



## Zastępca Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy

ul. Miodowa 6/8, 00-251 Warszawa, tel. (022) 595 34 01. faks (022) 828 29 25  
www.um.warszawa.pl

Warszawa, 15.02.2008 r.

GK-D-IY.3.3-722-1154/04- PEŁN- 249/08

### **Zrzeszenie Osób Objętych Dekretem Warszawskim „Dekretowiec”**

W odpowiedzi na Państwa postulaty zawarte w pięciu punktach w piśmie z dnia 9 stycznia br. skierowanym do Pani Hanny Gronkiewicz-Waltz - Prezydenta m.st. Warszawy oraz odnosząc się do przedstawionego opracowania zatytułowanego „Problematyka spraw dekretowych” informuję, że obecne władze m.st. Warszawy prowadzą działania mające na celu zintensyfikowanie postępowań administracyjnych w sprawach rozpatrywania wniosków o zwrot nieruchomości, które toczą się w Wydziale Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych Biura Gospodarki Nieruchomościami. Wysokie tempo zwrotów nieruchomości na rzecz ich dawnych właścicieli utrzymywało się do 10 lipca 2007 r., kiedy to NSA ostatecznie orzekł, iż uchwała Rady m. st. Warszawy, będąca dotąd podstawą obliczania opłaty za użytkowanie wieczyste ustanawiane w tym trybie została wydana z naruszeniem prawa. Biuro Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy niezwłocznie opracowało nowy projekt uchwały uwzględniający postulat sądów administracyjnych, w którym opłata ta zyskała rzeczywiste miano symboliczności. Rada m.st. Warszawy przyjęła tę uchwałę w dniu 8 listopada 2007 r. Od jej wejścia w życie nastąpił powrót do wysokiego tempa zwrotów. Dzięki nowej uchwale procedura wydawania decyzji pozytywnych uległa skróceniu i ułatwieniu, poprzez wyeliminowanie wycen nieruchomości przed wydaniem decyzji.

Natomiast w odniesieniu do Państwa wątpliwości dotyczących stosowania procedur podziału nieruchomości określonych w art. 92 i następnych *ustawy o gospodarce nieruchomościami* przy wydawaniu decyzji zwrotowych na podstawie art. 7 *dekretu z 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy*, pragnę wskazać, że stosowanie *ustawy o gospodarce nieruchomościami* w zakresie procedur podziału celem przywracania granic nieruchomości hipotecznych jest pożądane i konieczne. Pozwalają one na uzyskanie działek ewidencyjnych i uregulowanie ich w nowych księgach wieczystych, zaś na ich podstawie można zawrzeć umowę ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w formie aktu notarialnego. Należy pamiętać jednocześnie, że podział nieruchomości celem realizacji roszczeń odbywa się w trybie art. 95 wskazanej powyżej ustawy, tj. niezależnie od ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W tym miejscu należy zaznaczyć, zgodnie z treścią art. 97 ust. 1 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, stroną postępowania o podział nieruchomości jest każdy kto ma w tym interes prawny. Natomiast w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego ukształtował się pogląd, że wnioskodawcami i stronami tegoż postępowania administracyjnego są jedynie właściciele, współwłaściciele oraz użytkownicy i współużytkownicy wieczystości nieruchomości. Tytułem przykładu można tu wskazać trzy wyroki wydane przez Naczelną

Sąd Administracyjny - z dnia 21.10.1999 r., sygn. I SA 285/99 oraz z dnia 07.02.2002 r., sygn. SA 1710/00.

Jednocześnie należy podkreślić, że działalność Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy z zakresie zwrotów, nie może odbiegać od zamierzeń m.st. Warszawa w zakresie planowania przestrzennego oraz zadań, jakie w związku z tym stoją przed naszym Miastem (w tym zabezpieczenie terenów pod cele publiczne takie jak szkoły, drogi itp.). Dlatego też Biuro Gospodarki Nieruchomościami, rozstrzygając wnioski dekretowe, każdorazowo uzyskuje stanowisko służb urbanistyczno-architektonicznych Urzędu m.st. Warszawy. Należy też wskazać, że Wydział Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych Biura Gospodarki Nieruchomościami wydaje decyzje w trybie art. 7 *dekretu* także przy braku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Odnosząc się do Państwa postulatów dotyczących wstrzymania sprzedaży przez m.st. Warszawę na rzecz osób trzecich lokali znajdujących się na terenie nieruchomości, które należały do „przeddekretowych” właścicieli informuję, że procedura sprzedaży lokali mieszkalnych będących w zasobach Miasta jest regulowana przepisami *ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 póź. 26 03 z późn. zm.)* oraz przepisami prawa miejscowego. Zgodnie z treścią przepisu art. 34 ust. 3 w/w ustawy zbycie nieruchomości nie może nastąpić, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, oraz gdy innym osobom wymienionym w art. 34 ust. 1 powyższej ustawy przysługuje pierwszeństwo w nabyciu sprzedawanej nieruchomości.

Podmiotami posiadającymi uprawnienia do pierwszeństwa są osoby, którym przysługuje roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy tej ustawy lub odrębnych przepisów lub są poprzednimi właścicielami zbywanej nieruchomości, pozbawionymi prawa własności przed dniem 5 grudnia 1990 r., albo spadkobiercami tych osób.

