



Photo: pixabay

ALERT PRAWNY

WYDŁUŻENIE TERMINU NA ZŁOŻENIE WNIOSKU O ZWROT WYWŁASZCZONEJ NIERUCHOMOŚCI

Z tego alertu dowiesz się:

- o przedłużeniu terminu na złożenie wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości;
- nowym terminie na złożenie wniosku;

ZAGADNIENIA OGÓLNE

W dniu 07.03.2020 r. został ogłoszony tekst Ustawy z dnia 02.03.2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych i wprowadzanych przez nią zmianach w innych aktach prawnych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374), natomiast **dnia 31 marca 2020 r. weszła w życie Ustawa o zmianie**

ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych i wprowadzanych przez nią zmianach w innych aktach prawnych, powszechnie znana jako tzw. „Tarcza antykryzysowa” (Dz. U. z 2020 r. poz. 568). Przewiduje ona m.in. zawieszenie biegu terminów prawa administracyjnego.

Jednocześnie w dniu 14 maja 2019 r. weszła w życie Ustawa z dnia 4 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2019 r. poz. 801, dalej jako: ustawa nowelizująca), która w art. 3 wprowadziła ustawowy termin 12 miesięcy na złożenie wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości, upływający w dniu 14 maja 2020 r.

KTO MOŻE ZŁOŻYĆ WNIOSEK?

Termin 12 miesięcy wskazany w art. 3 ust. 1 i 2 ustawy nowelizującej odnosi się do konkretnie wskazanych przypadków, które dotyczą dwóch różnych sytuacji: **braku zgody wszystkich uprawnionych na żądanie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości oraz żądania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości w drodze umowy.**

Warto w tym miejscu zauważyć, że Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z dnia 12 grudnia 2017 r. (sygn. akt SK 39/15), uznał, że przepis art. 136 ust. 3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 65, dalej jako: u.g.n.) w zakresie, w jakim wyłącza prawo do żądania przez poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę zwrotu nieruchomości nabytej przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego w drodze umowy, gdy nieruchomość stała się zbędna na cel publiczny uzasadniający jej nabycie, za niezgodny z art. 21 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 oraz art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP. **Oznacza to, że o zwrot wywłaszczonej nieruchomości mogą ubiegać się także dotychczas wykluczone z tego podmioty, a mianowicie byli właściciele i ich spadkobiercy, których nieruchomości zostały wywłaszczone w drodze umowy.**

W związku z powyższym, poprzedni właściciel albo jego spadkobierca w przypadku, w którym żądanie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części:

- 1) nie zostało zgłoszone w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia o powzięciu zamiaru przeznaczenia wywłaszczonej nieruchomości na cel niezgodny z decyzją o wywłaszczeniu;
- 2) nie zostało uwzględnione,

w okresie od dnia 1 stycznia 1998 r. do dnia 14 maja 2019 r. ze względu na wyżej opisane dwie przesłanki (brak zgody pozostałych współwłaścicieli lub wywłaszczenie w drodze umowy) może złożyć żądanie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub udziału w tej nieruchomości albo części wywłaszczonej nieruchomości lub udziału w tej części w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy (**a więc do dnia 14 maja 2020 r.**).

ZAWIESZENIE BIEGU TERMINU NA ZŁOŻENIE WNIOSKU

Jednakże obowiązujący art. 15zrr ustawy o COVID-19 stanowi, że w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 bieg przewidzianych przepisami prawa administracyjnego terminów:

- 1) od zachowania których jest uzależnione udzielenie ochrony prawnej przed sądem lub organem,
 - 2) do dokonania przez stronę czynności kształtujących jej prawa i obowiązki,
 - 3) przedawnienia,
 - 4) których niezachowanie powoduje wygaśnięcie lub zmianę praw rzeczowych oraz roszczeń i wiarytelności, a także popadnięcie w opóźnienie,
 - 5) zawitych, z niezachowaniem których ustawa wiąże ujemne skutki dla strony,
 - 6) do dokonania przez podmioty lub jednostki organizacyjne podlegające wpisowi do właściwego rejestru czynności, które powodują obowiązek zgłoszenia do tego rejestru, a także terminów na wykonanie przez te podmioty obowiązków wynikających z przepisów o ich ustroju
- nie rozpoczyna się, a rozpoczęty ulega zawieszeniu na ten okres.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że analizowany termin jest bez wątpienia terminem prawa administracyjnego. Wynika to z tego, że sama ustawa o gospodarce nieruchomościami jest aktem prawnym z zakresu prawa administracyjnego, jak również złożenie wniosku o zwrot nieruchomości inicjuje postępowanie administracyjne w tym przedmiocie.

