

Pułapka na inwestora

GRUNTY | Roszczenia do części terenu, na którym powstaje największy w Europie kompleks biurowy Warsaw Spire, zgłosili spadkobiercy byłych właścicieli.

DANUTA FREY

Dla inwestora z belgijskiej grupy deweloperskiej Ghelamco Group może to oznaczać kłopoty.

Spadkobiercy małżonków Szymańskich już wystąpili o unieważnienie decyzji ustanawiających prawo użytkowania wieczystego na rzecz Wojskowych Zakładów Graficznych. To po ich upadłości dwuhektarową działkę wraz z tym prawem nabyła w 2006 r. na licytacji firma Eastern Europe, spółka córka Ghelamco Warsaw Spire sp. z o.o. W 2011 r. rozpoczęła się budowa Warsaw Spire.

Naruszony dekret

Wtedy były już znane roszczenia reprivatyzacyjne do liczącej 1400 mkw. działki, na której ma stanąć część kompleksu biurowego. Początkowe decyzje ministra infrastruktury z lat 2008–2009 były niekorzystne dla spadkobierców. Decyzje te uchylił w 2009 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie. Rozpatrując ponownie sprawę, minister infrastruktury stwierdził nieważność orzeczeń o odmowie ustanowienia własności czasowej, a w 2012 r. WSA w Warszawie oddalił skargi spółek Eastern Europe Bud i Bello-

ny SA. Wczoraj Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę kasacyjną wniesioną przez przekształconą w 2013 r. Ghelamco Warsaw Spire sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna. NSA uznał, że odmowa przyznania prawa własności czasowej nieruchomości rażąco naruszała przepisy dekretu o gruntach warszawskich. Nie wystąpiły też nieodwracalne skutki prawne.

Próby rozwiązań

- Nie ma w Polsce miasta z tak skomplikowanym stanem prawnym jak Warszawa - mówi Ryszard Grzesiula, wiceprezes Stowarzyszenia Dekretowic. - Najłatwiej tu o pułapki na inwestorów, którzy w dobrej wierze kupują działki obciążone roszczeniami, a potem wpadają w ciągnące się latami procesy.

Widmo takich procesów, wciąż nowe roszczenia związane z dekretem z 1945 r. o gruntach warszawskich i nieuregulowany stan prawny wielu nieruchomości zniechęcają inwestorów i blokują rozwój stolicy. Jeżeli dodać, że w latach 2011–2012 miasto wypłaciło ponad 415 mln zł odszkodowań, toczy się 8 tys. postępowań reprivatyzacyjnych, a wartość roszczeń na lata 2012–2014 ocenia się na ok. 1,4 mld zł, coraz potrzeb-



♦ Dla spółki Ghelamco, budującej Warsaw Spire, wyrok NSA może oznaczać kłopoty

niejsze stają się generalne rozwiązania.

Powstały już trzy projekty ustaw w tej sprawie. W listopadzie 2012 r. Stowarzyszenie Dekretowic złożyło do prezydenta RP swój, przewidujący m.in. zwrot nieruchomości warszawskich w naturze. Krytykuje też projekt miejski, który w grudniu 2012 r. otrzymali prezydent RP, premier, marszałkowie Sejmu i Senatu oraz szef Klubu Parlamentarnego PO.

- Miejski projekt ustala m. in. trzy drogi zaspokojenia roszczeń: oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, rekompensatę oraz odszkodowanie - informuje Milena Świątek z Urzędu m.st.

Warszawy. - Miasto mogłoby też zaproponować nieruchomości zamienne lub odmówić zwrotu nieruchomości przewidzianych na cele publiczne. Odszkodowania oraz rekompensaty byłyby finansowane z Funduszu Reprivatyzacji oraz z wpływów z gospodarowania nieruchomościami.

Gotowy jest też projekt grupy posłów PO, zbieżny w wielu rozwiązaniach z projektem miejskim. Trwają konsultacje w Ministerstwie Finansów mające ustalić, z jakich źródeł miałyby pochodzić pieniądze na odszkodowania i rekompensaty. ■

sygnatura | OSK 1769/12
akt