

Informacje o roszczeniach rewindykacyjnych byłych właścicieli w sprawach prowadzonych przez Ministra Infrastruktury

Departament Orzecznictwa, realizuje zadania orzecznictwa administracyjnego w sprawach należących do kompetencji Ministra Infrastruktury.

W szczególności do zadań Departamentu należą m.in. sprawy rewindykacji mienia, w tym gruntów warszawskich.

Mimo braku ustawy reprivatyzacyjnej przepisy kodeksu postępowania administracyjnego pozwalają w trybie nadzoru na ocenę legalności decyzji administracyjnych, co w przypadku stwierdzenia nieważności decyzji o przejęciu lub wywłaszczeniu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa albo orzeczenia, że zaskarżona decyzja zapadła z naruszeniem prawa otwiera byłym właścicielom drogę do odzyskania nieruchomości lub dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od Skarbu Państwa.

Należy podkreślić, że Minister Infrastruktury nie zajmuje się zwrotem nieruchomości ale oceną legalności decyzji wydanych przez organu stopnia naczelnego, centralnego i wojewódzkiego w przedmiocie przejęcia lub ich wywłaszczenia na rzecz Skarbu Państwa (z wyłączeniem gruntów leśnych i rolnych oraz nacjonalizacji przedsiębiorstw, aptek itp.)

Roszczenia rewindykacyjne byłych właścicieli lub ich następców prawnych – wnioski o stwierdzenie nieważności wskazanej przez wnioskodawcę indywidualnej decyzji orzekającej o przejęciu lub wywłaszczeniu nieruchomości na rzecz Państwa

Rozpoznanie wniosków rewindykacyjnych byłych właścicieli lub ich następców prawnych wymaga poza zaskarżeniem indywidualnej decyzji administracyjnej udokumentowania nie tylko następstwa prawnego skarżących ale również wszystkich ustalenia wszystkich spadkobierców byłych właścicieli, odszukania akt archiwalnych sprzed kilkudziesięciu niekiedy lat, ustalenia aktualnego stanu prawnego nieruchomości i umożliwienia udziału w postępowaniu osobom które aktualnie mają prawa rzeczowe do nieruchomości.

Nie ma pojęcia wniosku odrzuconego bowiem w postępowaniu administracyjnym jeżeli wnioskodawca nie wykaże interesu strony w rozumieniu art. 28 kpa to wydaje się decyzję o odmowie wszczęcia postępowania z wniosku skarżącego lub jeżeli podanie zawiera nieuzupełnione braki , to sprawa pozostaje bez rozpoznania po wyczerpaniu trybu określonego w art. 64 § 2 kpa.

Następca prawny dotychczasowego właściciela – strona postępowania administracyjnego

Zgodnie z art. 30 §4 kodeksu postępowania administracyjnego w sprawach dotyczących praw zbywalnych lub dziedzicznych w razie zbycia prawa lub śmierci strony w toku postępowania na miejsce dotychczasowej strony wchodzi jej następcy prawni.

Skoro więc dotychczasowy właściciel zmarł to niewątpliwie stroną postępowania o ustanowienie praw do gruntu staje się jego prawnie ustanowiony spadkobierca który nabywa prawa i obowiązki zmarłego z chwilą jego śmierci.

Zgodnie z art. 1051 kodeksu cywilnego spadkobierca, który spadek przyjął, może spadek ten zbyć w całości lub w części. To samo dotyczy zbycia udziału spadkowego.

Rozporządzenie udziałem w przedmiocie należącym do spadku dotyczy zbycia udziału w ściśle określonym prawie majątkowym (gdy spadkobiercą nie jest tylko jedna osoba) i tylko w tym zakresie nabywca udziału wchodzi w miejsce zbywcy. Jest to tzw. nabycie pod tytułem szczególnym, uregulowane w art. 1036 kodeksu cywilnego.