Analizy wymaga również charakter roszczenia, o którym mowa w art. 136 ust. 3 u.g.n. (a co za tym idzie także w art. 3 ust. 1 i 2 ustawy nowelizującej). Żądanie zwrotu nieruchomości można przyporządkować do kilku kategorii wyrażonych w art. 15zrr ust. 1 ustawy o COVID-19 przyjmując szerokie rozumienie ich znaczenia:

1) od zachowania których jest uzależnione udzielenie ochrony prawnej przed sądem lub organem,

Złożenie wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości wiąże się z wszczęciem postępowania zwrotowego, które ma na celu przywrócenie własności nieruchomości poprzedniemu właścicielowi (bądź jego spadkobiercy). Sensem tego postępowania jest więc ochrona prawna prawa własności przysługującego temu podmiotowi, którego najpierw został pozbawiony, ale na skutek zamiaru wykorzystania nieruchomości na cel niezgodny z przeznaczeniem określonym przez organ przy wywłaszczeniu otrzymuje on możliwość przywrócenia utraconego prawa własności. Złożenie przedmiotowego wniosku jest więc swoistym wnioskiem o udzielenie ochrony prawnej, w związku z czym stosować się do niego powinno art. 15zrr ust. 1 pkt 1 ustawy o COVID-19.

2) do dokonania przez stronę czynności kształtujących jej prawa i obowiązki,

Również w tym przypadku złożenie wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości zmierza do ukształtowania praw poprzedniego właściciela (jego spadkobiercy) w ten sposób, że przez podjęcie tej czynności przywrócone ma być jego dotychczasowe prawo własności.

3) przedawnienia,

Zauważyć także należy, że termin na złożenie wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości stanowi termin prawa materialnego, a nie procesowego (w przypadku biegu terminów procesowych co do zasady istnieje możliwość ich przywrócenia, w przeciwieństwie do przepisów prawa materialnego). Oznacza to, że brak podjęcia przez byłego właściciela nieruchomości (bądź jego spadkobierców) czynności zmierzających do odzyskania przysługującego mu prawa własności w terminach określonych w art. 3 ust. 1 i 2 ustawy nowelizującej (oraz w „zwykłych” sytuacjach, o których mowa w art. 136 ust. 3 u.g.n.) powoduje, że przedawnia się jego roszczenie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości.

4) których niezachowanie powoduje wygaśnięcie lub zmianę praw rzeczowych oraz roszczeń i wierzytelności, a także popadnięcie w opóźnienie,

Finalnie przedmiotowy wniosek można również zaklasyfikować do kategorii wyrażonej w art. 15zrz ust. 1 pkt 4 ustawy o COVID-19. Nie ulega wątpliwości, że niezachowanie terminu wyrażonego w art. 3 ust. 1 i 2 ustawy nowelizującej powoduje wygaśnięcie roszczenia o zwrot wywłaszczonej nieruchomości – co wiąże się z przedawnieniem tego roszczenia.

Tym samym w przypadku terminu określonego w art. 3 ust. 1 i 2 ustawy nowelizującej możemy mówić o spełnieniu aż 4 przesłanek zawartych w art. 15zrz ustawy o COVID-19, co oznacza, że na ten moment, bieg przedmiotowego terminu na złożenie wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości jest zawieszony.

Na marginesie zauważyć należy, że powyższe rozważania można zastosować również w przypadku biegu 3-miesięcznego terminu na złożenie wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości po otrzymaniu zawiadomienia o woli wykorzystania wywłaszczonej nieruchomości na inny cel niż jest to wskazane w decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości (art. 136 ust. 3 u.g.n.). **Także ten termin jest obecnie zawieszony.**

O ILE ZOSTAŁ WYDŁUŻONY TERMIN NA ZŁOŻENIE WNIOSKU?

