



POLSKI ZWIĄZEK DZIAŁKOWCÓW

STOWARZYSZENIE OGRODOWE W WARSZAWIE

OKRĘG POMORSKI W GDAŃSKU

ul. Grunwaldzka 102, 80-244 Gdańsk

tel./fax (58) 341 75 25 tel./fax (58) 345 13 47 mail. gdansk@pzd.pl

NIP: 957-05-82-050
Regon: 007015915-00411

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy
KRS nr: 0000293886

Konto PKO BP S.A. O/Gdańsk
10 1020 1811 0000 0602 0093 2947

STANOWISKO
OKRĘGOWEJ RADY POMORSKIEJ POLSKIEGO ZWIĄZKU
DZIAŁKOWCÓW W GDAŃSKU

z dnia 14 marca 2019 r.

dotyczące ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami
przyjętej przez Sejm w dniu 20 lutego 2019 roku

Członkowie Okręgowej Rady Pomorskiej PZD w Gdańsku w imieniu ponad 55 tysięcy działkowców użytkujących swoje działki w Okręgu Pomorskim Polskiego Związku Działkowców wyrażają stanowczy sprzeciw wobec zmian wprowadzonych w **ustawie o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami przyjętej przez Sejm w dniu 20 lutego 2019 roku.**

Treść przepisów ustawy z dnia 20 lutego 2019 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie różni się (z wyłączeniem art. 4, w którym dodano frazę: „o zwrot wywłaszczonych nieruchomości”) od treści projektu tejże ustawy, do którego Okręgi, Rodzinne Ogrody Działkowe, działkowcy odnosili się w swoich stanowiskach, apelach, listach, wysyłając je do parlamentarzystów, czy też organizując spotkania z Posłami czy Senatorami, mogącymi mieć bezpośredni wpływ na kształt przedmiotowej ustawy.

Cytując znane przysłowie pośpiech jest złym doradcą, w tym przypadku - pośpiech, który towarzyszy uchwalaniu tej konkretnej ustawy (rządowy projekt ustawy wpłynął do Sejmu w dniu 11 grudnia 2018 r.) może okazać się „złym doradcą”. Wydaje się, że zarówno wnioskodawca, jak i ustawodawca nie zdają sobie sprawy ze skutków wynikających z przepisów przejściowych uchwalonej ustawy, które będą miały wpływ na wiele obszarów życia, jak również nie zdają sobie sprawy ze skali liczby podmiotów, na które będzie oddziaływać przedmiotowa ustawa, ponieważ nie są prowadzone statystyki dotyczące nieruchomości wywłaszczonych, które mogą podlegać zwrotom. Obawy, co do jakości uchwalonej ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, a przede wszystkim obawy, co do wpływu jej przepisów na własność publiczną mogą być bardzo brzemienne w skutkach (liczne ROD były zakładane na gruntach wywłaszczanych), a mianowicie:

1. Postępowanie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości w pierwszej kolejności prowadzi do przywrócenia poprzedniemu właścicielowi prawa własności (lub jego udziału). Mając jednak na względzie fakt, że są to stosunki pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości jest mało prawdopodobne, aby Polski Związek Działkowców był stroną takiego postępowania (niezależnie od tego,

czy nieruchomość znajduje się w użytkowaniu wieczystym, użytkowaniu zwykłym lub ma nieuregulowany stan prawny). Największe ryzyko związane z postępowaniami o zwrot wywłaszczonych nieruchomości będzie dotyczyć gruntów, w stosunku, do których Polski Związek Działkowców ma nieuregulowany stan prawny posiadania. W takich bowiem przypadkach ochrona prawna Związku jest słabsza, aniżeli w sytuacji, gdy Związkowi przysługuje tytuł prawny ujawniony w księdze wieczystej nieruchomości.

2. Procedura spraw wywłaszczeniowych w Rodzinnych Ogrodach Działkowych na terenie Okręgu Pomorskiego PZD w Gdańsku, ale też na obszarze całego kraju, według proponowanych zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami może spowodować wiele problemów, bo o ile w sytuacji, gdy Polski Związek Działkowców posiada prawo wieczystego użytkowania lub użytkowania zwykłego, co uzasadnia posiadanie interesu prawnego w przeglądaniu ksiąg wieczystych, to o tyle w przypadkach, gdy Rodzinne Ogrody Działkowe nie posiadają uregulowanej sytuacji prawnej co do nieruchomości, na której się znajdują, wykazanie interesu prawnego może być istotnie utrudnione lub niekiedy wręcz niemożliwe.