W przypadku zainteresowania nabyciem lokalu w okresie określonym w wykazie dotyczącym zbywanej nieruchomości (nie krótszym niż 6 tygodni licząc od dnia wywieszenia wykazu) dawni właściciele mają możliwość zadeklarowania chęci jego zakupu. Brak deklaracji w podanym terminie traktowany jest jako rezygnacja z pierwszeństwa w nabyciu.

Mając na uwadze negatywną ocenę skutków działania *dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy* pragnę zauważyć, że Prezydent m.st. Warszawy zgodnie z przepisami *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, jest zobligowany do racjonalnego gospodarowania zasobem m.st. Warszawy, co również jest realizowane w formie sprzedaży lokali w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowych najemców.

Ponadto w ramach działań, które mają na celu ochronę roszczeń byłych właścicieli nieruchomości miejskich oraz ich spadkobierców, Rada m.st. Warszawy w *Uchwale Nr XXVIII/534/2004 z dnia 15 kwietnia 2004r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości m.st. Warszawy oraz ich wydzierżawienia lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata* wskazała wyraźnie, iż nie jest możliwe zbycie nieruchomości w przypadku toczącego się postępowania administracyjnego, a także sądowego, dotyczącego prawidłowości nabycia nieruchomości przez m.st. Warszawę lub o zwrot. Działając zgodnie z powyższą uchwałą, w przypadku stwierdzenia, że w stosunku do nieruchomości zgłoszono zasadne roszczenia sprzedaż nieruchomości (w tym lokali) zostaje wstrzymana do czasu zakończenia postępowania administracyjnego w sprawie zwrotu.

W zakresie przedstawionego przez Państwa Zrzeszenie projektu uchwały „w sprawie zasad sprzedaży nieruchomości stanowiących własność m.st. Warszawy na rzecz poprzednich właścicieli lub ich spadkobierców pozbawionych praw własności tych nieruchomości przepisami *dekretu z dnia 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy*”, chciałbym ponownie przedstawić stanowisko zaprezentowane przeze mnie w trakcie spotkania, które odbyło się w Urzędzie m.st. Warszawy w dniu

19.12.2007r. Powyższy projekt uchwały Rady m.st. Warszawy został poddany wnikliwej analizie prawnej. Opinię dotyczącą przedstawionego projektu sporządził prof. Adama Jaroszyński. Wskazał on, że „podjęcie projektowanej uchwały, zamiast albo niezależnie od oczekiwanego rozwiązania ustawowego, mogłoby się spotkać z zarzutem naruszenia konstytucyjnej zasady równości (art. 32 ust. 1)”. Zdaniem prof. Jaroszyńskiego „wyrażenie zgody na sprzedaż (§ 1 projektu) nie mieści się w uprawnieniach Rady”. (...) - dekret z 1945r., niezależnie od jego oceny jest nadal aktem obowiązującym i stanowi element aktualnego porządku prawnego, co organy władzy publicznej muszą respektować. Dekret ten, jako jedyną formę „zwrotu” nieruchomości, przewiduje rozpatrzenie wniosku dawnego właściciela w trybie art. 7 ust. 1-4 i ewentualne oddanie mu gruntu w wieczystą dzierżawę (obecnie - użytkowanie wieczyste). Tymczasem projektowana uchwała petryfikuje nierówne traktowanie dawnych właścicieli, przewidując w stosunku do osób, które by z niej skorzystały, sprzedaż nie tylko budynków, co jest naturalną konsekwencją oddania w użytkowanie wieczyste, ale też sprzedaż samego gruntu. W ten sposób zostałaby zróżnicowana sytuacja prawna dawnych właścicieli, którzy „odzyskali” nieruchomości w trybie dekretowym i legitymują się prawem użytkowania wieczystego do gruntu oraz tych właścicieli nieruchomości, którzy skorzystaliby z przepisów uchwały”.

Pragnę również zauważyć, że sprawy, w których m.st. Warszawa złożyło pozwy o wydanie nieruchomości były poddane weryfikacji. W jej wyniku w sprawach, gdzie stwierdzono toczące się postępowanie „dekretowe” były kierowane wnioski o ich zawieszenie.

Reasumując należy stwierdzić, że obecna bardzo skomplikowana sytuacja prawna gruntów warszawskich jest wynikiem m.in. działaniem *dekretu z 26.10.1945 r. o -własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy*. Akt ten zachował swą moc prawną, a w związku z tym jego przepisy nadal obowiązują. Obecnie m.st. Warszawa w oparciu o istniejące przepisy prawa dokonuje wszelkich starań, aby realizować postulat zadośćuczynienia byłym właścicielom poprzez zwrot nieruchomości objętych powyższym *dekretem* bądź wypłatę odszkodowania. Jednocześnie pragnę poinformować, iż mając na uwadze fakt, że kompleksowe uregulowanie kwestii roszczeń dotyczących nieruchomości objętych tzw. „*dekretem warszawskim*” jest możliwe jedynie w drodze przyjęcia uregulowań ustawowych, w ostatnich dniach w Urzędzie m.st. Warszawy powołano zespół, który aktywnie włączy się w prace nad projektem ustawy reprivatyzacyjnej.

ZASTĘPCA PREZYDENTA  
m.st. Warszawy  
*Andrzej Jakubiak*

Do wiadomości:  
Gabinet Prezydenta M.st. Warszawy