział 5

Prawo do rekompensaty

Art. 19. 1. Prawo do rekompensaty przysługuje właścicielowi lub następcy prawnemu, na rzecz którego przepisy niniejszej ustawy nie przewidują prawa do ustanowienia użytkowania lub prawa do odszkodowania, w szczególności właścicielowi lub następcy prawnemu który nie złożył wniosku.

2. Rekompensatę określa się w wysokości 20% wartości nieruchomości, określonej według zasad, o których mowa w art. 17.

3. Właściciel lub następca prawny uprawniony jest do złożenia wniosku o przyznanie prawa do rekompensaty w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Rozdział 6

Tryb realizacji prawa do odszkodowania lub prawa do rekompensaty oraz ich wypłaty

Art. 20. 1. Do postępowań w sprawach o przyznanie prawa do odszkodowania lub prawa do rekompensaty stosuje się przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 23, z późn. zm.), chyba że przepisy niniejszej ustawy stanowią inaczej.

Art. 21. 1. Wnioski o przyznanie prawa do odszkodowania albo prawa do rekompensaty składa się do organu właściwego na urzędowym formularzu.

2. Minister właściwy do spraw Skarbu Państwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór urzędowego formularza oraz sposób jego udostępnienia.

3. We wniosku, o którym mowa w ust. 1 należy wskazać jedną z wybranych form realizacji prawa do odszkodowania lub prawa do rekompensaty, określonych w art. 24.

4. W przypadku, gdy prawo do odszkodowania lub prawo do rekompensaty przypada osobom współuprawnionym, wnioski mogą być składane odrębnie przez każdego współuprawnionego, a przyznanie i realizacja prawa do odszkodowania lub prawa do rekompensaty nie wymaga złożenia wniosków przez wszystkich współuprawnionych.

Art. 22. 1. Do wniosku o przyznanie prawa do odszkodowania albo prawa do rekompensaty należy dołączyć odpis księgi wieczystej lub inny dokument poświadczający prawo własności nieruchomości w dniu jej przejęcia.

2. Następca prawny dołącza dodatkowo do wniosku, o którym mowa w art. 16 ust. 3 lub art. 19 ust. 3 postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku lub akt poświadczenia dziedziczenia lub inny dokument potwierdzający istnienie następstwa prawnego z zastrzeżeniem art. 22 ust. 3.

3. W przypadku istnienia wątpliwości w zakresie następstwa prawnego, organ właściwy może wystąpić do sądu powszechnego o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa.

4. Postępowanie w sprawie prawa do odszkodowania lub prawa do rekompensaty zawiesza się do dnia uprawomocnienia się orzeczenia w sprawach, o których mowa w art. 22 ust. 3.

Art. 23. 1. Jeżeli wniosek nie został złożony na odpowiednio wypełnionym formularzu lub nie dołączono do niego dokumentów, o których mowa w art. 22, właściwy organ niezwłocznie wzywa wnioskodawcę do usunięcia braków.

2. Jeżeli braki nie zostaną usunięte w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania do usunięcia braków, wniosek pozostawia się bez rozpoznania.

3. W razie złożenia przez wnioskodawcę dokumentu świadczącego o wszczęciu postępowania w sprawie stwierdzenia nabycia spadku, postępowanie w sprawie przyznania prawa do odszkodowania lub prawa do rekompensaty zawiesza się do dnia uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku.

4. Wnioskodawca w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, przedstawi organowi właściwemu to postanowienie.

5. W przypadku niezachowania terminu określonego w ust. 4 prawo do odszkodowania lub prawo do rekompensaty wynikające z ustawy wygasają.

Art. 24. 1. Prawo do odszkodowania, z zastrzeżeniem art. 18 lub prawo do rekompensaty jest realizowane w jednej z następujących form:

- 1) przyznanie jednorazowo równowartości odszkodowania lub rekompensaty w obligacjach emitowanych przez Skarb Państwa,
- 2) świadczenie pieniężne wypłacane z Dekretowego Funduszu Rekompensacyjnego, o którym mowa w art. 26.

Art. 25. 1. Wypłata świadczenia pieniężnego z tytułu odszkodowania lub rekompensaty następuje w nie więcej niż 10 równych ratach rocznych i podlega waloryzacji.

2. Pierwsza rata świadczenia pieniężnego z tytułu odszkodowania lub rekompensaty wypłacana jest w terminie 6 miesięcy od dnia, w którym decyzja o przyznaniu prawa do odszkodowania lub prawa do rekompensaty stała się ostateczna.

3. Waloryzacja obliczana jest jako iloczyn wartości nominalnej odszkodowania lub rekompensaty i skumulowanych miesięcznych wartości wskaźnika cen i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, od miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym decyzja o przyznaniu prawa do odszkodowania lub prawa do rekompensaty stała się ostateczna do miesiąca przypadającego na dwa miesiące przed pierwszym miesiącem, w którym uprawniony

może odebrać ratę świadczenia pieniężnego z tytułu odszkodowania lub rekompensaty.

4. Waloryzację wypłaca się jednocześnie z wypłatą raty świadczenia pieniężnego z tytułu odszkodowania lub rekompensaty.

Art. 26. 1. Tworzy się państwowy fundusz celowy pod nazwą „Dekretowy Fundusz Rekompensacyjny”, którego zadaniem jest:

1) finansowanie wypłaty świadczeń pieniężnych, o których mowa w art. 24 ust. 1 pkt. 2,

2) obsługa wypłat tych świadczeń.

2. Dysponentem Dekretowego Funduszu Rekompensacyjnego jest Prezydent m.st. Warszawy.

3. Przychodami Dekretowego Funduszu Rekompensacyjnego są:

1) wpływy ze sprzedaży nieruchomości przejętych na podstawie dekretu,

2) wpływy z tytułu zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość, o których mowa w art. 15 ust. 1,

3) wpływy z tytułu zwrotu różnicy, o której mowa w art. 8 ust. 1,

4) odsetki od wolnych środków przekazanych w zarządzenie zgodnie z przepisami o finansach publicznych,

5) pożyczki z budżetu państwa udzielane w przypadku niedoboru środków wymienionych w pkt. 1 i 2, w kwocie określonej w ustawie budżetowej,

6) środki z Funduszu Reprywatyzacji, o którym mowa w art. 56 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 981 z późn. zm.) przekazywane przez okres 10 lat w kwocie ustalonej przez Ministra Finansów, jednak nie mniejszej niż 100.000.000,00 zł rocznie,

7) środki przekazywane przez m.st. Warszawa przez okres 10 lat w kwocie nie mniejszej niż 100.000.000,00 zł rocznie,

8) inne przychody.

4. Rada Ministrów na wniosek ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa i ministra właściwego do spraw finansów publicznych, uwzględniając aktualną sytuację budżetu, stan finansów publicznych oraz szczególny cel, na jaki udzielono pożyczki, może umorzyć pożyczki, o których mowa w ust. 3 pkt 5, w przypadku wyczerpania źródeł finansowania Dekretowego Funduszu Rekompensacyjnego, o których mowa w ust. 3 pkt 1, 2, 3 i 4.

5. Środki ze źródeł, o których mowa w ust. 3 pkt 1, 2 i 3 właściwy organ przekazuje w formie zaliczek kwartalnych, w wysokości ustalonej w rocznym planie finansowym, w terminie 30 dni po zakończeniu kwartału. Rozliczenie roczne zobowiązania następuje w terminie 14 dni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego właściwego organu.

Art. 27. 1. Wypłaty świadczenia pieniężnego, o którym mowa w art. 24 ust. 1 pkt 2, dokonuje Bank Gospodarstwa Krajowego, zwany dalej „Bankiem”, ze środków Dekretowego Funduszu Rekompensacyjnego, na podstawie umowy zawartej z właściwym organem.

2. Właściwy organ przekazuje Bankowi dane właścicieli lub następców prawnych uprawnionych do otrzymania świadczenia pieniężnego, zawarte w rejestrze, o którym mowa w art. 28.

3. Wypłata świadczenia pieniężnego następuje, na wniosek osoby uprawnionej w formie wypłaty gotówkowej w placówce banku lub przelewu na wskazany przez osobę uprawnioną rachunek bankowy.

4. Bank po otrzymaniu danych, o których mowa w ust. 2, zawiadamia o wypłacie osobę uprawnioną do otrzymania świadczenia pieniężnego.

Art. 28. 1. Właściwy organ prowadzi rejestr zawierający dane dotyczące:

- 1) decyzji, wydanych na podstawie niniejszej ustawy,
- 2) danych osobowych osób, którym przysługują prawa wynikające z decyzji, o których mowa w ust. 1 pkt 1,
- 3) stanu i formy realizacji praw wynikających z decyzji, o których mowa w ust. 1 pkt 1.

2. Minister właściwy do spraw Skarbu Państwa określi w drodze rozporządzenia zasady oraz sposób prowadzenia rejestru, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając potrzebę sprawnego przepływu danych i kontroli realizacji praw do odszkodowania lub rekompensaty.

Rozdział 7

Przepisy przejściowe i końcowe

Art. 29. 1. Postępowania administracyjne lub sądowno-administracyjne w sprawach o stwierdzenie nieważności orzeczeń dotyczących nieruchomości lub inne

postępowania związane z przejęciem nieruchomości na podstawie dekretu, wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie ustawy, prowadzi się na podstawie przepisów dotychczasowych.

2. Uwzględnienie roszczeń w postępowaniach o których mowa w ust. 1 powoduje wygaśnięcie wszelkich roszczeń dotyczących nieruchomości przejętych na podstawie dekretu.

3. Właścicielowi lub następcy prawnemu prowadzącemu postępowanie administracyjne, sądowno-administracyjne lub sądowe, w sprawach o których mowa w ust. 1, nie przysługują prawa wynikające z niniejszej ustawy, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Właściciel lub następca prawny prowadzący postępowanie administracyjne, sądowno-administracyjne lub postępowanie sądowe, o których mowa w ust. 1, jest uprawniony do rezygnacji z roszczeń dochodzonych w tym postępowaniu i wyboru prawa przysługującego na podstawie ustawy, co należy wskazać we wniosku składanym na podstawie art. 6 ust. 6, art. 16 ust. 3 lub art. 19 ust. 3.

Art. 30. W ustawie z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 205 z późn. zm.) w art. 4 w ust. 1 w pkt 17 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 18 w brzmieniu:

"18) nabycie w drodze spadku prawa do odszkodowania lub prawa do rekompensaty w rozumieniu ustawy z dnia o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy (Dz.U.)."

Art. 31. W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 223 z późn. zm.) w art. 21 w ust. 1 po pkt 30 dodaje się pkt 30b) w brzmieniu:

"30b) przychody uzyskane z tytułu:

- a) realizacji prawa do rekompensaty na podstawie ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. lub realizacji prawa do odszkodowania albo prawa do rekompensaty w rozumieniu ustawy z dnia o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy (Dz.U.), przez osoby uprawnione na podstawie tej ustawy,
- b) sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, nabytych w związku z realizacją prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego lub prawa do odszkodowania na podstawie ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. lub realizacji prawa do

odszkodowania albo prawa do rekompensaty w rozumieniu ustawy z dnia o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy (Dz.U.), do wysokości odpowiadającej procentowemu udziałowi wartości tego prawa w cenie prawa użytkowania wieczystego z dnia nabycia prawa użytkowania wieczystego".

Art. 32. W ustawie z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 223 z późn. zm.) w art. 9 w pkt 15 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 16 w brzmieniu:

"16) sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości uzyskanego na podstawie ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do odszkodowania lub prawa do odszkodowania albo prawa do rekompensaty w rozumieniu ustawy z dnia o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy (Dz.U.)".

Art. 33. W ustawie z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 783 z późn. zm.) w art. 2 w ust. 1 w pkt 1 w lit. I średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. ł w brzmieniu:

"ł) odszkodowań lub rekompensat w rozumieniu ustawy z dnia o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy (Dz.U.)".

Art. 34. 1. W ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu praw użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (tekst jedn. Dz.U. z 2012 r. poz. 83 z późn. zm.) w art. 1 ust. 1a pkt. 2 średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt. 3 w brzmieniu:

„3) na podstawie ustawy z dnia uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy (Dz.U.)".

2. Art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu praw użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (tekst jedn. Dz.U. z 2012 r. poz. 83) otrzymuje następujące brzmienie:

„4. Przepisy ust. 1a pkt 2 oraz pkt 3 i ust. 2 pkt 1 stosuje się również do osób, które prawo użytkowania wieczystego albo udział w tym prawie uzyskały po dniu 13 października 2005 r.”

Art. 35. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany:

1. art. 34 ust. 3: otrzymuje brzmienie:

„3. Zbycie nieruchomości nie może nastąpić jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, z zastrzeżeniem ust. 3a.”,

2. po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. W odniesieniu do osób, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, zbycie nieruchomości na ich rzecz może nastąpić niezależnie od toczących się postępowań administracyjnych w trybie ustawy z dnia o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy (Dz.U.)

3. uchyla się art. 111a, art. 214, art. 214 a, art. 214b i 215.

Art. 36. Do umów sprzedaży praw i roszczeń określonych w dekrete, roszczeń z art. 214 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.), zawartych po wejściu w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. 2016 nr 0 poz. 1271 2016.09.17), a przed wejściem niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 37. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

Cele i główne założenia ustawy

Celem ustawy jest ostateczne oraz kompleksowe uregulowanie praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy, zasad i zakresu ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości, wypłaty odszkodowań i rekompensat oraz uporządkowanie wszelkich innych roszczeń byłych właścicieli nieruchomości warszawskich, którzy na mocy dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. z 1945 r. Nr 50 poz. 279) tzw. dekretu Bieruta zostali pozbawieni prawa własności nieruchomości lub ich spadkobierców. Celem ustawy jest zadośćuczynienie za naruszenie prawa własności, w poszanowaniu zasady sprawiedliwości dziejowej i społecznej oraz konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności.

Z dniem wejścia w życie dekretu, tj. z dniem 21 listopada 1945 r. wszystkie grunty leżące w obszarze m. st. Warszawy w granicach z dnia 26 października 1945 r, a więc w granicach przedwojennej Warszawy, przeszły na własność gminy m. st. Warszawy. Dekret dotyczył ok. 14 tys. ha gruntów i ok. 28 tys. budynków. Dekret pomimo swego nacjonalizacyjnego charakteru przewidywał możliwość restytucji mienia w postaci prawa własności budynków oraz w przyszłości prawa wieczystej dzierżawy (obecnie prawa użytkowania wieczystego) z czynszem symbolicznym, ale tylko i wyłącznie dla tych osób, które w terminie określonym w dekreście złożyły stosowny wniosek. Zgodnie z przepisami dekretu dotychczasowi właściciele gruntów mogli w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia gruntów w posiadanie przez gminę zgłosić wnioski o przyznanie im na tych gruntach prawa wieczystej dzierżawy (obecnie prawa użytkowania wieczystego) z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za

opłatą symboliczną. Gmina miała obowiązek uwzględniania wniosków, jeżeli korzystanie z gruntów przez dotychczasowych właścicieli dawało się pogodzić z przeznaczeniem tych gruntów określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W sposób odmienny potraktowana została sprawa własności budynków istniejących na gruntach, które zostały przejęte na własność gminy. Zgodnie z przepisami dekretu budynki przechodziły na własność gminy tylko wówczas gdy dotychczasowi właściciele nie złożyli w terminie wniosków o oddanie w wieczystą dzierżawę gruntów, na których położone były te budynki lub gdy w/w wnioski zostały załatwione odmownie. Ze względu na czasochłonny tryb obejmowania gruntów w posiadanie przez gminę wprowadzony Rozporządzeniem Ministra Odbudowy z dnia 7 kwietnia 1946 r. (Dz. U. R.P. Nr 16, poz. 112), wydano nowe rozporządzenie Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. w sprawie obejmowania w posiadania gruntów przez gminę m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 7 poz. 43). Na podstawie przepisów tego rozporządzenia zamieszczano sukcesywnie w Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej m.st. Warszawy obwieszczenia o obejmowaniu kolejnych gruntów w posiadanie przez m.st. Warszawa. Ponadto informacje o tych obwieszczeniach zamieszczane były w prasie codziennej. W miarę podawania do publicznej wiadomości w/w obwieszczeń zaczęła napływać stale zwiększająca się fala wniosków od dotychczasowych właścicieli o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy gruntów przejętych przez gminę. Ostatni Dziennik Urzędowy, w którym ogłoszono wejście w posiadanie określonych fragmentów Miasta nosi datę 28 listopada 1948 r.

Termin na złożenie wniosku był terminem zawitym. Niezłożenie wniosku w terminie prowadziło do utraty możliwości uzyskania dzierżawy wieczystej, jak i pozbawiało właściciela wszelkich praw do budynku posadowionego na gruncie. Tak krótki okres na złożenie wniosku był dla wielu osób, w trudnych warunkach powojennych, niemożliwy do zachowania. Wiele rodzin pozostawało poza Warszawą, a nawet Polską, wiele osób za swą działalność niepodległościową zostało w tym okresie osadzonych w komunistycznych więzieniach. Nieuregulowane były również sprawy spadkowe po śmierci obywateli polskich w czasie II wojny światowej.

W latach 60 –tych przyznano byłym właścicielom i następcom prawnym dodatkową możliwość złożenia wniosków restytucyjnych na podstawie uchwały nr 11 Rady Ministrów z dnia 27 stycznia 1965 r. w sprawie oddania niektórych obszarów m. st. Warszawy w użytkowanie wieczyste (M.P. nr 6 poz 18).

Kolejne uregulowania dotyczące nieruchomości warszawskich zawarto w ustawie z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz. U. nr 14 poz. 130), na mocy której grunty przejęte dekretem z dnia 26 października 1945 r. stały się własnością Skarbu Państwa, a po zmianach ustrojowych z dniem 27 maja 1990 r., tj. z dniem wyjścia w życie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie gminnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. nr 32 poz. 131 z późn. zm.), znaczna część nieruchomości warszawskich została skomunalizowana z mocy prawa lub na wniosek.

Uzupełnieniem dla postanowień dekretu były przepisy ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu *nieruchomości* (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127, z późn. zm.), a następnie przepisy art. 214 i 215 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.), przewidujące ograniczone możliwości uzyskania zwrotu nieruchomości bądź odszkodowania.

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami regulujące kwestie dekretu znowelizowano ustawą z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. 2016 nr 0 poz. 1271 2016.09.17). Nowelizacja ta nie rozwiązała jednak wszystkich spraw związanych z problematyką skomunalizowanych nieruchomości warszawskich.

W latach 50- tych i 60- tych ubiegłego wieku zdecydowana większość wniosków złożonych w terminie określonym dekretem w ogóle nie została rozpatrzona albo rozpatrzono je odmownie. Po roku 1950 masowo odmawiano uwzględnienia

wniosków, nawet jeżeli pozytywne ich załatwienie nie było sprzeczne z planem zagospodarowania gminy. Cel dekretu, którym zgodnie z jego art. 1 miało być sprawne przeprowadzenie procesu odbudowy stolicy, został wypaczony. Dekret był bowiem wykorzystany, jako instrument umożliwiający przejmowanie również tych budynków oraz nieruchomości, które były zbędne dla odbudowy stolicy.

