

USTAWA
z dnia.....
o uregulowaniu praw do niektórych nieruchomości na terenie miasta stołecznego
Warszawy

Rozdział I
Przepisy ogólne

Art. 1. Ustawa określa zasady:

- 1) oddawania w użytkowanie wieczyste niektórych nieruchomości przejętych przez państwo na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279), zwanego dalej „dekretem”;
- 2) realizacji rekompensat za niektóre nieruchomości oraz budynki i budowle przejęte przez państwo na podstawie dekretu;
- 3) realizacji odszkodowań za niektóre nieruchomości oraz budynki i budowle przejęte przez państwo na podstawie dekretu.

Art. 2. 1. Organami właściwymi w rozumieniu niniejszej ustawy są:

- 1) Prezydent m.st. Warszawy wykonujący zadanie zlecone z zakresu administracji rządowej w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa;
- 2) Prezydent m.st. Warszawy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność m.st. Warszawy;
- 3) marszałek województwa mazowieckiego w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność samorządu województwa mazowieckiego.

2. Ilekroć w ustawie jest mowa o nieodwracalnych skutkach prawnych należy przez to rozumieć trwale zadysponowanie nieruchomością poprzez jej zbycie na rzecz osoby trzeciej, oddanie w użytkowanie wieczystego osobie trzeciej lub zagospodarowanie na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.).

Art. 3. 1. Oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, rekompensata oraz odszkodowanie nie przysługują osobie:

- 1) której na podstawie odrębnych przepisów przysługiwały w stosunku do państw obcych uprawnienia odszkodowawcze, wynikające z umów międzynarodowych zawartych po dniu 1 stycznia 1944 r. pomiędzy państwem polskim lub jego rządem, a państwami obcymi lub ich rządami;
- 2) której mienie zostało przejęte przez państwo polskie bez odszkodowania lub co do których prawo do odszkodowania wygasło z mocy ustawy, chyba że niniejsza ustawa stanowi inaczej;
- 3) która utraciła obywatelstwo polskie na podstawie dekretu z dnia 13 września 1946 r. o wyłączeniu ze społeczeństwa polskiego osób narodowości niemieckiej (Dz. U. Nr 55, poz. 310, z 1947 r. Nr 65, poz. 390 i Nr 66, poz. 404, z 1948 r. Nr 57, poz. 453 oraz z 1949 r. Nr 32, poz. 238 i Nr 65, poz. 533);
- 4) która utraciła obywatelstwo polskie na podstawie art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 8 stycznia 1951 r. o obywatelstwie polskim (Dz. U. Nr 4, poz. 25).

2. Przepis ust. 1 stosuje się do spadkobierców i następców prawnych tej osoby.
3. Prawo do rekompensaty, o której mowa w art. 1 pkt 2, jest niezbywalne.

Rozdział 2 Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste

Art. 4. 1. Poprzednim właścicielom lub następcom prawnym właścicieli nieruchomości przejętych przez państwo na podstawie dekretu, jeżeli złożyli, w trybie i terminie określonym w art. 7 ust. 1 dekretu, wnioski o przyznanie na tym gruncie prawa wieczystej dzierżawy za czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną, zwane dalej „wnioskami”, właściwy organ odda nieruchomość w użytkowanie wieczyste, jeżeli zostaną spełnione następujące warunki:

