



Warszawa, dnia 4 lipca 2007 r.

ZASTĘPCA SZEFA
KANCELARII SEJMU

Lech Czapla

Panie i Panowie
Posłowie na Sejm
Rzeczypospolitej Polskiej

Z upoważnienia Marszałka Sejmu przekazuję uzupełniającą odpowiedź Sekretarz Stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości Beaty Kempy odnoszącą się do pytania w sprawach bieżących Pana Posła Mikołaja Dery w sprawie *uporządkowania ksiąg wieczystych nieruchomości zagrożonych niemieckimi roszczeniami oraz przyspieszenia i ułatwienia procesu preferencyjnego przekształcania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności na ziemiach odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska*, przedstawionego podczas 44. posiedzenia Sejmu w dniu 28 czerwca 2007 r.

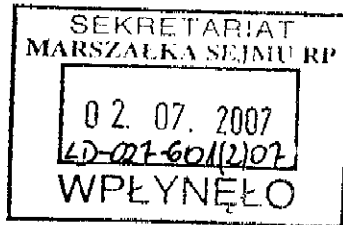
Lech Czapla



RZECZPOSPOLITA POLSKA
MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI

Warszawa, dnia 28 czerwca 2007 r.

DSP – II – 5000 – 193/07



Pan
Ludwik Dorn
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Przewodny Panie Marszałku,

W związku z zobowiązaniem podjętym przy formułowaniu odpowiedzi na pytanie w sprawach bieżących, będące przedmiotem debaty w dniu 28 czerwca 2007 r., uprzejmie przesyłam poszerzoną odpowiedź na zapytanie Pana Posła Andrzeja Mikołaja Dery skierowane do Ministra Sprawiedliwości w sprawie uporządkowania ksiąg wieczystych nieruchomości zagrożonych niemieckimi roszczeniami oraz przyspieszenia i ułatwienia procesu preferencyjnego przekształcania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności na Ziemiach Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska.

Problematyka roszczeń obywateli niemieckich zgłaszanych do sądów powszechnych, a dotyczących nieruchomości położonych na terenach naszego kraju, pozostaje od pewnego czasu w szczególnym zainteresowaniu posłów i senatorów RP oraz naczelnych organów administracji rządowej. Odpowiadając zatem na pierwszą część pytania Pana Posła w zakresie przysługujących Ministrowi Sprawiedliwości kompetencji, stwierdzam, iż kwestia dochodzenia przez obywateli niemieckich roszczeń o zwrot nieruchomości pozostawionych na obecnym terenie Polski jest przedmiotem zainteresowania Ministra Sprawiedliwości, mimo, że w dużym zakresie zgłaszana problematyka pozostaje poza zakresem jego kompetencji, a głównie dotyczy kompetencji Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Ministra Skarbu Państwa.

Z uwagi jednak na wagę problemu Ministerstwo Sprawiedliwości podjęło trud zbadania spraw obejmujących roszczenia obywateli niemieckich, jakie toczą się w

sądach powszechnych. Z tych względów na prezesów sądów apelacyjnych został nałożony obowiązek składania cyklicznych informacji o tego rodzaju sprawach, zarówno będących w toku jak i wpływających do sądów im podległych.

Obejmują one nie tylko dane dotyczące liczby toczących się spraw, ale również informacje co do przedmiotu tych postępowań (położenie nieruchomości, adres, powierzchnia, wartość, informacje co do istnienia księgi wieczystej) oraz informacje o dacie opuszczenia terytorium Polski przez ich ówczesnych właścicieli, a także podstaw prawnych zgłaszanych roszczeń. Ustalenie tych ostatnich w każdej konkretnej sprawie jest bowiem istotne dla zdiagnozowania sytuacji prawnej nieruchomości będących przedmiotem tych postępowań i ewentualnych dalszych działań.

Z danych dotychczas uzyskanych od Prezesów Sądów Apelacyjnych wynika, że od 2005 r. do chwili obecnej do sądów powszechnych wpłynęły 32 sprawy (wszystkie objęte monitoringiem). Ich akta są aktualnie przedmiotem analizy.

