

# Projekt dekretu o własności i użytkowaniu gruntów

Art. 1. dekretu projektu o przekazaniu własności gruntów na obszarze m. st. Warszawy, gminie m. st. Warszawy określa cel, przyświecający projektodawcy. Jest nim: „umożliwienie racjonalnego przeprowadzenia odbudowy stolicy i dalszej jej rozbudowy zgodnie z potrzebami Narodu, w szczególności zaś szybkiego dysponowania terenami i właściwego ich wykorzystania“.

Cel nie budzi zastrzeżeń. Nasuwa się jednak wątpliwość, czy środkiem dla osiągnięcia tego celu musi być powszechne wywłaszczenie gruntów. Projektodawca dąży do osiągnięcia możliwości swobodnego dysponowania wszystkimi gruntami niezabudowanymi, gdyż budynki, znajdujące się na wywłaszczonych gruntach pozostają nadal własnością dotychczasowego właściciela, a więc odpada możliwość swobodnego dysponowania gruntami zabudowanymi. Jeśli zaś chodzi o grunty niezabudowane, to ustawa o rozbudowie miast z dnia 22.4. 27 r. daje gwarancję, że żaden budynek bez zezwolenia Wydziału Urbanistyki i Wydziału Nadzoru i Zleceń Zarządu Miejskiego nie uzyska zatwierdzenia planu budowy.

Rzeczoznawcy w tych sprawach wypowiedzieli stanowczą opinię, iż ani przeprowadzenie odbudowy, ani jej rozbudowy nie wymagają wywłaszczenia wszystkich — około 40.000 parceli budowlanych na obszarze miasta.

Jeżeli była zrozumiała potrzeba reformy rolnej i wywłaszczenie obiektów ziemiańskich w imię potrzeb społecznych, reprezentowanych przez 60% ludności kraju, to nie jest do wytłumaczenia potrzeba wywłaszczania parceli budowlanych na rzecz miasta dla celów jego odbudowy i dalszej rozbudowy. Nie stać zrujnowanego społeczeństwa i państwa, aby wydawać wielkie sumy pieniędzy w imię nieznaney przyszłości i w tym celu wywłaszczać wszystkie prywatne tereny na obszarze miasta.

Jeśli plan zagospodarowania przewiduje inne użycie gruntu, niż chciałby tego właściciel, to dając mu w zamian grunt równej wartości użytkowej, jak to przewiduje dekret w przypadku nie udzielania właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy czy odbudowy, na gruncie, który stanowił jego własność, lub

dając mu odpowiednie odszkodowanie, Gmina osiągnie cel, do którego dąży bez przepisywania w księgach hipotecznych tytułu własności wszystkich gruntów na terenie Warszawy.

Biorąc pod uwagę, że nowe dzielnice miasta jak Mokotów, Żoliborz, Bielany, Saska Kępa, które budowane były wg. zatwierdzonego planu, a które nie ucierpiały zbyt w czasie działań wojennych, nie będą przeprojektowane, dekret o wywłaszczeniu gruntów na tych terenach traci swoją podstawę.

Projekt dekretu jest poważnym uderzeniem w zasadę nietykalności prawa własności, zagwarantowanego przez obowiązującą konstytucję. Jest ono szczególnie niespodziewane, gdyż było poprzedzone zapewnieniami miarodajnych czynników o nienaruszalności prawa miejskiej własności nieruchomości w przemówieniach i deklaracjach poważnych osób i partii.

Projekt dekretu wytworzył i pogłębił brak zaufania szczególnie potrzebnego w okresie odbudowy. Brak zaufania jest jednym z ważniejszych powodów słabo rozwijających się procesów odbudowy życia gospodarczego, bazujących się dotychczas na inicjatywie jednostki i prawa własności.

Już pojawienie się dekretu spowodowało zupełne zaniechanie obrotu placami budowlanymi na obszarze m. st. Warszawy. Tereny przestały być przedmiotem zabezpieczenia kredytów, tak niezbędnych w obecnej chwili. Należności z tytułu długów hipotecznych na zniszczonych przez wojnę nieruchomościach są poważnie zachwiane. Kredyt długoterminowy o party o listy zastawne znalazł by się w impasie.

Przyrzeczona odpłatność za nieruchomość wywłączoną w papierach miasta doprowadzi wartość tych papierów na ubogim rynku do deprecjacji, która stanie się równoznaczna z faktycznym wydziedziczeniem właściciela.

Jeśli chodzi o inne skutki, jakie pociągnie za sobą wprowadzenie dekretu w życie, to wymienimy:

- 1) dalsze zubożenie najbardziej dotkniętej wojną ludności Warszawy,
- 2) Utrata przez przemysł i handel możliwości zabezpieczenia kredytów na nieruchomości.

3) odebranie właścicielowi gruntu często jedynej możliwości rozpoczęcia budowy, w postaci kredytu, który zaciągnął by na plac,

4) olbrzymia i kosztowna praca, związana z wykonaniem dekretu,

5) wątpliwość sumiennego i rzetelnego wykonania dekretu, wobec wywołanego wojną zdemoralizowania społeczeństwa,

6) ucieczka kapitału prywatnego od odbudowy Warszawy, w związku z czym cały ciężar odbudowy stolicy spadnie na Państwo.

Nie kwestionując potrzeby wykupu, zamiany, czy wywłaszczenia poszczególnych terenów, sądzimy, iż sprawa może być załatwiona bez uciekania się do dekretu, który w podanej formie świadczył by o nastawieniu Państwa do walki z prawem własności. Sądzimy, iż problem przewłaszczenia gruntów na rzecz miasta na cele odbudowy, bądź rozbudowy może być z pożytkiem uwzględniony i załatwiony w ustawie budowlanej, nowe ujęcie której jest powszechnie uważane za sprawę nieodzowną.