- 1) nieruchomość oddawana w użytkowanie wieczyste odpowiada, co do powierzchni i położenia nieruchomości hipotecznej objętej wnioskiem, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3;
 - 2) nieruchomość objęta wnioskiem nie jest przeznaczona lub wykorzystywana na cel publiczny w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.), zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub inną decyzją ustanawiającą taki cel;
 - 3) poprzedni właściciel lub jego następcy prawni złożą wniosek o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, na formularzu urzędowym w nieprzekraczalnym terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy;
 - 4) oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste jest zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 5) w odniesieniu do nieruchomości objętych wnioskiem nie zaszyły nieodwracalne skutki prawne.
2. Jeżeli wydzielenie nieruchomości w dawnych granicach nie może nastąpić zgodnie z odrębnymi przepisami dotyczącymi wydzielenia działek gruntu, w użytkowanie wieczyste może zostać oddana nieruchomość o takiej samej powierzchni, powstała poprzez przyłączenie innej nieruchomości lub jej części, jeżeli powierzchnia dawnej nieruchomości w nowo powstałej nieruchomości wynosi nie mniej niż 50%.
3. Jeżeli wydzielenie nieruchomości zgodnie z ust. 2 nie jest możliwe, może zostać oddana w użytkowanie wieczyste nieruchomość o innej powierzchni, z zastrzeżeniem, że powierzchnia dawnej nieruchomości w nowo powstałej nieruchomości wynosi nie mniej niż 50%. W takiej sytuacji stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu, tej części powierzchni nieruchomości, o którą nieruchomość została zmniejszona lub zwiększona.
4. W razie zadysponowania przez Skarb Państwa, gminę lub samorząd województwa częścią nieruchomości i zaistnienia wobec niej nieodwracalnych skutków prawnych, odmawia się oddania w użytkowanie wieczyste tej części nieruchomości.
5. Prezes Rady Ministrów określi, w drodze rozporządzenia wzór urzędowego formularza wniosku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3.

Art. 5. 1. Osoba uprawniona do ubiegania się o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, która zostałaby na podstawie art. 4 ust. 3 zobowiązana do dokonania dopłaty, może zrezygnować z tego uprawnienia w zamian za odszkodowanie.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, wykonuje się przez pisemne oświadczenie złożone właściwemu organowi, w terminie 14 dni od otrzymania decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego.

3. W razie złożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 2, właściwy organ odmawia oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, jednocześnie orzekając o wygaśnięciu decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego.

Art. 6. Uprawnienie, o którym mowa w art. 4, przysługuje również byłym właścicielom lub następcom prawnym właścicieli, którzy złożyli wniosek o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie i terminie określonym w uchwale Nr 11 Rady Ministrów z dnia 27 stycznia 1965 r. w sprawie oddania niektórych terenów na obszarze m.st. Warszawy w wieczyste użytkowanie (M.P. Nr 6, poz. 18).

Art. 7. 1. Pomimo niezłożenia wniosku, o którym mowa w ust. 7 ust. 1 dekretu, nieruchomość oddaje się w użytkowanie wieczyste poprzednim właścicielom lub spadkobiercom właścicieli działek zabudowanych domami jednorodzinnymi lub domami, w których liczba izb nie przekracza 20, oraz domami, w których przed dniem 21 listopada 1945 r. została wyodrębniona własność poszczególnych lokali.

2. Do nieruchomości, o których mowa w ust. 1, przepis art. 4 stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. W odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w ust. 1, prawo użytkowania wieczystego może zostać ustanowione na rzecz spadkobierców byłych właścicieli, jeżeli:

1) w dniu złożenia wniosku, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 3, posiadają przedmiotową nieruchomość;

2) przedstawią właściwemu organowi zgodę pozostałych spadkobierców w formie aktu notarialnego lub oświadczenie złożone przed notariuszem, że wszelkie ewentualne roszczenia pozostałych spadkobierców, związane z ustanowieniem użytkowania wieczystego, zostaną przez nich zaspokojone.

4. W sytuacji określonej w ust. 3 wszelkie roszczenia pozostałych następców prawnych w stosunku do m.st. Warszawy, Skarbu Państwa lub samorządu województwa, dotyczące nieruchomości oddawanej w użytkowanie wieczyste, wygasają z dniem ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.

Art. 8. 1. Osobom, które w dniu wejścia w życie ustawy są właścicielami budynku, na podstawie przepisów dekretu, może zostać ustanowione prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest posadowiony budynek.

2. Postępowanie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego prowadzone jest z urzędu, niezależnie od złożenia wniosku, o którym mowa w art. 4.

3. Przepisy art. 4 i 5 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 3 Rekompensata

Art. 9. 1. Rekompensata przysługuje osobie fizycznej, która była właścicielem nieruchomości, o której mowa w art. 1, w dniu jej przejęcia lub jej spadkobiercom, jeżeli przepisy niniejszej ustawy nie przewidują dla niej ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości lub odszkodowania.

