

RAPORT W SPRAWIE REPRYWATYZACJI WARSZAWSKIEJ

WYBÓR ZAGADNIENÍ

kwiecień, 2010 r.

A. Wprowadzenie

Na podstawie dekretu z dnia 26.10.1945 r. o *własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy* (Dz. U. nr 50 poz. 279) (zwany dalej „**dekretem warszawskim**” lub „**dekretem**”) wszystkie grunty warszawskie (art. 1) **przeszły z dniem wejścia w życie dekretu na własność gminy m st. Warszawy**. Po zlikwidowaniu gmin grunty warszawskie przeszły na własność państwa, później wraz z przywróceniem gmin wróciły do gmin; zatem **od wejścia dekretu warszawskiego do dnia dzisiejszego grunty warszawskie są własnością publiczną**. Dekret wciąż obowiązuje.

Budynki wybudowane na gruntach warszawskich **po wejście dekretu w życie** stawały się z chwilą ich wzniesienia – bez względu na to kto je wznosił – własnością właściciela gruntów, czyli gminy - zgodnie z zasadą prawa cywilnego, iż wszystko, co zostaje wzniesione na gruncie staje się własnością właściciela gruntu (*superficies solo cedit*). Oczywiście wzniesienie budynku na cudzym gruncie otwiera roszczenia z tytułu rozliczenia nakładów określone w kodeksie cywilnym. **Zagadnienie to jednak jest poza reglamentacją dekretu warszawskiego**.

Dekret bowiem rozwiązywał kwestię **własności budynków posadowionych na uwłaszczanych gruntach warszawskich, które istniały w chwili wejścia dekretu w życie, a nie wybudowanych później**.

Jeżeli przedwojenny właściciel lub jego następcy prawni **będący w posiadaniu gruntu zabudowanego budynkiem w chwili wejścia dekretu w życie**, złożyli w trybie i terminie określonym w dekrete **wniosek** o przyznanie im na uwłaszczonym gruncie **prawa wieczystej dzierżawy** z czynszem symbolicznym (dziś-użytkowanie wieczyste) lub **prawa zabudowy** z opłatą symboliczną, a następnie uzyskali **decyzję o przyznaniu** prawa dzierżawy lub zabudowy zgodnie z wnioskiem - **zachowywali prawo własności budynków** posadowionych na gruncie objętym taką decyzją (art. 5 dekretu).

Jeżeli przedwojenny właściciel (inne uprawnione podmioty) wystąpił z **wnioskiem** jw., lecz otrzymał **odmowę przyznania prawa dzierżawy wieczystej lub prawa zabudowy**, wówczas (art. 9 dekretu) **wszystkie budynki znajdujące się na gruncie objętym wnioskiem przechodziły na własność gminy**, zaś były właściciel mógł domagać się od gminy odszkodowania. Przesłanką odmowy przyznania ww. praw mogła być niemożność pogodzenia korzystania przez właściciela gruntu z przeznaczeniem gruntu wg planu zabudowania lub niedochowanie wymogów formalnych. Instytucja odmowy była często nadużywana. W szeregu przypadków wniosek byłych właścicieli nie był rozpoznawany.

Opisane wyżej sytuacje **nie dotyczą budynków nieistniejących w chwili wejścia w życie dekretu warszawskiego, a zatem nie dotyczą budynków nowych, wzniesionych przez kogokolwiek na wywłaszczonym gruncie po wejściu w życie dekretu warszawskiego** - zarówno tych wzniesionych w miejscu gdzie przed wojną nie było żadnych budynków, jak i tych odbudowanych w miejsce budynków, które przed wojną istniały, lecz na skutek działań wojennych zostały zniszczone. Inaczej mówiąc **nie jest możliwy legalny zwrot w naturze budynków wyłączonych spod działania dekretu, to jest takich, które nie istniały na gruntach warszawskich w chwili wejścia dekretu w życie**.

Przedwojenny właściciel mógł również wystąpić z wnioskiem o dzierżawę wieczystą lub prawo zabudowy wywłaszczonego niezabudowanego gruntu. **Dekret warszawski nie rozstrzygał jednak o budynkach przyszłych: co do statusu prawnego tych ostatnich właściwe są ogólne przepisy prawa cywilnego.** Zasada jest, iż budynek wzniesiony na danym gruncie staje się własnością właściciela gruntu (dawny art. 9 prawa rzeczowego z 1946 r., art. 231 kodeksu cywilnego - zasada *superficies solo cedit*), a **zatem budynki wzniesione na gruncie, który stał się wcześniej na skutek dekretu warszawskiego własnością gminy, stawały się z zasady własnością gminy.**

Obecnie „odzyskiwanie” budynków w oparciu o dekret odbywa się zwykle w trybie stwierdzenia **nieważności decyzji o odmowie przyznania dzierżawy wieczystej lub prawa zabudowy.** Stwierdzenie nieważności takiej decyzji skutkuje anulowaniem wszystkich skutków takiej decyzji wstecz, od chwili jej wydania. Oznacza to, iż przyjmuje się fikcję, jak gdyby przejście własności budynku posadowionego na uwłaszczonej gruncie na gminę związane z odmową przyznania prawa dzierżawy wieczystej (zabudowy) nigdy nie nastąpiło. W konsekwencji **stwierdzenie nieważności oznacza uznanie, iż nigdy dawni właściciele lub ich następcy prawni w istocie nie utracili własności budynków posadowionych na uwłaszczonej gruncie.** Oczywiście **chodzi o własność budynków, która im w chwili uwłaszczenia przysługiwała.**

Stwierdzenie nieważności decyzji o odmowie przyznania prawa dzierżawy wieczystej (zabudowy) skutkuje sytuacją, iż wniosek o przyznanie takiej dzierżawy wieczystej (prawa zabudowy) złożony po wojnie **wymaga ponownego rozpoznania.** W rezultacie rozpoznania wniosku wydawana jest **nowa decyzja.** Zależnie od charakteru decyzji tzn. czy przyznaje ona prawo użytkowania wieczystego (tzw. **decyzja reprywatyzacyjna**) czy odmawia przyznania tego prawa, wydanie decyzji oznacza zgodnie z treścią dekretu odpowiednio: i) **zachowanie własności budynku** (art. 5 dekretu) przez właściciela albo ii) przejście własności budynku w trybie art. 8 dekretu warszawskiego na gminę.