W przypadku zbycia spadku w części praw do określonej nieruchomości, wskazanie nieruchomości musi ujęte w umowie sprzedaży spadku.

Nabywca spadku w zakresie objętym umową sprzedaży, stosownie do art. 1053 kodeksu cywilnego, wstępuje w prawa i obowiązki spadkobiercy, a zatem uzyskuje wszelkie korzyści i przejmuje wszelkie obciążenia związane z dziedziczeniem jako sukcesją uniwersalną, chyba że w umowie zbycia spadku określono coś innego.

Jeżeli zatem w umowie sprzedaży spadku będzie zapisane, iż nabywca nabywa spadek w zakresie praw i roszczeń do wskazanej nieruchomości bez żadnych ograniczeń, to w stosunku do wskazanej nieruchomości wchodzi we wszystkie prawa i związane z nabytym prawem roszczenia przysługujące spadkobiercy dotychczasowego właściciela.

Wątpliwości co do możliwości skutecznego zbywania roszczeń do gruntów były przedmiotem wielu dyskusji, opinii prawnych i decyzji administracyjnych ale ostatecznie sprawę przesądził wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w składzie siedmiu sędziów z dnia 13.10.2003r. sygn. akt OSA 4/03 którym rozstrzygnięto, iż spadkobiercy byłych właścicieli mogą zbywać umową cywilnoprawną roszczenia do gruntów, a ich nabywcy nabywają wszelkie roszczenia do nieruchomości bowiem nabywca spadku posiada takie prawa jak spadkobierca.

Roszczenia do gruntów warszawskich – wnioski o stwierdzenie nieważności decyzji odmawiających praw do gruntu i orzekających o przejęciu na własność Gminy lub Państwa budynków położonych na gruntach nieruchomości warszawskich – wydanych 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)

UWAGA:

Minister Infrastruktury ocenia legalność decyzji ostatecznych wydanych przez organy naczelne oraz decyzji ostatecznych wydanych przez b. Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy jeżeli grunt stanowi obecnie własność Skarbu Państwa.

Na mocy art. 1 ww. dekretu z dnia 26 października 1945 r. – obowiązującego do chwili obecnej - wszystkie grunty na obszarze m.st. Warszawy z dniem 21 listopada 1945r. przeszły na własność gminy m.st. Warszawy.

Budynki znajdujące się na gruncie - zgodnie z art. 5 - pozostały własnością dotychczasowych właścicieli.

Zgodnie z art. 7.ust.1 dotychczasowy właściciel lub prawny następca właściciela, będący w posiadaniu gruntu, mógł w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy (obecnie prawo użytkowania wieczystego gruntu) z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną.

Jeżeli do chwili obecnej złożony w ustawowym terminie wniosek taki nie został rozpatrzony, to obecnie właściwym do jego rozpoznania jest Prezydent m.st. Warszawy.

Dotyczy to również sytuacji gdy została stwierdzona nieważność uprzednio wydanej decyzji o odmowie przyznania byłemu właścicielowi praw do gruntu oraz orzekającej jednocześnie o przejściu na własność gminy budynków położonych na gruncie bowiem wycofanie z obiegu prawnego takiej decyzji odmownej powoduje, iż „odżył „ wniosek o ustanowienie praw do gruntu, a budynek zgodnie z art. 5 dekretu stanowi własność dotychczasowego właściciela lub jego następcy prawnego.

Roszczenia do nieruchomości w Polsce – wnioski o stwierdzenie nieważności decyzji orzekających o przejęciu lub wywłaszczeniu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa

Większość wniosków o stwierdzenie nieważności takich decyzji zawiera zarzut rażącego naruszenia prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 kodeksu postępowania administracyjnego gdzie ocenia się przede wszystkim czy w dacie wydania nie zostało w sposób rażący naruszone ówczesnie obowiązujące prawo, a zatem przy stwierdzeniu nieważności organ ma obowiązek wykazania jaki konkretnie przepis został naruszony i dlaczego naruszenie to jest ocenione jako rażące.