Charakter zgłaszanych w nich roszczeń jest zróżnicowany i dotyczy spraw: o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, o stwierdzenie nabycia spadku, o podział majątku dorobkowego, o ustalenie nabycia własności nieruchomości w trybie dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich, o stwierdzenie nabycia własności w drodze zasiedzenia, o wydanie nieruchomości, o dokonanie wpisu prawa własności w księdze wieczystej, czy też o zapłatę odszkodowania.

Czternaście z tych 32 spraw jest już zakończonych prawomocnie z tym, że w dwóch złożono zapowiedź skargi kasacyjnej. W kolejnych trzech wydano orzeczenia kończące postępowanie w sądzie I instancji, od których strony wniosły środki odwoławcze. Piętnaście spraw pozostaje w toku przed sądami I instancji, z czego jedna jest obecnie zawieszona.

Odnosząc się do kwestii rozstrzygnięć merytorycznych w przedmiotowych sprawach należy podkreślić, że w każdej z tych spraw sąd indywidualnie ocenia zasadność zgłoszonego roszczenia korzystając z konstytucyjnej zasady niezawisłości sędziowskiej określonej w art. 178 ust. 1 Konstytucji RP z dnia 2 kwietnia 1997 r. Minister Sprawiedliwości jako naczelny organ administracji rządowej sprawuje jedynie zwierzchni nadzór nad administracyjną działalnością sądów powszechnych, tym samym posiadane kompetencje nadzorcze nie uprawniają mnie do jakiegokolwiek ingerencji w merytoryczny sposób rozstrzygania spraw sądowych.

Pragnę również poinformować, że Prokuratura Krajowa otrzymała informację o wszystkich toczących się postępowaniach sądowych tej kategorii, celem oceny potrzeby ewentualnego wykorzystania prokuratorskich uprawnień, o których mowa w art. 60 k.p.c.

Ze względu na podniesioną w pytaniu kwestię „bałaganu w księgach wieczystych”, a co za tym idzie potrzeby uporządkowania stanu prawnego ujawnionego w księgach wieczystych należy stwierdzić, iż w istocie księgi wieczyste zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Jednakże ze szczególną mocą podkreślić w tym miejscu należy, że zasadą systemu ksiąg wieczystych jest dokonywanie w księgach wieczystych wpisów na wniosek.

Niezbędną przesłanką zatem do dokonania wpisu własności w księdze wieczystej jest, aby osoba uprawniona złożyła wniosek z dołączonym tytułem własności lub innym tytułem wskazującym na przejście prawa własności.

Przyznać przy tym należy, że w systemie ksiąg wieczystych zachowały się niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym wpisy własności na rzecz obywateli czy instytucji niemieckich. Jednak nie wynika to z braku regulacji prawnych, a tym bardziej nieprawidłowości w funkcjonowaniu systemu ksiąg wieczystych, lecz istotnych i wieloletnich zaniedbań, a wręcz bezczynności polskiej władzy publicznej.

Podkreślam zatem, że na sądach nigdy, jako zasada nie ciążył z urzędu obowiązek dokonywania wpisów własności w dziale II księgi wieczystej. Ujawnienie aktualnego stanu prawnego w księgach wieczystych uzależnione było i jest wyłącznie od aktywności uprawnionych podmiotów. Jest to zresztą oczywiste, gdyż to właściciel winien wiedzieć, jakie prawa mu przysługują i dążyć do ich ujawnienia w księgach wieczystych. Należy zauważyć, że przepisy dekretu z dnia 28 października 1947 r. o mocy prawnej ksiąg wieczystych na obszarze Ziemi Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska oraz przepisy dekretu z dnia 8 sierpnia 1946r o wpisywaniu w księgach wieczystych (gruntowych) praw własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej, nadal obowiązują i określają osoby uprawnione do składania wniosków wieczystoksięgowych oraz dokumenty, które stanowią podstawy wpisów do ksiąg wieczystych w zakresie własności Skarbu Państwa.

Wbrew mniemaniu wyrażonemu w pytaniu wpisanie właściciela w księdze wieczystej nie chroni go w sposób bezwzględny przed roszczeniami innych osób albowiem wpis własności w księdze wieczyste nie powoduje powstania własności, co jednak nie usprawiedliwia osób reprezentujących Skarb Państwa lub samorząd terytorialny jako właścicieli nieruchomości z wieloletnich, ponad półwiecznych zaniedbań.

Z tej też przyczyny już na wstępie podniosłam kwestię właściwego adresata przedstawionego pytania.