Zgodnie z art. 15zrz ust. 1 Ustawy o COVID-19: „w okresie obowiązywania **stanu zagrożenia epidemicznego** albo **stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19** bieg przewidzianych przepisami prawa administracyjnego terminów (...) nie rozpoczyna się, a rozpoczęty ulega zawieszeniu na ten okres”, **oznacza to, że do momentu, w którym w systemie prawnym będzie znajdowało się rozporządzenie wprowadzające stan zagrożenia epidemicznego bądź stan epidemii, tak długo terminy prawa administracyjnego będą zawieszane.**

Na ten moment jednak bardziej prawdopodobne jest, że ustawodawca zdecyduje się na uchylenie art. 15zrz. W znajdującej się obecnie w Senacie ustawie z dnia 30 kwietnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie działań osłonowych w związku z rozprzestrzenieniem się wirusa SARS-CoV-2 w jej art. 46 pkt 18 uchyla się art. 15zrz. Jednocześnie w art. 69 ust. 2 przedmiotowej ustawy wprowadzono dodatkowy 7-dniowy termin, który musi upłynąć zanim zawieszane terminy rozpoczną swój bieg.

Oznacza to, że w przypadku gdyby przedmiotowa nowelizacja ustawy o COVID-19 weszła w życie w piątek 15 maja 2020 r. (aczkolwiek prawdopodobnie będzie to miało miejsce dopiero w przyszłym tygodniu) to łączny okres zawieszenia terminu na złożenie wniosku o zwrot nieruchomości przedstawiałby się następująco:

- 1. Okres zawieszenia postępowania: 31 marca 2020 r. do 14 maja 2020 r.: 45 dni;**
- 2. Okres „rozbiegu”, po którym rozpocznie się bieg terminów: 7 dni;**

łącznie daje to 52 dni.

Zauważyć należy, że termin na złożenie wniosku upływa 14 maja, co oznacza, iż maksymalny termin zawieszenia postępowania wynosi 45 dni (jest to ilość dni pomiędzy dniem zawieszeniem biegu terminów w dniu 31 marca, a dniem upływu terminu na składanie wniosków 14 maja). Okres zawieszenia postępowania nie będzie więc wydłużał się po upływie pierwotnego terminu, ponieważ prowadziłyby to *de facto* do wydłużenia rocznego terminu na złożenie wniosku.

W tym wypadku od 15 maja (hipotetycznego dnia wejścia w życie nowelizacji) należy odliczyć 7 dni na „rozbieg” (22 maja), dopiero w tym momencie rozpoczyna bieg termin na złożenie wniosku na złożenie wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości, który wydłużony będzie o maksymalną wartość 45 dni.

Podsumowując, wejście w życie nowelizacji ustawy o COVID-19, która uchyli art. 15zrr przedmiotowej ustawy oznaczałoby, **że nowy termin na złożenie wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości upływałby w dniu 6 lipca 2020 r.** Każdy kolejny dzień opóźnienia w wejście w życie ustawy powoduje wydłużenie tego terminu o 1 dzień.

W momencie wejścia w życie nowelizacji ustawy o COVID-19 zaktualizujemy alert z podaniem ostatecznej daty na złożenie wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości.

ZAPEWNIAMY POMOC

Na wszelkie Państwa pytania dotyczące problematyki zwrotu wywłaszczonych nieruchomości odpowiedzą prawnicy FILIPIAK BABICZ LEGAL Spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu.



Aleksander Moroz
aplikant radcowski | prawnik
a.moroz@filipiakbabcich.com
tel. +48 61 222 43 80



dr Lucyna Staniszevska
adwokat | prawnik
l.staniszevska@filipiakbabcich.com
tel. +48 61 222 43 80

Zespół kryzysowy FILIPIAK BABICZ LEGAL pozostaje do Państwa dyspozycji również w pozostałych kwestiach związanych z epidemią COVID-19 (alert@filipiakbabcich.com).