2. Rekompensata przysługuje również spółkom handlowym, które były właścicielem nieruchomości w dniu jej przejęcia.

3. Jeżeli w chwili przejęcia, prawo do nieruchomości stanowiło przedmiot współwłasności, rekompensata przysługuje każdemu współwłaścicielowi, w części odpowiadającej jego udziałowi w przejętym mieniu.

4. W przypadku, gdy przejęta nieruchomość była objęta współwłasnością łączną, dla ustalenia udziału w rekompensacie osoby uprawnionej stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące stosunku, z którego ta współwłasność wynika.

5. W razie przejęcia nieruchomości należącej do spółki handlowej rekompensata nie przysługuje jej wspólnikom, ani ich następcom prawnym, a rozliczenia między spółką i wspólnikami z tytułu otrzymanej przez spółkę rekompensaty regulują odrębne przepisy.

6. Jeżeli za przejętą nieruchomość na podstawie odrębnych przepisów, osobom określonym w ust. 1 i 2 przysługiwało od państwa lub innego podmiotu, świadczenie zmierzające do naprawienia szkody wynikłej z przejęcia, wartość uzyskanego świadczenia zalicza się na poczet rekompensaty.

Art. 10. Rekompensatę określa się w wysokości% wartości przejętej nieruchomości, określonej według zasad, o których mowa w art. 11.

Art. 11. 1. Określenia wartości przejętej nieruchomości dokonuje się według stanu faktycznego i prawnego z dnia jej przejęcia, z uwzględnieniem obciążeń oraz według cen z dnia wydania decyzji, o której mowa w art. 13.

2. Stan prawny przejętych nieruchomości ustala się na podstawie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów lub innych dokumentów potwierdzających prawo własności nieruchomości z chwili jej przejęcia.

3. Za dzień przejęcia przez państwo nieruchomości uważa się dzień określony w dekreście i przepisach wykonawczych jako dzień objęcia w posiadanie przez gminę.

4. Wartość przejętych nieruchomości, jak również budynków, określa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.), z zastrzeżeniem ust. 5.

5. W razie braku wiarygodnych dowodów dotyczących rzeczywistego stanu fizycznego nieruchomości i naniesień w dniu przejęcia, rzeczoznawca majątkowy, w miarę możliwości po wysłuchaniu strony, ustali wartość naniesień nieruchomości zabudowanej na kwotę nie wyższą niż 10% wartości gruntu.

Art. 12. 1. Wniosek o rekompensatę na urzędowym formularzu składa się w terminie 12 miesięcy od wejścia w życie ustawy.

2. Po upływie terminu określonego w ust. 1, uprawnienie do złożenia wniosku wygasa.

3. Minister właściwy do spraw Skarbu Państwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór urzędowego formularza wniosku o rekompensatę oraz sposób jego udostępniania.

Art. 13. 1. Decyzja o przyznaniu lub odmowie rekompensaty, poza elementami określonymi w art. 107 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, zawiera:

- 1) oznaczenie i wartość nieruchomości;
- 2) wysokość rekompensaty uwzględniającą wypłacone świadczenia;
- 3) podmiot zobowiązany do wypłaty rekompensaty;
- 4) terminy wypłat poszczególnych rat rekompensaty.

2. Z dniem, w którym decyzja o przyznaniu lub odmowie rekompensaty stała się ostateczna, wygasają wszelkie roszczenia osoby uprawnionej wobec Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, oraz wszelkich osób trzecich, dotyczące nieruchomości określonej w decyzji.

Art. 14. 1. Wypłata rekompensaty następuje w czterech równych ratach rocznych i podlega waloryzacji. Pierwsza rata rekompensaty wypłacana jest w terminie 6 miesięcy od dnia, w którym decyzja o przyznaniu rekompensaty stała się ostateczna.

