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
Okręgowego Zarządu Pomorskiego i Okręgowej Komisji Rewizyjnej Polskiego Związku Działkowców w Gdańsku z dnia 14 lutego 2019 roku w sprawie projektu nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie zasad zwrotu nieruchomości zbędnych dla realizacji celu wywłaszczenia.

Członkowie Okręgowego Zarządu Pomorskiego PZD i Okręgowej Komisji Rewizyjnej PZD w Gdańsku wyrażają zdecydowany sprzeciw wobec proponowanych zmian zawartych w projekcie nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie zasad zwrotu nieruchomości zbędnych dla realizacji celu wywłaszczenia.

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

Z nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami mogą wynikać następujące negatywne skutki dla celów społecznych realizowanych przez Polski Związek Działkowców:

1. Postępowanie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości w pierwszej kolejności prowadzi do przywrócenia jej 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 dotyczyć będzie gruntów, w stosunku, do których Polski Związek Działkowców ma nieuregulowany stan prawny posiadania. W takich bowiem wypadkach 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.

❸ 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. 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 prześledzenie ewentualnych zmian w oznaczaniu poszczególnych gruntów, przebiegu ich granic, ewentualnych podziałów bądź scaleń działek ewidencyjnych na podstawie ewidencji gruntów.

❹ Trudny 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 w Okręgu Pomorskim PZD jest naprawdę znikoma. Trudno więc wyobrazić sobie, co się stanie z postępowaniami wywłaszczeniowymi, jeśli projekt ustawy przedstawiony 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.

❺ Brak wpływu projektowanych zmian wyłącznie na potencjalne postępowania zwrotowe, co do nieruchomości wywłaszczonych w okresie od 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.

❻ Ustalenie, 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.

❼ 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 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, to 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); powoduje to niweczenie dotychczasowych procesów wywłaszczeniowych, które odbywały się przez ostatnie dziesięciolecia i powrót do punktu wyjścia, tworząc bałagan w obecnie istniejącym stanie prawnym.

Okręg Pomorski Polskiego Związku Działkowców w Gdańsku zwraca uwagę, że gdyby przyjąć, 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.**

Okręg Pomorski Polskiego Związku Działkowców w Gdańsku popiera w całej rozciągłości 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. Jesteśmy zdeterminowani do podjęcia kolejnego wysiłku, aby bronić wszystkie ROD, nie tylko w naszym Okręgu, ale i w całym kraju przed skutkami ww. nowelizacji. Na tym etapie legislacyjnym jest jeszcze czas, aby ustawodawca wycofał się z nieprzemyślanych w skutkach zapisów.

W związku z powyższym Okręg Pomorski Polskiego Związku Działkowców w Gdańsku zwraca się do Posłów na Sejm RP z apelem o ponowną analizę nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, popartą szeroką debatą, ze względu na niewyobrażalnie negatywne skutki wdrożenia tych zmian.

Z upoważnienia
Członków Okręgowego Zarządu Pomorskiego PZD w Gdańsku

PREZES
Józef Matwics

Członków Okręgowej Komisji Rewizyjnej PZD w Gdańsku

I Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO
Elżbieta Senecka

Niniejsze stanowisko przesyłamy do:
- Przewodniczącego Komisji Infrastruktury Posła na Sejm RP Pana Bogdana Rzońcy,
- Z-cy Przewodniczącego Komisji Infrastruktury Posła na Sejm RP Pana Stanisława Żmijana,
- Przewodniczącego Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej Posła na Sejm RP Pana Andrzeja Maciejewskiego,
- Z-cy Przewodniczącego Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej Posła na Sejm RP Pana Piotra Zgorzelskiego,
- Posła na Sejm RP Pana Kazimierza Smolińskiego

oraz przekazujemy do wiadomości:
- Prezesa Polskiego Związku Działkowców Pana Eugeniusza Kondrackiego,
- Przewodniczącej Krajowej Komisji Rewizyjnej PZD Pani Marii Fojt.

Gdańsk, dnia 14 lutego 2019 r.