

Kolejna przesłanka odmowy użytkowania wieczystego?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 30, czerwiec 2018 20:33

Marcin Maksymiuk

Odśloni: 1855

Do Sejmu trafił projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 214a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przewiduje przypadki, w których można odmówić ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz poprzedniego właściciela gruntu w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy.

Zgodnie z obecnym brzmieniem ww. przepisu można odmówić ustanowienia użytkowania wieczystego m.in. jeśli nieruchomość jest wykorzystywana na cele publiczne, jeśli została sprzedana lub oddana w użytkowanie wieczyste na rzecz osób trzecich, jeśli brak jest możliwości podziału nieruchomości, której tylko część jest przedmiotem roszczenia. Podstawą odmowy może być również fakt zabudowy nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorząd terytorialnego, dokonaną po 26 października 1945 r., jeśli wartość zabudowy znacznie przewyższa wartość zajętego na ten cel gruntu oraz odbudowę lub remont budynków, dokonanych ze środków publicznych, zniszczonych w latach 1939-1945 więcej niż w 66%.

W niniejszym projekcie ustawy proponuje się dodać kolejną przesłankę do odmowy ustanowienia użytkowania wieczystego. Zgodnie z proponowanymi zapisami możliwe będzie wydanie decyzji odmownej, jeśli na nieruchomości znajduje się budynek, w którym znajdują się więcej niż trzy lokale mieszkalne. Zdaniem projektodawców ustawa ma na celu uporządkowanie sytuacji prawnej budynków mieszkalnych, będących w posiadaniu m.st. Warszawy lub Skarbu Państwa, leżących na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy. Jak czytamy w uzasadnieniu w chwili obecnej, choć dekret Bieruta wszedł w życie ponad 70 lat temu, cały czas los kilkuset budynków z lokalami komunalnymi jest niepewny. Nie wiadomo czy byli właściciele będą się ubiegać o ich zwrot i czy zrobią to skutecznie. Jeżeli bowiem nawet pozostaje w mocy decyzja odmawiająca przyznania własności czasowej (wydana w latach 50-70 XX w.), może ona ciągle zostać wyeliminowana z obrotu prawnego. Więc choć formalnie jest to nieruchomość bez roszczeń, de facto w każdej chwili mogą się one pojawić. W przypadku wielu nieruchomości, do których formalnie zgłoszone są roszczenia, przez lata strony postępowania nie podejmują żadnych czynności i nie ma możliwości zakończyć postępowania dekretowego. Mając na względzie historyczne zawiłości organ często ma poważne trudności z ustaleniem następców prawnych dotychczasowych właścicieli. Druga Wojna Światowa, holokaust, powojenne emigrację wraz z zniszczeniem dokumentacji archiwalnych to przyczyny, z powodu których czasem określenie wszystkich następców prawnych dawnych właścicieli jest wręcz niemożliwe. Odczuwają to przede wszystkim lokatorzy tych budynków. Nie wiedzą czy w najbliższych latach będą mogli dalej zamieszkiwać w swoich mieszkaniach, a ma to znaczenie dla ich planów życiowych takich chociażby jak wybór przedszkola czy szkoły dla dziecka.

Brak uregulowania stanu prawnego nieruchomości wpływa też na możliwości inwestycyjne miasta. Roszczenia do nieruchomości powodują, że miasto wykonuje jedynie remonty konieczne, co w przypadku budynków przedwojennych jest często niewystarczające. Również decyzje o przyłączeniu centralnego ogrzewania czy innych mediów do budynku może stać pod znakiem zapytania ze względu na nieuregulowany stan prawny do nieruchomości.