2. Waloryzacja obliczana jest jako iloczyn wartości nominalnej rekompensaty i skumulowanych miesięcznych wartości wskaźnika cen i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, od miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym decyzja o przyznaniu rekompensaty stała się ostateczna lub zakończono postępowanie w sprawie o rekompensatę do miesiąca przypadającego na dwa miesiące przed pierwszym miesiącem, w którym uprawniony może odebrać ratę z tytułu rekompensaty.
3. Właściwy podmiot, wypłacając rekompensatę, dokonuje jej waloryzacji zgodnie z ust. 2.

Rozdział 4 Odszkodowania

Art. 15. 1. Uprawnienie do odszkodowania za nieruchomości przysługuje byłym właścicielom nieruchomości lub następcom prawnym właścicieli, którzy złożyli wniosek, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu lub § 3 uchwały Nr 11 Rady Ministrów z dnia 27 stycznia 1965 r. w sprawie oddania niektórych terenów na obszarze m.st. Warszawy w wieczyste użytkowanie (M.P. Nr 6, poz. 18), jeżeli uzyskali ostateczną decyzję odmowną, choćby do części nieruchomości, z przyczyn innych niż niezgodność z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

2. Wnioski o odszkodowanie mogą być składane w ciągu 12 miesięcy od dnia, w którym decyzja o odmowie ustanowienia użytkowania wieczystego stała się ostateczna, a w odniesieniu do decyzji ostatecznych wydanych przed dniem wejścia w życie ustawy, w terminie 12 miesięcy od wejścia w życie ustawy.

3. Wnioski składa się do właściwego organu, na formularzu urzędowym.

4. Wzór formularza, o którym mowa w ust. 2, w formie rozporządzenia, określi Prezes Rady Ministrów.

Art. 16. 1. Do ustalenia wysokości odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy art. 11.

2. Odszkodowanie przysługuje wyłącznie za rzeczywistą szkodę poniesioną w związku z odmową ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.

3. Decyzja o przyznaniu lub odmowie odszkodowania, poza elementami określonymi w art. 107 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, zawiera:

- 1) oznaczenie i wartość nieruchomości;
- 2) wysokość odszkodowania uwzględniającą wypłacone świadczenia;
- 3) terminy wypłat poszczególnych rat odszkodowania.

Art. 17. 1. W ramach odszkodowania, właściwy organ może zaproponować nieruchomości zamienną. Nieruchomość zamienna może być zaproponowana najpóźniej na 14 dni przed terminem, w którym strona może skorzystać z uprawnienia określonego w art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

2. Nieruchomość zamienna powinna pochodzić z zasobu nieruchomości podmiotu zobowiązanego do wypłaty odszkodowania i powinna nadawać się do racjonalnego zagospodarowania, a jej wartość ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego nie może przekraczać wartości ustalonego odszkodowania.

3. W razie przyjęcia przez osobę uprawnioną nieruchomości zamiennej, w decyzji o ustaleniu odszkodowania dodatkowo określa się nieruchomości zamienną, jej wartość oraz sposób i terminy ewentualnej dopłaty ze strony zobowiązanego organu.

Rozdział 6 Finansowanie świadczeń przewidzianych w ustawie

Art. 18. Odszkodowania oraz rekompensaty określone w niniejszej ustawie finansowane są z:

- 1) Funduszu Reprywatyzacji, o którym mowa w art. 56 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji (Dz. U. z 2002 r. Nr 171, poz. 1397 z późn. zm.);
- 2) wpływów osiągniętych ze sprzedaży, opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania, użytkowania wieczystego, czynszu dzierżawnego i najmu nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Prezydent m.st. Warszawy wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej;
- 3) środków własnych m.st. Warszawy.

Art. 19. 1. W celu realizacji ustawy m.st. Warszawa może powołać spółkę akcyjną, której celem będzie gospodarowanie nieruchomościami należącymi do zasobu m.st. Warszawy. Zyski z działalności spółki stanowiąc będą dochód budżetu m.st. Warszawy przeznaczony na wypłatę odszkodowań oraz rekompensat określonych w niniejszej ustawie.

2. W odniesieniu do nieruchomości wnoszonych do spółki, o której mowa w ust. 1, przez m.st. Warszawę nie stosuje się art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.).