Ponadto jeżeli nieruchomość będąca przedmiotem roszczeń została w całości lub w części zbyta odpłatnie na drodze cywilnej to zgodnie z uchwałą Sądu najwyższego sygn. akt III AZP 4/92 z dnia 28.05.1992 r. (opubl. OSNCP 1992 nr 12, poz. 211) zbycie nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, chronionej rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, stanowi przeszkodę do stwierdzenia nieważności decyzji.

W takiej sytuacji organ nie wycofuje z obiegu prawnego decyzji lub jej części lecz orzeka w tym zakresie o wydaniu jej z naruszeniem prawa na podstawie art. 158 § 2 kpa w związku z art. 156 § 2 kpa, co daje stronie możliwość wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym w trybie art. 160 kpa.

Stwierdzenie nieważności decyzji - o przejęciu lub wywłaszczeniu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa - w całości lub w części, otwiera drogę do faktycznego odzyskania nieruchomości bowiem były właściciel lub jego następca prawny mając decyzję ostateczną o wycofaniu z obiegu prawnego decyzji o przejęciu nieruchomości lub wywłaszczeniu na rzecz Skarbu państwa może wystąpić o ujawnienie prawa własności w księdze wieczystej, żądać stwierdzenia nieważności późniejszych decyzji administracyjnych w sprawie rozdysponowania nieruchomości, a następnie wystąpić na drodze cywilnej o jej wydania od dotychczasowego właściciela lub użytkownika.

Obecnie przed Ministrem Infrastruktury – wg stanu na dzień 1.09.2004 r. – toczą się 473 postępowania z wniosku byłych właścicieli o stwierdzenie nieważności wydanych w latach 1945-1980 decyzji w tym :

- **196 dot. decyzji odmawiających praw do gruntu nieruchomości warszawskich,**
- **277 dot. decyzji orzekających o przejęciu lub wywłaszczeniu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa**

Informacje o roszczeniach rewindykacyjnych 1990-1996

Ze szacunkowych danych wynika, że w latach 1990-1996 do b. Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa wpłynęło 2556 żądań o stwierdzenie nieważności decyzji, z czego 831 wniosków dotyczyło odmowy przyznania praw do gruntów warszawskich, a 1825 dotyczyło decyzji o przejęciu lub wywłaszczeniu nieruchomości w całym kraju.

Do końca 1996 r. zostało wydanych 1007 pozytywnych decyzji (w tym 221 dotyczyło gruntów warszawskich, a 785 innych nieruchomości w kraju).

Od dnia 1.01.1997 r. tj. od dnia powstania Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast (który przejął 1560 niezakończonych przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa roszczeń rewindykacyjnych - 522 dot. gruntów warszawskich, 1038 innych nieruchomości) rejestrowane są już dokładne dane.

1997

Wpływ nowych wniosków rewindykacyjnych : 416, w tym

266 – grunty warszawskie

150 – inne nieruchomości w kraju

Zakończono 280 postępowań rewindykacyjnych, w tym

152 – dot. gruntów warszawskich:

- 43 - stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w całości,
- 67- stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w części lub orzeczono, że zaskarżona decyzja została wydana z naruszeniem prawa,
- 24 – odmówiono stwierdzenia nieważności zaskarżonej decyzji,
- 18 – odmówiono wszczęcia postępowania lub pozostawiono wniosek bez rozpoznania,

128 – dot. innych nieruchomości z całego kraju:

- 31 - stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w całości,
- 19- stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w części lub orzeczono, że zaskarżona decyzja została wydana z naruszeniem prawa,
- 73 – odmówiono stwierdzenia nieważności zaskarżonej decyzji,
- 5– odmówiono wszczęcia postępowania lub pozostawiono wniosek bez rozpoznania.