3. Zaangażowanie znacznych sił ludzkich i środków w ROD, by wyjaśniać m.in. okoliczności wywłaszczenia, sposób jego przeprowadzenia oraz ustalenie celu, na który zostało dokonane, jak również czasu jego realizacji stanie się niewspółmierne do osiągniętych korzyści. Uzyskanie dostępu do poszczególnych dokumentów wymaga złożenia licznych wniosków dostępowych do właściwych wydziałów ksiąg wieczystych, przeanalizowania akt tych ksiąg na miejscu w sądach. Konieczne jest także przesłедzenie ewentualnych zmian w oznaczaniu poszczególnych gruntów, przebiegu ich granic, ewentualnych podziałów bądź scaleń działek ewidencyjnych na podstawie ewidencji gruntów.

4. Trudny będzie do określenia zakres ilościowy postępowań zwrotowych, gdyż nie sposób przewidzieć, czy i w jakim zakresie grunty wywłaszczone będą zwracane i jakie ewentualnie będą dalsze kroki podejmowane przez nowych właścicieli. Czy będą zmierzać do odzyskania nieruchomości i likwidacji ogrodu działkowego, czy też np., jako współwłaściciele będą czerpać korzyści z odzyskanej nieruchomości bez naruszania istoty ROD. **Należy zdać sobie sprawę z tego, że obecnie prowadzone postępowania wywłaszczeniowe toczą się latami przed właściwymi organami, a ich liczba np. w Okręgu Pomorskim PZD jest naprawdę znikoma.** Trudno więc wyobrazić sobie, co się stanie z postępowaniami wywłaszczeniowymi, jeśli uchwalona ustawa w obecnym kształcie zacznie obowiązywać. Wywoła to niewyobrażalny chaos i zamieszanie na wiele lat, a efekt może okazać się mizerny w stosunku do zamierzonego celu, który ustawodawca chce osiągnąć.

5. Widoczny jest brak wpływu uchwalonych zmian **wyłącznie** na potencjalne postępowania zwrotowe, co do nieruchomości wywłaszczonych w okresie od dnia 1 stycznia 1998 roku, lecz stosowanie ich odpowiednio do postępowań zwrotowych, w stosunku do nieruchomości wywłaszczonych na rzecz Skarbu Państwa lub JST, dokonanych na podstawie innych aktów prawnych

enumeratywnie wymienionych w ustawie (art. 216 ust. 1 u.g.n. – np. ustawa o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości, itp.).

6. Trudności w ustaleniu, czy nieruchomości, na których są zlokalizowane poszczególne ROD, spełniają przesłankę zbędności na realizację celu publicznego. Grunty, na których są zlokalizowane ROD podlegały w przeciągu kilkudziesięciu lat podziałowi bądź scalaniu - granice ulegały lub mogły ulegać przesunięciom. **Zmiany ustawy pociągną więc za sobą konieczność ustalenia daty, kiedy decyzja o wywłaszczeniu bądź umowa cywilnoprawna zawarta w trybie przedwywłaszczeniowym stała się ostateczna, na podstawie której ustawy wywłaszczenie nastąpiło.** Będzie to miało istotne znaczenie dla ustalenia, w stosunku, do których ROD postępowanie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości będzie zastosowane.

7. Wystąpi konieczność ustalenia pierwotnego celu publicznego nieruchomości będącej przedmiotem wywłaszczenia, na której zlokalizowany jest ROD; samo ustalenie, że cel publiczny został zrealizowany (co stanowi przesłankę odmowy zwrotu nieruchomości) nie jest wystarczające dla zakończenia procedury. **Nie można bowiem zapominać, że powstanie ROD nie musiało nastąpić na całej wywłaszczonej nieruchomości. W takim przypadku roszczenie o zwrot przysługuje bowiem w stosunku do nieruchomości, na której cel publiczny nie został zrealizowany. Nawet, jeżeli roszczenie zostanie skierowane do części nieruchomości, na której ROD nie jest zlokalizowany, Polski Związek Działkowców będzie uczestnikiem postępowania zwrotowego.**