W obecnym stanie prawnym, właściciele i ich spadkobiercy mogą domagać się stwierdzenia nieważności orzeczeń dekretowych w trybie art. 156 § 1 KPA. Ubieganie się o zwrot nieruchomości w związku z uprzednią koniecznością stwierdzenia nieważności orzeczeń jest jednak postępowaniem wieloletnim, co dodatkowo pogłębia poczucie krzywdy osób pozbawionych swojej własności.

Sześćdziesiąt lat obowiązywania dekretu i późniejsze uregulowania prawne spowodowały nieodwracalne skutki. Budynki wybudowane po 1945 r. są często posadowione w innych granicach działek, niż granice przedwojenne, wiele gruntów wykorzystanych jest na cele publiczne. Wiele nieruchomości zostało oddanych przez Skarb Państwa, a następnie miasto Warszawa w użytkowanie wieczyste na rzecz osób trzecich, a część lokali usytuowanych w budynkach objętych dekretem, sprzedana. W związku zaś ze wzrastającą liczbą postępowań w przedmiocie stwierdzenia nieważności orzeczeń dekretowych, w wielu przypadkach miasto zaprzestało inwestycji, wobec tego, że stało się posiadaczem w złej wierze w rozumieniu art. 226 § 2 k.c. W związku z tym budynki, nierzadko zabytkowe niszczeją, w kamienicach nie można przeprowadzać remontów i modernizacji. Mieszkańcy tych nieruchomości czują się niesłusznie pokrzywdzeni, co powoduje wzrost niezadowolenia społecznego. Skutkiem zaś dotychczas przeprowadzonych inwestycji na przejętych gruntach jest zasadnicza zmiana w zakresie ich zagospodarowania. Kompleksy gruntów o zwartej i gęstej niegdyś zabudowie, jak np. Muranów, zostały zabudowane w formie luźnych osiedli, a na części gruntów wzniesiono budynki służące celom publicznym.

Roszczenia podnoszone w związku z dekretem utrudniają, a czasami wręcz uniemożliwiają prowadzenie procesów inwestycyjnych, infrastrukturalnych, drogowych, a nawet inwestycji celu publicznego. Prawomocne wyroki sądów zmuszają m.st. Warszawa i Skarb Państwa do wypłaty nawet kilkusetmilionowych odszkodowań, co stanowi dodatkowy argument za pilną koniecznością uregulowania praw do nieruchomości na terenie m.st. Warszawy. Pozostawienie stanu rzeczy w aktualnej postaci prowadzić może do lawinowego wzrastania kwot niezbędnych do wypłaty odszkodowań związanych z dekretem. Jednakże z uwagi na fakt, że niezaspokojone roszczenia dawnych właścicieli i ich spadkobierców, są wynikiem naruszenia przez Państwo konstytucyjnej zasady ochrony własności, pozbawienie ich prawa własności powinno zostać zadośćuczynione.

Projektowana ustawa o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie m. st. Warszawy określa zasady :

1. przyznania i realizacji prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości (prawo do ustanowienia użytkowania),
2. przyznania i realizacji prawa do odszkodowania za nieruchomość (prawo do odszkodowania),
3. przyznania i realizacji prawa do rekompensaty za nieruchomość (prawo do rekompensaty).

Przepisy ustawy mają zastosowanie wyłącznie do nieruchomości, które przeszły na własność Państwa na podstawie dekretu. Prawo do ustanowienia użytkowania wieczystego, prawo do odszkodowania i prawo do rekompensaty przysługują dawnym właścicielom i współwłaścicielom nieruchomości, jeżeli własność lub współwłasność powstała przed dniem 21 listopada 1945 r. oraz ich spadkobiercom.

Na podstawie odrębnych umów międzynarodowych zawartych po dniu 1 stycznia 1944 r. pomiędzy państwem polskim lub jego rządem, a niektórymi państwami obcymi lub ich rządami (tzw. umowy indemnizacyjne) obywatelom polskim, którzy pozostawili nieruchomości w Warszawie, a po wojnie zostali obywatelami państw

obcych, rząd polski przekazał środki finansowe na wypłatę odszkodowań za pozostawione w Warszawie nieruchomości.

Wobec czego, prawo do ustanowienia użytkowania wieczystego, prawo do odszkodowania i prawo do rekompensaty nie przysługują właścicielom i ich spadkobiercom:

- którym na podstawie odrębnych przepisów przysługiwały w stosunku do państw obcych uprawnienia odszkodowawcze, wynikające z umów międzynarodowych zawartych po dniu 1 stycznia 1944 r pomiędzy państwem polskim lub jego rządem a państwami obcymi lub jego rządami,
- którzy utracili obywatelstwo polskie na podstawie dekretu z dnia 13 września 1946 r. o wyłączeniu ze społeczeństwa polskiego osób narodowości niemieckiej (Dz.U.1947.55.310, Dz.U.1948.65.390 i Nr 66.404, Dz.U.1949 r.57.453, Nr 32.238 i Nr 65.533),
- którzy utracili obywatelstwo polskie na podstawie art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 8 stycznia 1951 r o obywatelstwie polskim (Dz.U.1951.4.25).

Zgodnie z rozwiązaniami proponowanymi w ustawie, prawo do ustanowienia użytkowania wieczystego, prawo do odszkodowania oraz prawo do rekompensaty są prawami niezbywalnymi. Obrót takimi roszczeniami jest dopuszczalny wyłącznie między osobami współuprawnionymi do wskazanych roszczeń, co w założeniu ma umożliwić sprawniejsze przeprowadzenie właściwych postępowań. Jednocześnie projektowana regulacja ma wykluczyć budzącą duże kontrowersje społeczne praktykę wykupywania roszczeń związanych z utratą nieruchomości, często za niewielką część ich rzeczywistej wartości. dopełnieniem wskazanej regulacji ma być wyposażenie organów właściwych do prowadzenia postępowań na podstawie projektowanej ustawy w uprawnienie do wystąpienia do sądu powszechnego z powództwem o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa – w sytuacji, gdy w toku prowadzonego postępowania następstwo prawne podmiotów dochodzących roszczeń związanych z utratą nieruchomości, a w szczególności umowa, na podstawie której do takiego następstwa doszło, budzi wątpliwości co do

jej zgodności z przepisami prawa oraz zasadami współżycia społecznego. Pierwowzorem wskazanego rozwiązania jest funkcjonująca na gruncie obowiązujących przepisów prawa możliwość inicjowania takich postępowań przez właściwe organy podatkowe (na podstawie art. 199a § 3 Ordynacji podatkowej). Zaprezentowane rozwiązanie ma w założeniu wyposażyć właściwe organy w instrument umożliwiający zakwestionowanie ważności następstwa prawnego w sytuacji, gdy okoliczności sprawy wskazują, że roszczenie zostało nabyte np. w warunkach, w których jedna ze stron nie zdawała sobie sprawy z jego rzeczywistej wartości.

Przyznanie prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego, prawo do odszkodowania i prawo do rekompensaty następuje na wniosek właściciela lub jego spadkobiercy złożony w nieprzekraczalnym terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Wnioski składane są na urzędowym formularzu, którego wzór określi minister właściwy do spraw Skarbu Państwa. W odniesieniu do właścicieli i ich następców prawnych, którzy nie złożyli wniosków o użytkowanie wieczyste, odszkodowanie lub rekompensatę w terminach przewidzianych w ustawie, roszczenia wygasają. Przyznanie prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego, prawa do odszkodowania, prawa do rekompensaty lub wydanie prawomocnej decyzji o odmowie przyznania tych praw wyczerpuje wszelkie roszczenia właścicieli lub spadkobierców dotyczące nieruchomości przejętych na podstawie dekretu.

Właściciel lub spadkobierca, któremu przysługuje prawo do ustanowienia użytkowania wieczystego na podstawie projektowanej ustawy, może zrezygnować z tego prawa i dokonać wyboru prawa do odszkodowania.

Prawo do odszkodowania lub prawo do rekompensaty jest realizowane jako:

- przyznanie jednorazowo obligacji emitowanych przez Skarb Państwa,
- zwaloryzowane świadczenie pieniężne wypłacane w rocznych ratach z Dekretowego Funduszu Rekompensacyjnego.

Postępowania administracyjne lub sądowo-administracyjne w sprawach o stwierdzenie nieważności orzeczeń dotyczących nieruchomości lub inne postępowania związane z przejęciem nieruchomości na podstawie dekretu, wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie ustawy, prowadzi się na podstawie przepisów dotychczasowych. Właściciel lub spadkobierca prowadzący postępowanie administracyjne, sądowo-administracyjne lub inne postępowania w związku z utratą nieruchomości, jest uprawniony do rezygnacji z roszczeń dochodzonych w tym postępowaniu i wyboru prawa przysługującego na podstawie ustawy, co powinien wskazać we wniosku.

Prawo do odszkodowania i prawo do rekompensaty zwolnione jest z podatku od spadków i darowizn, jest wolne od podatku dochodowego od osób fizycznych, podatku od czynności cywilno-prawnych oraz nie podlegają opłacie skarbowej. Prawo użytkowania wieczystego przyznane na podstawie niniejszej ustawy może być przekształcone w prawo własności.

Zasady przyznania i realizacji prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości (prawo do ustanowienia użytkowania)

Warunkiem koniecznym do ustanowienia prawa użytkowania jest złożenie przez uprawniony podmiot wniosku na formularzu urzędowym.

Okolicznościami wyłączającymi możliwość ustanowienia prawa użytkowania wieczystego jest przeznaczenie lub wykorzystywanie nieruchomości na cele publiczne, określone w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub zbycie tej nieruchomości, oddanie w użytkowanie wieczyste lub trwały zarząd, a także zabudowanie nieruchomości budynkiem, w którym zostały wydzielone więcej niż trzy lokale mieszkalne. Ustanowienie prawa do użytkowania wieczystego nie jest również możliwe jeżeli wartość nieruchomości zabudowanej

przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego po dniu wejścia w życie dekretu przenosi znacznie wartość zajętego na ten cel gruntu, oraz w sytuacji gdy budynek o którym mowa w art. 5 dekretu odbudowany lub wyremontowany został ze środków publicznych w ponad 50%, a także nie istnieje możliwość dokonania zgodnego z prawem i ładu przestrzennym podziału nieruchomości, której jedynie część jest przedmiotem roszczenia określonego w dekrete.

Nieruchomość, co do której ustanawia się prawo użytkowania wieczystego musi odpowiadać co do powierzchni i położenia nieruchomości hipotecznej objętej wnioskiem. Mając jednak na uwadze zmiany jakie zaszły w czasie obowiązywania dekretu, od zasady tej ustawa przewiduje dwa wyjątki: 1) jeżeli wydzielenie nieruchomości w dawnych granicach nie będzie mogło nastąpić, prawo do użytkowania wieczystego może zostać przyznane do innej nieruchomości o takiej samej powierzchni, powstałej przez przyłączenie innej nieruchomości lub jej części, jeżeli powierzchnia dawnej nieruchomości w nowopowstałej nieruchomości będzie wynosić nie mniej niż 50%; 2) jeżeli zaś wydzielenie nieruchomości nie będzie możliwe w sposób opisany powyżej, prawo do ustanowienia użytkowania może być przyznane do innej nieruchomości pod warunkiem, że powierzchnia dawnej nieruchomości w nowopowstałej nieruchomości będzie wynosić nie mniej niż 50%. W przypadku ustanowienia prawa użytkowania do nieruchomości o innej powierzchni, będzie miała zastosowanie dopłata, której wysokość jest równa wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu, tej części nieruchomości o jaką nieruchomość została zmniejszona lub zwiększona.

Niniejsza ustawa przewiduje również korzystne rozwiązanie dla właścicieli lub spadkobierców działek zabudowanych domami jednorodzinnymi lub domami, których liczba izb nie przekracza 20 oraz domami w których przed 21 listopada 1945 r. została wyodrębniona własność lokali, którzy nie złożyli wniosku w trybie art. 7 dekretu. W tych przypadkach ustanowienie prawa użytkowania może zostać ustanowione tylko wtedy, gdy w dniu złożenia wniosku w trybie niniejszej ustawy faktycznie posiadają przedmiotową nieruchomość oraz przedstawią zgodę pozostałych właścicieli lub spadkobierców w formie aktu notarialnego na wystąpienie

z wnioskiem o przyznanie prawa do ustanowienia użytkowania przez osoby faktycznie posiadające nieruchomości. W takiej sytuacji wszelkie roszczenia pozostałych właścicieli lub spadkobierców dotyczące nieruchomości oddawanej w użytkowanie wieczyste, wygasną z dniem ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz faktycznego posiadacza nieruchomości.

Prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym jest posadowiony budynek, może być również ustanowione na rzecz właścicieli lub spadkobierców, którzy na dzień wejścia w życie ustawy są właścicielami budynków na podstawie dekretu.

Jeżeli wartość nieruchomości, której użytkowanie wieczyste jest ustanawiane na rzecz właściciela lub spadkobiercy, jest wyższa niż wartość odszkodowania, które przysługiwałoby za tę nieruchomość na podstawie ustawy, właściciel lub spadkobierca zobowiązany jest do zapłaty różnicy pomiędzy tymi wartościami. Wysokość odszkodowania odpowiada zaś wartości nieruchomości według stanu faktycznego i prawnego w dniu jej przejęcia na podstawie dekretu i przepisów wykonawczych, z uwzględnieniem obciążeń oraz cen z dnia sporządzenia wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego.

Mając na względzie wprowadzony w ustawie obowiązek zapłaty przez właściciela lub jego spadkobiercę ewentualnej różnicy wartości nieruchomości, co do których ustanowiono użytkowanie wieczyste, jeżeli jest ona wyższa niż odszkodowanie przysługujące za tę nieruchomość na podstawie niniejszej ustawy, jak również obowiązek zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość po dniu przejęcia nieruchomości na podstawie dekretu, właściciel lub spadkobierca, któremu przysługuje prawo do ustanowienia użytkowania wieczystego, może zrezygnować z prawa do ustanowienia użytkowania i wybrać prawo do odszkodowania.

Zasady przyznania i realizacji prawa do odszkodowania za nieruchomość (prawo do odszkodowania)

Odszkodowanie przysługuje właścicielowi lub spadkobiercy, który złożył wniosek, a nie przysługuje mu prawo do ustanowienia użytkowania wieczystego lub też wybrał prawo do odszkodowania. Za zgodą właściciela lub spadkobiercy, w ramach prawa do odszkodowania może być przyznane prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zamiennej, pochodzącej z zasobu właściwego organu. Wartość nieruchomości zamiennej nie może przekraczać wartości ustalonego odszkodowania.

Zasady przyznania i realizacji prawa do rekompensaty za nieruchomość (prawo do rekompensaty)

Rekompensata przysługuje właścicielowi lub spadkobiercy, któremu nie przysługuje prawo do użytkowania wieczystego, lub prawo do odszkodowania. Wysokość rekompensaty określa się w wysokości 20% wartości nieruchomości, określonej według zasad, o których mowa w art. 17 ustawy.

Źródło finansowania

Nieruchomości, co do których ustala się prawo użytkowania wieczystego pochodzą odpowiednio z zasobu m.st. Warszawa lub Skarbu Państwa. Źródłem finansowania odszkodowań i rekompensat oraz ich obsługi jest utworzony na mocy niniejszej ustawy fundusz celowy pod nazwą „Dekretowy Fundusz Rekompensacyjny”. Dysponentem funduszu jest Prezydent m.st. Warszawy.

Przychodami Dekretowego Funduszu Rekompensacyjnego są:

- wpływy ze sprzedaży nieruchomości przejętych na podstawie dekretu,
- wpływy z tytułu zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość,

- wpływy z tytułu zwrotu różnicy wartości nieruchomości, co do których ustanowiono użytkowanie wieczyste, jeżeli jest ona wyższa niż przysługujące za tę nieruchomość odszkodowanie,
- odsetki od wolnych środków przekazanych w zarządzenie, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
- pożyczki z budżetu państwa,
- środki z Funduszu Reprywatyzacji, o którym mowa w art. 56 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji (tj. tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 981 z późn. zm.),
- środki przekazywane przez m.st. Warszawa.

Wyплаты świadczeń pieniężnych dokonuje Bank Gospodarstwa Krajowego.

Zmiany w przepisach obowiązujących

Przepisy niniejszej ustawy wprowadzają zmiany w następujących ustawach:

- ustawa o gospodarce nieruchomościami. W art. 34 dopuszcza się zbycie nieruchomości na rzecz byłych właścicieli i ich spadkobierców pomimo toczącego się postępowania na podstawie ustawy. Uchyla się art. 111a, art. 214, art. 214a, art. 214b, i art. 215, zgodnie z zasadą, że wszelkie roszczenia związane z dekretem warszawskim, po wejściu w życie projektowanej ustawy będą dochodzone i realizowane na podstawie tej ustawy,
- ustawa o podatku od spadku i darowizn. W art. 4 ust 1 dodaje się pkt 18, w którym zwalnia się od podatku od spadku i darowizn prawa do odszkodowania i prawa do rekompensaty w rozumieniu niniejszej ustawy,
- ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych. W art. 21 ust 1 dodaje się pkt 30b, w którym określa się jako wolne od podatku przychody uzyskane z tytułu prawa do odszkodowania i rekompensaty oraz przychody uzyskane ze sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, prawa do odszkodowania i prawa do rekompensaty do

wysokości odpowiadającej procentowemu udziałowi wartości tego prawa w cenie użytkowania wieczystego z dnia nabycia prawa użytkowania wieczystego, w rozumieniu niniejszej ustawy,

- ustawa o podatku od czynności cywilno-prawnych. W art. 9 dodaje się pkt 16, w którym zwalnia się od podatku od czynności cywilno-prawnych sprzedaż prawa użytkowania wieczystego, prawa do odszkodowania oraz prawa do rekompensaty w rozumieniu niniejszej ustawy,

- ustawa o opłacie skarbowej. W art. 2 ust 1 dodaje się lit „l”, w którym określa się, że opłacie skarbowej nie podlegają odszkodowania i rekompensaty w rozumieniu niniejszej ustawy,

- ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W art. 1 ust 1a dodaje się pkt 3, w którym określa się prawo do przekształcenia użytkowania wieczystego we własność nieruchomości, co do których prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione niniejszą ustawą.

Niniejsza ustawa wymaga wydania następujących rozporządzeń:

- rozporządzenie ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa określające wzór urzędowego formularza wniosku o przyznanie prawa użytkowania, prawa do odszkodowania, prawa do rekompensaty w rozumieniu niniejszej ustawy oraz sposób jego udostępnienia,

- rozporządzenie ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa określające zasady i oraz sposób prowadzenia rejestru zawierającego dane na temat decyzji wydanych na podstawie niniejszej ustawy, stanu i formy ich realizacji a także danych osób, którym przysługują prawa wynikające z decyzji.

Niniejsza ustawa wymaga podjęcia uchwały przez Radę m.st. Warszawy określającą jednorazową symboliczną opłatę z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, w rozumieniu ustawy.