1998

Wpływ nowych wniosków rewindykacyjnych : 695, w tym

312 – grunty warszawskie

383 – inne nieruchomości w kraju

Zakończono 283 postępowania rewindykacyjne, w tym

171 – dot. gruntów warszawskich:

- 71 - stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w całości,
- 66- stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w części lub orzeczono, że zaskarżona decyzja została wydana z naruszeniem prawa,
- 23 – odmówiono stwierdzenia nieważności zaskarżonej decyzji,
- 11 – odmówiono wszczęcia postępowania lub pozostawiono wniosek bez rozpoznania,

112 – dot. innych nieruchomości z całego kraju:

- 58 - stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w całości,
- 3- stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w części lub orzeczono, że zaskarżona decyzja została wydana z naruszeniem prawa,
- 45 – odmówiono stwierdzenia nieważności zaskarżonej decyzji,
- 6 – odmówiono wszczęcia postępowania lub pozostawiono wniosek bez rozpoznania.

1999

Wpływ nowych wniosków rewindykacyjnych : 453, w tym

306 – grunty warszawskie

147 – inne nieruchomości w kraju

Zakończono 588 postępowań rewindykacyjnych, w tym

299 – dot. gruntów warszawskich:

- 101 - stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w całości,
- 94- stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w części lub orzeczono, że zaskarżona decyzja została wydana z naruszeniem prawa,
- 63 – odmówiono stwierdzenia nieważności zaskarżonej decyzji,
- 37 – odmówiono wszczęcia postępowania lub pozostawiono wniosek bez rozpoznania,

293 – dot. innych nieruchomości z całego kraju:

- 73 - stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w całości,
- 29- stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w części lub orzeczono, że zaskarżona decyzja została wydana z naruszeniem prawa,
- 154 – odmówiono stwierdzenia nieważności zaskarżonej decyzji,

- 37 – odmówiono wszczęcia postępowania lub pozostawiono wniosek bez rozpoznania.

2000

Wpływ nowych wniosków rewindykacyjnych : 511, w tym

294 – grunty warszawskie

217 – inne nieruchomości w kraju

Zakończono 269 postępowań rewindykacyjnych, w tym

144 – dot. gruntów warszawskich:

- 73 - stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w całości,
- 3- stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w części lub orzeczono, że zaskarżona decyzja została wydana z naruszeniem prawa,
- 49 – odmówiono stwierdzenia nieważności zaskarżonej decyzji,
- 19 – odmówiono wszczęcia postępowania lub pozostawiono wniosek bez rozpoznania,

125 – dot. innych nieruchomości z całego kraju:

- 55 - stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w całości,
- 9- stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w części lub orzeczono, że zaskarżona decyzja została wydana z naruszeniem prawa,
- 33 – odmówiono stwierdzenia nieważności zaskarżonej decyzji,
- 28 – odmówiono wszczęcia postępowania lub pozostawiono wniosek bez rozpoznania.

2001

Wpływ nowych wniosków rewindykacyjnych : 787, w tym

356 – grunty warszawskie

431 – inne nieruchomości w kraju

Zakończono 317 postępowań rewindykacyjnych, w tym

197 – dot. gruntów warszawskich:

- 75 - stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w całości,
- 66- stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w części lub orzeczono, że zaskarżona decyzja została wydana z naruszeniem prawa,
- 30 – odmówiono stwierdzenia nieważności zaskarżonej decyzji,
- 26 – odmówiono wszczęcia postępowania lub pozostawiono wniosek bez rozpoznania,

120 – dot. innych nieruchomości z całego kraju:

- 59 - stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w całości,

- 4- stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w części lub orzeczono, że zaskarżona decyzja została wydana z naruszeniem prawa,
- 49 – odmówiono stwierdzenia nieważności zaskarżonej decyzji,
- 8 – odmówiono wszczęcia postępowania lub pozostawiono wniosek bez rozpoznania.