Zwrot budynków otwiera kwestię rozliczenia nakładów. Jest to szczególnie istotne ponieważ zwykle budynki, o których mowa, były poważnie uszkodzone i zostały poniesione przez Biuro Odbudowy Stolicy, Ministerstwo Odbudowy i różne przedsiębiorstwa państwowe, a także osoby prywatne, ogromne nakłady na naprawę tych uszkodzonych budynków, co znajduje często odzwierciedlenie w formie hipotek ustanawianych na nieruchomościach w starych księgach hipotecznych. Należy zwrócić uwagę, że jak ktoś miał przed wojną dworek na wsi i na ten dworek uległ zniszczeniu podczas działań wojennych, to albo go odbudował sam, ale zwykle nie miał na to środków, albo po prostu go nie odbudował i dworek przestał istnieć - co nazywa się stratą wojenną. Ale jeżeli miał kamienicę przy Nowym Świecie, to Biuro Odbudowy Stolicy i inne osoby odbudowały tę kamienicę z publicznych albo prywatnych środków.

W szeregu budynków objętych zwrotem część mieszkańców została sprzedana ich mieszkańcom. Ponieważ nie ma prawnej możliwości podważenia transakcji sprzedaży w sytuacji, gdy nabywcy działali w dobrej wierze, częstokroć osoby uzyskujące zwrot budynku w zakresie takich mieszkań występują i uzyskują odszkodowania za ich utratę na skutek działań gminy. Oczywiście odszkodowania są ustalane według zasad rynkowych.

Konkludując, w procesie reprivatyzacyjnym zbadać i ustalić należy następujące kwestie:

1. Czy osoby ubiegające się o zwrot budynku są następcami prawnymi przedwojennych właścicieli;
2. Czy budynek w chwili wejścia w życie dekretu warszawskiego spełniał wymogi określone w art. 5 dekretu;
3. Czy roszczenia byłych właścicieli lub ich następców prawnych nie zostały zaspokojone w drodze odszkodowania; w szczególności nie wygasły na mocy umów indemnizacyjnych pomiędzy Polską a 12 innymi państwami;
4. Czy przedwojenny właściciel lub jego następca prawny znajdował się w chwili wejścia w życie dekretu w posiadaniu nieruchomości;
5. Czy właściciel lub osoba uprawniona w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu złożył w terminie określonym w art. 7 ust. 1 dekretu wniosek o przyznanie jego dotychczasowemu właścicielowi na gruncie (zabudowanym budynkiem) prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną (dziś użytkowanie wieczyste);
6. Czy nieruchomości nie zostały obciążone hipotekami.

Następnie należy ustalić **opłatę za użytkowanie wieczyste** na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w oparciu o operat szacunkowy sporządzony w trybie tej ustawy i spełniający kryteria ustawowe. Ponadto należy dokonać **rozliczeń nakładów** poczynionych na nieruchomości przez Skarb Państwa lub Miasto Stołeczne Warszawa, co wymaga prawidłowego ustalenia, kto owe nakłady poniósł.

Praktyka – reprivatyzacja „po warszawsku”

1. Komu oddają?

Nagminnym problemem reprivatyzacji warszawskiej stało się przekazywanie przez Gminę budynków osobom, które nie są uprawnione do ich otrzymania, ponieważ:

a/ dokumenty, na podstawie których osoby te weszły w prawa dawnych właścicieli hipotecznych, są nierzetelne lub zwrot następuje wobec osób, które w ogóle nie wykazały swojego tytułu;

b/ osoby, które uzyskują zwroty są następcami prawnymi osób, które nie były dawnymi właścicielami hipotecznymi;

c/ osoby, które uzyskują zwroty nie mają interesu prawnego (nie mogą być stroną postępowania reprivatyzacyjnego) aby ubiegać się o zwrot, gdyż one lub ich następcy prawni zostali już zaspokojeni na podstawie tzw. umów indemnizacyjnych.

d/ osoby uzyskujące zwrot nie są w stanie się wylegitymować wnioskiem dekretowym złożonym po wojnie w wymaganym terminie

Ad. a/ dokumenty, na podstawie których osoby te weszły w prawa dawnych właścicieli hipotecznych, są nierzetelne lub zwrot następuje wobec osób, które w ogóle nie wykazały swojego tytułu

Znamienny przykład dotyczy dwóch kamienic przy **ul. Nowy Świat 35** oraz **Nowy Świat 64**. Osoby, które uzyskały zwrot tych dwóch budynków, oparły się o stwierdzenia nabycia spadku, z zestawienia których wynika, iż dwukrotnie osoba zmarła w 1967 roku była dopuszczona do dziedziczenia - najpierw w 1978 roku, a następnie jeszcze w 1990 r. Konkludując - **umarły dwukrotnie odziedziczył majątek**.