Przepisy przejściowe i końcowe

Projektowana ustawa wprowadza kompleksowe rozwiązania w zakresie dochodzenia roszczeń związanych z dekretem warszawskim na podstawie zawartych w niej uregulowań. Ustawa przewiduje liczony od dnia jej wejścia w życie termin zawity na zgłaszanie roszczeń, które wygasają z mocy prawa po upływie tego terminu. Postanowienia ustawy nie naruszają zasady równości obywateli wobec prawa, ani też nie pozbawiają obywateli praw nabytych na podstawie dotychczasowych regulacji prawnych. Postępowania administracyjne, sądowno-administracyjne lub inne postępowania wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy będą prowadzone na podstawie przepisów dotychczasowych, a uwzględnienie w ich toku roszczeń, spowoduje wygaśnięcie wszelkich roszczeń związanych z utratą nieruchomości na podstawie dekretu. Niezależnie od tego właściciele lub ich spadkobiercy, prowadzący wspomniane postępowania administracyjne, sądowno-administracyjne lub sądowe będą uprawnieni do rezygnacji z roszczeń dochodzonych w takim postępowaniu i wyboru roszczeń wraz z trybem ich dochodzenia, jakie regulowane są ustawą.

Projektowana ustawa wprowadza również zasadę niezbywalności roszczeń związanych z utratą nieruchomości.

Zakres oceny skutków regulacji

Zaproponowane w niniejszej ustawie rozwiązania w zakresie ustalenia praw do użytkowania wieczystego, odszkodowania i rekompensaty dla właścicieli nieruchomości warszawskich odebranych dekretem, wydają się być optymalne i odpowiadające zasadom państwa demokratycznego. Regulacje zaproponowane w projektowanej ustawie nie naruszają praw nabytych przez osoby uprawnione, ale wprowadzają czytelne i jednoznaczne regulacje. Wprowadzenie terminów zawitych do składania wniosków w trybie niniejszej ustawy oraz wyraźne wskazanie terminów kiedy określone roszczenie wobec zobowiązanych podmiotów (Skarbu Państwa,

odpowiedniej jednostki samorządu terytorialnego) wygasa, pozwoli na uporządkowanie stosunków własnościowych, jak również odblokuje procesy inwestycyjne, które w rezultacie doprowadzą do pozyskania przez zobowiązane podmioty środków na realizację rekompensat i odszkodowań.

Podmioty, na które oddziałuje projektowana regulacja

a. Właściciele nieruchomości warszawskich i ich spadkobiercy, których pozbawiono prawa własności i nie zaspokoiono ich roszczeń z tego tytułu do dnia dzisiejszego.

b. Organy publiczne prowadzące postawania administracyjne (organy właściwe) o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, prawa do rekompensaty oraz odszkodowania, tj.:

- prezydent m.st. Warszawy wykonujący zadania zlecone z zakresu administracji rządowej w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa,

- prezydent m.st. Warszawy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność m.st. Warszawy,

- marszałek województwa mazowieckiego w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność samorządu województwa mazowieckiego.

Konsultacje społeczne

Ze względu na rangę społeczną repriwatyzacji projekt ustawy winien być konsultowany z przedstawicielami środowisk osób, które utraciły prawo własności na mocy przepisów dekretu.

Skutki wprowadzenia regulacji

Wdrożenie ustawy pozwoli na ograniczenie i ostateczne ustalenie zobowiązań Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego (m.st. Warszawa, samorządu województwa mazowieckiego) właściwych do zaspokojenia roszczeń dekretowych.

Realizacja ustawy pozwoli m. st. Warszawa i samorządowi województwa mazowieckiego na uwolnienie nieruchomości dekretowych od roszczeń co zintensyfikuje obrót tymi nieruchomościami i zwiększy przychody odpowiednich jednostek, oraz pozwoli na przeprowadzenie blokowanych przez roszczenia inwestycji.

Wstępnie szacowane skutki finansowe wprowadzenia ustawy to 4 mld zł. Ostatecznie kwota ta możliwa będzie do określenia po upływie terminu na złożenie wniosków w trybie ustawy, czyli najwcześniej po roku od dnia wejścia w życie ustawy.

Wdrożenie ustawy zwiększy popyt na usługi rzeczoznawców majątkowych i geodetów uprawnionych.

Zgodność z prawem Unii Europejskiej

Projektowana ustawa jest zgodna z prawem Unii Europejskiej.

Warszawa, 8 września 2016 r.

BAS-WAPEiM-1827/16

Pan Marek Kuchciński
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej poselskiego projektu ustawy o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Marcin Kierwiński)

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jednolity: Monitor Polski z 2012 r. poz. 32, ze zm.) sporządza się następującą opinię:

I. Przedmiot projektu ustawy

Poselski projekt ustawy o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy ma na celu kompleksowe uregulowanie praw do nieruchomości na terenie Warszawy, zasad i zakresu ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości, wypłaty odszkodowań i rekompensat oraz uporządkowanie wszelkich innych roszczeń byłych właścicieli nieruchomości warszawskich, którzy na mocy dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279, ze zm.) zostali pozbawieni prawa własności nieruchomości lub ich spadkobierców. Projekt określa zasady i tryb przyznania i realizacji: prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości, prawa do odszkodowania za nieruchomość oraz prawa do rekompensaty za nieruchomość.

Projekt przewiduje również zmiany w ustawach: z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2016 r. poz. 205, ze zm.), z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku od osób fizycznych (Dz. U. z 2012 r. poz. 361, ze zm.), z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 223, ze zm.), z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2015 r. poz. 783, ze zm.), z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012 r. poz. 83, ze zm.) oraz z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dz. U. z 2015 r. poz. 1774, ze zm.).

Projekt zawiera przepisy przejściowe. Ustawa ma wejść w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

II. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem ustawy
Zgodnie z art. 345 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, traktaty nie przesądzają w niczym zasad prawa własności w państwach członkowskich.

III. Analiza przepisów projektu pod kątem ustalonego stanu prawa Unii Europejskiej

Projekt pozostaje poza zakresem regulacji prawa Unii Europejskiej.

IV. Konkluzja

Poselski projekt ustawy o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

Akceptował:

Dyrektor Biura Analiz Sejmowych

M. Warciński

Michał Warciński

Warszawa, 8 września 2016 r.

BAS-WAPEiM-1828/16

Pan Marek Kuchciński
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

**Opinia w sprawie stwierdzenia, czy poselski projekt ustawy o uregulowaniu
praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy
(przedstawiciel wnioskodawców: poseł Marcin Kierwiński) jest projektem
ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej w rozumieniu art. 95a
regulaminu Sejmu**

Poselski projekt ustawy o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy ma na celu kompleksowe uregulowanie praw do nieruchomości na terenie Warszawy, zasad i zakresu ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości, wypłaty odszkodowań i rekompensat oraz uporządkowanie wszelkich innych roszczeń byłych właścicieli nieruchomości warszawskich, którzy na mocy dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279, ze zm.) zostali pozbawieni prawa własności nieruchomości lub ich spadkobierców. Projekt określa zasady i tryb przyznania i realizacji: prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości, prawa do odszkodowania za nieruchomość oraz prawa do rekompensaty za nieruchomość.

Projekt nie zawiera przepisów mających na celu wykonanie prawa Unii Europejskiej.

Poselski projekt ustawy o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy nie jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej w rozumieniu art. 95a regulaminu Sejmu.

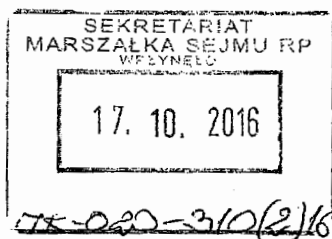
Akceptował:
Dyrektor Biura Analiz Sejmowych
M. Warciński
Michał Warciński

Warszawa, dnia 17 października 2016 r.

Marcin Kierwiński

Posel na Sejm RP

Przedstawiciel wnioskodawców



Szanowny Pan

Marek Kuchciński

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

w związku z pismem (nr GMS-WP-03-126/16) z dnia 22 września 2016 r., składam niniejszym uzasadnienie do projektu ustawy o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy, uzupełnione o założenia projektów podstawowych aktów wykonawczych, zgodnie z wymogiem określonym w art. 34 ust. 2 pkt 6 regulaminu Sejmu wraz z projektem rozporządzenia.

Z poważaniem,



UZASADNIENIE

Cele i główne założenia ustawy

Celem ustawy jest ostateczne oraz kompleksowe uregulowanie praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy, zasad i zakresu ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości, wypłaty odszkodowań i rekompensat oraz uporządkowanie wszelkich innych roszczeń byłych właścicieli nieruchomości warszawskich, którzy na mocy dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. z 1945 r. Nr 50 poz. 279) tzw. dekretu Bieruła zostali pozbawieni prawa własności nieruchomości lub ich spadkobierców. Celem ustawy jest zadośćuczynienie za naruszenie prawa własności, w poszanowaniu zasady sprawiedliwości dziejowej i społecznej oraz konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności.

Z dniem wejścia w życie dekretu, tj. z dniem 21 listopada 1945 r. wszystkie grunty leżące w obszarze m. st. Warszawy w granicach z dnia 26 października 1945 r, a więc w granicach przedwojennej Warszawy, przeszły na własność gminy m. st. Warszawy. Dekret dotyczył ok. 14 tys. ha gruntów i ok. 28 tys. budynków. Dekret pomimo swego nacjonalizacyjnego charakteru przewidywał możliwość restytucji mienia w postaci prawa własności budynków oraz w przyszłości prawa wieczystej dzierżawy (obecnie prawa użytkowania wieczystego) z czynszem symbolicznym, ale tylko i wyłącznie dla tych osób, które w terminie określonym w dekreście złożyły stosowny wniosek. Zgodnie z przepisami dekretu dotychczasowi właściciele gruntów mogli w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia gruntów w posiadanie przez gminę zgłosić wnioski o przyznanie im na tych gruntach prawa wieczystej dzierżawy (obecnie prawa użytkowania wieczystego) z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Gmina miała obowiązek uwzględniania wniosków, jeżeli korzystanie z gruntów przez dotychczasowych właścicieli dawało się pogodzić z przeznaczeniem tych gruntów określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W sposób odmienny potraktowana została sprawa własności budynków istniejących na gruntach, które zostały przejęte na własność gminy. Zgodnie z przepisami dekretu budynki przechodziły na własność gminy tylko wówczas gdy dotychczasowi właściciele

nie złożyli w terminie wniosków o oddanie w wieczystą dzierżawę gruntów, na których położone były te budynki lub gdy w/w wnioski zostały załatwione odmownie. Ze względu na czasochłonny tryb obejmowania gruntów w posiadanie przez gminę wprowadzony Rozporządzeniem Ministra Odbudowy z dnia 7 kwietnia 1946 r. (Dz. U. R.P. Nr 16, poz. 112), wydano nowe rozporządzenie Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. w sprawie obejmowania w posiadania gruntów przez gminę m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 7 poz. 43). Na podstawie przepisów tego rozporządzenia zamieszczano sukcesywnie w Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej m.st. Warszawy obwieszczenia o obejmowaniu kolejnych gruntów w posiadanie przez m.st. Warszawa. Ponadto informacje o tych obwieszczeniach zamieszczane były w prasie codziennej. W miarę podawania do publicznej wiadomości w/w obwieszczeń zaczęła napływać stale zwiększająca się fala wniosków od dotychczasowych właścicieli o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy gruntów przejętych przez gminę. Ostatni Dziennik Urzędowy, w którym ogłoszono wejście w posiadanie określonych fragmentów Miasta nosi datę 28 listopada 1948 r.

Termin na złożenie wniosku był terminem zawitym. Niezłożenie wniosku w terminie prowadziło do utraty możliwości uzyskania dzierżawy wieczystej, jak i pozbawiało właściciela wszelkich praw do budynku posadowionego na gruncie. Tak krótki okres na złożenie wniosku był dla wielu osób, w trudnych warunkach powojennych, niemożliwy do zachowania. Wiele rodzin pozostawało poza Warszawą, a nawet Polską, wiele osób za swą działalność niepodległościową zostało w tym okresie osadzonych w komunistycznych więzieniach. Nieuregulowane były również sprawy spadkowe po śmierci obywateli polskich w czasie II wojny światowej.

W latach 60 –tych przyznano byłym właścicielom i następcom prawnym dodatkową możliwość złożenia wniosków restytucyjnych na podstawie uchwały nr 11 Rady Ministrów z dnia 27 stycznia 1965 r. w sprawie oddania niektórych obszarów m. st. Warszawy w użytkowanie wieczyste (M.P. nr 6 poz 18).

Kolejne uregulowania dotyczące nieruchomości warszawskich zawarto w ustawie z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz. U. nr 14 poz. 130), na mocy której grunty przejęte dekretem z dnia 26 października 1945 r. stały się własnością Skarbu Państwa, a po zmianach ustrojowych z dniem 27 maja

1990 r., tj. z dniem wyjścia w życie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie gminnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. nr 32 poz. 131 z późn. zm.), znaczna część nieruchomości warszawskich została skomunalizowana z mocy prawa lub na wniosek.

Uzupełnieniem dla postanowień dekretu były przepisy ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127, z późn. zm.), a następnie przepisy art. 214 i 215 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.), przewidujące ograniczone możliwości uzyskania zwrotu nieruchomości bądź odszkodowania.

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami regulujące kwestie dekretu znowelizowano ustawą z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. 2016 nr 0 poz. 1271 2016.09.17). Nowelizacja ta nie rozwiązała jednak wszystkich spraw związanych z problematyką skomunalizowanych nieruchomości warszawskich.

W latach 50- tych i 60- tych ubiegłego wieku zdecydowana większość wniosków złożonych w terminie określonym dekretem w ogóle nie została rozpatrzona albo rozpatrzono je odmownie. Po roku 1950 masowo odmawiano uwzględnienia wniosków, nawet jeżeli pozytywne ich załatwienie nie było sprzeczne z planem zagospodarowania gminy. Cel dekretu, którym zgodnie z jego art. 1 miało być sprawne przeprowadzenie procesu odbudowy stolicy, został wypaczony. Dekret był bowiem wykorzystany, jako instrument umożliwiający przejmowanie również tych budynków oraz nieruchomości, które były zbędne dla odbudowy stolicy.

W obecnym stanie prawnym, właściciele i ich spadkobiercy mogą domagać się stwierdzenia nieważności orzeczeń dekretowych w trybie art. 156 § 1 KPA. Ubieganie się o zwrot nieruchomości w związku z uprzednią koniecznością stwierdzenia nieważności orzeczeń jest jednak postępowaniem wieloletnim, co dodatkowo pogłębia poczucie krzywdy osób pozbawionych swojej własności.

Sześćdziesiąt lat obowiązywania dekretu i późniejsze uregulowania prawne spowodowały nieodwracalne skutki. Budynki wybudowane po 1945 r. są często

posadowione w innych granicach działek, niż granice przedwojenne, wiele gruntów wykorzystanych jest na cele publiczne. Wiele nieruchomości zostało oddanych przez Skarb Państwa, a następnie miasto Warszawa w użytkowanie wieczyste na rzecz osób trzecich, a część lokali usytuowanych w budynkach objętych dekretem, sprzedana. W związku zaś ze wzrastającą liczbą postępowań w przedmiocie stwierdzenia nieważności orzeczeń dekretowych, w wielu przypadkach miasto zaprzestało inwestycji, wobec tego, że stało się posiadaczem w złej wierze w rozumieniu art. 226 § 2 k.c. W związku z tym budynki, nierzadko zabytkowe niszczeją, w kamienicach nie można przeprowadzać remontów i modernizacji. Mieszkańcy tych nieruchomości czują się niesłusznie pokrzywdzeni, co powoduje wzrost niezadowolenia społecznego. Skutkiem zaś dotychczas przeprowadzonych inwestycji na przejętych gruntach jest zasadnicza zmiana w zakresie ich zagospodarowania. Kompleksy gruntów o zwartej i gęstej niegdyś zabudowie, jak np. Muranów, zostały zabudowane w formie luźnych osiedli, a na części gruntów wzniesiono budynki służące celom publicznym.

Roszczenia podnoszone w związku z dekretem utrudniają, a czasami wręcz uniemożliwiają prowadzenie procesów inwestycyjnych, infrastrukturalnych, drogowych, a nawet inwestycji celu publicznego. Prawomocne wyroki sądów zmuszają m.st. Warszawa i Skarb Państwa do wypłaty nawet kilkusetmilionowych odszkodowań, co stanowi dodatkowy argument za pilną koniecznością uregulowania praw do nieruchomości na terenie m.st. Warszawy. Pozostawienie stanu rzeczy w aktualnej postaci prowadzić może do lawinowego wzrastania kwot niezbędnych do wypłaty odszkodowań związanych z dekretem. Jednakże z uwagi na fakt, że niezaspokojone roszczenia dawnych właścicieli i ich spadkobierców, są wynikiem naruszenia przez Państwo konstytucyjnej zasady ochrony własności, pozbawienie ich prawa własności powinno zostać zadośćuczynione.

Projektowana ustawa o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie m. st. Warszawy określa zasady :

1. przyznania i realizacji prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości (prawo do ustanowienia użytkowania),
2. przyznania i realizacji prawa do odszkodowania za nieruchomość (prawo do odszkodowania),

3. przyznania i realizacji prawa do rekompensaty za nieruchomość (prawo do rekompensaty).

Przepisy ustawy mają zastosowanie wyłącznie do nieruchomości, które przeszły na własność Państwa na podstawie dekretu. Prawo do ustanowienia użytkowania wieczystego, prawo do odszkodowania i prawo do rekompensaty przysługują dawnym właścicielom i współwłaścicielom nieruchomości, jeżeli własność lub współwłasność powstała przed dniem 21 listopada 1945 r. oraz ich spadkobiercom.

Na podstawie odrębnych umów międzynarodowych zawartych po dniu 1 stycznia 1944 r. pomiędzy państwem polskim lub jego rządem, a niektórymi państwami obcymi lub ich rządami (tzw. umowy indemnizacyjne) obywatelom polskim, którzy pozostawili nieruchomości w Warszawie, a po wojnie zostali obywatelami państw obcych, rząd polski przekazał środki finansowe na wypłatę odszkodowań za pozostawione w Warszawie nieruchomości.

Wobec czego, prawo do ustanowienia użytkowania wieczystego, prawo do odszkodowania i prawo do rekompensaty nie przysługują właścicielom i ich spadkobiercom:

- którym na podstawie odrębnych przepisów przysługiwały w stosunku do państw obcych uprawnienia odszkodowawcze, wynikające z umów międzynarodowych zawartych po dniu 1 stycznia 1944 r. pomiędzy państwem polskim lub jego rządem a państwami obcymi lub jego rządami,
- którzy utracili obywatelstwo polskie na podstawie dekretu z dnia 13 września 1946 r. o wyłączeniu ze społeczeństwa polskiego osób narodowości niemieckiej (Dz.U.1947.55.310, Dz.U.1948.65.390 i Nr 66.404, Dz.U.1949 r.57.453, Nr 32.238 i Nr 65.533),
- którzy utracili obywatelstwo polskie na podstawie art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 8 stycznia 1951 r. o obywatelstwie polskim (Dz.U.1951.4.25).

Zgodnie z rozwiązaniami proponowanymi w ustawie, prawo do ustanowienia użytkowania wieczystego, prawo do odszkodowania oraz prawo do rekompensaty są prawami niezbywalnymi. Obrót takimi roszczeniami jest dopuszczalny wyłącznie między osobami współuprawnionymi do wskazanych roszczeń, co w założeniu ma

umożliwić sprawniejsze przeprowadzenie właściwych postępowań. Jednocześnie projektowana regulacja ma wykluczyć budzącą duże kontrowersje społeczne praktykę wykupywania roszczeń związanych z utratą nieruchomości, często za niewielką część ich rzeczywistej wartości. Dopełnieniem wskazanej regulacji ma być wyposażenie organów właściwych do prowadzenia postępowań na podstawie projektowanej ustawy w uprawnienie do wystąpienia do sądu powszechnego z powództwem o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa – w sytuacji, gdy w toku prowadzonego postępowania następstwo prawne podmiotów dochodzących roszczeń związanych z utratą nieruchomości, a w szczególności umowa, na podstawie której do takiego następstwa doszło, budzi wątpliwości co do jej zgodności z przepisami prawa oraz zasadami współżycia społecznego. Pierwowzorem wskazanego rozwiązania jest funkcjonująca na gruncie obowiązujących przepisów prawa możliwość inicjowania takich postępowań przez właściwe organy podatkowe (na podstawie art. 199a § 3 Ordynacji podatkowej). Zaprezentowane rozwiązanie ma w założeniu wyposażyć właściwe organy w instrument umożliwiający zakwestionowanie ważności następstwa prawnego w sytuacji, gdy okoliczności sprawy wskazują, że roszczenie zostało nabyte np. w warunkach, w których jedna ze stron nie zdawała sobie sprawy z jego rzeczywistej wartości.

Przyznanie prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego, prawo do odszkodowania i prawo do rekompensaty następuje na wniosek właściciela lub jego spadkobiercy złożony w nieprzekraczalnym terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Wnioski składane są na urzędowym formularzu, którego wzór określi minister właściwy do spraw Skarbu Państwa. W odniesieniu do właścicieli i ich następców prawnych, którzy nie złożyli wniosków o użytkowanie wieczyste, odszkodowanie lub rekompensatę w terminach przewidzianych w ustawie, roszczenia wygasają. Przyznanie prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego, prawa do odszkodowania, prawa do rekompensaty lub wydanie prawomocnej decyzji o odmowie przyznania tych praw wyczerpuje wszelkie roszczenia właścicieli lub spadkobierców dotyczące nieruchomości przejętych na podstawie dekretu.

Właściciel lub spadkobierca, któremu przysługuje prawo do ustanowienia użytkowania wieczystego na podstawie projektowanej ustawy, może zrezygnować z tego prawa i dokonać wyboru prawa do odszkodowania.

Prawo do odszkodowania lub prawo do rekompensaty jest realizowane jako:

- przyznanie jednorazowo obligacji emitowanych przez Skarb Państwa,
- zwaloryzowane świadczenie pieniężne wypłacane w rocznych ratach z Dekretowego Funduszu Rekompensacyjnego.

Postępowania administracyjne lub sądowno-administracyjne w sprawach o stwierdzenie nieważności orzeczeń dotyczących nieruchomości lub inne postępowania związane z przejęciem nieruchomości na podstawie dekretu, wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie ustawy, prowadzi się na podstawie przepisów dotychczasowych. Właściciel lub spadkobierca prowadzący postępowanie administracyjne, sądowno-administracyjne lub inne postępowania w związku z utratą nieruchomości, jest uprawniony do rezygnacji z roszczeń dochodzonych w tym postępowaniu i wyboru prawa przysługującego na podstawie ustawy, co powinien wskazać we wniosku.

Prawo do odszkodowania i prawo do rekompensaty zwolnione jest z podatku od spadków i darowizn, jest wolne od podatku dochodowego od osób fizycznych, podatku od czynności cywilno-prawnych oraz nie podlegają opłacie skarbowej. Prawo użytkowania wieczystego przyznane na podstawie niniejszej ustawy może być przekształcone w prawo własności.

Zasady przyznania i realizacji prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości (prawo do ustanowienia użytkowania)

Warunkiem koniecznym do ustanowienia prawa użytkowania jest złożenie przez uprawniony podmiot wniosku na formularzu urzędowym.

Okolicznościami wyłączającymi możliwość ustanowienia prawa użytkowania wieczystego jest przeznaczenie lub wykorzystywanie nieruchomości na cele publiczne, określone w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub zbycie tej nieruchomości, oddanie w użytkowanie wieczyste lub trwałe zarząd, a także zabudowanie nieruchomości budynkiem, w którym zostały wydzielone więcej niż trzy lokale mieszkalne. Ustanowienie prawa do użytkowania

wieczystego nie jest również możliwe jeżeli wartość nieruchomości zabudowanej przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego po dniu wejścia w życie dekretu przenosi znacznie wartość zajętego na ten cel gruntu, oraz w sytuacji gdy budynek o którym mowa w art. 5 dekretu odbudowany lub wyremontowany został ze środków publicznych w ponad 50%, a także nie istnieje możliwość dokonania zgodnego z prawem i ładem przestrzennym podziału nieruchomości, której jedynie część jest przedmiotem roszczenia określonego w dekrete.

Nieruchomość, co do której ustanawia się prawo użytkowania wieczystego musi odpowiadać co do powierzchni i położenia nieruchomości hipotecznej objętej wnioskiem. Mając jednak na uwadze zmiany jakie zaszły w czasie obowiązywania dekretu, od zasady tej ustawa przewiduje dwa wyjątki: 1) jeżeli wydzielenie nieruchomości w dawnych granicach nie będzie mogło nastąpić, prawo do użytkowania wieczystego może zostać przyznane do innej nieruchomości o takiej samej powierzchni, powstałej przez przyłączenie innej nieruchomości lub jej części, jeżeli powierzchnia dawnej nieruchomości w nowopowstałej nieruchomości będzie wynosić nie mniej niż 50%; 2) jeżeli zaś wydzielenie nieruchomości nie będzie możliwe w sposób opisany powyżej, prawo do ustanowienia użytkowania może być przyznane do innej nieruchomości pod warunkiem, że powierzchnia dawnej nieruchomości w nowopowstałej nieruchomości będzie wynosić nie mniej niż 50%. W przypadku ustanowienia prawa użytkowania do nieruchomości o innej powierzchni, będzie miała zastosowanie dopłata, której wysokość jest równa wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu, tej części nieruchomości o jaką nieruchomość została zmniejszona lub zwiększona.

Niniejsza ustawa przewiduje również korzystne rozwiązanie dla właścicieli lub spadkobierców działek zabudowanych domami jednorodzinnymi lub domami, których liczba izb nie przekracza 20 oraz domami w których przed 21 listopada 1945 r. została wyodrębniona własność lokali, którzy nie złożyli wniosku w trybie art. 7 dekretu. W tych przypadkach ustanowienie prawa użytkowania może zostać ustanowione tylko wtedy, gdy w dniu złożenia wniosku w trybie niniejszej ustawy faktycznie posiadają przedmiotową nieruchomość oraz przedstawia zgodę pozostałych właścicieli lub spadkobierców w formie aktu notarialnego na wystąpienie z wnioskiem o przyznanie prawa do ustanowienia użytkowania przez osoby faktycznie posiadające

nieruchomość. W takiej sytuacji wszelkie roszczenia pozostałych właścicieli lub spadkobierców dotyczące nieruchomości oddawanej w użytkowanie wieczyste, wygasną z dniem ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz faktycznego posiadacza nieruchomości.

Prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym jest posadowiony budynek, może być również ustanowione na rzecz właścicieli lub spadkobierców, którzy na dzień wejścia w życie ustawy są właścicielami budynków na podstawie dekretu.

Jeżeli wartość nieruchomości, której użytkowanie wieczyste jest ustanawiane na rzecz właściciela lub spadkobiercy, jest wyższa niż wartość odszkodowania, które przysługiwałoby za tę nieruchomość na podstawie ustawy, właściciel lub spadkobierca zobowiązany jest do zapłaty różnicy pomiędzy tymi wartościami. Wysokość odszkodowania odpowiada zaś wartości nieruchomości według stanu faktycznego i prawnego w dniu jej przejęcia na podstawie dekretu i przepisów wykonawczych, z uwzględnieniem obciążeń oraz cen z dnia sporządzenia wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego.

Mając na względzie wprowadzony w ustawie obowiązek zapłaty przez właściciela lub jego spadkobiercę ewentualnej różnicy wartości nieruchomości, co do których ustanowiono użytkowanie wieczyste, jeżeli jest ona wyższa niż odszkodowanie przysługujące za tą nieruchomość na podstawie niniejszej ustawy, jak również obowiązek zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość po dniu przejęcia nieruchomości na podstawie dekretu, właściciel lub spadkobierca, któremu przysługuje prawo do ustanowienia użytkowania wieczystego, może zrezygnować z prawa do ustanowienia użytkowania i wybrać prawo do odszkodowania.

Zasady przyznania i realizacji prawa do odszkodowania za nieruchomość (prawo do odszkodowania)

Odszkodowanie przysługuje właścicielowi lub spadkobiercy, który złożył wniosek, a nie przysługuje mu prawo do ustanowienia użytkowania wieczystego lub też wybrał prawo do odszkodowania. Za zgodą właściciela lub spadkobiercy, w ramach prawa do odszkodowania może być przyznane prawo użytkowania wieczystego nieruchomości

zamiennej, pochodzącej z zasobu właściwego organu. Wartość nieruchomości zamiennej nie może przekraczać wartości ustalonego odszkodowania.

Zasady przyznania i realizacji prawa do rekompensaty za nieruchomość (prawo do rekompensaty)

Rekompensata przysługuje właścicielowi lub spadkobiercy, któremu nie przysługuje prawo do użytkowania wieczystego, lub prawo do odszkodowania. Wysokość rekompensaty określa się w wysokości 20% wartości nieruchomości, określonej według zasad, o których mowa w art. 17 ustawy.

Źródło finansowania

Nieruchomości, co do których ustala się prawo użytkowania wieczystego pochodzą odpowiednio z zasobu m.st. Warszawa lub Skarbu Państwa. Źródłem finansowania odszkodowań i rekompensat oraz ich obsługi jest utworzony na mocy niniejszej ustawy fundusz celowy pod nazwą „Dekretowy Fundusz Rekompensacyjny”. Dysponentem funduszu jest Prezydent m.st. Warszawy.

Przychodami Dekretowego Funduszu Rekompensacyjnego są:

- wpływy ze sprzedaży nieruchomości przejętych na podstawie dekretu,
- wpływy z tytułu zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość,
- wpływy z tytułu zwrotu różnicy wartości nieruchomości, co do których ustanowiono użytkowanie wieczyste, jeżeli jest ona wyższa niż przysługujące za tę nieruchomość odszkodowanie,
- odsetki od wolnych środków przekazanych w zarządzenie, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
- pożyczki z budżetu państwa,
- środki z Funduszu Reprywatyzacji, o którym mowa w art. 56 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji (tj. tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 981 z późn. zm.),
- środki przekazywane przez m.st. Warszawa.

Wyплаты świadczeń pieniężnych dokonuje Bank Gospodarstwa Krajowego.

Zmiany w przepisach obowiązujących

Przepisy niniejszej ustawy wprowadzają zmiany w następujących ustawach:

- ustawa o gospodarce nieruchomościami. W art. 34 dopuszcza się zbycie nieruchomości na rzecz byłych właścicieli i ich spadkobierców pomimo toczącego się postępowania na podstawie ustawy. Uchyla się art. 111a, art. 214, art. 214a, art. 214b, i art. 215, zgodnie z zasadą, że wszelkie roszczenia związane z dekretem warszawskim, po wejściu w życie projektowanej ustawy będą dochodzone i realizowane na podstawie tej ustawy,
- ustawa o podatku od spadku i darowizn. W art. 4 ust 1 dodaje się pkt 18, w którym zwalnia się od podatku od spadku i darowizn prawa do odszkodowania i prawa do rekompensaty w rozumieniu niniejszej ustawy,
- ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych. W art. 21 ust 1 dodaje się pkt 30b, w którym określa się jako wolne od podatku przychody uzyskane z tytułu prawa do odszkodowania i rekompensaty oraz przychody uzyskane ze sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, prawa do odszkodowania i prawa do rekompensaty do wysokości odpowiadającej procentowemu udziałowi wartości tego prawa w cenie użytkowania wieczystego z dnia nabycia prawa użytkowania wieczystego, w rozumieniu niniejszej ustawy,
- ustawa o podatku od czynności cywilno-prawnych. W art. 9 dodaje się pkt 16, w którym zwalnia się od podatku od czynności cywilno-prawnych sprzedaż prawa użytkowania wieczystego, prawa do odszkodowania oraz prawa do rekompensaty w rozumieniu niniejszej ustawy,
- ustawa o opłacie skarbowej. W art. 2 ust 1 dodaje się lit „f”, w którym określa się, że opłacie skarbowej nie podlegają odszkodowania i rekompensaty w rozumieniu niniejszej ustawy,
- ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W art. 1 ust 1a dodaje się pkt 3, w którym określa się prawo do przekształcenia użytkowania wieczystego we własność nieruchomości, co do których prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione niniejszą ustawą.

Niniejsza ustawa wymaga wydania następujących rozporządzeń:

- rozporządzenie ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa określające wzór urzędowego formularza wniosku o przyznanie prawa użytkowania, prawa do odszkodowania, prawa do rekompensaty w rozumieniu niniejszej ustawy oraz sposób jego udostępnienia,
- rozporządzenie ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa określające zasady i oraz sposób prowadzenia rejestru zawierającego dane na temat decyzji wydanych na podstawie niniejszej ustawy, stanu i formy ich realizacji a także danych osób, którym przysługują prawa wynikające z decyzji.

Niniejsza ustawa wymaga podjęcia uchwały przez Radę m.st. Warszawy określającą jednorazową symboliczną opłatę z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, w rozumieniu ustawy.

Rozporządzenia wykonawcze

Projekt rozporządzenia Ministra Skarbu Państwa w sprawie określenia wzoru wniosku o przyznanie prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego, przyznanie prawa do odszkodowania albo prawa do rekompensaty jest wykonaniem upoważnienia ustawowego z art. 12 ust. 2 i 21 ust. 2 projektu ustawy.

Projekt rozporządzenia powinien zawierać:

1. wzór wniosku o przyznanie prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego albo prawa do odszkodowania albo prawa do rekompensaty za nieruchomość przejętą na mocy dekretu (załącznik nr 1 do rozporządzenia);
2. wzór załącznika do wniosku zawierającego oświadczenie wnioskodawcy o dotychczasowym stanie realizacji roszczeń do nieruchomości (załącznik nr 2 do rozporządzenia);
3. wzór załącznika do wniosku zawierającego oświadczenie wnioskodawców o właścicielach nieruchomości i ich spadkobiercach (załącznik nr 3 do rozporządzenia);
4. wzór załącznika do wniosku zawierającego oświadczenie wnioskodawcy o wskazaniu osoby uprawnionej do skorzystania z prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego (załącznik nr 4 do rozporządzenia);
5. wzór załącznika do wniosku zawierającego oświadczenie o wybranej formie realizacji prawa do odszkodowania albo rekompensaty.

Wprowadzenie jednolitego wzoru wniosku o przyznanie i realizację prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości, przyznanie i realizację prawa do odszkodowania za nieruchomość, przyznanie i realizację prawa do rekompensaty za nieruchomość przejętą na podstawie dekretu oraz wzorów oświadczeń stanowiących załączniki do wniosku ma usprawnić wnioskodawcom inicjowanie postępowań, jak również usprawnić pracę organów administracji publicznej. Wzór wniosku i oświadczeń został opracowany w taki sposób, aby pismo wszczynające postępowanie w sprawie zawierało informacje, które umożliwią nadanie jej właściwego biegu i szybkie rozpoznanie wniosku przez organ. Proponowane brzmienie wniosku i oświadczeń zmierza do zwiększenia ilości danych o wnioskodawcach, ich poprzednikach prawnych, oraz stanie realizacji roszczeń za przejęte nieruchomości na podstawie dekretu.

Wypełnienie formularza i oświadczeń zgodnie z pouczeniem, a także załączenie wymaganych przez ustawę dokumentów, spowoduje, że organ dokonując oceny sprawy będzie dysponował taką ilością danych, która będzie umożliwiała podjęcie decyzji, bez konieczności wzywania strony do uzupełnienia braków. Tym samym wprowadzenie jednolitego wzoru wniosku oraz oświadczeń, przyczyni się do przyspieszenia rozpoznania spraw. Jednocześnie wprowadzenie wzoru wniosku i oświadczeń, bez konieczności samodzielnego ich formułowania, uprości procedurę wnioskodawcom, w szczególności tym, którzy nie korzystają z pomocy profesjonalnych pełnomocników.

Urzędowe formularze wzoru wniosku i oświadczeń będą udostępniane nieodpłatnie w budynku urzędu m.st. Warszawy oraz w budynkach urzędów dzielnic m.st. Warszawy oraz na stronach internetowych tych urzędów.

Projekt rozporządzenia Ministra Skarbu Państwa w sprawie wzoru rejestru zawierającego dane dotyczące realizacji prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego albo prawa do odszkodowania albo prawa do rekompensaty za nieruchomość przejętą na mocy dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. z 1945 r. Nr 50 poz. 279) jest wykonaniem upoważnienia ustawowego z art. 28 ust. 2 projektu ustawy.

Rozporządzenie określa wzór prowadzenia przez Ministra Skarbu Państwa rejestru centralnego, który będzie zawierał kompleksowe dane o osobach, które wystąpiły z roszczeniami o przyznanie i realizację prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości, przyznanie i realizację prawa do odszkodowania za nieruchomość albo o przyznanie i realizację prawa do rekompensaty za nieruchomości przejęte na podstawie dekretu oraz o stanie realizacji tych roszczeń. Stworzenie takiego rejestru jest niezbędne ze względu na potrzebę istnienia rzetelnego i pełnego systemu ogólnopolskiej informacji o prawach przysługujących dawnym właścicielom lub współwłaścicielom nieruchomości, których własność lub współwłasność powstała przed dniem 21 listopada 1945 r. lub ich spadkobiercom. Funkcjonowanie tego systemu pozwoli ponadto na zapewnienie kontroli realizacji roszczeń, w szczególności pozwoli na ustalenie, czy w stosunku do tej samej nieruchomości nie złożono kilku wniosków o przyznanie prawa użytkowania wieczystego. Utworzenie jednego rejestru ma zapobiec nieprawidłowościom w zakresie realizacji roszczeń. W projekcie rozporządzenia określono zarówno układ jak i zakres treści rejestru.

