

Czy będą zmiany w zasadach dotyczących zwrotu wywłaszczonych nieruchomości?

Do Sejmu trafił przygotowany przez Radę Ministrów projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przedłożony projekt zakłada zmiany w zasadach dotyczących zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

Geneza zmian

Proponowane zmiany wynikają z konieczności dostosowania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: „ugn”) do dwóch wyroków Trybunału Konstytucyjnego.

W pierwszym wyroku, w sprawie o sygn. akt SK 26/14, Trybunał Konstytucyjny uznał za niekonstytucyjny art. 136 ust. 3 zd. 1 ugn, w zakresie, w jakim żądanie byłego współwłaściciela o zwrot wywłaszczonej nieruchomości jest uzależnione od zgody byłego współwłaściciela nieruchomości lub ich spadkobierców.

W drugim wyroku, w sprawie o sygn. akt SK 39/15, Trybunał Konstytucyjny uznał za niekonstytucyjny art. 136 ust. 3 zd. 1 ugn, w zakresie, w jakim przepis ten wyłącza prawo do żądania przez poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę zwrotu nieruchomości nabytej przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego w drodze umowy, o której mowa w art. 114 ust. 1 ugn, gdy nieruchomość stała się zbędna na cel publiczny uzasadniający jej nabycie.

Zwrot udziału w nieruchomości bez zgody pozostałych współwłaścicieli nieruchomości

W aktualnie obowiązującym stanie prawnym pojawiła się wątpliwość, czy w sytuacji gdy przed wywłaszczeniem nieruchomość stanowiła przedmiot współwłasności, były współwłaściciel albo jego spadkobierca może ubiegać o zwrot części nieruchomości, czy też zwrotowi podlega wyłącznie całe prawo własności. W takiej sytuacji, jeżeli któryś ze współwłaścicieli nie jest zainteresowany odzyskaniem wywłaszczonej nieruchomości, pozostali współwłaściciele zostają pozbawieni możliwości ubiegania się o zwrot.

Planowana nowelizacja ma to zmienić. Każdemu poprzedniemu współwłaścicielowi albo jego spadkobiercy ma zostać przyznane uprawnienie żądania zwrotu udziału w wywłaszczonej części nieruchomości.

W sytuacji, gdy z wnioskiem o zwrot udziału w nieruchomości nie wystąpią wszystkie osoby, które są do tego uprawnione, starosta, będzie zobowiązany do poinformowania ich o wszczęciu postępowania o zwrot udziału w wywłaszczonej nieruchomości lub w jej części. Projekt zakłada przy tym, że jeżeli pozostali współwłaściciele albo ich spadkobiercy nie przystąpią do postępowania o zwrot w terminie 3 miesięcy od zawiadomienia ich o wszczęciu postępowania, utracą możliwość ubiegania się o zwrot udziału.

Warto jednak podkreślić, że w dalszym ciągu zwrot nieruchomości będzie możliwy tylko w sytuacji, jeżeli nieruchomość zostanie uznana za zbędną na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu.

Zwrot niezależnie od formy wywłaszczenia

Aktualnie obowiązujący art. 136. ust. 3 ugn, przewidujący możliwość ubiegania się o zwrot wywłaszczonej nieruchomości, swoim zakresem obejmuje wyłącznie nieruchomości przejęte na rzecz Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego na podstawie decyzji administracyjnej, o której mowa w przepisie art. 119 ugn. Dyspozycją przepisu art. 136 ust. 3 ugn nie są objęte natomiast nieruchomości przeznaczone na realizację celu publicznego nabyte przez Skarb Państwa bądź jednostkę samorządu terytorialnego w drodze umowy stanowiącej rezultat rokowań, o których mowa w art. 114 ust. 1 ugn. Dotychczasowe brzmienie art. 136 ust. 3 ugn dyskryminowało osoby, które zdecydowały się przenieść własność nieruchomości „dobrowolnie” na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego na podstawie umowy cywilnoprawnej. Nowelizacja przewiduje w tym zakresie zmiany i zakłada możliwość ubiegania się o zwrot nieruchomości przejętej również w drodze umowy w przypadku, gdy cel publiczny określony w takiej umowie nie został zrealizowany.