Dowód:

1. decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 08.10.1998 r. nr 284/98
2. decyzja Burmistrza Gminy Warszawa Centrum nr 179/2000 znak GN/NW/7261/563/96/AC z 30.08.2000 r.
3. postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku z dnia 28.04.1993 r. sygn. akt: II Ns 2488/92 i II Ns 240/93
4. postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku z 09.02.1996 r. sygn. akt. II Ns 1634/95

Powyższe postanowienia nie wzbudziły podejrzeń Prezydenta m.st. Warszawy ani Burmistrza, którzy wydali decyzje reprivatyzacyjne i przekazali występującym o zwrot osobom majątek Gminy o wartości wielu milionów dolarów. Tymczasem samo zestawienie obydwu stwierdzeń nabycia spadku

jednoznacznie pozwala stwierdzić, iż ta sama osoba stosownie do potrzeby chwili – raz w 1967 roku była martwa, innym razem jeszcze w 1978 roku oraz w 1990 r. żyła.

Podobnie bezprawny **zwrot na rzecz osoby nieuprawnionej** nastąpił w odniesieniu do kamienicy położonej przy **ul. Nowy Świat 24, gdzie w ogóle oddano kamienicę bez zbadania tytułu prawnego jednego z wnioskodawców.**

Dowód:

1. Decyzja reprivatyzacyjna z dnia 11.08.2003 r. nr 804/2003 znak GK/DW/I/852/99/JW
2. Decyzja SKO z dnia 7 lutego 2005 r. znak KOC/4036/Go/04 w przedmiocie stwierdzenia w części nieważności decyzji reprivatyzacyjnej na skutek sprzeciwu prokuratora

Również **osobom nieuprawnionym** zwrócono kamienicę przy **ul. Chmielnej 11** – pomimo prawomocnych wyroków sądów, ustalających, iż roszczenia dekretowe osobom tym nie przysługują.

Dowód:

1. Decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 09.10.1998 r. nr 277/98 znak GN/NW/7261/386/95/AC,
2. wyrok Sądu Wojewódzkiego w Warszawie z dn. 26 X 1992 r. sygn. akt IC 1655/91
3. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dn. 3 IX 1993 r. sygn. akt I ACr 534/93
4. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dn. 3 XI 1994 r. sygn. akt I ACr 759/94

Ad. b/ osoby, które uzyskują zwroty są następcami prawnymi osób, które nie były dawnymi właścicielami hipotecznymi

Nie każdy następca prawny, który uzyskuje zwrot kamienicy, jest następcą prawnym dawnych właścicieli hipotecznych. Zdarza się, iż zwrot uzyskują osoby, których poprzednicy prawni nie byli właścicielami, ale przysługiwały im inne prawa do nieruchomości – jak zarząd czy dzierżawa. Osoba o nikomej kulturze prawnej rozróżnia własność od zarządu lub dzierżawy. Trudno zatem zakładać, że nie rozróżniają tych pojęć pracownicy Miasta st. Warszawy odpowiedzialni za zwroty.

Zwrot następcom prawnym **osób nieuprawnionych** nastąpił w odniesieniu do kamienic przy ul. **Nowy Świat 23/25** oraz ul. **Nowy Świat 66.**

Otóż kamienicę przy Nowym Świecie 23/25 otrzymał spadkobierca osoby, której **nie przysługiwała własność gruntu ale dzierżawa wieczysta, która wygasła jeszcze w 1953 r.**

Dowód:

1. Decyzja reprivatyzacyjna z dnia 8 października 1998 r. nr 264/98 znak GN/NW/7261/216/94/AC
2. Konsens z 17.05.1926 r. na przyznanie dzierżawy wieczystej do dnia 28 kwietnia 1933 r.
3. Konsens z 11.07.1938 r. na przyznanie dzierżawy wieczystej do dnia 28 kwietnia 1953 r.

Podobnie, w odniesieniu do kamienicy przy Nowym Świecie 66, zwrot otrzymali następcy prawni byłego **zarządcy nieruchomości, który legitymował się jedynie wyrokiem sądu ustalającym, iż na skutek zawarcia umowy przedwstępnej może on starać się o uzyskanie prawa własności nieruchomości.**

Dowód:

1. decyzja reprivatyzacyjna z 30.08.2000 r. nr 178/2000
2. wyrok z dnia 21 czerwca 1990 r. sygn. akt II C 267/90

Ad. c/ osoby, które uzyskują zwroty nie mają interesu prawnego (nie mogą być stroną postępowania reprivatyzacyjnego) aby ubiegać się o zwrot, gdyż one lub ich następcy prawni zostali już zaspokojeni na podstawie tzw. umów indemnizacyjnych.

Pomiędzy Polską a rządami 12 innych państw w latach 1948-1971 w tym m.in. Republiką Francuską z dn. 19.03.1948 r., Zjednoczonym Królestwem Wielkiej Brytanii i Północnej Irlandii z dn. 11.11.1954 r. i innymi państwami zostało zawartych 12 umów indemnizacyjnych (odszkodowawczych). Rządy owych 12 państw przyjmowały określone w zawartych w umowach sumy pieniężne jako pełne zadośćuczynienie i zaspokojenie roszczeń swych obywateli oraz osób o statusie równoprawnym, przeciwko Rządowi Polski, z tytułu nacjonalizacji lub innego sposobu przejęcia przez Polskę własności, praw lub udziałów, w tym na skutek dekretu warszawskiego. Umowy dotyczyły osób będących obywatelami tych państw, nie wyłączając osób będących jednocześnie obywatelami polskimi. **Objęcie danej osoby umową wyklucza możliwość występowania przez nią lub jej następców prawnych z jakimkolwiek roszczeniem związanym z nieruchomością, do której prawa rzeczowe utraciła.**