Rejestr będzie prowadzony w systemie informatycznym, dzięki czemu zostanie zapewniony równoczesny, niezwłoczny i kontrolowany przepływ informacji pomiędzy organami wydającymi decyzje w sprawach roszczeń zgłoszonych na podstawie projektu ustawy oraz Ministerstwem Skarbu Państwa. System ten pozwoli na osiągnięcie celu, jakim jest zapewnienie rzetelnego i sprawnego realizowania roszczeń jak również kontroli procesu realizacji.

Przepisy przejściowe i końcowe

Projektowana ustawa wprowadza kompleksowe rozwiązania w zakresie dochodzenia roszczeń związanych z dekretem warszawskim na podstawie zawartych w niej uregulowań. Ustawa przewiduje liczony od dnia jej wejścia w życie termin zawity na zgłaszanie roszczeń, które wygasają z mocy prawa po upływie tego terminu. Postanowienia ustawy nie naruszają zasady równości obywateli wobec prawa, ani też nie pozbawiają obywateli praw nabytych na podstawie dotychczasowych regulacji prawnych. Postępowania administracyjne, sądowno-administracyjne lub inne postępowania wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej

ustawy będą prowadzone na podstawie przepisów dotychczasowych, a uwzględnienie w ich toku roszczeń, spowoduje wygaśnięcie wszelkich roszczeń związanych z utratą nieruchomości na podstawie dekretu. Niezależnie od tego właściciele lub ich spadkobiercy, prowadzący wspomniane postępowania administracyjne, sądowno-administracyjne lub sądowe będą uprawnieni do rezygnacji z roszczeń dochodzonych w takim postępowaniu i wyboru roszczeń wraz z trybem ich dochodzenia, jakie regulowane są ustawą.

Projektowana ustawa wprowadza również zasadę niezbywalności roszczeń związanych z utratą nieruchomości.

Zakres oceny skutków regulacji

Zaproponowane w niniejszej ustawie rozwiązania w zakresie ustalenia praw do użytkowania wieczystego, odszkodowania i rekompensaty dla właścicieli nieruchomości warszawskich odebranych dekretem, wydają się być optymalne i odpowiadające zasadom państwa demokratycznego. Regulacje zaproponowane w projektowanej ustawie nie naruszają praw nabytych przez osoby uprawnione, ale wprowadzają czytelne i jednoznaczne regulacje. Wprowadzenie terminów zawitych do składania wniosków w trybie niniejszej ustawy oraz wyraźne wskazanie terminów kiedy określone roszczenie wobec zobowiązanych podmiotów (Skarbu Państwa, odpowiedniej jednostki samorządu terytorialnego) wygasa, pozwoli na uporządkowanie stosunków własnościowych, jak również odblokuje procesy inwestycyjne, które w rezultacie doprowadzą do pozyskania przez zobowiązane podmioty środków na realizację rekompensat i odszkodowań.

Podmioty, na które oddziałuje projektowana regulacja

a. Właściciele nieruchomości warszawskich i ich spadkobiercy, których pozbawiono prawa własności i nie zaspokojono ich roszczeń z tego tytułu do dnia dzisiejszego.

b. Organy publiczne prowadzące postawania administracyjne (organy właściwe) o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, prawa do rekompensaty oraz odszkodowania, tj.:

- prezydent m.st. Warszawy wykonujący zadania zlecone z zakresu administracji rządowej w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa,
- prezydent m.st. Warszawy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność m.st. Warszawy,
- marszałek województwa mazowieckiego w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność samorządu województwa mazowieckiego.

Konsultacje społeczne

Ze względu na rangę społeczną reprivatyzacji projekt ustawy winien być konsultowany z przedstawicielami środowisk osób, które utraciły prawo własności na mocy przepisów dekretu.

Skutki wprowadzenia regulacji

Wdrożenie ustawy pozwoli na ograniczenie i ostateczne ustalenie zobowiązań Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego (m.st. Warszawa, samorządu województwa mazowieckiego) właściwych do zaspokojenia roszczeń dekretowych.

Realizacja ustawy pozwoli m. st. Warszawa i samorządowi województwa mazowieckiego na uwolnienie nieruchomości dekretowych od roszczeń co zintensyfikuje obrót tymi nieruchomościami i zwiększy przychody odpowiednich jednostek, oraz pozwoli na przeprowadzenie blokowanych przez roszczenia inwestycji.

Wstępnie szacowane skutki finansowe wprowadzenia ustawy to 4 mld zł. Ostatecznie kwota ta możliwa będzie do określenia po upływie terminu na złożenie wniosków w trybie ustawy, czyli najwcześniej po roku od dnia wejścia w życie ustawy.

Wdrożenie ustawy zwiększy popyt na usługi rzeczoznawców majątkowych i geodetów uprawnionych.

Zgodność z prawem Unii Europejskiej

Projektowana ustawa jest zgodna z prawem Unii Europejskiej.

**ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA SKARBU PAŃSTWA**
z dnia _____

**w sprawie określenia wzoru wniosku o przyznanie prawa do ustanowienia
użytkowania wieczystego, przyznanie prawa do odszkodowania albo prawa do
rekompensaty.**

Na podstawie art. 12 ust. 2 i 21 ust. 2 ustawy z dnia _____ (Dz. U.
_____)
o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy
zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozporządzenie określa:

1. Wzór wniosku o przyznanie prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego albo prawa do odszkodowania albo prawa do rekompensaty za nieruchomość przejętą na mocy dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. z 1945 r. Nr 50 poz. 279), składanego w trybie przepisów ustawy z dnia _____ (Dz. U. _____) o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy.
2. Wzór załącznika do wniosku zawierającego oświadczenie wnioskodawcy o dotychczasowym stanie realizacji roszczeń do nieruchomości.
3. Wzór załącznika do wniosku zawierającego oświadczenie wnioskodawców o właścicielach nieruchomości i ich spadkobiercach.
4. Wzór załącznika do wniosku zawierającego oświadczenie wnioskodawcy o wskazaniu osoby uprawnionej do skorzystania z prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego.
5. Wzór załącznika do wniosku zawierającego oświadczenie o wybranej formie realizacji prawa do odszkodowania albo rekompensaty.
6. Sposób udostępniania wzoru druków tych wniosków oraz w siedzibach organów.

§ 2. Ustala się:

- 1) wzór wniosku o przyznanie prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości albo prawa do odszkodowania za nieruchomość albo prawa do rekompensaty za nieruchomość, stanowiący załącznik nr 1 do rozporządzenia;
- 2) wzór oświadczenia Wnioskodawcy o dotychczasowym stanie realizacji roszczeń do nieruchomości, stanowiącego załącznik nr 2 do rozporządzenia;
- 3) wzór załącznika do wniosku zawierającego oświadczenie wnioskodawców o właścicielach nieruchomości i ich spadkobiercach, stanowiącego załącznik nr 3 do rozporządzenia;
- 4) wzór załącznika do wniosku zawierającego oświadczenie wnioskodawcy o wskazaniu osoby uprawnionej do skorzystania z prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego, stanowiącego załącznik nr 4 do rozporządzenia;
- 5) wzór załącznika do wniosku zawierającego oświadczenie wnioskodawcy o wybranej formie realizacji prawa do odszkodowania albo rekompensaty, stanowiącego załącznik nr 5 do rozporządzenia.

§ 3 Urzędowe formularze wykonane według wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do rozporządzenia są drukowane w odcieniu koloru szarego o symbolu PANTONE Cool Gray 9.

§ 4

1. Urzędowe formularze wzorów, o których mowa w § 2 udostępnia się nieodpłatnie w budynku urzędu m.st. Warszawy oraz w budynkach urzędów dzielnic m.st. Warszawy.
2. Urzędowe formularze są udostępniane zainteresowanym za pośrednictwem wyznaczonych pracowników lub przez wyłożenie w urzędach.
3. Urzędowe formularze udostępnia się nieodpłatnie na stronach internetowych urzędu m.st. Warszawy oraz urzędach dzielnic m.st. Warszawy.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, urzędowe formularze udostępnia się w formie umożliwiającej edycję ich treści.

§ 5

1. Urzędowe formularze, ich wydruki i kserokopie mają format A4.
2. Wydruk komputerowy urzędowego formularza powinien odzwierciedlać strukturę wzoru tego formularza.
3. Do wydruków komputerowych urzędowych formularzy nie stosuje się wymogów określonych w § 3.

§ 6

Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem _____

Załącznik 1.

**Wniosek o przyznanie prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości albo prawa do odszkodowania za nieruchomość albo prawa do rekompensaty za nieruchomość
(wzór).**

Załącznik 2.

**Oświadczenie wnioskodawcy o dotychczasowym stanie realizacji roszczeń do nieruchomości
(wzór).**

Załącznik 3.

**Oświadczenie wnioskodawców o właścicielach nieruchomości i ich spadkobiercach
(wzór).**

Załącznik 4.

**Oświadczenie wnioskodawcy o wskazaniu osoby uprawnionej do skorzystania z prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego
(wzór).**

Załącznik 5.
Oświadczenie wnioskodawcy o wybranej formie realizacji prawa do
odszkodowania albo rekompensaty
(wzór).

**WNIOSEK O PRYZNANIE PRAWA DO USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA
WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI
WNIOSEK O PRYZNANIE PRAWA DO ODSZKODOWANIA ZA NIERUCHOMOŚĆ
WNIOSEK O PRYZNANIE PRAWA DO REKOMPENSATY ZA NIERUCHOMOŚĆ**

POUČENIE

- 1) Niekiedy we wniosku lub załącznikach jest mowa o:
 - nieruchomości, należy przez to rozumieć nieruchomość przejętą na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. z 1945 r. Nr 50 poz. 279);
 - dekretu, należy przez to rozumieć dekret z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. z 1945 r. Nr 50 poz. 279);
 - ustawie, należy przez to rozumieć ustawę z dnia _____ o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy.
- 2) Przyznanie i realizacja prawa do ustanowienia użytkowania wymaga złożenia wniosku przez wszystkich właścicieli lub spadkobierców. Wnioski o przyznanie prawa do odszkodowania albo prawa do rekompensaty mogą być składane odrębnie przez każdego współuprawnionego, a przyznanie i realizacja prawa do odszkodowania lub prawa do rekompensaty nie wymaga złożenia wniosków przez wszystkich współuprawnionych.
- 3) Stosownie do art. 40 § 4 kodeksu postępowania administracyjnego, wnioskodawca zamieszkały zagranicą, jeżeli nie ustanowi pełnomocnika do prowadzenia sprawy zamieszkałego w kraju, jest obowiązany wskazać w kraju pełnomocnika do doręczeń.
- 4) Druk należy wypełnić czytelnie, dokonując wpisów bez skreśleń i poprawek.
- 5) Gdy w rubrykach występuje tekst oznaczony znakiem *, to należy niepotrzebnie skreślić.
- 6) Każdą rubrykę niezacienioną należy wypełnić przez wpisanie odpowiedniej treści. Jeśli po wpisaniu treści w rubryce pozostało wolne miejsce, należy je skreślić w sposób uniemożliwiający dopisywanie.
- 7) We wszystkich wypełnianych polach, w których występuje możliwość wyboru, należy wstawić X w odpowiednim kwadracie.
- 8) Wszystkie pola, w których nie będą wpisane odpowiednie informacje, należy przekreślić.
- 9) Jeżeli nie jest możliwe wpisanie wszystkich danych w druku, należy umieścić te dane na dodatkowej karcie formatu A4, ze wskazaniem uzupełnianej rubryki. Pod dodaną treścią należy złożyć podpis.
- 10) Jeżeli wniosek nie będzie zawierał wszystkich wymaganych danych lub załączników, wnioskodawca zostanie zobowiązany do poprawiania lub uzupełniania wniosku w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania. Po bezskutecznym upływie terminu wniosek pozostawia się bez rozpoznania.

1. Organ, do którego jest składany jest wniosek
nazwa i siedziba

2. Dane wszystkich osób składających wniosek

- w razie nieposiadania numeru PESEL należy wskazać numer paszportu, dowodu osobistego lub innego dokumentu potwierdzającego tożsamość
- w przypadku ustanowienia pełnomocnika do doręczeń w kolumnie „Adres do korespondencji” należy wskazać jego imię i nazwisko oraz adres

Imię i nazwisko	Adres zamieszkania	Adres do korespondencji	PESEL

3. Dane pełnomocnika

Jeżeli został ustanowiony pełnomocnik do prowadzenia sprawy należy wskazać jego imię i nazwisko, nazwę oraz adres

--

4. Dane dotyczące nieruchomości przysiętej na mocy dekretu

należy określić położenie, powierzenie, zabudowania, numer księgi wieczystej prowadzonej dla

nieruchomości, zarówno dawnej jak i aktualnej (ewentualnie numer ewidencyjny działki i obręb)

5. Dane dotyczące wniosków złożonych na podstawie odrębnych przepisów w związku z przejęciem Nieruchomości

1. ☐ złożono wniosek w trybie art. 7 ust. 1 dekretu o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy do nieruchomości z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną,
2. ☐ nie złożono wniosku w trybie art. 7 ust. 1 dekretu,
3. ☐ złożono wniosek o ustanowienie użytkowania wieczystego Nieruchomości w trybie określonym w uchwale Nr 11 Rady Ministrów z dnia 27 stycznia 1965 r. w sprawie oddania niektórych terenów na obszarze m.st. Warszawy w wieczyste użytkowanie (M.P.1965.6.18).
4. ☐ złożono wniosek o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste w trybie określonym w ustawie z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn. Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127, z późn. zm.).

6. Właściele Nieruchomości

należy wskazać osoby, których własność lub współwłasność powstała przed dniem 21 listopada 1945 r.

7. Treść żądania

można złożyć tylko jedno żądanie!

Wnoszę/-imy:

1. ☐ o przyznanie i realizację prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego Nieruchomości,
2. ☐ o przyznanie i realizację prawa do odszkodowania za Nieruchomość,
3. ☐ o przyznanie i realizację prawa do rekompensaty za Nieruchomość.

3. Inne informacje, które wnioskodawca uważa za istotne

3. Lista załączonych dokumentów

należy wymienić wszystkie dołączone do wniosku dokumenty

Lp.	Nazwa załączonego dokumentu	Liczba dokumentów
1.	odpis księgi wieczystej Nieruchomości lub inny dokument poświadczający prawo własności Nieruchomości w dniu jej przejęcia	
2.	postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku lub akt poświadczenia dziedziczenia lub inny dokument potwierdzający istnienie następstwa prawnego po byłych właścicielach Nieruchomości	
3.	dokumenty potwierdzające stan faktyczny Nieruchomości z dnia przejęcia	
4.	oświadczenie wnioskodawcy o dotychczasowym stanie realizacji roszczeń do nieruchomości ²	
5.	oświadczenie wnioskodawców o właścicielach nieruchomości i ich spadkobiercach ³	

6.	oświadczenie o wskazaniu osoby uprawnionej do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego ⁴	
7.	zgoda pozostałych właścicieli lub ich spadkobierców wyrażona w formie aktu notarialnego na wystąpienie z wnioskiem o przyznanie prawa do ustanowienia użytkowania przez osoby faktycznie posiadające nieruchomość ⁵	
8.	oświadczenie wnioskodawcy o wybranej formie realizacji prawa do odszkodowania albo rekompensaty ⁶	
9.		
10.		
11.		

10. Miejscowość i data

11. Podpis wnioskodawcy

12. Potwierdzenie wpływu wniosku
podpis i pieczęć osoby przyjmującej wniosek

¹ Właściciel lub jego spadkobierca, któremu przysługuje prawo do ustanowienia użytkowania wieczystego jest uprawniony na każdym etapie postępowania do rezygnacji z tego prawa i wyboru prawa do odszkodowania, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy.

² Dokument jest wymagany dla każdego żądania.

³ Dokument należy złożyć w przypadku żądania ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, o którym mowa w art. 6 ust. 1 oraz 9 ust. 2 i 5 ustawy.

⁴ Dokument należy złożyć w przypadku żądania ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w trybie art. 9 ust. 2 ustawy.

⁵ Dokument należy złożyć w przypadku żądania ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w trybie art. 9 ust. 2 ustawy.

⁶ Dokument należy złożyć w przypadku żądania przyznania i realizacji prawa do odszkodowania albo prawa do rekompensaty.

_____, dnia _____ 20__ roku

OŚWIADCZENIE WNIOSKODAWCY O DOTYCHCZASOWYM STANIE REALIZACJI ROSZCZEŃ DO NIERUCHOMOŚCI

Ja niżej podpisana(y) (imię i nazwisko) _____, córka (syn), (imię ojca) _____ urodzona(y) dnia _____ w _____, legitymująca(y) się dowodem osobistym/polskim paszportem seria _____ nr _____, wydanym przez _____, posiadająca(y) numer PESEL _____, świadoma(y) odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań lub zatajenie prawdy wynikającej z art. 233 § 1 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 roku Kodeks Karny (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 1137 z późn. zm.),
oświadczam, że:

1. ☐ jestem dawnym właścicielem / współwłaścicielem* nieruchomości przejętej na mocy dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, która to własność / współwłasność* powstała przed dniem 21 listopada 1945 r.;
2. ☐ jestem spadkobiercą dawnego właściciela / współwłaściciela* nieruchomości przejętej na mocy dekretu, którego własność / współwłasność* powstała przed dniem 21 listopada 1945 r.;
3. ☐ za nieruchomość przejętą na mocy dekretu nie zostało przyznane świadczenie na podstawie przepisów odrębnych,
4. ☐ na podstawie przepisów odrębnych nie przysługiwały mi albo moim poprzednikom prawnym w stosunku do państw obcych uprawnienia odszkodowawcze, wynikające z umów międzynarodowych zawartych po dniu 1 stycznia 1944 r. pomiędzy państwem polskim lub jego rządem a państwami obcymi lub ich rządami,
5. ☐ ani ja ani mój poprzednik prawny nie zbył praw do nieruchomości przejętych na mocy dekretu,
6. ☐ ani ja ani mój poprzednik prawny nie utracił polskiego obywatelstwa na podstawie dekretu z dnia 13 września 1946 r. o wyłączeniu ze społeczeństwa polskiego osób narodowości niemieckiej (Dz.U.1947.55.310, Dz.U.1948.65.390 i Nr 66.404, Dz.U.1949 r.57.453, Nr 32.238 i Nr 65.533),
7. ☐ ani ja ani mój poprzednik prawny nie utracił obywatelstwa polskiego na podstawie art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 8 stycznia 1951 o obywatelstwie polskim (Dz.U.1951.4.25),
8. ☐ w stosunku do Nieruchomości toczy się / nie toczy się* postępowanie administracyjne lub sądowo-administracyjne w sprawach o stwierdzenie nieważności orzeczeń dotyczących Nieruchomości lub inne postępowanie związane z przejęciem

Nieruchomości na podstawie dekretu, wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie ustawy,

Organ albo sąd administracyjny	Przedmiot	Znak sprawy	Stan sprawy

9. ☐ rezygnuję z roszczeń dochodzonych w postępowaniu, o którym mowa w pkt. 8 i dokonuję wyboru prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego / odszkodowania / rekompensaty*, o którym mowa w ustawie.