Zatem za niezwykle ważki w kontekście omawianych zagadnień wydaje się przygotowany przez Ministra Sprawiedliwości projekt ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. Projekt ten zmierza, w swej istocie, do skutecznego i sprawnego ujawnienie w księgach wieczystych skutków zmian własnościowych na obszarze Państwa Polskiego, zaszłych po II wojnie światowej. Tego rodzaju inicjatywa służy dobru ogólnemu, a tym samym interesom Państwa.

Projekt nakłada na starostów, wojewodów, a następnie ministra właściwego do spraw wewnętrznych i administracji obowiązek sporządzenia w określonym terminie wykazów nieruchomości, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Skarbu Państwa i stanowią jego własność albo własność jednostek samorządu terytorialnego. Równocześnie na starostów, wójtów, burmistrzów i prezydentów miast nakłada obowiązek złożenia w określonym terminie we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Sądy zaś, w myśl tego projektu, mają obowiązek rozpoznania takich wniosków w ciągu miesiąca od dnia ich złożenia. Projektowana ustawa nie nakłada nowych zadań na organy właściwe w sprawach gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. Wprowadza natomiast system egzekwowania wykonania obowiązków, których realizacja nie może pozostawać w dalszym ciągu w zwłoce. Projekt ten w dniu 6 czerwca 2007 r. został przez Komitet Rady Ministrów rozpatrzony i rekomendowany Radzie Ministrów po uwzględnieniu uwag zgłoszonych na etapie uzgodnień międzyresortowych. Aktualnie prace nad projektem prowadzone są w Rządowym Centrum Legislacji. Ich zakończenie przewidywane jest w najbliższych dniach.

W uzasadnieniu pytania poruszone jest zagadnienie dotyczące ksiąg wieczystych prowadzonych przez polskie sądy po II wojnie światowej na terenie tzw. Ziem Odzyskanych i Wolnego Miasta Gdańska.

W tym miejscu podnieść należy, że na terenie Ziem Odzyskanych i na obszarze Wolnego Miasta Gdańska, które weszły po II wojnie światowej, wraz ze zmianami granic w skład Państwa Polskiego, akty prawa wewnętrznego ówczesnych władz polskich kompleksowo uregulowały nabycie przez Skarb Państwa własności nieruchomości należących do państwa niemieckiego, jego instytucji, niemieckich osób prawnych oraz obywateli niemieckich narodowości niemieckiej, którzy zostali przesiedleni, poza granice Polski. Odnosząc się wyłącznie do kwestii dotyczących prowadzenia ksiąg wieczystych przez polskie sądy po II wojnie światowej na terenie tzw. Ziem Odzyskanych i Wolnego Miasta Gdańska należy w tej materii rozróżnić dwie sytuacje:

- brak ksiąg wieczystych prowadzonych przed rokiem 1945 (zniszczone w skutek działań wojennych, wywiezione przez władze czy obywateli III Rzeszy),
- całość lub część zbioru niemieckich ksiąg wieczystych, które zachowały się po wojnie.

Oдноśnie pierwszej z przedstawionych sytuacji trudno zarzucić wymiarowi sprawiedliwości beczynność czy zaniedbanie.

Natomiast oдноśnie drugiej sytuacji, już w roku 1947 dekretem z dnia 28 października o mocy prawnej ksiąg wieczystych na obszarze Ziem Odzyskanych i b. Wolnego Miasta Gdańska dotychczasowe księgi wieczyste prowadzone dla nieruchomości położonych poza granicami administracyjnymi miast, a wchodzącymi w skład zapasu ziemi w rozumieniu dekretu z dnia 6 września 1946 o ustroju rolnym i osadnictwie na obszarze Ziem Odzyskanych i b. Wolnego Miasta Gdańska utraciły moc, zachowując jedynie znaczenie dokumentów. W uzupełnieniu problematykę tę regulowało także rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg. Mocą tego rozporządzenia księgi dawne założone przed dniem 1 stycznia 1947 r. nie zawierające w działach odpowiadających działowi II, III i IV obecnej księgi wieczystej wpisów dokonanych po dniu 31 grudnia 1946 r. utraciły moc prawną z dniem 1 stycznia 1989 r. i podlegały zamknięciu z urzędu, zachowując wyłącznie znaczenie dokumentów. W wyniku

wykonania powołanych aktów prawnych znaczna część ksiąg dawnych wobec utraty mocy prawnej, stanowiąc jedynie materiały archiwalne została przekazana do właściwych archiwów państwowych