W sprawie nagłościonej przez media – Giesche SA – dotyczącej roszczeń restytucyjnych w odniesieniu do ogromnego majątku w Katowicach, Minister Gospodarki w jednej z decyzji uznał (decyzja MG z 4.11.2009 r. L.Dz. 1992 znak BOL-I-461-32-07-MW/IK/09 o umorzeniu postępowania z wniosku Giesche S.A.), iż **Giesche SA, ubiegająca się o zwrot mienia, nie jest nawet stroną postępowania administracyjnego, gdyż wszelkie roszczenia do tegoż majątku wygasły na skutek ich zaspokojenia w drodze umowy indemnizacyjnej pomiędzy Polską, a Stanami Zjednoczonymi.** Osoby, które aktywowały przedwojenną spółkę i wystąpiły o zwrot ogromnej wartości majątku (co było możliwe dzięki rażącemu niedbalstwu Państwa, które nie zniszczyło w odpowiednim czasie akcji spółki na okaziciela), ścigane są przez wszystkie istniejące w Polsce organy ochrony prawa, w tym ABW. Masowa krytyka

w mediach oraz w wypowiedziach funkcjonariuszy publicznych kształtuje w odbiorcach wręcz przeświadczenie, iż osoby te dopuściły się jakiejś strasznej zbrodni, wręcz zdrady narodowej. Media donoszą regularnie o kolejnych etapach rozwoju sprawy.

W bardzo dużej części spraw reprivatyzacyjnych występuje tzw. element obcy, to znaczy z okoliczności sprawy wynika, iż osoby, które ubiegają się o zwrot kamienicy lub ich poprzednicy prawni, mogli być zaspokojeni w drodze umów indemnizacyjnych lub ich roszczenia wygasły wobec Polski na podstawie tych umów. W żadnym z badanych przypadków, gdzie element taki występuje, Prezydent m.st. Warszawy w ogóle nie badał tej kwestii.

Jak to jest możliwe, że w oparciu o te same przepisy prawa (kodeks postępowania administracyjnego, umowy indemnizacyjne), w tym samym demokratycznym państwie prawnym jakim mieni się w Konstytucji Rzeczpospolita - raz osobę, której roszczenia wygasły na podstawie umów indemnizacyjnych, nie uważa się nawet za stronę postępowania administracyjnego dotyczącego jej dawnego majątku, zaś za sam fakt wystąpienia w postępowaniu administracyjnym z żądaniem zwrotu piętnuje się jak przestępcę i uruchamia cały dostępny aparat ścigania w celu zablokowania roszczeń – drugi raz (co dotyczy tysięcy przypadków w samej Warszawie), nie bada się nawet, czy roszczenia występującej o zwrot mienia osoby nie wygasły na podstawie umów indemnizacyjnych i oddaje się „jak leci” mienie wielkich rozmiarów każdemu, kto o to wystąpi i ma dostatecznie sprawnego pełnomocnika.

W konsekwencji takiego rażącego zaniedbania przez władze Warszawy, następuje zwrot mienia osobom, których roszczenia po prostu nie istnieją, gdyż wygasły na skutek umów indemnizacyjnych. Używając kolokwializmu – osoby te najpierw wzięły odszkodowania, a następnie odzyskały mienie w naturze, za utratę którego otrzymały już wcześniej odszkodowanie. Zwykle są to osoby, które od wielu lat nie mają żadnych związków z Polską.

Jako przykład wskazać należy nieruchomości: Hoża 27a, Mokotowska 46a, Al. Jerozolimskie 47, Kredytowa 6, gdzie dawny właściciel jako obywatel holenderski i równocześnie polski – pobrał 300 tys. guldenów odszkodowania globalnego zryczałtowanego,

Dowód:

pismo z Ministerstwa Finansów z 2001 r.

Ad. d/ osoby uzyskujące zwrot nie są w stanie wylegitymować się wnioskiem dekretowym złożonym po wojnie w wymaganym terminie

Zdarza się, że w postępowaniu reprivatyzacyjnym **zostaje pozytywnie rozpatrzony wniosek, którego nie ma.** Taki spektakularny przykład to kamienica przy **ul. Brackiej 22**, gdzie zwrot nastąpił pomimo braku wniosku dekretowego w aktach administracyjnych. Konkludując decyzja zwrotowa została rozpoznana w wyniku wniosku, którego w aktach nie ma i nikt go nie widział.

Zauważyć także trzeba, iż **w ogóle nie jest badana w postępowaniach reprivatyzacyjnych prawna przesłanka posiadania budynku przez dawnych właścicieli hipotecznych lub ich następców prawnych w chwili złożenia wniosków reprivatyzacyjnych**. Tymczasem z szeregu materiałów wynika, iż osoby, które składały wnioski, nie były w posiadaniu budynków, a nawet nie znajdowały się na stałe w Warszawie. Tak np. w odniesieniu do kamienicy przy ul. **Nowy Świat 35**.

Wymóg ten podkreślony został w orzecznictwie NSA; tak choćby wyrok NSA z 17.01.2002 r. sygn. akt I SA 1482/00:

Dekret z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279) chociaż restrykcyjny dla właścicieli nieruchomości, to jednocześnie ustanawiał sztywne reguły, w których należało uwzględnić wniosek o przyznanie prawa własności czasowej (użytkowania wieczystego) do gruntu, jeżeli zostały spełnione przesłanki wymienione w treści art. 7 ust. 1 i 2 dekretu. Przesłanki ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz dotychczasowego właściciela to:

- posiadanie gruntu w dacie złożenia wniosku w przepisany terminie,

- korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela dające się pogodzić z przeznaczeniem tego gruntu według planu zabudowania (zagospodarowania przestrzennego).

Dekret nie określa żadnych innych negatywnych przesłanek do przyznania prawa użytkowania wieczystego gruntu dotychczasowym właścicielom.

Jeżeli więc zostały spełnione wyżej wymienione przesłanki, to wówczas gmina obowiązana była uwzględnić wniosek o przyznanie prawa użytkowania wieczystego.

2. Co oddają?

Faktem powszechnie znanym jest, że Warszawa uległa znacznemu zniszczeniu w trakcie działań wojennych.

Przeczą temu ustalenia faktyczne przyjmowane w decyzjach reprivatyzacyjnych. W oparciu o decyzje reprivatyzacyjne wyłania się taki obraz Warszawy, iż miasto w ogóle nie było tknięte w czasie działań wojennych, zaś wszystkie budynki objęte zgodnie z treścią decyzji reprivatyzacyjnych działaniem dekretu, musiały istnieć w chwili jego wejścia w życie. Jest to oczywiście stan niezgodny z faktycznym, co obrazują zdjęcia lotnicze Warszawy. Obecnie każda osoba zainteresowana może podejrzeć stan zabudowy Warszawy po wojnie w oparciu o mapę zamieszczoną na stronie um.warszawa.pl ortofotomapa z 1945 roku.

O tym co budynkiem jest , a tym samym w jakich przypadkach można stosować przepisy dekretu, wypowiedział się wielokrotnie Sąd Najwyższy.

Wyrok SN – Izba Cywilna z dnia 9 czerwca 1964 r. I CR 135/63

„Fundamenty oraz elementy rozpoczętej budowy parteru, nie stanowią budynku w rozumieniu dekretu z dnia 25 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze miasta stołecznego Warszawy, lecz część składową gruntu i z tego względu przeszły na własność Gminy miasta Warszawy z chwilą wejścia w życie powyższego dekretu, następnie zaś na mocy art. 32 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej stały się własnością państwa.”

Wyrok SN – Izba Cywilna z dnia 12 czerwca 1964 r. I CR 616/63

„Wspomniany dekret mówi o budynkach dwukrotnie: w art. 5, gdzie stwierdza, że budynki znajdujące się na gruntach określonych w art. 1 pozostają własnością dotychczasowych właścicieli, i w art. 8 stwierdzającym, że w razie nieprzyznania wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy (obecnie użytkowania lub użytkowania wieczystego) budynki położone na gruncie przechodzą na własność Państwa za odszkodowaniem określonym w art. 9. Należy z tego wnioskować, iż przepisy art. 5 i 8 pozostają z sobą w takim związku, że wprawdzie na podstawie art. 5 dotychczasowy właściciel gruntu zachował własność budynków, jeżeli jednak nie zostanie mu przyznane prawo użytkowania lub wieczystego użytkowania gruntów, traci prawo własności tych budynków na rzecz Skarbu Państwa (art. 8), który wypłaci mu jedynie odszkodowanie przewidziane w art. 9 dekretu.

W związku z tym należy uznać, iż przepisy art. 8 i 9 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. 1945 r. Nr 50 poz. 279) odnoszą się jedynie do budynków wymienionych w art. 5 dekretu, a nie do budynków wzniesionych po wejściu dekretu w życie.”

Wyrok SN – Izba Cywilna z dnia 16 maja 1977 r. I CR 83/77 OSNCP 1978/4 poz. 71

„Przepisy art. 8 i 9 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. 1945 r. Nr 50 poz. 279) odnoszą się jedynie do budynków wymienionych w art. 5 dekretu, a nie do budynków wzniesionych po wejściu dekretu w życie”

Wyrok Sądu Wojewódzkiego w Warszawie z dnia 26 października 1992 r. IC 1655/91

„Niesporne też było, że w dacie wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 roku nieruchomości nie była zabudowana, znajdujące się na niej fragmenty budynku zniszczonego na skutek działań wojennych zostały uznane za przeznaczone do rozbiórki, przeszły więc także na własność Państwa /art. 6 dekretu/.[...]

Nietrafny jest argument powoda, iż budynek ten stanowi odrębną nieruchomość bowiem nie został objęty dekretem jako że w czasie jego wejścia w życie przedmiotowy grunt nie był zabudowany. Sporny budynek wzniesiony został pod rządami dekretu z dnia 11 października 1946 roku-prawo rzeczowe /Dz.U. nr 57 poz.319/. W myśl art. 9 tego dekretu część składowa rzeczy nie mogła być przedmiotem odrębnych praw rzeczowych, za wyjątkiem przypadków przewidzianych w ustawie.[...]

Sporny budynek w myśl art. 5 tego dekretu stanowił część składową nieruchomości. Nie dotyczy tego budynku art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. gdyż obejmował on jedynie budynki oraz inne przedmioty znajdujące się na gruntach przechodzących na własność gminy w dniu wejścia w życie dekretu.”

Powyższa wykładnia jest oczywiście cenna natomiast w gruncie rzeczy jest również oczywista - pojęcie budynku jest intuicyjne i **nawet dla laika dość jasne jest, że porozrucane cegły i elementy budynku pozostałe po jego zburzeniu, wypaleniu - nie stanowią budynku.**

Całkowicie możliwe jest odtworzenie stanu budynków po wojnie w dniu dzisiejszym – raz z uwagi na zdjęcia lotnicze, dwa z uwagi na dokumenty dotyczące oceny stanu zniszczeń. Takie oceny były przeprowadzane w całej Warszawie.

Wskazać należy dla przykładu:

BUDYNEK	RZECZYWISTY STAN PO WOJNIE	STAN PRZYJĘTY W DECYZJI ZWROTOWEJ
Nowy Świat 35	Budynek nie istniał - dowody: (i) zdjęcie lotnicze Nowego Świata z 1945 r. – reprodukcja sporządzona w dniu 07.10.1999 r. przez archiwum Państwowe w m. st. Warszawie znak 840-337/99 sygn. S101; (ii) opis stanu zniszczenia budynków po wojnie z adnotacją - budynek przy Nowym Świecie 35 nie nadaje się do odbudowy ; (iii) zaświadczenie Zarządu Miejskiego w m. st. Warszawie z dnia 29.04.1946 r L. dz. 307/46/WS stwierdzające, iż nieruchomości nr 35 przy ul. Nowy Świat na skutek działań wojennych uległa zniszczeniu ; (iv) pismo BOS AZ-1985/46/10258 z 7 czerwca 1946 w sprawie rozbiórki zagrożonych fragmentów murów przy ul. Nowy Świat 35; (v) pismo Zarządu Miejskiego w m. st. Warszawie Wydział Inspekcji Budowlanej z dnia 17.06.1949 r. L.dz. 034/7042 do Dzielnicy Śródmieście informujące, że zostało wysłane zlecenie na rozbiórkowe roboty zastępcze przy ul. Nowy Świat 35 (vi) protokół z oględzin oficyny prawej z dnia 24.06.1950 r. (istnieją fundamenty i część szczytu po rozebranej prawej oficynie); (vii) dokumentacja pełnej budowy budynku przez BOS (viii) inne dowody	Wybudowany przed 1945 r.; front istniał w chwili wejścia w życie dekretu, prawa oficyna zburzona (a mimo to została zwrócona!)
Nowy Świat 64	Budynek nie istniał – dowody: (i) opis stanu zniszczenia budynków po wojnie z adnotacją - budynek przy Nowym Świecie 64 nie nadaje się do odbudowy	Budynek spełnia warunki określone w art. 5 dekretu (istniał na gruncie w chwili wejścia dekretu w życie)
Nowy Świat 66	Budynek nie istniał – dowody: (i) Pismo zarządcy do Zarządu Miejskiego w sprawie „ budowy nowego domu przy ul. Nowy świat 66 ” (ii) opis stanu zniszczenia budynków po wojnie z adnotacją - budynek przy Nowym Świecie 66 nie nadaje się do odbudowy	Budynek spełnia warunki określone w art. 5 dekretu (istniał na gruncie w chwili wejścia dekretu w życie)
Bracka 22	Budynek nie istniał - dowody: (i) zaświadczenie z 31.05.1946 r. Zarządu Miejskiego w Warszawie Wydziału Inspekcji Budowlanej L.Dz. 6967/46/WS iż budynek został doszczętnie wypalony, brak dachu i stropów nadziemnych, mury po większej części zburzone, wartość użytkowa 0% (ii) sprawozdanie z 24.05.1946 r. Wydziału Inspekcji Budowlanej L.Dz. 6967/46/WS – budynek doszczętnie wypalony, brak stropów i dachu, od strony ul. Chmielnej całkowicie zburzony	Budynek spełnia warunki określone w art. 5 dekretu (istniał na gruncie w chwili wejścia dekretu w życie)
Chmielna 11	Budynek nie istniał - budynek uznano za zniszczony i przekazano do rozbiórki decyzji Zarządu miejskiego w m. st. Warszawie Wydział Inspekcji Budowlanej z dnia 17 grudnia 1949 r. L.dz. 034/2586/49 w sprawie uznania budynków za zniszczone i przekazania budynków do rozbiórki inwestorowi Wydziałowi Technicznemu Zarządu Miejskiego w m. st. Warszawie całkowicie zniszczony, zarówno front jak i oficyna prawa, lewa i poprzeczna. Zniszczenia budynku frontowego wynosiły po wojnie ponad 83,8% (co do oficyn brak danych)	wybudowany przed 1945 r. i gruntownie naprawiony po 1945 r.; spełnia warunki określone w art. 5 dekretu (istniał na gruncie w chwili wejścia dekretu w życie)

	procentowych);	
Belgijska 2	Budynek nie istniał - dowody: (i) zdjęcia lotnicze z um.warszawa.pl ortofotomapa z 1945 roku (ii) Zarząd Miejski w m.st. Warszawie resort techniczno budowlany - Rejestracja nieruchomości K.M.O.xviObw.stat.53 Blok7.96Ark.1 z dn. 25.X.48. Roboty budowlane będące w toku: odbudowy całego budynku.	„budynek położony w warszawie przy ul. Belgijskiej 2 znajdował się tam w dn.21.11.11945r./ dot. tylko budynku mieszkalnego/. Obecnie istnieje budynek 2 i 3 kondygnacyjny, murowany mieszkalny, /+poddasze/. W związku z powyższym należy wnieść że warunki określone w art.5Dekretu z 26 października 1945r.”o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy”/dz.U.nr.50 poz.279/ zostały spełnione”
Nowy Świat 24	Budynek nie istniał - dowody: Zgodnie z zachowaną dokumentacją Biura Odbudowy Stolicy (BOS) znajdującą się w Archiwum Państwowym m.st. Warszawy budynek został spalony i nie NADAWAŁ SIĘ DO ODBUDOWY. Stan nieruchomości określono jako "sterczące ruiny" (BOS S/X pl.24b30, sygn. S X 24 b, k. 7).	„budynek mieszkalny frontowy, położony przy ul. Nowy Świat 24 znajdował się na posesji w dniu 21 listopada 1945 r. i jako budynek uszkodzony w trakcie działań wojennych został odbudowany...” – decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 11 sierpnia 2003 r, Nr 804/2003

Pomimo całkowitego zniszczenia ww. budynków w czasie wojny, wszystkie z nich – wybudowane na nowo – zostały zwrócone przez m.st. Warszawa rzekomym następcom prawnym, gdyż bezprawnie, wbrew istniejącym materiałom i dokumentom, urzędnicy wydając decyzje zwrotowe uznali je za istniejące w chwili wejścia w życie dekretu warszawskiego. Uznanie ich za zniszczone oznaczałoby niemożność dokonania ich zwrotu w trybie dekretu warszawskiego – gdyż dekret nie miałby do nich w ogóle zastosowania. Problem ten dotyczy większości zwracanych kamienic. Tylko nieliczne ze zwracanych budynków istniały na gruntach warszawskich po wojnie.

W stosunku do kamienicy przy ul. Nowy Świat 23/25 brak jest nawet ustaleń w decyzji zwrotowej, czy budynek istniał w chwili wejścia dekretu w życie.

Z powyższego wyłania się prosta konkluzja, iż Państwo zabrało dawnym właścicielom gruntów warszawskich w większości same grunty, na których znajdowały się pozostałości po dawnych budynkach. O ile na skutek działań władzy publicznej (dekret) dawni właściciele hipoteczni zostali pozbawieni gruntów, to w większości budynki nie zostały im zabrane przez Państwo i przekazane gminie – lecz zostały zniszczone jeszcze w trakcie wojny. Zatem szkoda dawnych właścicieli ogranicza się w większości przypadków **wyłącznie do utraconych praw do gruntów, natomiast budynki utracili już na skutek okoliczności**

przypadkowych. Nie ma związku przyczynowego pomiędzy działaniami Państwa i gminy, a utratą budynków przez te osoby. Natomiast ich prawdziwi lub rzekomi następcy prawni odzyskują dziś grunty wraz z nowymi budynkami, których wybudowanie zwykle było realizowane z funduszy publicznych - albo uzyskują odszkodowania za utratę budynków (mieszkań w budynkach), które utracili w trakcie wojny.

Powyższe stawia Polskę w szczególnej sytuacji:

Polska jest jedynym państwem europejskim, które rekompensuje wybranej grupie społecznej straty w jej majątku powstałe na skutek wojny!

Działanie to, poza jego bezprawnością w świetle obowiązujących przepisów prawa, narusza konstytucyjną zasadę równości obywateli wobec prawa. Przywilej taki spotyka bowiem jedynie pewną wąską grupę osób w miastach, natomiast nie obejmuje swym działaniem milionów osób, które utraciły mienie na skutek działań wojennych w całej Polsce.

3. Za ile oddają?

Abstrahując o kwestii zniszczenia budynków, powstaje problem kto budynek odbudował. Kwestia ta wpływa na zakres rozliczeń między Gminą, a osobami odzyskującymi budynek.

Praktyką stało się przyjmowanie w decyzjach zwrotowych, niezgodnie ze stanem faktycznym, ustalenia, iż budynek został odbudowany przez dawnych właścicieli. Dla pozorów przyjmowana jest tytułem nakładu jakaś symboliczna kwota np. za remont prześwitu bramowego etc.

Jako przykład można wskazać kamienicę przy ul. Nowy Świat 35 oraz 64. Z decyzji reprivatyzacyjnych wynika, iż kamienice te zostały odbudowane nakładem i staraniem właściciela. Równoległe **istnieje pełna dokumentacja, potwierdzająca wzniesienie budynków w całości przez Biuro Odbudowy Stolicy z kredytów państwowych. Pomimo pism informacyjnych z odpowiednich archiwów potwierdzających ten stan, okoliczność ta została zignorowana w obydwu decyzjach zwrotowych, które wbrew stanowi faktycznemu przyjęły dokonanie odbudowy przez właściciela.**

Skutkiem przyjęcia niezgodnie ze stanem faktycznym fikcji odbudowy przez właściciela, uznano w decyzjach zwrotowych rażąco niższe nakłady poniesione przez gminę w odniesieniu do szeregu kamienic. Również w odniesieniu do nakładów przyznanych, ich wycena nie koresponduje w wielu przypadkach z wartością realną.

ADRES	WARTOŚĆ NAKŁADÓW WG DECYZJI ZWROTOWEJ PONIESIONYCH PRZEZ GMINĘ/PAŃSTWO
Nowy Świat 35	265.561 zł - nakłady <u>na wybudowanie budynku</u> oficyny prawej, obiektu 3 i 4-kondygnacyjnego, podpiwniczonego, wyposażonego w instalację elektryczną, wodnokanalizacyjną, centralnego ogrzewania, gazową i telefoniczną, z nakładów poniesionych ze środków publicznych na budowę całego frontu (począwszy od rozbiórki) wspomniano w decyzji o nieznacznych kwotach tytułem remontu prześwitu bramowego i wykonania nawierzchni kostki brukowej łącznie na kwotę 47.166,44 zł
Nowy Świat 23/25	914.026,00 zł – nakłady na odbudowanie całego budynku
Nowy Świat 66	92.911,73 zł – nakłady związane z remontem budynku i modernizację lokali użytkowych
Bracka 22	463.829,39 zł – nakłady związane z remontami i nadbudową lokalu użytkowego

Konkludując, pomimo zniszczenia budynków w czasie wojny, osoby na które wydano decyzje reprivatyzacyjne **dostały od Gminy wzniesione przez państwo budynki de facto bez rozliczenia realnych nakładów. Symboliczne kwoty ustalone w decyzjach zwrotowych nie korespondują nawet z kosztami budowy mieszkania, co dopiero ogromnych kamienic.**

Powyższe nie powinno jednak dziwić, wobec zaniżonych wycen całych kamienic, przyjmowanych w decyzjach zwrotowych. Przedstawia to poniższa tabela:

NIERUCHOMOŚĆ	WARTOŚĆ GRUNTU PRZYJĘTA W DECYZJI ZWROTOWEJ
Nowy Świat 35	778.000 zł. – działka o pow. 1000 m ²
Chmielna 11	386.080 zł – działka o pow. 380 m ²
Nowy Świat 23/25	301.301 zł - działka 473 m ²
Nowy Świat 66	982.284 zł - działka o pow. 276 m ²

Dla porównania nieruchomość przy Chmielnej 1/3 była oferowana do sprzedaży w 2000 r. w cenie 2,7 milionów USD. Powyższe wartości wprost znajdują przełożenie w dochodach Gminy, ponieważ w oparciu o nie ustalany jest na zasadach procentowych czynsz symboliczny za użytkowanie wieczyste. Jego symboliczny charakter zgodnie z wolą ustawodawcy nie ma się jednak wyrażać w zaniżaniu rynkowej wartości nieruchomości do wymiarów symbolicznych – ale w symbolicznej wysokości procentowej w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości.