.....
(czytelny podpis)

- 1) we wszystkich wypełnianych polach, w których występuje możliwość wyboru, należy wstawić X w odpowiednim kwadracie;
- 2) * niepotrzebne skreślić;
- 3) w pkt 8 należy wskazać organ albo sąd przed którym toczy się postępowanie, jego przedmiot oraz znak sprawy;
- 4) w przypadku, gdy toczy się postępowanie, o którym mowa w pkt 8 celem dochodzenia roszczeń na podstawie przepisów ustawy należy zaznaczyć pkt 9.

_____, dnia _____ 20__ r.

**OŚWIADCZENIE WNIOSKODAWCÓW
O WŁAŚCICIELACH NIERUCHOMOŚCI I ICH SPADKOBIERCACH**

Zgodnie z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia _____ (Dz. U. _____)
o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy, my
niżej podpisani:

1. _____ (imię) _____ (nazwisko),
zamieszkała(y) _____,
legitymująca(y) się dowodem osobistym/polskim paszportem seria _____ nr
_____, wydanym przez _____
posiadająca(y) numer PESEL _____
2. _____ (imię) _____ (nazwisko),
zamieszkała(y) _____,
legitymująca(y) się dowodem osobistym/polskim paszportem seria _____ nr
_____, wydanym przez _____
posiadająca(y) numer PESEL _____
3. _____ (imię) _____ (nazwisko),
zamieszkała(y) _____,
legitymująca(y) się dowodem osobistym/polskim paszportem seria _____ nr
_____, wydanym przez _____
posiadająca(y) numer PESEL _____
4. _____ (imię) _____ (nazwisko),
zamieszkała(y) _____,
legitymująca(y) się dowodem osobistym/polskim paszportem seria _____ nr
_____, wydanym przez _____
posiadająca(y) numer PESEL _____
5. _____ (imię) _____ (nazwisko),
zamieszkała(y) _____,
legitymująca(y) się dowodem osobistym/polskim paszportem seria _____ nr
_____, wydanym przez _____
posiadająca(y) numer PESEL _____
6. _____ (imię) _____ (nazwisko),
zamieszkała(y) _____,
legitymująca(y) się dowodem osobistym/polskim paszportem seria _____ nr
_____, wydanym przez _____
posiadająca(y) numer PESEL _____
7. _____ (imię) _____ (nazwisko),
zamieszkała(y) _____,
legitymująca(y) się dowodem osobistym/polskim paszportem seria _____ nr

- _____, wydanym przez _____
posiadająca(y) numer PESEL _____
8. _____ (imię) _____ (nazwisko),
zamieszkała(y) _____,
legitymująca(y) się dowodem osobistym/polskim paszportem seria _____ nr
_____, wydanym przez _____
posiadająca(y) numer PESEL _____
9. _____ (imię) _____ (nazwisko),
zamieszkała(y) _____,
legitymująca(y) się dowodem osobistym/polskim paszportem seria _____ nr
_____, wydanym przez _____
posiadająca(y) numer PESEL _____
10. _____ (imię) _____ (nazwisko),
zamieszkała(y) _____,
legitymująca(y) się dowodem osobistym/polskim paszportem seria _____ nr
_____, wydanym przez _____
posiadająca(y) numer PESEL _____

świadomi odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań lub zatajenie prawdy wynikającej z art. 233 § 1 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 roku Kodeks Karny (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 1137 z późn. zm.), **oświadczamy, że** poza nami nie ma innych współwłaścicieli lub spadkobierców byłych właścicieli nieruchomości położonej w _____ przy ul. _____ nr _____, dz. ew. _____, obręb _____, nr księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości _____, przejętej na mocy dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy.

.....
(czytelny podpis)

.....
(czytelny podpis)

.....
(czytelny podpis)

.....
(czytelny podpis)

.....
(czytelny podpis)

.....
(czytelny podpis)

.....
(czytelny podpis)

.....
(czytelny podpis)

.....
(czytelny podpis)

.....
(czytelny podpis)

_____, dnia _____ 20__ r.

**OŚWIADCZENIE WNIOSKODAWCY
O WSKAZANIU OSOBY UPRAWNIONEJ DO SKORZYSTANIA
Z PRAWA DO USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO**

Zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy z dnia _____ (Dz. U. _____) o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy

Ja niżej podpisana(y) _____ córka/syn
_____ (imię ojca) zamieszkała(y) _____
_____, legitymująca(y) się dowodem osobistym/polskim
paszportem seria _____ nr _____, wydanym przez
_____ posiadająca(y) numer PESEL,
świadoma(y) odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań lub zatajenie
prawdy wynikającej z art. 233 § 1 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 roku Kodeks Karny
(tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 1137 z późn. zm.), **oświadczam, że:**

1) do dnia dzisiejszego faktycznie posiadam nieruchomość położoną w
_____ przy ul. _____ nr
_____, dz. ew. _____, obręb
_____, zabudowaną/niezabudowana
_____, dla której prowadzona jest księga
wieczysta o nr KW _____, księga dawna
_____, przejętą na podstawie
dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na
obszarze m.st. Warszawy;

**2) jestem osobą uprawnioną do uzyskania prawa użytkowania wieczystego tej
nieruchomości, w związku z wyrażeniem przez pozostałych właścicieli lub ich
spadkobierców w formie aktu notarialnego zgody na wystąpienie z wnioskiem o
przyznanie prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego.**

.....
(czytelny podpis)

_____, dnia _____ 20__ roku

**OŚWIADCZENIE WNIOSKODAWCY
O WYBRANEJ FORMIE REALIZACJI PRAWA DO ODSZKODOWANIA
ALBO REKOMPENSATY**

Ja niżej podpisana(y) (imię i nazwisko) _____, córka
(syn), (imię ojca) _____ urodzona(y) dnia _____
w _____, legitymująca(y) się dowodem osobistym/polskim
paszportem seria _____ nr _____, wydanym przez
_____, posiadająca(y) numer PESEL
_____, na podstawie art. 24 ustawy z dnia _____ (Dz.
U. _____) o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta
stołecznego Warszawy wskazuję następującą formę realizacji prawa do
odszkodowania / rekompensaty*

(jedna z wymienionych poniżej form):

- ☐ obligacje emitowane przez Skarb Państwa odpowiadające równowartości
odszkodowania lub rekompensaty,*
- ☐ świadczenie pieniężne wypłacane ze środków Dekretowego Funduszu
Rekompensacyjnego*.

czytelny podpis

- 1) we wszystkich wypełnianych polach, w których występuje możliwość wyboru, należy wstawić X w
odpowiednim kwadracie;
- 2) * niepotrzebne skreślić.



Związek Województw Rzeczypospolitej Polskiej

Warszawa, 23 września 2016 r.

ZW/0714/191/16

SEKRETARIAT SZEFA KS

L.dz.

Data wpływu **27 09. 2016**

Pan

Lech Czapla

Szef

Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Miśdzie

W odpowiedzi na pismo z dnia 13 września 2016 r., w sprawie przedłożenia opinii do poselskiego projektu ustawy (MK-020-310/16) - o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy, w załączeniu, przekazujemy opinię otrzymaną z województwa zachodniopomorskiego.

Z uprzejmymi pozdrowieniami

/-/ Bogdan Ciepielewski

Dyrektor Biura ZWRP



MARSZAŁEK
WOJEWÓDZTWA
ZACHODNIOPOMORSKIEGO

WIIN.II.0821.4.2016.EKS

Szczecin, dnia 21 września 2016 r.

Związek Województw RP

ul. Świętojerska 5/7

00-236 Warszawa

Województwo Zachodniopomorskie uprzejmie informuje, iż nie wnosi uwag do poselskiego projektu ustawy o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy.

Przedmiotowy projekt ustawy adresowany jest do byłych właścicieli nieruchomości warszawskich, którzy na mocy dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy zostali pozbawieni prawa własności nieruchomości lub ich spadkobierców. Celem ustawy jest zadośćuczynienie za naruszenie prawa własności, w poszanowaniu zasady sprawiedliwości oraz konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności.

z up. MARSZAŁKA WOJEWÓDZTWA

Przemysław Włosek
Sejmik Województwa
Dyrektor Generalny Urzędu

WPŁYNĘŁO 2016-09-26
zw/709/16

Urząd Marszałkowski Województwa Zachodniopomorskiego

ul. Korsarzy 34, 70-540 Szczecin, tel. (+48 91) 48 07 243, (+48 91) 48 07 253, faks (+48 91) 48 93 968
www.wzp.pl, marszalek@wzp.pl



SĄD NAJWYŻSZY

Rzeczypospolitej Polskiej

Pierwszy Prezes Sądu Najwyższego

Prof. dr hab. Małgorzata Gersdorf

BSA I-021-400/16

Warszawa, dnia 29 września 2016 r.

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L. dz.

Data wpływu 01.09.2016

Pan

Adam Podgórski

Zastępca Szefa

Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze,

W odpowiedzi na pismo z dnia 13 września 2016 r., GMS-WP-173-245/16 uprzejmie przesyłam uwagi Sądu Najwyższego do *poselskiego projektu ustawy o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy.*

Z wyrazami szacunku



SĄD NAJWYŻSZY

Rzeczypospolitej Polskiej

Biuro Studiów i Analiz
Sądu Najwyższego

Warszawa, dnia 29 września 2016 r.

BSA I-021-400/16

UWAGI

do poselskiego projektu ustawy
o uregulowaniu praw do nieruchomości
na terenie miasta stołecznego Warszawy

Przedmiotem niniejszej opinii jest projekt ustawy o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy, zgłoszony przez grupę posłów na Sejm zrzeszonych w Klubie Parlamentarnym „Platforma Obywatelska” i nadesłany do zaopiniowania przez Sąd Najwyższy przy piśmie Zastępcy Szefa Kancelarii Sejmu z dnia 13 września 2016 r., znak GMS-WP-173-245/16.

Jak ogólnie wynika z treści projektu oraz jego uzasadnienia, jego celem jest kompleksowe uregulowanie sprawy roszczeń wynikających z przepisów dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 z późn. zm.; dalej jako „dekret”). Co do zasady trudno jest zakwestionować potrzebę ograniczenia obecnie prowadzonego procesu tzw. repywatyzacji sądowej, która doprowadziła do powstania szeregu poważnych problemów prawno-gospodarczych. Jednak sposób realizacji tego celu w postaci przedstawionego projektu budzi różnego rodzaju kontrowersje. Dla potrzeb uporządkowania dalszej analizy zostały one podzielone na dwie części: uwagi ogólne, szczegółowe oraz uzupełniające.

I. Uwagi ogólne

1. Preambuła projektu wskazuje między innymi, iż celem ustawy jest „zadośćuczynienie za naruszenie prawa własności, w poszanowaniu zasady sprawiedliwości dziejowej i społecznej oraz konstytucyjnej zasady nienaruszalności prawa własności”. Budzi ona zdecydowany sprzeciw. Autorom projektu należy przypomnieć, że nigdy – w żadnej epoce historycznej oraz w żadnym ustroju politycznym – własność nie była nienaruszalna¹. Zasady takiej nie głosi również obecnie obowiązująca Konstytucja (art. 21), która oczywiście przyznaje własności ochronę (art. 21 ust. 1, art. 64 ust. 2), polegającą w szczególności na zapewnieniu „słusznego” odszkodowania za wywłaszczenie, jednak nie oznacza to absolutnej gwarancji niepozbawiania własności. Co więcej, wysoki standard ochrony własności, wynikający z zasad konstytucyjnych obowiązujących w Polsce od roku 1990², nie rzutuje na skutki aktów władz, jakie zaszły kilkadziesiąt lat temu i w znacznej mierze są – a przynajmniej powinny być – uważane za nieodwracalne. Natomiast to właśnie ustalenie dzisiaj zasad rekompensowania szkód z tytułu pozbawienia własności aktem – skądinąd nie pomyślanym wcale jako akt nacjonalizacyjny – może wywołać pod rządami Konstytucji oraz konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności pytania o to, czy przepisy jej odpowiadają warunkom powszechnej i równej dla wszystkich ochrony własności. Pojęcie to bowiem obejmuje, w rozumieniu obu wspomnianych aktów normatywnych, również prawo do odszkodowania lub rekompensaty za pozbawienie własności. Stąd postulat, aby do opiniowanego projektu ustawy podchodzić z dużą ostrożnością.

2. Bardzo poważnym mankamentem projektu jest jego wycinkowy charakter. Stanowi on *grosso modo* powtórzenie koncepcji wyrażonej przez projekt ustawy o uregulowaniu praw do niektórych nieruchomości na terenie miasta stołecznego

¹ Szerzej zob. R. Jastrzębski, *Reprywatyzacja w państwie polskim z punktu widzenia historii prawa*, [w:] *Studia i Analizy Sądu Najwyższego. Tom III: Reprywatyzacja w orzecznictwie sądów*, red. M. Pilich, Warszawa 2016, s. 7 i n.

² Zob. art. 7 Konstytucji z 1952 r. w brzmieniu ustawy z dnia 29 grudnia 1989 r. o zmianie Konstytucji Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej (Dz. U. Nr 75, poz. 444).

Warszawy, złożony w Sejmie VII kadencji w dniu 23 października 2014 r. przez grupę posłów Klubu „Twój Ruch”³. Podobnie jak ówczesna inicjatywa (zresztą ostatecznie wycofana przez wnioskodawców), odnosi się on jedynie do nieruchomości warszawskich, a więc generalnie tylko tych objętych dekretem. Reprywatyzacja stanowi jednak zagadnienie szersze i nie ogranicza się, pomimo rzeczywiście najpoważniejszej skali problemu, jedynie do Warszawy. Jeżeli zatem projektodawcy mają na uwadze „sprawiedliwość dziejową”, to musieliby w równym stopniu uwzględnić roszczenia wynikające chociażby z dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13 z późn. zm.) czy też ustawy z dnia 3 stycznia 1946 r. o przejęciu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej (Dz. U. Nr 3, poz. 17). Temat uregulowania tych roszczeń nie został jednak wprowadzony do politycznej agendy, co wcale nie wydaje się dziwne. Hasło „sprawiedliwości dziejowej” brzmi bardzo nośnie, ale przez to jest ono niebezpieczne, przede wszystkim z punktu widzenia interesów państwa oraz całego społeczeństwa. Można z góry założyć, że wartość wszystkich roszczeń reprywatyzacyjnych z tytułu różnych aktów powojennej legislacji daleko przewyższa wartość roszczeń dekretowych w Warszawie. Pomijając zatem ogólnie znane fakty medialne nie wiadomo, dlaczego akurat w tym konkretnym wypadku „sprawiedliwość dziejowa” miałaby być realizowana bardziej gorliwie niż np. w odniesieniu do spadkobierców ziemian lub przemysłowców⁴. Dla kontrastu warto odnotować, że w sposób wyjątkowo uprzywilejowany potraktowano kościoły i związki wyznaniowe, dając im możliwość odzyskania własności majątku w drodze tzw. regulacji, bynajmniej nie ograniczając go jedynie do nieruchomości przeznaczonych – chociażby pośrednio – na cele związane z kultem lub realizacją ich misji społecznej. Projektowi (zresztą wydaje się, że słusznie) do takiego radykalizmu daleko. Porównanie zasadniczo różnej sytuacji różnych grup prywatnych właścicieli, pozbawionych ongiś własności przez

³ Zob. <http://orka.sejm.gov.pl/Druki7ka.nsf/dok?OpenAgent&7-020-1143-2014>.

⁴ Szczególnie z tego względu, że z tytułu przejęcia przedsiębiorstw w gałęziach gospodarki narodowej objętych ustawą z 1950 r. ówczesny ustawodawca obiecał odszkodowania, których nigdy nie wypłacono.

państwo powojenne, wskazuje jednak na to, że proponowane regulacje nie rozwiązują w sposób kompleksowy tego istotnego społecznie problemu.

3. Abstrahując od dotychczasowych uwag należy zauważyć, że projektując opiniowaną ustawę, jej twórcy nie uwzględnili w pełni implikacji dekretu warszawskiego. Dekret przewidywał bowiem przejście *ex lege* na gminę m.st. Warszawa wszelkich gruntów w granicach miasta (art. 1). W związku z tym przewidziano przyznanie odszkodowań na rzecz byłych właścicieli w przypadkach określonych art. 7 ust. 5 oraz art. 8 dekretu, które to roszczenia zostały następnie w określony sposób wygaszone lub w zamian zostały uprawnionym z dekretu przyznane kolejnymi ustawami odpowiednie roszczenia restytucyjne lub odszkodowawcze. Do tej pory obowiązuje również art. 7 dekretu, zastrzegający termin zawity do składania wniosków o przyznanie prawa wieczystego użytkowania gruntów (tak ostatecznie po zmianie struktury oraz treści polskiego prawa rzeczowego). Projekt nie zmierza do uchylenia ani do realizacji niewykonanych przepisów dekretu, których derogacja byłaby celowa, zamierza się natomiast uchylić art. 214-215 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.; dalej „*u.g.n.*”), korespondujące z aktami normatywnymi stanowionymi w okresie PRL, które wprowadzie ze współczesnego punktu widzenia byłyby niezwykle dyskusyjne, jednak zdążyły one ukształtować określony stan rzeczy, nad którym nie sposób chyba przejść do porządku. W każdym bądź razie wskazane byłoby bardzo staranne skonfrontowanie zamysłu projektodawców z najnowszym orzecnictwem Trybunału Konstytucyjnego dotyczącym dekretu warszawskiego, a więc przede wszystkim z wyrokiem TK z dnia 19 lipca 2016 r., Kp 3/15⁵, który zawiera bardzo wnikliwą analizę ewolucji stanu prawnego na przestrzeni przeszło 70 lat oraz nakreśla ramy prawne rozwiązania problemu, któremu projekt jest poświęcony. Dążenie do rozwiązania ustawowego kwestii gruntów warszawskich jest oczywiście prawidłowe, niemniej jednak jakiegokolwiek decyzje w tak ważnej sprawie muszą być poprzedzone starannym namysłem.

⁵ OTK-A 2016, poz. 66.

Trzeba przede wszystkim rozstrzygnąć, czy bardziej poprawnym działaniem nie byłoby uchwalenie kompleksowego aktu prawnego dotyczącego reprivatyzacji⁶. Na pewno odwlekanie sprawy reprivatyzacji spowoduje jedynie narastanie problemów na poziomie organów administracji oraz sądów.