Dostrzegając jednak potrzebę skontrolowania w sądach zakresu realizacji tego rozporządzenia w najbliższych dniach zostanie zlecona lustracja wydziałów ksiąg wieczystych w celu ustalenia, czy wszystkie księgi wieczyste, które utraciły swą moc na podstawie przepisów szczególnych, zostały zgodnie z tymi przepisami zamknięte. Wszystkie nieprawidłowości, o ile zostaną stwierdzone, będą szczegółowo sprawdzane.

Nadto z uwagi na fakt, że część roszczeń obywateli niemieckich dotyczących nieruchomości położonych na terenach naszego kraju oparta jest na niezmienionych wpisach własności w księgach wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości, kierownicy ośrodków migracyjnych ksiąg wieczystych zostali zobowiązani do przekazywania pełnych informacji o tych księgach wieczystych, w których jako właściciel wpisany jest obywatel czy instytucja niemiecka, a które to stany prawne zostały stwierdzone w trakcie dokonywania przeniesienia treści dotychczasowej księgi wieczystej na nośnik elektroniczny.

Informacje te na bieżąco przekazywane są do Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w celu podjęcia działań zmierzających do zainicjowania ujawnienia w nich własności Skarbu Państwa, jeśli obowiązek ten nie został do chwili obecnej wykonany przez organy administracji rządowej lub samorządowej, a istnieją do tego podstawy prawne

Efektom podjętych działań, jest wskazanie przez ośrodki migracyjne zaledwie czterech spraw spełniających powyższe kryteria. Trudno, na ten moment, ocenić, jaka jest rzeczywista skala problemu, jednakże działania podjęte przez Ministerstwo Sprawiedliwości są jedynym realnym sposobem pozyskania tych informacji w ramach kompetencji resortu. Wynik ten, wskazywać może na nieznaczną skalę problemu, bowiem cztery ujawnione wskutek prowadzonego monitoringu sprawy, przy 1 124 225 przemiegowanych księgach wieczystych w okresie jego prowadzenia tj od listopada 2006 r. do końca maja 2007 r. - stanowią jedynie 0,0003558% tej liczby.

W obszarze zainteresowania pytania Pana Posła znajdują się, być może przypadkowe sądy rejonowe, mianowicie Sąd Rejonowy w Opolu oraz w Zielonej Górze. Dla zobrazowania sytuacji panującej w tych sądach przedstawić należy pewne

kategorii danych statystycznych. W Sądzie Rejonowym w Opolu prowadzonych jest 97 478 ksiąg wieczystych, w tej liczbie czynnych jest zaledwie 425 ksiąg dawnych (1091 takich ksiąg przekazano do archiwum państwowego jako dokumenty). W roku 2006 oraz w okresie od 1 stycznia do 31 maja 2007 r. w sądzie tym założono 7000 nowych ksiąg wieczystych, natomiast w tym samym okresie do istniejących ksiąg wieczystych wpłynęło 4775 wniosków o wpis prawa własności. W Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze brak jest ksiąg dawnych, zaś aktualnie prowadzonych jest 84 721 ksiąg wieczystych. W Sądzie tym, w wyżej powołanym okresie założono 1664 nowe księgi wieczyste dla nieruchomości gruntowych, zaś do ksiąg wieczystych już prowadzonych wpłynęło 3680 wniosków o wpis własności. W oparciu o powyższe dane trudno zgodzić się z twierdzeniem Pana Posła, o braku aktualizacji stanów prawnych ujawnionych w księgach wieczystych prowadzonych przez te sądy, bądź też o stagnacji w zakresie zakładania nowych ksiąg wieczystych.