8. Wystąpi konieczność ustalenia, czy wywłaszczyciel (Skarb Państwa lub JST) dokonał zawiadomienia poprzedniego właściciela o możliwości zwrotu nieruchomości przed zmianą wykorzystania nieruchomości na cel inny, aniżeli pierwotny cel publiczny, a uzyskanie takiej informacji może nastąpić wyłącznie w trybie ustawy o dostępie do informacji publicznej. Za powyższym zapatrywaniem przemawia fakt, że gospodarowanie mieniem publicznym - w tym gospodarowanie nieruchomościami - jest sprawą z zakresu administracji publicznej. Zastrzec przy tym należy jednak, że z powyższym zapatrywaniem organ może się nie zgodzić, uznając, że - co prawda - samo gospodarowanie nieruchomościami stanowi przedmiot informacji publicznej, to jednak przebieg indywidualnych postępowań administracyjnych oraz jego wyniki pozostają poza tym zakresem.

9. Możliwość wystąpienia przez każdego uprawnionego z wnioskiem o zwrot samodzielnie (w zależności od okoliczności - 100% prawa własności lub stosownego udziału w nim) **spowoduje niweczenie dotychczasowych procesów wywłaszczeniowych, które odbywały się przez ostatnie dziesięciolecia i powrót do punktu wyjścia, tworząc bałagan w obecnie istniejącym stanie prawnym.**

Wobec powyższych argumentów Okręgowa Rada Pomorska PZD w Gdańsku pragnie wyrazić zdecydowany sprzeciw odnośnie uchwalonych zmian

do ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie zasad zwrotu nieruchomości zbędnych dla realizacji celu wywłaszczenia.

Zmiany te wprowadzają pewnego rodzaju przywilej grupy właścicieli/współwłaścicieli i tym samym odbierają prawa innym grupom społecznym, w tym znacznej grupie społeczności działkowców. Sprzeciw ten oznacza brak zgody na tworzenie takich zapisów w aktach prawnych, które wprowadzają niesprawiedliwość społeczną, zamiast wskazywać rozwiązania zapewniające ład społeczny i stabilność prawa.

Gdyby przyjąć, że jedynym pozytywnym aspektem zmiany ustawy jest to, że organy administracji publicznej bądź sądownictwo administracyjne będą skłaniać się w kierunku koncepcji, według której terminy wygaśnięcia roszczenia będą miały zastosowanie wyłącznie do przypadków wywłaszczeń dokonanych pod rządami obecnie obowiązującej ustawy, to takie zapatrywanie - **jakkolwiek mało prawdopodobne** - prowadziłoby do sytuacji, gdzie potencjalnie znaczna liczba nieruchomości (a w konsekwencji ROD) byłaby bezpieczna, pod warunkiem, że postępowania o zwrot wywłaszczonych nieruchomości nie zostały wszczęte. **Jest to jednak podejście czysto hipotetyczne.**

Niewątpliwie Okręgowa Rada Pomorska Polskiego Związku Działkowców w Gdańsku popiera zarówno stanowisko Krajowej Rady PZD z dnia 24 stycznia 2019 roku w sprawie projektu nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie zasad zwrotu nieruchomości zbędnych dla realizacji celu wywłaszczenia, jak i opinię Krajowego Zarządu PZD opracowaną przez Biuro Prawne PZD z dnia 27 lutego 2019 r. oraz propozycję korekt zawartych w ustawie przepisów przekazanych do Pana Artura Sobonia Sekretarza Stanu w dniu 7 marca 2019 r.

Determinacja członków Polskiego Związku Działkowców mobilizuje do podjęcia dalszego wysiłku, aby bronić wszystkie ROD w całym kraju przed skutkami ww. nowelizacji. Jeszcze nie jest za późno, aby Parlament wycofał się z nieprzemyślanych w skutkach zapisów, dokonał ponownej analizy nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, w której zostanie wzięty pod uwagę głos Polskiego Związku Działkowców, co uchroni wszystkich przed niewyobrażalnie negatywnymi skutkami wdrożenia tych zmian.

Z upoważnienia
Członków Okręgowej Rady Pomorskiej PZD w Gdańsku


PREZES
Józef Matwies

Niniejsze stanowisko przesyłamy do:

- Senatorów Rzeczypospolitej Polskiej działających w Komisjach: Infrastruktury oraz Samorządu Terytorialnego i Administracji Państwowej
- oraz przekazujemy do wiadomości:
- Prezesa Polskiego Związku Działkowców Pana Eugeniusza Kondrackiego,
- Przewodniczącą Krajowej Komisji Rewizyjnej PZD Pani Marii Fojt.

Gdańsk, dnia 14 marca 2019 r.