II. Uwagi szczegółowe

4. Należy przemyśleć, czy właściwą opcją rozliczenia się z byłymi właścicielami lub ich następcami prawnymi jest uregulowane w ustawie prawo do ustanowienia na ich rzecz użytkowania wieczystego (art. 1 pkt 1 projektu). Konstruowanie takiego prawa – nawet w tak ograniczonym zakresie, jaki wynika z art. 6 projektu – w praktyce może okazać się nie do pogodzenia z ustalonym od dziesiątek lat stanem faktycznym oraz planami rozwoju miasta, które w znacznym stopniu nadal jest niestety „pustynią planistyczną”⁷. Trzeba odpowiedzieć na pytanie, czy z punktu widzenia interesu ogólnego nie jest lepszą rzeczą ograniczenie projektu tylko do przyznania prawa do świadczeń pieniężnych ze środków publicznych dla osób, dla których prawo użytkowania wieczystego dotychczas nie zostało ustanowione. Na poparcie zasługuje koncepcja ograniczenia obrotu prawami wyrażona w art. 5 projektu, chociaż można mieć wątpliwości, czy przyjęta w nim konstrukcja ograniczonej niezbywalności – dopuszczającej obrót prawami pomiędzy współuprawnionymi – nie spowoduje jedynie zainteresowanych kontynuacją procedury „fruktyfikacji” roszczeń warszawskich do odpowiedniej zmiany metod (np. fałszowania testamentów w celu dalszego dokonywania

⁶ Na ten temat w doktrynie opinie są podzielone. Za ustawą szczególną w sprawach dekretowych opowiedzieli się m.in. W.J. Katner, *Uwarunkowania prawne reprivatyzacji w Polsce (Zakres przedmiotowy i podmiotowy, roszczenia reprivatyzacyjne)*, „Państwo i Prawo” 2003/7, s. 22; J. Szachulowicz, *Zasady i organizacja reprivatyzacji*, „Państwo i Prawo” 2003/9, s. 29 (należy jednocześnie odnotować, że pierwszy z cytowanych autorów podkreślił konieczność zachowania „wspólnych założeń wyjściowych” dla poszczególnych ustaw reprivatyzacyjnych).

⁷ Określenie takie *explicite* padło w uzasadnieniu cyt. wyroku TK z 19 lipca 2016 r., Kp 3/15 (pkt III.3.3.1).

sprzedaży lub darowizny praw). W interesie publicznym należy zatem odpowiedzieć się za całkowitą niezbywalnością wszelkich roszczeń dekretowych.

5. Artykuł 3 ust. 1 pkt 1 projektu wyklucza wszelkie świadczenia wobec osób będących beneficjentami świadczeń wypłacanych przez rządy państw obcych na podstawie tzw. porozumień indemnizacyjnych. Co do zasady jest to kierunek prawidłowy. Należy jednak przypomnieć, że akty te nie były w Polsce promulgowane i nie należą wobec tego do źródeł powszechnie obowiązującego prawa⁸. Wobec tego należałoby raczej przyjąć, że roszczenia tych osób na podstawie projektu ustawy uznaje się za wyczerpane.

6. Zakładając, że celem projektu ustawy jest naprawianie „niesprawiedliwości dziejowych” (niezależnie od wszelkiej krytyki, jaką nasuwa tak określony cel i jego ewentualna realizacja), przesłankę art. 6 ust. 1 projektu w postaci złożenia wniosku dekretowego trzeba uznać za arbitralną ze względu na sprzeczność w jej uzasadnieniu. Projektodawcy akcentują bowiem fakt, że stosunkowo krótki, sześciomiesięczny termin do złożenia wniosku, który biegł od chwili przejęcia gruntów warszawskich na podstawie dekretu, był w warunkach powojennych często niemożliwy do zrealizowania przez zainteresowanych. Wprowadzają oni jednak tym samym zróżnicowanie traktowania potencjalnie uprawnionych osób oparte na kryterium, które sami uważają za niesprawiedliwe. W dodatku art. 6 ust. 4 projektu przewiduje również krótki, bowiem dwunastomiesięczny termin do składania wniosków, podczas gdy art. 12 ust. 1 projektu przewiduje obowiązek użycia w tym celu urzędowego formularza, którego wzór określić miałby minister właściwy do spraw Skarbu Państwa na podstawie delegacji ust. 2 tego ostatniego przepisu. Jest to powielenie błędu znanego już z projektu przedstawionego przez Klub Poselski „Twój Ruch” w VII kadencji Sejmu, z którego projektodawcy wyraźnie korzystali pisząc opiniowany projekt. Podobnie więc jak w tamtym wypadku należy

⁸ Szerzej zob. M. Pilich, *Międzynarodowe umowy indemnizacyjne w praktyce sądów*, [w:] *Studia i Analizy Sądu Najwyższego...*, op. cit., s. 108 i n.

postawić zarzut, że w razie niewydania tego rozporządzenia (a tego wykluczyć się nie da), powstałaby regulacja prawna przyznająca czysto iluzoryczne uprawnienie. Tworzenia przepisów zawierających takie pozorne rozwiązania problemu wynagrodzenia za utracone mienie jednoznacznie zakazano ustawodawcy w orzecznictwie TK⁹.

7. Rozwiązanie, zgodnie z którym oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste właścicielowi lub następcy prawnemu następuje za jednorazową opłatą symboliczną (art. 7), jest niespójne systemowo. Autorzy projektu mają niewątpliwie na uwadze przepis art. 7 ust. 1 dekretu, zgodnie z którym dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie - użytkownicy gruntu mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę [m.st. Warszawy] zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy **z czynszem symbolicznym** lub prawa zabudowy **za opłatą symboliczną**. W chwili wejścia w życie dekretu warszawskiego te przepisy korespondowały z obowiązującym wtedy dekretem z dnia 26 października 1945 r. o prawie zabudowy (Dz. U. Nr 50, poz. 280), który bardzo lakonicznie ujmował zasady wynagradzania właściciela gruntu za ustanowienie wymienionego prawa; w tym zakresie konkretnie decydowała treść umowy o ustanowienie prawa zabudowy. Wynagrodzenie to mogło być jednorazowe, a także „symboliczne”, a więc niewielkie i nie uzależnione od oszacowania wartości nieruchomości¹⁰. Sytuacja ówczesna ma się natomiast nijak do obecnej, kształtowanej przez art. 238 k.c. oraz art. 71 i nast. u.g.n., w ramach której Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego, będącym właścicielami gruntów oddawanych w użytkowanie wieczyste, należy się pierwsza opłata oraz opłaty roczne w określonej

⁹ Zob. zwłaszcza wyrok TK z dnia 19 grudnia 2002 r., K 33/02, OTK 2002/7A, poz. 97.

¹⁰ Jednym z leksykalnych znaczeń tego przymiotnika jest «mający niewielką wartość materialną lub niewielkie znaczenie»; zob. hasło „symboliczny” *Uniwersalnego słownika języka polskiego PWN*, wyd. elektr., wersja 1.0 (2006).

wysokości. W odniesieniu do nieruchomości stanowiących dzisiaj własność Miasta Stołecznego Warszawy należy wyrazić obawę, iż narzucenie mu obowiązku oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste bez opłat rocznych, i w dodatku za jednorazową opłatą „symboliczną”, będzie oznaczało kroczące wywłaszczenie samorządu warszawskiego, ewidentnie naruszające art. 165 ust. 1 Konstytucji RP. Dodatkowo delegowanie ustalenia wysokości jednorazowej opłaty symbolicznej na Radę Warszawy (art. 7 *in fine* projektu), bez jakichkolwiek wytycznych w tej kwestii, narusza art. 94 Konstytucji z uwagi na niewytyczenie granic tego upoważnienia oraz może doprowadzić do stworzenia iluzorycznego uprawnienia, gdyby okazało się, że Rada – rozmyślnie lub z uwagi na wielce prawdopodobny konflikt polityczny – ociąga się z wydaniem odpowiedniego aktu.

8. W świetle dotychczasowych uwag na krytykę zasługuje błąd w założeniach projektu ustawy, polegający na zbyt szerokim otwarciu prawa do wynagrodzenia za „niesprawiedliwości dziejowe” związane z realizacją dekretu warszawskiego. Można wyrazić wątpliwość, czy naprawianie ich po 70 latach od wywłaszczenia, poprzez przyznawanie prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego lub – w określonych przypadkach – odszkodowania (wprawdzie tylko w granicach rzeczywistej szkody), jest na pewno adekwatnym środkiem służącym usprawiedliwionemu celowi, jaki stanowi ostateczne uregulowanie roszczeń dekretowych. Powtórzyć trzeba, że w tym zakresie bardziej prawidłowe wydaje się poprzestanie na rekompensatach, co przecież zostało już – w świetle chociażby orzecznictwa TK i ETPC w sprawach tzw. zabużan – dość wszechstronnie przetestowane. Nawiasem mówiąc godzi się zauważyć, że ograniczenie odszkodowania tylko do rzeczywistej szkody poniesionej w związku z brakiem możliwości ustanowienia prawa użytkowania wieczystego (art. 16 ust. 2 projektu) jest, po pierwsze, niezrozumiałe w kontekście art. 16 ust. 1 projektu, który przewiduje przecież możliwość dokonania wyboru odszkodowania zamiast użytkowania wieczystego – a zatem nie zawsze będzie istniał związek, o jakim mowa. Po drugie, w sytuacji gdy o odszkodowaniu rozstrzyga się w obecnym stanie prawnym, na ustawodawcy ciąży niewątpliwy obowiązek uwzględniania bardzo wysokich standardów art. 77 ust. 1 Konstytucji. Jak natomiast wynika z orzecznictwa TK dotyczącego tego ostatniego przepisu, odpowiedzialność odszkodowawcza za wykonywanie władzy publicznej na gruncie obowiązującej

Konstytucji nie może być ograniczana jedynie do szkody rzeczywistej (*damnum emergens*)¹¹. Rozważając to zagadnienie w aspekcie międzyczasowym, autorzy projektu powinni starannie przeanalizować uchwałę pełnego składu Izby Cywilnej SN z dnia 31 marca 2011 r., III CZP 112/10 (OSNC 2011, z. 7-8, poz. 75).

III. Uwagi uzupełniające

9. Końcowo trzeba zwrócić uwagę na poważne zagadnienie, którego podjęcie przez ustawodawcę warunkuje w dużej mierze zakończenie sporów reptrywizacyjnych oraz należyte zabezpieczenie interesu publicznego. Chodzi tu o nowelizację art. 156 Kodeksu postępowania administracyjnego. Kwestii tej dotyczył wyrok TK z dnia 12 maja 2015 r., P 46/13¹². W swojej dotychczasowej działalności pozaorzeczniczej Sąd Najwyższy kilkakrotnie zwracał uwagę na wynikające z motywów cytowanego orzeczenia wnioski *de lege ferenda*¹³. Bieg typowej sprawy reptrywizacyjnej zaczyna się najczęściej właśnie przed organem właściwym do wydania decyzji nadzorczej (SKO lub właściwy minister) w trybie art. 158 k.p.a. Jeżeli wówczas brakuje podstaw do ograniczenia decyzji nadzorczej tylko do stwierdzenia naruszenia prawa (art. 158 § 2 k.p.a.), to wystąpienie przesłanki z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. doprowadzi do skasowania (stwierdzenia nieważności) decyzji pierwotnej. Stwierdzenie nieważności decyzji oznacza utratę jej mocy obowiązującej ze skutkiem *ex tunc* (od dnia jej wydania), a więc powstaje tutaj skutek prawny działający z mocą wsteczną. Ten stan rzeczy zdaje się budzić sprzeciw nawet po stronie samego Trybunału Konstytucyjnego, który w pkt III.6.7 cytowanego wyżej orzeczenia dokonuje bardziej ogólnej krytyki braku ograniczenia czasowego stwierdzenia nieważności decyzji. Stąd teza, iż należy przede wszystkim – w pierwszej

¹¹ Zamiast wielu zob. wyrok TK z dnia 23 września 2003 r., K 20/02, OTK 2003/7A, poz. 76.

¹² OTK 2015/5A, poz. 62.

¹³ Zob. zwłaszcza Zob. zwłaszcza opinię BSA SN z 3.6.2016, sygn. BSA III-021-220/16, http://senat.gov.pl/download/gfx/senat/pl/senatinicjatywypliki/109/4/sn_154.pdf; na ten temat była również mowa w trakcie konferencji pod patronatem Pierwszego Prezesa SN pt. „Reptrywizacja w orzecznictwie sądów”, zorganizowanej w dniu 26.2.2016 r.

kolejności – zająć się adekwatnym uregulowaniem kwestii trwałości decyzji administracyjnych. Do osiągnięcia tego celu wystarczyłaby zaś zmiana brzmienia art. 156 § 2 k.p.a. w taki sposób, aby uniemożliwić bezterminowe stwierdzanie nieważności decyzji pierwotnej z przyczyny jej wydania bez podstawy prawnej lub rażącego naruszenia prawa. Wydaje się, że dopiero w połączeniu z systemem ograniczonych rekompensat za tzw. grunty warszawskie taka regulacja prawna mogłaby zapewnić ostateczne rozwiązanie problemu, o jakim mowa.

**ZWIĄZEK POWIATÓW POLSKICH**

ASSOCIATION OF POLISH COUNTIES

(member of Council of European Municipalities and Regions)

Pałac Kultury i Nauki, XXVII piętro, 00-901 Warszawa 134,
Plac Defilad 1, skr. pocztowa 7, tel. (22) 656 63 34, fax. (22) 656 63 33

Adres do korespondencji: 33-300 Nowy Sącz 1, skr. pocztowa 119, tel. (18) 477 86 00,
fax. (18) 477 86 11, e-mail: biuro@powiatypolskie.pl, www.zpp.pl

PREZES ZARZĄDU

Ludwik Węgrzyn
POWIAT BOCHENSKI

WICEPREZESI ZARZĄDU

Robert Godek
POWIAT STRZYŻOWSKI

Janina Kwiecień
POWIAT KARTUSKI

Ewa Masny-Askanas
MIASTO NA PRAWACH POWIATU
m.st. WARSZAWA

Krzysztof Nosal
POWIAT KALISKI

Andrzej Płonka
POWIAT BIELSKI /woj. ŚLĄSKIE/

Zenon Rodzik
POWIAT OPOLSKI /woj. LUBELSKIE/

Sławomir Snarski
POWIAT BIELSKI /woj. PODLASKIE/

Zbigniew Szumski
POWIAT ŚWIEBODZIŃSKI

Marek Trams
POWIAT POLKOWICKI

CZŁONKOWIE ZARZĄDU

Sebastian Burdzy
POWIAT ŚREDZKI

Zbigniew Deptuła
POWIAT MAKOWSKI

Edmund Kaczmarek
POWIAT JĘDRZEJOWSKI

Franciszek Koszowski
POWIAT ŚWIECKI

Edmund Kotecki
POWIAT BRZEZIŃSKI

Józef Kozina
POWIAT GŁUBCZYCKI

Adam Krzysztoń
POWIAT ŁĄNCKI

Tadeusz Kwiatkowski
POWIAT DĄBROWSKI

Krzysztof Lis
POWIAT SZCZECINECKI

Andrzej Nowicki
POWIAT PISKI

Marek Pławiak
POWIAT NOWOSĄDECKI

KOMISJA REWIZYJNA

PRZEWODNICZĄCY
Józef Swaczyna
POWIAT STRZELECKI

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO
Andrzej Szymanek
POWIAT WIERUSZOWSKI

CZŁONKOWIE
Marek Chciałowski
POWIAT GARWOLIŃSKI

Andrzej Ciołek
POWIAT GOŁDAPSKI

Janusz Guzek
POWIAT DZIERŻONIOWSKI

Józef Jodłowski
POWIAT RZESZOWSKI

Krzysztof Maćkiewicz
POWIAT WĄBRZESKI

Szczepan Ołdakowski
POWIAT SUWAŃSKI

Andrzej Opala
POWIAT ŁÓDZKI WSCHODNI

DYREKTOR BIURA

Rudolf Borusiewicz

Or.A.0531/234/16

Warszawa, 10 października 2016 r.

Szanowny Pan

Lech Czapla

Szef Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze,

w odpowiedzi na pismo z dnia 13 września 2016 roku w sprawie poselskiego projektu ustawy o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy MK-020-310/16, poniżej prezentuję stanowisko Związku Powiatów Polskich w przedmiotowej sprawie.

Na wstępie należy zaznaczyć, że w ocenie ZPP ostateczne i kompleksowe uregulowanie praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy jest konieczne, zarówno z punktu widzenia interesów mieszkańców stolicy, jak i władz lokalnych. Z tego względu doceniamy próbę rozwiązania problemu i przygotowanie przez posłów przedmiotowego projektu ustawy. Jednocześnie należy zaznaczyć, że kwestia reprivatyzacji i roszczeń reprivatyzacyjnych nie dotyczy wyłącznie terenu miasta stołecznego Warszawy. Dekrety tzw. „nacionalizacyjne” obejmowały swoim zakresem powierzchnię całego kraju – sytuacja nieruchomości położonych poza granicami stolicy również nie jest łatwa i także zasługuje na ostateczne unormowanie. W szczególnie trudnej sytuacji są te samorządy, które w spornych nieruchomościach prowadzą ważne dla społeczności lokalnej instytucje takie jak domy pomocy społecznej czy placówki opiekuńczo-wychowawcze. Dlatego, w ocenie ZPP, należałoby rozważyć opracowanie całościowego projektu aktu prawnego, który rozstrzygałby jednoznacznie sytuację wszystkich nieruchomości odebranych właścicielom w ramach nacionalizacji przeprowadzonej po roku 1945.

Po przeanalizowaniu zapisów przedłożonego projektu, zwracamy uwagę na kilka kwestii natury praktycznej.

Po pierwsze, ustawa definiuje następców prawnych wyłącznie jako spadkobierców właściciela nieruchomości, podczas gdy dziedziczenie nie jest jedyną formą wstąpienia w prawa i obowiązki właściciela. Owa definicja jest o tyle istotna, że ustawa umożliwia następcom prawnym podejmowanie działań przewidzianych przez ustawę, takich jak ubieganie się o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, odszkodowanie, rekompensatę. Nie jest zatem jasny zamiar projektodawców, co mieli na myśli projektodawcy wprowadzając definicję następców prawnych wyłącznie na potrzeby niniejszej ustawy. Nazywanie spadkobiercy, (zdefiniowanego przez Kodeks cywilny), następcą prawnym może bowiem wprowadzać w błąd i sugerować, że uprawnienia z ustawy będą przysługiwały również następcom prawnym innym niż spadkobiercy.

W związku z powyższym, rekomendujemy wykreślenie definicji następców prawnych z projektu i posługiwanie się w treści ustawy pojęciem spadkobierców wprost, bez wprowadzania nowego rozumienia pojęć, które już zostały zdefiniowane i funkcjonują w porządku prawnym.

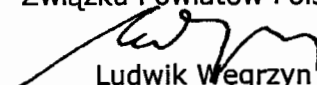
Po drugie, w odniesieniu do ustanowienia użytkowania wieczystego (art. 6 i nast.), należy wskazać, że projekt wprowadza nową instytucję – decyzję administracyjną o przyznaniu/odmowie przyznania prawa użytkowania wieczystego. W aktualnym stanie prawnym do powstania prawa użytkowania wieczystego „wystarczającym” jest zawarcie umowy w formie aktu notarialnego oraz wpis tego prawa do księgi wieczystej. Wprowadzenie przez projektodawców nowych regulacji, odmiennych niż przewidziane przez już funkcjonujące przepisy prawa (Kodeks cywilny, ustawa o gospodarce nieruchomościami), wymaga jasnego określenia charakteru proponowanych rozwiązań oraz dokładności i szczegółowości w formułowaniu przepisów. W przedmiotowym projekcie nie wskazano treści decyzji ustanawiającej to prawo, nie określono czy decyzja będzie podlegała zaskarżeniu. Wprowadzono szereg warunków, jakie powinny być spełnione przy wydawaniu owej decyzji, jednocześnie nie określono sposobu weryfikacji spełnienia tych warunków przez organ.