2002

Wpływ nowych wniosków rewindykacyjnych : 463, w tym

202 – grunty warszawskie

261 – inne nieruchomości w kraju

Zakończono 266 postępowań rewindykacyjnych, w tym

120 – dot. gruntów warszawskich:

- 40 - stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w całości,
- 10- stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w części lub orzeczono, że zaskarżona decyzja została wydana z naruszeniem prawa,
- 24 – odmówiono stwierdzenia nieważności zaskarżonej decyzji,
- 21 – odmówiono wszczęcia postępowania lub pozostawiono wniosek bez rozpoznania,
- 25 – przekazano wniosek do właściwego organu,

146 – dot. innych nieruchomości z całego kraju:

- 46 - stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w całości,
- 16- stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w części lub orzeczono, że zaskarżona decyzja została wydana z naruszeniem prawa,
- 44 – odmówiono stwierdzenia nieważności zaskarżonej decyzji,
- 25 – odmówiono wszczęcia postępowania lub pozostawiono wniosek bez rozpoznania,
- 25 – przekazano wniosek do właściwego organu.

2003

Wpływ nowych wniosków rewindykacyjnych : 430, w tym

171 – grunty warszawskie

259 – inne nieruchomości w kraju

Zakończono 266 postępowań rewindykacyjnych, w tym

101 – dot. gruntów warszawskich:

- 16- stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w całości,

- 15- stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w części lub orzeczono, że zaskarżona decyzja została wydana z naruszeniem prawa,
 - 35 – odmówiono stwierdzenia nieważności zaskarżonej decyzji,
 - 17 – odmówiono wszczęcia postępowania lub pozostawiono wniosek bez rozpoznania,
 - 18 – przekazano wniosek do właściwego organu,
- 165– dot. innych nieruchomości z całego kraju:
- 35 - stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w całości,
 - 40- stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w części lub orzeczono, że zaskarżona decyzja została wydana z naruszeniem prawa,
 - 40 – odmówiono stwierdzenia nieważności zaskarżonej decyzji,
 - 34 – odmówiono wszczęcia postępowania lub pozostawiono wniosek bez rozpoznania,
 - 16 – przekazano wniosek do właściwego organu.

W związku z likwidacją Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast od dnia 1 stycznia 2004 r. Minister Infrastruktury jest właściwym w sprawach roszczeń rewyndykacyjnych byłych właścicieli nieruchomości (z wyłączeniem gruntów rolnych i leśnych)

1.01- 31.08.2004 r.

Wpływ nowych wniosków rewyndykacyjnych : 296, w tym

107 – grunty warszawskie

189 – inne nieruchomości w kraju

Zakończono 140 postępowań rewyndykacyjnych, w tym

59 – dot. gruntów warszawskich:

- 16 - stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w całości,
- 5- stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w części lub orzeczono, że zaskarżona decyzja została wydana z naruszeniem prawa,
- 18 – odmówiono stwierdzenia nieważności zaskarżonej decyzji,
- 3 – odmówiono wszczęcia postępowania lub pozostawiono wniosek bez rozpoznania,
- 17 – przekazano wniosek do właściwego organu,

81 – dot. innych nieruchomości z całego kraju:

- 22 - stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w całości,
- 17- stwierdzono nieważność zaskarżonej decyzji w części lub orzeczono, że zaskarżona decyzja została wydana z naruszeniem prawa,
- 17 – odmówiono stwierdzenia nieważności zaskarżonej decyzji,

- 17 – odmówiono wszczęcia postępowania lub pozostawiono wnioski bez rozpoznania,
- 8 – przekazano wnioski do właściwego organu.

Ponadto należy dodać, że obecnie przed sądem powszechnym toczy się 110 procesów odszkodowawczych przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanego przez Ministra Infrastruktury na łączną kwotę ok. 260 mln zł (bez odsetek i roszczeń z tytułu utraconych korzyści).

Zasądzone wyrokiem sądowym odszkodowania są wypłacane przez Ministra Skarbu Państwa ze środków zgromadzonych na rachunku środka specjalnego pn. Fundusz Reprywatyzacji.