Reasumując, podjęte przez Ministra Sprawiedliwości działania mają w szczególności na celu spowodowanie przez odpowiednie służby administracji rządowej i samorządowej aktualizacji ksiąg wieczystych, poprzez ujawnienie własności Skarbu Państwa czy samorządu terytorialnego tam, gdzie są ku temu podstawy prawne. Prowadzony monitoring spraw sądowych pozwoli natomiast na dokonanie przez Prokuratora Generalnego oceny konieczności i możliwości wniesienia w nich nadzwyczajnych środków zaskarżenia, a także na analizę i ustalenie podstaw prawnych zgłaszanych roszczeń obywateli niemieckich dotyczących nieruchomości położonych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Odnosząc się do drugiej części pytania uprzejmie wyjaśniam, że w ramach prac legislacyjnych prowadzonych w Ministerstwie Sprawiedliwości między innymi przygotowany został projekt ustawy o zmianie ustawy przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz niektórych innych ustaw.

Projekt został przedstawiony do zaopiniowania Przewodniczącemu Krajowej Rady Sądownictwa, Pierwszemu Prezesowi Sądu Najwyższego, Prezesowi Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego.

Po uzgodnieniach międzyresortowych w maju bieżącego roku projekt został przyjęty przez stały komitet Rady Ministrów z zaleceniami. Aktualnie projekt został skierowany do Rządowego Centrum Legislacji w celu rozpatrzenia przez Komisję Prawniczą.

Celem projektowanej ustawy jest stworzenie mechanizmów umożliwiających kontynuowanie procesu przekształceń i objęcie nim, jak najszerszej grupy użytkowników wieczystych będących osobami fizycznymi, w tym zwłaszcza osób, którym w użytkowanie wieczyste oddano nieruchomości zabudowane na cele mieszkaniowe lub przeznaczone na takie cele, na korzystniejszych dla wieczystych użytkowników zasadach, niż obecnie obowiązujące.

Realizacji tego celu służyć mają następujące zmiany:

- organ wydający decyzję w przedmiocie przekształcenia będzie zobowiązany, w razie złożenia odpowiedniego wniosku przez użytkownika wieczystego, do rozłożenia opłaty z tytułu przekształcenia na raty płatne w okresie od 10 do 20 lat;

- wprowadza się również obligatoryjne bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia, których uzyskanie będzie uzależnione od złożenia stosownego wniosku przez użytkownika wieczystego spełniającego kryteria wskazane w ustawie.

W projekcie przewidziano trzy przypadki bonifikat obligatoryjnych.

Pierwszy, uzależniony jest od wysokości miesięcznych dochodów przypadających na jednego członka rodziny w gospodarstwie domowym wieczystego użytkownika, przy czym ograniczony jest do przypadków przekształcenia wieczystego użytkownika nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Będzie to bonifikata w wysokości 90 % w przypadku wystąpienia ze stosownym wnioskiem o jej udzielenie przez użytkownika wieczystego będącego osobą fizyczną, w którego gospodarstwie domowym dochód miesięczny na jednego członka rodziny nie przekracza przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatnie półrocze roku poprzedzającego rok, w którym wystąpiono z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności.

Druga bonifikata obligatoryjna w wysokości 50 %, przysługuje wieczystym użytkownikom, którzy prawo wieczystego użytkowania uzyskali przed dniem 5 grudnia 1990 r. oraz ich następcom prawnym.

Trzecia bonifikata obligatoryjna wprowadza zasadę, iż opłata za przekształcenie nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków, ulega obniżeniu o 50 %.

Zastosowanie bonifikaty obligatoryjnej nie będzie uzależnione od zgody – odpowiednio – wojewody albo właściwej rady lub sejmiku. Rezygnacja z powyższego trybu ma służyć ułatwieniu i przyspieszeniu postępowanie w przedmiocie przekształcenia.

W projekcie przewidziano też ustawowe zwolnienie z opłaty sądowej pobieranej od wniosku o wpis do księgi wieczystej prawa własności na rzecz osób, w stosunku do których przekształcenie ma nastąpić nieodpłatnie.

Wprowadzono również rozwiązanie, iż w przypadku przekształcenia nieruchomości, co do których w okresie ostatnich dwóch lat dokonano aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, za podstawę określenia wysokości opłaty za przekształcenie przyjąć należy sporządzony dla potrzeb tej aktualizacji operat szacunkowy. Służyć ma to również obniżeniu kosztów przekształcenia i przyspieszeniu tego procesu.

Wyrażam nadzieję, że zaprezentowana informacja stanowi wyczerpującą odpowiedź na pytanie Pana Posła.

Z wyrazami szacunku,

z upoważnienia
MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI

Beata Kempa
SEKRETARZ STANU