Ponadto, na uwagę zasługuje nieostre pojęcie opłaty symbolicznej z art. 7 projektu, zastosowane przy upoważnieniu dla Rady m.st. Warszawy do ustalenia wysokości jednorazowej opłaty za oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Określenie opłata symboliczna jest niejednoznaczne i może powodować trudności interpretacyjne.

Mamy nadzieję, że w dalszych pracach nad ustawą powyższe uwagi zostaną wzięte pod uwagę.

Z poważaniem

Prezes Zarządu
Związku Powiatów Polskich



Ludwik Węgrzyn



**GENERALNY INSPEKTOR
OCHRONY DANYCH
OSOBOWYCH**

dr Edyta Bielak-Jomaa

Warszawa, dnia *12* października 2016 r.

DOLiS-033-441/16/KK/88716

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L. dz.

Data wpływu *13.10.2016r.*

Pan

Adam Podgórski

Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu RP

ul. Wiejska 4/6/8

00-902 Warszawa

Szanowny Panie Ministrze,

w odpowiedzi na pismo z dnia 13 września br. o sygn. GMS-WP-173-245/16 (data wpływu do Biura GODO: 20 września br.) dot. **poselskiego projektu ustawy o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy** uprzejmie informuję, iż **Generalny Inspektor Ochrony Danych Osobowych** – z punktu widzenia przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 922, zwanej dalej **ustawą o ochronie danych osobowych, ustawą**) – zgłasza następującą uwagę.

W art. 28 ust. 1 projektu proponowano prowadzenie rejestru decyzji wydanych na podstawie ustawy. Należy zwrócić uwagę, iż nie określono zakresu danych osobowych przetwarzanych w rejestrze, celu ich przetwarzania oraz okresów retencji danych. Należy także zweryfikować, czy dane ujęte w rejestrze będą w jakiś sposób udostępniane osobom trzecim, czy ma on służyć tylko na potrzeby urzędu. W przypadku proponowanej regulacji oraz dotychczasowej praktyki ograniczonego dostępu do informacji dotyczących restryktyzacji należy spodziewać się takiego zainteresowania przedstawicieli opinii publicznej. W takim przypadku zastosowanie mogą mieć przepisy ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2058 z późn. zm.). Podsumowując parlament powinien uzupełnić projekt o przepisy regulujące cel i zakres przetwarzanych danych, co byłoby właściwym wykonaniem przepisu art. 26 ust. 1 pkt 2 i pkt 3 ustawy o ochronie danych osobowych. W przepisach tych ujęto **zasadę celowości i adekwatności**, zgodnie z którymi administrator powinien przetwarzać tylko takiego rodzaju dane i tylko o takiej treści, które są niezbędne

ze względu na cel zbierania danych, a ten cel powinien być oznaczony i zgodnych z prawem, a same dane nie powinny być poddawane dalszemu przetwarzaniu niezgodnemu z tymi celami. Także **zasada ograniczenia czasowego**, o której mowa w art. 26 ust. 1 pkt 4 ustawy wymaga, by administrator przechowywał dane w postaci umożliwiającej identyfikację osób, których dotyczą, nie dłużej niż to jest niezbędne do osiągnięcia celu przetwarzania.

Konsekwentnie należy stwierdzić, iż z upoważnienia do wydania rozporządzenia powinno się usunąć stwierdzenie o zasadach prowadzenia rejestru, gdyż te powinny być wyczerpująco uregulowane na poziomie ustawy. Byłoby to prawidłowe wykonanie przepisu **art. 51 ust. 5 Konstytucji**, zgodnie z którym zasady i tryb gromadzenia oraz udostępniania informacji określa ustawa.

Z wyrazami szacunku

GENERALNY INSPEKTOR
OCHRONY DANYCH OSOBOWYCH
[Signature]
dr Edyta Bielak-Jomaa



PROKURATORIA GENERALNA SKARBU PAŃSTWA

Główny Urząd Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa

ul. Hoża 76/78, 00-682 Warszawa
tel.: (+48) 022 392-31-17; fax: (+48) 022 392-31-20

www.prokuratoria.gov.pl
e-mail: kancelaria@prokuratoria.gov.pl

KR-51-461/16/MTW

Warszawa, dnia 12.10.2016 r.

W/ 144M /16

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L. dz.

17. 10. 2016

Data wpływu

Pan

Adam PODGÓRSKI

Zastępca Szefa

Kancelarii Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Ministrze,

W odpowiedzi na pismo z dnia 13.09.2016 r., znak: GMS-WP-173-245/16, dotyczące zaopiniowania poselskiego projektu ustawy o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Marcin Kierwiński), w załączeniu przekazuję opinię Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa do przedłożonego projektu.

L. Powstawa
PREZES
Prokuraturii Generalnej
Skarbu Państwa
Leszek Bosek

Otrzymują:

- 1) adresat – 1 egz.,
- 2) a/a – 1 egz.

Opinia do poselskiego projektu ustawy o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Marcin Kierwiński)

W związku z otrzymaniem do zaopiniowania *poselskiego projektu ustawy o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy*, zauważa się, co następuje:

Przedłożony do zaopiniowania projekt wzbudza następujące wątpliwości:

1. Przepisy art. 12 ust. 2 i art. 21 ust. 2 projektu upoważniające ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa do wydania rozporządzeń są niezgodne z art. 92 ust. 1 Konstytucji RP, gdyż nie zawierają wytycznych dotyczących treści aktu wykonawczego.
2. Zakres podmiotowy projektowanej ustawy wzbudza poważne wątpliwości odnośnie jego zgodności z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP. Projektowany art. 2 ust. 2 pkt 3) stanowi, iż przez pojęcie następcy prawnego rozumie się spadkobierców właściciela nieruchomości. Tymczasem, zgodnie z art. 7 ust. 2 *dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy*, gmina powinna była uwzględnić wniosek osoby prawnej będącej dotychczasowym właścicielem gruntu, prawnym następcą właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentującej o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną, jeżeli korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela dało się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania, a ponadto, gdy użytkowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem w myśl planu zabudowania nie pozostawało w sprzeczności z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej. Z informacji upublicznionej przez władze miasta stołecznego Warszawy wynika, że: „*Dawni właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni, którymi były nie tylko osoby fizyczne, ale również osoby prawne - przedsiębiorstwa, banki, spółki prawa handlowego, spółdzielnie, stowarzyszenia, cechy rzemieślnicze, kościelne osoby prawne, związki wyznaniowe i in., złożyli głównie w latach 1948-1949 ok. 17000 wniosków. W latach 50-tych, 60-tych i 70-tych ubiegłego wieku większość z nich została rozpatrzona odmownie. W związku z powyższym budynki znajdujące się na gruntach przechodziły na własność Państwa. Pozostała część wniosków nie została rozpatrzona aż do czasów współczesnych.*” (<http://bip.warszawa.pl/NR/rdonlyres/597DBC32-8714-4871-BBE2-D76ADA87D10F/768857/Charakterystykazagadniezwizanychzobowizywaniemnate.doc>). Tym

samym projektodawcy nie uzasadnili konieczności ograniczenia prawa własności przysługującego osobom prawnym będącym następcami prawnymi osób prawnych, które były właścicielami skomunalizowanych nieruchomości a nie będą uprawnione do przyznania i realizacji prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości, lub prawa do odszkodowania za nieruchomość albo prawa do rekompensaty za nieruchomość.

3. W art. 3 ust. 1 w pkt 1 projektu błędnie wskazano, że byłym właścicielom nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów przysługiwały w stosunku do państw obcych uprawnienia odszkodowawcze, wynikające z umów międzynarodowych zawartych po dniu 1 stycznia 1944 r. pomiędzy państwem polskim lub jego rządem a państwami obcymi lub ich rządami. Tymczasem podstawę prawną wypłacenia odszkodowania obywatelom państw obcych, których nieruchomości zostały skomunalizowane, stanowiły dwustronne umowy zawarte pomiędzy Rządem Polskim z: Danią, Belgią, Anglią, Francją, Grecją, Holandią, Norwegią, Szwajcarią, Liechtensteinem, Szwecją, USA, Kanadą. Umowy te były zawierane w latach 1947–1971 (H. Ciepla, *Roszczenia przysługujące byłym właścicielom tzw. gruntów warszawskich*. Lex 2013).
4. W art. 4 ust. 2 projektu błędnie wskazano „przyznanie nieruchomości zamiennej” jako jednej z form uregulowania prawa do nieruchomości na rzecz byłego właściciela. Należy zauważyć, iż z formalnoprawnego punktu widzenia projekt przewiduje przyznanie takiej osobie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości albo gdy jest to niemożliwe takiego prawa w stosunku do innej nieruchomości (określanej w art. 18 projektu jako zamienna). Tym samym w obu wymienionych wyżej przypadkach mamy do czynienia z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego.
5. Dość iluzoryczne jest projektowane w art. 6 ust. 2 wydzielanie nieruchomości poprzez przyłączanie innej nieruchomości, skoro dekret warszawski obejmował całość powierzchni powojennej Warszawy, więc w stosunku do nieruchomości sąsiednich także mogą być roszczenia.
6. Projektowany art. 19 ust. 1 przewiduje rekompensatę dla właściciela (następcy prawnego) nieruchomości, jeżeli przepisy projektowanej ustawy nie przewidują dla niej ustanowienia użytkowania wieczystego lub odszkodowania. Pomijając kwestię bardzo szerokiego zakresu podmiotowego projektu (obejmuje także osoby, które nie złożyły wniosków dekretowych), nie uwzględnia wygaśnięcia roszczeń dekretowych (art. 9 ust. 2 dekretu warszawskiego). Art. 19 ust. 3 nie określa skutku prawnego niezłożenia w wymaganym terminie wniosku o przyznanie prawa do rekompensaty.

7. W art. 28 ust. 2 projektu wątpliwości budzi zakres upoważnienia do wydania rozporządzenia, które ma regulować zasady prowadzenia rejestru zawierającego dane dotyczące decyzji wydanych na podstawie projektowanej ustawy, dane osób, którym przysługują prawa wynikające z tych decyzji, a także stan realizacji sprawy. Należy zauważyć, iż zgodnie z poglądem utrwalonym w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego (vide: wyroki: z dnia 8 grudnia 1998 r., sygn. U. 7/98, z dnia 7 listopada 2000 r., sygn. K. 16/00, z dnia 14 lutego 2006 r., sygn. P 22/05) przepisy dotyczące zasad mają zawsze rangę ustawową i nie mogą być stanowione w akcie wykonawczym. Zdaniem Trybunału, wyjątkiem uzasadniającym sformułowanie przez ustawodawcę upoważnienia ustawowego z użyciem wyrazu „zasady”, jest sytuacja, gdy ustawa określa jego znaczenie. Przepisy projektowanej ustawy nie zawierają jednak zasad prowadzenia rejestru, co skutkuje niemożnością samodzielnego ich regulowania przez akt wykonawczy.
8. W przepisach projektu użyto niewłaściwych i nieprecyzyjnych określeń, takich jak:
- 1) „właściciel” lub właściciele”, podczas gdy z definicji tych pojęć zawartych w art. 2 ust. 2 pkt 2 projektu wynika, iż chodzi o dawnych właścicieli lub współwłaścicieli nieruchomości, których własność lub współwłasność powstała przed dniem 21 listopada 1945 r. Tym samym należałoby posługiwać się sformułowaniem „były właściciel”. Ponadto zwrócić należy uwagę na nieprecyzyjne określenie zakresu osób zaliczanych do kategorii właścicieli nieruchomości, gdyż z brzmienia tego przepisu wynika, iż mogą to być dawni właściciele nieruchomości, którzy nie posiadali już prawa własności w chwili przejęcia jej przez miasto stołeczne Warszawa;
 - 2) „użytkowanie” (art. 12 ust. 1 i 3, art. 13 ust. 1 i 2 projektu, art. 19 ust. 1 projektu) podczas gdy chodzi o użytkowanie wieczyste;
 - 3) „zabudowa nieruchomości nie przenosi znacznie wartości zajętego gruntu” (art. 6 ust. 1 pkt 6 projektu) co umożliwia podejmowanie arbitralnych rozstrzygnięć w odniesieniu do poszczególnych wnioskodawców. Co więcej brak precyzyjnej regulacji prawnej może skutkować odmiennym potraktowaniem byłych właścicieli lub ich następców prawnych znajdujących się w podobnej sytuacji;
 - 4) „przepisy niniejszej ustawy nie przewidują prawa do ustanowienia użytkowania lub prawa do odszkodowania, w szczególności właścicielowi lub następcy prawnemu który nie złożył wniosku” (art. 19 ust. 1 projektu), które nieprecyzyjnie określa krąg osób, które posiadają prawo do rekompensaty z tytułu skomunalizowania należących niegdyś do nich nieruchomości. Jako nieprawidłowe należy uznać zwłaszcza przykładowe wskazanie jednej

kategorii tych osób („w szczególności”). Tym samym przepisowi art. 19 ust. 1 projektu może być postawiony zarzut braku jego określoności.

9. W uzasadnieniu projektu w akapicie pierwszym na str. 18 powołano się na niewystępującą w doktrynie i w orzecznictwie sądowym zasadę „sprawiedliwości dziejowej”.

STARSZY RADCA
Prokuratury Generalnej
Skarbu Państwa
Małgorzata Twardóg



PRZEWODNICZĄCY
KRAJOWEJ RADY SĄDOWNICTWA
Nr WO-020-144/16

Warszawa, 2016-10-19

Dot. GMS-WP-173-245/16

Pan Adam PODGÓRSKI
Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu RP

Szanowny Panie Ministrze

W załączeniu przesyłam odpis opinii Krajowej Rady Sądownictwa z dnia 14 października 2016 r. w przedmiocie poselskiego projektu ustawy o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy.

2 poręczeniem

WICEPRZEWODNICZĄCY
Krajowej Rady Sądownictwa

plk Piotr Raczkowski
sędzia Wojskowego Sądu Okręgowego

WYDZIAŁ PREZYDIALNY

L.dz.

Data wpływu *20 X 2016*

OPINIA
KRAJOWEJ RADY SĄDOWNICTWA

z dnia 14 października 2016 r.

**w przedmiocie poselskiego projektu ustawy o uregulowaniu praw do nieruchomości
na terenie miasta stołecznego Warszawy**

Krajowa Rada Sądownictwa, po zapoznaniu się z poselskim projektem ustawy o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy, uważa za konieczne zwrócenie uwagi na kilka kwestii, wiążących się ze skutecznością ochrony praw jednostki przed sądem.

Należy na wstępie podkreślić, że w art. 14 ust. 2 przedmiotowego projektu przewidziano termin 30 dni, od dnia doręczenia wezwania, do usunięcia braków formalnych wniosku, opatrując go sankcją pozostawienia wniosku bez rozpoznania. Trzeba jednak wskazać, że jest to termin stosunkowo krótki, zaś skutki jego upływu (z powodów niezawinionych przez stronę) są równoznaczne z niemożliwością dochodzenia swoich praw. Prawo powinno więc w takich sytuacjach zawierać stosowne mechanizmy ochronne. W ustępie 4 tego artykułu również przewidziano termin 30-o dniowy, od dnia uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, na przedstawienie przez wnioskodawcę tego postanowienia właściwemu organowi. Z kolei w art. 14 ust. 5 przewidziano, że w przypadku niezachowania wskazanego terminu (określonego w ust. 4) prawo do ustanowienia użytkowania wieczystego wygasa. Taki termin, jako termin prawa materialnego, nie będzie mógł być przywrócony w sytuacjach niezawinionych przez zainteresowanego. Termin 30-o dniowy został również przewidziany w art. 23 ust. 2 projektu. W ocenie Rady, tak krótki termin prawa materialnego, powodujący wygaśnięcie prawa, stwarza wrażenie iluzorycznej ochrony prawnej w tym zakresie.

Rada zwraca również uwagę na brzmienie art. 22 ust. 3, przewidującego, w przypadku istnienia wątpliwości w zakresie następstwa prawnego, możliwość wystąpienia organu właściwego do sądu powszechnego o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku

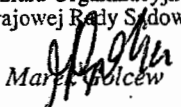
prawnego lub prawa. Zgodnie z ustępem 2 tego artykułu następca prawny wykazuje swoje następstwo. Ustęp 3 jest więc niejasny i może wywoływać wątpliwość odnośnie do tego, czy dotyczy następstwa prawnego, czy prawa do nieruchomości. Konstrukcja przepisu jest co najmniej niejasna. Szczególnie, że zgodnie z art. 17 ust. 3 projektu – ciężar udowodnienia stanu faktycznego nieruchomości z dnia jej przejęcia spoczywa na właścicielu lub następcy prawnym. Pojawia się zatem wątpliwość także w aspekcie procesowym. Zdaniem Rady takie rozwiązanie jest – jak wskazano – nieprzejrzyste i wątpliwe.

Z treści art. 29 ust. 1 przedmiotowej regulacji wynika, że postępowania określone w tym przepisie mogą dotyczyć tylko niektórych nieruchomości, przy czym swoista „sankcja”, wyrażona w ustępie 2 tego artykułu, przewiduje wygaśnięcie wszelkich roszczeń dotyczących nieruchomości przejętych na podstawie dekretu. Wydaje się więc, że zakończenie jednego postępowania na podstawie przepisów dotychczasowych, dotyczącego jednej nieruchomości, może sugerować wygaśnięcie wszelkich roszczeń obejmujących inne nieruchomości przejęte na podstawie dekretu. Taki zapis jest nieprecyzyjny.

Na marginesie Rada zwraca uwagę, że w preambule ocenianego projektu sformułowanie „zadośćuczynienie” zostało użyte w niewłaściwym rozumieniu, gdyż na gruncie prawa kojarzy się z uszczerbkiem niemajątkowym, podczas gdy proponowane zmiany obejmują wprost roszczenia o charakterze majątkowym.


Wiceprzewodniczący
Krajowej Rady Sądownictwa
płk Piotr Raczkowski
sędzia Wojskowego Sądu Okręgowego

Biuro Krajowej Rady Sądownictwa
ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

DYREKTOR
Wydziału Organizacyjnego
Biura Krajowej Rady Sądownictwa

Marek Polcew



RZECZPOSPOLITA POLSKA

Warszawa, dnia 19. 10. 2016 r.

PIERWSZY ZASTĘPCA
PROKURATORA GENERALNEGO
PROKURATOR KRAJOWY

PK I BP 025.227.2016

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L. dz.

Data wpływu 20. 10. 16

Pan

Adam Podgórski

Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Adamie

W nawiązaniu do pisma z dnia 13 września 2016 r., nr GMS-WP-173-245/16, dotyczącego poselskiego projektu ustawy o uregulowaniu praw do nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy, przekazanego Prokuratorowi Generalnemu do wyrażenia opinii w trybie art. 3 § 1 pkt 12 ustawy z dnia 28 stycznia 2016 r. – Prawo o prokuraturze (Dz. U. poz. 177), uprzejmie informuję, że do przedstawionego projektu, normującego problematykę leżącą poza obszarem działania prokuratury i zakresem kompetencji Prokuratora Generalnego, uwag nie zgłaszam.

Bogdan Święczkowski