Ponadto wskaźnik procentowy opłaty za użytkowanie wieczyste uzależniony jest od przeznaczenia budynku na cele mieszkaniowe lub inne. W przypadku pierwszym stosowana jest stawka preferencyjna. Pomimo że zwracane budynki w najlepszym przypadku w części są przeznaczone na cele mieszkaniowe, ustalana jest stawka niższa, niezgodna z faktycznym usługowym lub usługowo-mieszkalnym przeznaczeniem budynków - na szkodę Gminy.

Konkludując – błędne ustalenia faktyczne w decyzjach zwrotowych skutkują masowo:

- zwracaniem budynków, które są własnością gminy, a nie dawnych właścicieli hipotecznych, gdyż wzniesiono je po wojnie;
- poniechaniem dochodzenia przez gminę nakładów na rzecz wybudowania budynków ze środków publicznych;
- zaniżaniem czynszów należnych gminie.

Również zauważyć należy, iż dawni właściciele masowo byli częstokroć zadłużeni wobec Państwa lub gminy, co znajdowało odzwierciedlenie w zabezpieczeniach w postaci hipotek na ich nieruchomościach. Hipoteki te albo nie są w ogóle bezprawne i w niejasnych okolicznościach przepisywane przy zakładaniu nowych ksiąg wieczystych dla nieruchomości – albo pomimo ich stwierdzenia w decyzjach zwrotowych nie są dochodzone. Dla przykładu wskazać należy kamienice przy ul. Nowy Świat 35, Nowy Świat 64, Hoża 27a.

Dowód:

1. decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 08.10.1998 r. nr 284/98
2. zaświadczenie SR dla Warszawy-Mokotowa Wydz. VII Ksiąg Wieczystych z 21.10.1992 r. sygn. 3484/92
3. zaświadczenie Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych L. dz. 1387/05

B. WERYFIKACJA LEGALNOŚCI REPRYWATYZACJI – KOMISJA WERYFIKACYJNA

Sprawa rażących naruszeń prawa przy realizacji zwrotów kamienic w Warszawie osobom była wielokrotnie przedmiotem wystąpień do organów władz samorządowych mieszkańców Warszawy i działających w celu ochrony ich praw osób publicznych. Naruszenia te były nagłaśniane przez media.

Tak m.in.:

1. Życie Warszawy, wyd. 5-6 maja 2001 „*Gmina rozdaje Nowy Świat*”, str. 1, 6
2. Gazeta Wyborcza Stołeczna, wyd. 8 marca 2004 „*Reprywatyzacja według Bieruta*”, str. 7) - Chmielna 11, Nowy Świat 64, 35
3. Gazeta Wyborcza Stołeczna, wyd. 9-11 listopada 2002 „*Niech gmina to trzyma*” (str. 4) – Nowy świat 64

4. interwencja senatorska (sprawa GK/DW//188/96/JW.; GK/DW//386/95/JW.) dot. Nowy Świat 35, Chmielna 11
5. Wystąpienie radnego Rady Powiatu Warszawskiego Zbigniewa Lippe
6. wystąpienie najemców lokali przy Brackiej 22

Działania te spotykają się z całkowitą ignorancją i arogancją organów wykonawczych samorządu, które to organy lekceważą **wszelkie wystąpienia, które mogłyby prowadzić do weryfikacji** rażąco naruszających prawo decyzji zwrotowych. Lekceważenie to bądź polega na braku reakcji na słane pisma, bądź odsyłaniu zdawkowych i lakonicznych odpowiedzi zredagowanych z pozycji „mam władzę więc mogę”. Zasadnicza większość wystąpień ma charakter niemerytoryczny i sprowadza się do konkluzji, iż najemca nie jest stroną postępowań administracyjnych dotyczących reprivatyzacji. Tymczasem kwestia czy ktoś jest stroną w postępowaniu administracyjnym, czy nie, pozostaje bez związku z obowiązkiem organów administracji publicznej, w tym samorządowych, działania zgodnie z prawem, a gdy jest to konieczne - uruchamiania odpowiednich postępowań z urzędu w celu doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem. **Okoliczność, iż najemcom odmawia się statusu strony w postępowaniu administracyjnym, nie zwalnia organów od podjęcia działań z urzędu tam, gdzie dochodzi do działania na szkodę Miasta.**

Jako mieszkańcy Warszawy, członkowie jej wspólnoty samorządowej a także podatnicy zwracamy uwagę, że Miasto trwoni majątek publiczny wielkiej wartości, w sytuacji gdy brakuje środków na realizację podstawowych celów samorządu. Domagamy się zbadania w jaki sposób dysponuje się majątkiem publicznym, który jest przecież również naszym majątkiem.

Mając na uwadze powyższe, **postulujemy powołanie w ramach struktur Miasta Stołecznego Warszawy specjalnej komisji, weryfikującej legalność reprivatyzacji warszawskiej oraz dopuszczenia w ramach kontroli społecznej naszych przedstawicieli do udziału w tej komisji na zasadach uzgodnionych z przedstawicielami Miasta st. Warszawy.**

Mamy nadzieję, iż niniejszy raport pozwoli zburzyć ten groteskowy obraz, iż reprivatyzacja w Warszawie polega na zwracaniu prawowitym właścicielom bezprawnie odebranego im przez władze mienia w ramach realizacji świętego prawa własności. Jak wykazano na wielu przypadkach (które stanowią jedynie „czubek góry lodowej”) „zreprivatyzowany” majątek ani nie był utracony na skutek działania Państwa, ani nie został zwrócony następcom prawnym dawnych właścicieli hipotecznych. Z reprivatyzacją proces ten miał to jedynie wspólnego, że majątek publiczny istotnie trafił do rąk prywatnych.