3. Do wnoszenia do spółki nieruchomości, o których mowa w ust. 1, nie jest wymagana zgoda Rady m.st. Warszawy.

4. W ramach rekompensaty lub odszkodowania Prezydent m.st. Warszawy może przekazać uprawnionemu, za jego zgodą, akcje spółki, o której mowa w ust. 1. Do przekazania akcji spółki nie stosuje się przepisów o komercjalizacji i prywatyzacji.

Rozdział 7 Zmiany w przepisach obowiązujących

Art. 20. W ustawie z dnia z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 34:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Zbycie nieruchomości nie może nastąpić jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, z zastrzeżeniem ust. 3a.”,

b) po ust 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. W odniesieniu do osób, o których mowa w ust. 1 pkt 2, zbycie nieruchomości na ich rzecz może nastąpić niezależnie od toczących się postępowań administracyjnych w trybie ustawy z dnia o uregulowaniu praw do niektórych nieruchomości na terenie miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. poz.).”;

2) Skreśla się art. 214 i 215.

Rozdział 8 Przepisy przejściowe i końcowe

Art. 21. 1. W odniesieniu do nieruchomości, odnośnie których byli właściciele lub następcy prawni właściciele nie złożyli wniosków o użytkowanie wieczyste, rekompensatę lub odszkodowanie, w terminach przewidzianych w niniejszej ustawie, właściwy organ po bezskutecznym upływie terminów wyda decyzję o wygaśnięciu roszczeń. Do doręczeń decyzji stosuje się art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

2. Ostateczne decyzje o wygaśnięciu roszczeń, ustanowieniu użytkowania wieczystego, rekompensacie lub odszkodowaniu mają ten skutek, że w odniesieniu do objętych nimi nieruchomości lub ich części wszelkie roszczenia wygasają i nie mogą być dochodzone przed organami i sądami przeciwko jakiegokolwiek osobie prawnej lub fizycznej.

Art. 22. 1. Jeżeli w dniu wejścia w życie ustawy, toczy się postępowanie o stwierdzenie nieważności decyzji dotyczącej nieruchomości objętej dekretem lub o odszkodowanie związane z taką nieruchomością, właściwy organ informuje organ prowadzący postępowanie lub sąd o złożeniu wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, rekompensatę lub odszkodowanie w trybie niniejszej ustawy.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, właściwy organ lub sąd zawiesza postępowanie, a w przypadku, gdy decyzja w sprawie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, przyznania rekompensaty lub odszkodowania stanie się ostateczna, postępowanie umarza się z urzędu.

Art. 23. 1. W odniesieniu do ostatecznych decyzji wydanych w trybie dekretu oraz art. 214 lub 215 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących odmowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego lub odmowy przyznania odszkodowania, nie orzeka się o ich nieważności lub ich wydaniu z naruszeniem prawa po upływie roku od wejścia w życie niniejszej ustawy.

2. Osoby, wobec których właściwy organ orzekł o nieważności decyzji, o której mowa w ust. 1, lub o wydaniu takiej decyzji z naruszeniem prawa, mogą w terminie jednego roku od wejścia w życie niniejszej ustawy, wystąpić do sądu o ustalenie odszkodowania od właściwego organu.

3. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 2, roszczenie wygasa.

Art. 24. Do wniosków o ustanowienie użytkowania wieczystego, rekompensatę lub odszkodowanie, jeżeli nie odpowiadają wymogom ustanowionym niniejszą ustawą, stosuje się art. 64 kodeksu postępowania administracyjnego.

Art. 25. Postępowania administracyjne prowadzone na podstawie dekretu, art. 214 lub 215 ustawy o gospodarce nieruchomościami, umarza się z urzędu po upływie roku od wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 26. 1. Użytkowanie wieczyste ustanowione w trybie niniejszej ustawy, przekształca się z mocy prawa w prawo własności.

2. Przekształcenie, o którym mowa w ust. 1, następuje z dniem uprawomocnienia się postanowienia sądu o wpisie prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej i z urzędu podlega wpisowi w księdze wieczstej.

Art. 27. Ustawa wchodzi w życie z dniem