

Kant na nieruchomościach

GRZEGORZ WELIK

Od 1945 r. zabierano właścicielom nieruchomości jak Polska długa i szeroka. Obecnie władze się zmieniają, ale orewitalizacji mowy nie ma. W myśl obowiązującej aktualnie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości byli właściciele gruntów przejętych niegdyś przez państwo lub też ich spadkobiercy mają prawo pierwokupu swojej byłej własności przeznaczonej do zbycia. Właściciele mogą kupić swoją byłą własność nie w drodze przetargu – tak jak wszyscy inni chętni – lecz z jego pominięciem. Zapłacić jednak muszą cenę rynkową ustaloną przez rzeczoznawcę. Do niedawna prawo to dotyczyło wszystkich byłych właścicieli nieruchomości z wyjątkiem wywłaszczonych z gruntów warszawskich. Winien temu dekret z 1945 r., który przyznawał wywłaszczone grunty i domy gminie Warszawa, a nie skarbowi państwa, tak jak to miało miejsce w innych częściach kraju.

Zapis o wywłaszczonych na rzecz gminy nieruchomościach wzbudził wątpliwości prawników. Były one na tyle poważne, że pierwszy prezes Sądu Najwyższego Adam Strzembosz zwrócił się do Trybunału Konstytucyjnego o wykładnię ustawy, która by jasno określiła, jak traktować wywłaszczonych warszawiaków. 16 lipca Trybunał orzekł, że właścicielom gruntów warszawskich przysługuje prawo pierwokupu (a właściwie pierwszeństwo w uzyskaniu wieczystego użytkowania, gdyż w granicach Warszawy z 1945 r. nikt nie może nabyć ziemi na własność). Przy okazji sędziowie Trybunału stwierdzili, że prawo pierwszeństwa do nabycia swojego przecież majątku ma wymiar raczej moralny niż materialny, bowiem przy zakupie nie ma żadnych ulg, tylko obowiązuje cena rynkowa. Orzeczenie Trybunału nie wywołało euforii wśród byłych właścicieli warszawskich nieruchomości. Żeby wrócić „na swoje”, muszą bowiem kupować za ciężkie pieniądze to, co jest ich własnością. – *Domagamy się uczciwej reprivatyzacji i żądamy zwrotu zawłaszczonych dóbr, a nie prawa pierwokupu. Od strony moralnej to skandal i bzdura. Przecież wiadomo, że bardzo niewielu daw-*

Niebo gwiazdiste nade mną i prawo moralne we mnie – powiedział wielki filozof z Królewca Immanuel Kant. Od niedawna to samo mogą sobie powtarzać właściciele warszawskich nieruchomości, wywłaszczeni w pierwszych latach powojennych przez władzę ludową.

nych właścicieli i spadkobierców stać teraz na wyłożenie grubych miliardów za grunty i kamienice zbudowane przez ojców i dziadów. Prawo pierwokupu może dotyczyć dzierżawcy albo wielokrotnego najemcy, ale nie właścicieli – skomentował orzeczenie prezydent Polskiej Unii Właścicieli Nieruchomości Mirosław Szczypowski. Podobnego zdania jest zastępca Szczypowskiego Tadeusz Koss: – To tak jakby panom sędziom ukradziono prywatne samochody, a policja poinformowałaby, że mogą je odkupić odzłodzieli po cenie rynkowej – stwierdził w wywiadzie dla prasy.

Oprócz rozterek moralnych byłych właścicieli, orzeczenie Trybunału może być wielkim utrapieniem dla samorządowych urzędników zajmujących się gospodarką gruntami. Właściwie to już spędza im sen z powiek, o czym przekonali się jako pierwsi urzędnicy gminy Centrum zaledwie trzy dni po orzeczeniu. 19 lipca po południu miał się odbyć przetarg na sprzedaż niezwykle atrakcyjnej działki na rogu ulicy Chmielnej i Brackiej. Cena wywoławcza prawie 2 mln zł, czterech chętnych wpłaciło wadium, zapowiadała się ostra licytacja. A tu rano przyszedł z Krakowa telegram, w którym pan podający się za prawnego właściciela nieruchomości oznajmił, że chce skorzystać z prawa

pierwokupu. Przetarg nie doszedł do skutku, a w dodatku później okazało się, że pod wskazanym w telegramie krakowskim adresem nikt nie mieszka.

Na rynku gruntów warszawskich szykuje się niezły galimatias. Już ponoć uaktywnili się pośrednicy, którzy szukają byłych właścicieli, żeby skupować od nich roszczenia, a potem korzystać z prawa pierwokupu. Trzeba bowiem wiedzieć, że ustalona przez rzeczoznawcę rynkowa cena jest z reguły niższa niż ta ustalona drogą licytacji, więc na całym procederze można nieźle zarobić. Pod warunkiem, rzecz jasna, posiadania odpowiedniej gotówki. Sporo pracy czeka geodetów. Według Trybunału pierwszeństwo nabycia dotyczy nieruchomości w granicach z momentu utraty własności przez byłego właściciela, niezależnie od poczynionych na niej nakładów oraz zmian i scaleń. Gdy takowe nastąpiły, właściciele powinni realizować swoje prawo pierwokupu w częściach ułamkowych. I będzie tych ułamków co niemiara, bowiem tylko w nielicznych wypadkach obecne granice nieruchomości zgadzają się z tymi sprzed 50 lat (wiele się w tym czasie zmieniło, gdy zgodnie z planami zagospodarowania przestrzennego dokonano nowego podziału gruntów na działki ewidencyjne). Na komplikacje wywołane wielokrotnym „szatkowaniem” przedwojennych działek nakładają się jeszcze sprawy formalnoprawne, związane np. z obywatelstwem byłych właścicieli. Gdy zabierano im nieruchomości, byli oni niepożądanym elementem burżuazyjnym. Wielu opuściło kraj i to niekoniecznie z własnej woli. Teraz ich spadkobiercy – obywatele innych państw – będą musieli uzyskać zgodę MSW na nabycie w Polsce nieruchomości, nawet jeśli jest to ich własna kamienica.

Właściciele wywłaszczonych nieruchomości mogą sobie przypomnieć sentencję filozofa z Królewca cytowaną na wstępie. „Prawo moralne” przyznał im Trybunał Konstytucyjny. „Niebo gwiazdiste” mogą sobie oglądać do woli, bo pod dachy zabranych im domów raczej nieprędko wejdą. Jakiś kant to na pewno jest, ale chyba nie ten od filozofii. ■