Krótszy czas na ubieganie się o zwrot wywłaszczonej nieruchomości

Dostosowując przepisy ugn do wspomnianych wyroków Trybunału Konstytucyjnego, ustawodawca postanowił uregulować również kwestię czasu, który przysługiwał na złożenie wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości.

Aktualnie ugn reguluje wyłącznie kwestię zwrotu wywłaszczonej nieruchomości w sytuacji, gdy organ poinformuje poprzedniego właściciela nieruchomości lub jego spadkobiercę o możliwości złożenia wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości lub jej części. W takiej sytuacji, były właściciel nieruchomości albo jego spadkobierca może w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia o możliwości zwrotu złożyć stosowny wniosek. Jeżeli taki wniosek nie zostanie złożony, to uprawnienie do ubiegania się o zwrot wywłaszczonej nieruchomości przepada.

Obecnie nie istnieją jednak żadne przepisy, które regulowałyby kwestię okresu ubiegania się o zwrot wywłaszczonej nieruchomości, co do których organ nigdy nie poinformował byłego właściciela bądź jego spadkobiercy o możliwości ubiegania się o zwrot. Projekt zakłada, że w takiej sytuacji nie będzie możliwe ubieganie się o zwrot wywłaszczonej nieruchomości po upływie 20 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna.

Projektodawcy jednocześnie zakładają, że nowe przepisy obejmą również nieruchomości wywłaszczone przed wejściem w życie proponowanych przepisów. Zgodnie z przedstawionym projektem, w przypadku gdy 20 letni termin upłynął alby gdy od dnia wejścia w życie projektowanej ustawy do upływu terminu pozostaną nie więcej niż 3 lata, złożenie wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości będzie możliwe w terminie 3 lat od dnia wejścia w życia nowelizacji.

Warto zwrócić uwagę, że projektodawcy nie wskazują wprost od kiedy wspomniane wyżej terminy należałoby liczyć w przypadku zawarcia umowy cywilnoprawnej. Nakaz „odpowiedniego stosowania przepisów” sugeruje, że wspomniany termin należy liczyć od

dnia zawarcia umowy, jednak brak precyzyjnej regulacji w tym zakresie może być w przyszłości przedmiotem wątpliwości interpretacyjnych.

Podsumowanie

Z całą pewnością proponowane zmiany są potrzebne. Nie ulega wątpliwości, że ograniczenia w ubieganiu się o zwrot w udziale nieruchomości stanowi istotne ograniczenie. Słuszna jest również idea możliwości odzyskania nieruchomości wyłączonej w trybie umowy. Trudno bowiem racjonalnie uzasadnić tak skrajnie odmienne traktowanie osób wyłączonych w oparciu o decyzję administracyjną oraz na podstawie umowy cywilnoprawnej. Problemów interpretacyjnych może dostarczyć również brak precyzyjnego wskazania od kiedy należy liczyć termin na złożenie wniosku o zwrot nieruchomości w przypadku zawarcia umowy cywilnoprawnej. Wątpliwości budzi również wprowadzenie 3 letniego terminu na ubieganie się o zwrot nieruchomości wyłączonych przed wejściem w życie proponowanych przepisów. Nie ulega wątpliwości, że sprawy związane z wyłączeniem nieruchomości mają złożony charakter, który wielokrotnie jest jeszcze potęgowany przez rodzinne konflikty. Przygotowanie się do prowadzenia takiej sprawy, zwłaszcza jeżeli organ nie zawsze jest chętny do zwrotu wyłączonej wcześniej nieruchomości, wymaga czasu, odpowiednich kwalifikacji oraz doświadczenia.

Autor: Robert Wechman, prawnik, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy