



reprivatyzacja

Warszawa, czerwiec 2015

Spis treści

Prawo reprivatyzacyjne musi być sprawiedliwe	3
Zasady przekazywania dawnym właścicielom odzyskiwanych nieruchomości warszawskich	7
Budynek odzyskany, ale lokal sprzedany.....	9
Odszkodowanie wyrównawcze za zwróconą nieruchomość warszawską	12
Roszczenie o odszkodowanie z tytułu zaniechania administracyjnego	14
Nabywanie przyległych nieruchomości przez wspólnoty mieszkaniowe a roszczenia reprivatyzacyjne	17
Umiejscowienie zagranicznych aktów stanu cywilnego w Polsce	20
Francuskie akty poświadczenia dziedziczenia w polskich sprawach reprivatyzacyjnych.....	22
Autorzy	27
Praktyka reprivatyzacyjna	29
○ kancelarii	30

Prawo reprivatyzacyjne musi być sprawiedliwe

O małej ustawie reprivatyzacyjnej, kontrowersyjnym orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego oraz aktualnych trendach w orzecznictwie.

Redakcja: Tak zwana mała ustawa reprivatyzacyjna właśnie została skierowana do drugiego czytania i Sejm zajmie się nią na posiedzeniu 23 czerwca br. I Rada Ministrów, i komisje sejmowe oceniły ją pozytywnie. Czemu więc ta ustawa jest taka zła?

Krzysztof Wiktor: Co ciekawe, negatywną opinię wydał Minister Skarbu Państwa, wyraźnie idąc pod prąd opiniom komisji sejmowych czy rządu. Pytany w trybie konsultacji stwierdził, że ustawa w wielu punktach jest niezgodna z konstytucją i w rzeczywistości będzie prowadzić do wtórnego wywłaszczenia, nie realizując konstytucyjnych zasad słusznego odszkodowania. Bo wywłaszczać można, ale na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Tymczasem cele publiczne zostały w ustawie określone bardzo szeroko, a o formie odszkodowania nie ma ani słowa. Suchoj nitki na większości projektowanych zapisów nie zostawiło także Biuro Analiz Sejmowych Kancelarii Sejmu w opinii prawnej z 8 czerwca 2015 r.

W którym właściwie miejscu ustawa ma charakter wywłaszczeniowy?

KW: To faktycznie trzeba wytłumaczyć, bo chodzi o wywłaszczenie z prawa, nie z rzeczy. Otóż uprawnieni z dekretu warszawskiego nabyli pewnego rodzaju uprawnienie zwane ekspektatywą. Chodzi o ekspektatywę ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do

gruntu odebranego dekretem Bieruta. Można to porównać do sytuacji, w której zawieramy umowę ze spółdzielnią mieszkaniową: spółdzielnia ma wybudować lokal, w którym będziemy mogli zamieszkać na zasadach własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielca ma więc ekspektatywę otrzymania od spółdzielni mieszkaniowej własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Analogicznie byli właściciele warszawscy – obecnie ich następcy prawni – uzyskali mocą dekretu Bieruta ekspektatywę uzyskania prawa użytkowania wieczystego, jeżeli zostaną spełnione dwa warunki: złożą w terminie odpowiedni wnioski, a możliwość korzystania z tej nieruchomości będzie zgodna z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego w dacie rozpoznania wniosku.

Tymczasem nowa ustawa mówi, że nawet jeśli istnieje obecnie zgodność korzystania z planem, to i tak w wielu przypadkach można odmówić ustanowienia użytkowania wieczystego. Ustawa wprowadza bardzo szeroki katalog tych przypadków. Jest to więc forma wywłaszczenia – z prawa ekspektatywy. To tak jakby ustawodawca wprowadził przepis, że w iluś tam sytuacjach spółdzielnia mieszkaniowa nie ustanowi własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Przecież to jest krzywda i każdy oczekiwałby rekompensaty. Jeśli już wywłaszczamy, to za słusznym odszkodowaniem, jak stanowi art. 21 Konstytucji.

A gdyby ustawa przewidywała odszkodowanie, czy wtedy byłoby już dobrze?

KW: Wtedy byłby przynajmniej zachowany wzorzec konstytucyjny, ale też nie byłoby dobrze. Oczywiście istnieją przepisy przewidujące odszkodowanie dla właścicieli warszawskich nieruchomości. Art. 215 ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi, że byłym właścicielom można przyznać odszkodowanie za nieruchomość odebraną dekretem Bieruta. Jednak ten przepis odnosi się tylko do tych właścicieli, którzy mieli nieruchomość przeznaczoną w przedwojennych planach pod zabudowę mieszkaniową i zostali pozbawieni władania tą nieruchomością po 5 kwietnia 1958 r. Nie obejmuje więc np. właścicieli nieruchomości przemysłowych ani tych, którym władza odebrała nieruchomości już wcześniej (a tak było w większości przypadków w dzielnicach, w których zachowała się chociaż częściowo zabudowa). Jeśli mała ustawa reprivatyzacyjna wejdzie w życie w obecnym kształcie, osoby, które na czas złożyły wniosek dekretowy i mogłyby się dziś spodziewać jego pozytywnego rozpoznania, usłyszą, że mogą najwyżej iść do Prezydenta Warszawy po odszkodowanie. Ale w Urzędzie m.st. Warszawy też nic nie dostaną, bo nie spełniają kryteriów z art. 215 u.g.n. A nawet gdyby je spełniały, to odszkodowanie przyznawane w tym trybie jest średnio o połowę niższe niż odszkodowania, które zasądzą sądy, gdyż odszkodowanie nie jest wyliczane jako rynkowa wartość utraconej nieruchomości, lecz według stanu i przeznaczenia z 1945 r.

Wprowadzenie nowej ustawy bez regulacji o odszkodowaniach pozbawi bardzo wielu ludzi szansy na zwrot nieruchomości lub odszkodowanie. Ci ludzie (często niestety ich spadkobiercy) zostaną z niczym po prawie 70 latach oczekiwania na sprawiedliwość. I to

jest absolutnie nieuczciwe. Gdyby taki projekt powstał w latach 80., można by zrzucić winę na ustrój. Ale w państwie prawa, 25 lat po odzyskaniu niepodległości, trudno uwierzyć, że taki projekt powstał w Sejmie. Niezwykle wrażliwy zapis z posiedzenia komisji sejmowych zajmujących się tym projektem. Wynika z niego, że posłowie mieli świadomość niekonstytucyjności szeregu zapisów (eksperti sejmowi wyraźnie to podkreślali), a mimo to projekt przegłosowali. Oczywiście w sprawach reprivatyzacyjnych dochodzi do wynaturzeń i należy to jakoś regulować, ale prawo musi być sprawiedliwe. Gdyby powstał rozsądny projekt, wszyscy by się pod nim z ulgą podpisali.

Na dodatek Trybunał Konstytucyjny już cztery lata temu (wyrok z 13 czerwca 2011 r.) stwierdził, że art. 215 u.g.n. powinien być zmieniony, ponieważ wprowadza sztuczne kryteria. Tym przepisem należałoby objąć wszystkich właścicieli, a nie tylko tych, którzy mieli dom jednorodzinny odebrany po 5 kwietnia 1958 r. Mała ustawa reprivatyzacyjna byłaby świetną okazją, żeby tę kwestię uregulować, a jednak ustawodawca z niej nie skorzystał. Zamiast tego wprowadzono do u.g.n. ograniczające uprawnienia właścicieli dekretowych bez otwarcia możliwości uzyskania przez nich odszkodowań.

Oczywiście z paroma rozwiązaniami można się zgodzić, np. z prawem pierwokupu dla Skarbu Państwa. Tak samo jak z uregulowaniem sprawy kuratorów dla osób zmarłych. Jest to wprowadzenie regulacji zbędnej, ale też w niczym nie przeszkadza. Jednak rozszerzenie możliwości odmawiania zwrotu nieruchomości bez jednoczesnego uregulowania kwestii odszkodowań jest niekonstytucyjne. Zresztą twórcy ustawy się z tym liczą. Padło nawet stwierdzenie, że chętnie wprowadzą

zmiany, jeśli Trybunał Konstytucyjny da im wskazówki. Ale czy taka jest rola ustawodawcy? Czy posłowie mogą uchylać projekt z góry skazany na zarzuty niekonstytucyjności?

Projekt przewiduje też możliwość umorzenia wszystkich postępowań zwrotowych, jeśli w ciągu 6 miesięcy od wydania ogłoszeń przez miasto nie zgłoszą się spadkobiercy dawnych właścicieli. To dotyczy oczywiście głównie osób pochodzenia żydowskiego, które były właścicielami bardzo wielu nieruchomości w Warszawie i zginęły w czasie II wojny światowej, nie pozostawiając spadkobierców (albo ich spadkobiercy są nieznanymi). Projekt przewiduje, że władze Warszawy będą mogły dać ogłoszenie, że się tych spadkobierców poszukuje, a jak nikt się nie zgłosi w ciągu 6 miesięcy, to umorzą postępowanie zwrotowe. Tyle tylko że jest to konstrukcja kompletnie nieznaną polskiemu Kodeksowi postępowania administracyjnego, który nakazuje, żeby to organ administracji poszukiwał stron, a nie na odwrót. Takie rozwiązanie to jest pójście na skróty, niespójne z polską procedurą administracyjną.

Na dodatek projekt przewiduje stosowanie nowych zasad do spraw w toku. Czyli prawo miałoby działać wstecz, mimo że dochodzi do pogorszenia sytuacji obywatela wobec państwa.

W reprivatyzacji dużo się ostatnio dzieje. 12 maja 2015 r. zapadł dość kontrowersyjny wyrok Trybunału Konstytucyjnego.

KW: Trybunał tym wyrokiem w dobrej wierze bardzo skomplikował szereg postępowań. Stan faktyczny przyjęty przy orzekaniu był absolutnie wyjątkowy i specyficzny. Właściciele złożyli wniosek dekretowy, który został uznany za złożony z opóźnieniem. W związku z tym właściciele, jeszcze w latach 40.,

złożyli wniosek o przywrócenie terminu i ówczesny organ administracji – to właśnie jest ta wyjątkowość – wydał decyzję o przywróceniu terminu do złożenia wniosku dekretowego. Dzisiaj orzecznictwo NSA wyraźnie mówi, że terminy prawa materialnego są nieprzekraczalne. W latach 40. widocznie pogląd był inny. Wniosek został więc uznany za złożony w terminie, ale przez te wszystkie lata pozostawał nierozpoznany.

Od lat 90. dawny właściciel w oparciu o tamte decyzje domaga się zwrotu nieruchomości. Urząd miasta wydał decyzję o zwrocie, ale jeden z właścicieli lokali wykupionych w tym budynku złożył skargę do wojewódzkiego sądu administracyjnego, w której zarzucił, że organ administracji posłużył się decyzją o przywróceniu terminu wydaną niezgodnie z prawem, bo terminu prawa materialnego nie wolno przywracać. I wystąpił o stwierdzenie nieważności tej decyzji.

WSA zaczął się więc zastanawiać, czy po upływie 65 lat można eliminować z obiegu prawnego decyzję, na której podstawie ktoś nabył pewnego rodzaju uprawnienie (w tym przypadku: uprawnienie do zwrotu nieruchomości odebranej dekretem Bieruta). I zadał pytanie Trybunałowi Konstytucyjnemu, a Trybunał odpowiedział, że faktycznie, po tylu latach, jeżeli ktoś nabył prawo, nie można stwierdzać nieważności. Musi być jakiś rozsądny termin, po którego upływie nie należy eliminować z obiegu prawnego decyzji administracyjnej, lecz poprzestać na stwierdzeniu, że co prawda była ona niezgodna z prawem, ale bez jej uchylania.

Takie ograniczenie czasowe jest oczywiście bardzo pozytywne w przypadku np. decyzji o pozwoleniu na budowę. Gdyby ktoś po dziesięciu latach wystąpił o stwierdzenie nieważności takiej decyzji, skutkiem mógłby być

nakaz rozbioru budynku. Ale spójrzmy na to od strony spraw reprivatyzacyjnych. Jeżeli przedsiębiorstwo państwowe nabyło prawo użytkowania wieczystego gruntu, mimo że roszczenie byłego właściciela nie było jeszcze rozpoznane – a to ono ma pierwszeństwo – to przy takiej interpretacji nie można wyeliminować tej decyzji z obiegu prawnego, bo upłynęło już zbyt wiele lat. Z punktu widzenia byłych właścicieli takie rozumienie tego wyroku oznacza istotne ograniczenie możliwości realizowania ich roszczeń, gdyż nie mają oni możliwości domagania się jej zwrotu.

Dlatego wszyscy czekamy na pisemne uzasadnienie wyroku. Możliwe, że Trybunał da ustawodawcy wyraźną wskazówkę, żeby zablokował eliminowanie decyzji administracyjnych wyłącznie w obrocie gospodarczym. To można by zrozumieć. Ale nie powinno tak być w obrocie czysto administracyjnym, w którym obywatel stoi naprzeciw państwa. Uniemożliwiałoby to unieważnienie jakiejś decyzji tylko ze względu na upływ lat. Taki wyrok faktycznie byłby kontrowersyjny.

Jak obecnie kształtuje się orzecznictwo innych sądów w sprawach reprivatyzacyjnych?

KW: Na pewno można zauważyć tendencję do zakreślania przez Sąd Najwyższy i NSA kręgu uprawnień byłych właścicieli. Jako przykład można podać coś, co do tej pory nie budziło wątpliwości, czyli stwierdzanie nieważności decyzji o odmowie zwrotu nieruchomości z lat minionych w sytuacji, w której była rzeczywista zgodność możliwości korzystania z planem zagospodarowania przestrzennego. Jeśli była taka zgodność, czyli nieruchomość w latach minionych nie była przeznaczona na cele publiczne, organy stwierdzały nieważność decyzji o odmowie, co otwierało drogę do zwrotu lub odszkodowania.

Teraz sądy administracyjne zaczęły twierdzić, że jeżeli nawet plan nie przewidywał celu publicznego, wystarczy, że była wydana decyzja lokalizacyjna mówiąca o budowie obiektu publicznego. Decyzja lokalizacyjna jest więc traktowana jako uszczegółowienie planu zagospodarowania przestrzennego.

To jest bardzo niekorzystna interpretacja, ponieważ dekret Bieruta wyraźnie mówił o planie zagospodarowania przestrzennego. Decyzje lokalizacyjne nie były decyzjami planistycznymi, tylko decyzjami politycznymi, kierunkowymi, przypominającymi obecne decyzje o warunkach zabudowy. Nowa interpretacja bardzo utrudnia dochodzenie roszczeń.

Kolejny kłopot wiąże się z określaniem stron postępowania reprivatyzacyjnego. Organa administracji stoją na stanowisku, że stroną jest każdy, kto ma interes prawny w rozumieniu art. 28 k.p.a., w tym m.in. właściciele wykupionych mieszkań. Nie ma problemu, gdy chodzi o mieszkańców jednej kamienicy. Gorzej, gdy na terenie objętym dekretem Bieruta czy reformą rolną wybudowano wielkie osiedle. Znane są przypadki, gdy postępowaniem objęte jest pół miejscowości.

WSA podjął próbę racjonalizacji tej sytuacji, kilkakrotnie stwierdzając, że ci właściciele czy użytkownicy wieczystości w istocie nie mają interesu prawnego w postępowaniu reprivatyzacyjnym, ponieważ ich interes prawny będzie się kształtował dopiero wtedy, gdyby były właściciel chciał doprowadzić do ich wyrzucenia z nieruchomości. A wtedy będzie ich chronić rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, skoro w dobrej wierze nabyli nieruchomość od Skarbu Państwa czy gminy – bo tak jest w 99% przypadków.

Niestety sprawa trafiła do NSA, który orzekł, że właściciele i użytkownicy wieczystości takich

nieruchomości zawsze są stronami postępowania administracyjnego. W efekcie mamy sprawy, w których jest kilkaset czy kilka tysięcy stron. Organ administracji każdą z nich musi zawiadomić, wysłać im pisma. To prowadzi do paraliżu postępowania. Moim zdaniem jest to metoda blokowania spraw reprivatyzacyjnych.

Niejednorodne są też rozstrzygnięcia dotyczące roszczeń o bezumowne korzystanie z nieruchomości, czyli rozliczeń pomiędzy właścicielem, który odzyskał nieruchomość, a jej dotychczasowym posiadaczem. Na gruncie warszawskim istnieje spór, czy za te rozliczenia odpowiada gmina, czyli miasto, czy też najemcy lokali mieszkalnych. Miasto stoi oczywiście na tym drugim stanowisku. Sprawy zaczęły na szczęście trafiać do Sądu Najwyższego i czekamy na jego wypowiedzi.

Czyli można powiedzieć, że sprawy reprivatyzacyjne są coraz trudniejsze?

KW: Zdecydowanie tak. Doświadczenie pokazuje jednak, że orzecznictwo sądów ulega zmianom. Już raz było tak, że orzecznictwo niekorzystne dla byłych właścicieli skończyło się dosyć jednoznacznymi kierunkowymi uchwałami Sądu Najwyższego czy NSA korzystnymi dla byłych właścicieli. I pewnie za rok-dwa te kontrowersje, o których mówię, staną się przedmiotem rozpoznania rozszerzonego składu Sądu Najwyższego czy NSA. Wtedy będzie wiadomo, jak nam się ukształtuje orzecznictwo na kolejne lata.

Rozmawiała Justyna Zandberg-Malec

Zasady przekazywania dawnym właścicielom odzyskiwanych nieruchomości warszawskich

Elżbieta Żywno

Właściciele nieruchomości warszawskich wciąż napotykają przeszkody przy przejmowaniu budynków od miasta, mimo że zasady przekazywania właścicielom budynków w posiadanie zostały ustalone zarządzeniem nr 1777/2008 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 23 czerwca 2008 r.

Na mocy wspomnianego zarządzenia¹ burmistrzowie dzielnic m.st. Warszawy oraz dyrektorzy Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami zobowiązani są przekazywać wla-

ścicielom w posiadanie budynki stanowiące ich własność na podstawie art. 5 dekretu z 26 października 1945 r.

Przekazanie budynków następuje na podstawie wniosku właściciela reprezentującego powyżej 50% udziałów w roszczeniach dotyczących dawnej nieruchomości hipotecznej. Właściciel obowiązany jest dołączyć do wniosku zaświadczenie Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych stwierdza-

¹ Zarządzenie nr 1777/2008 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 23 czerwca 2008 r. w sprawie przekazywania właścicielom w posiadanie budynków, stanowiących w myśl art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy odrębne od gruntu nieruchomości, a administrowanych dotychczas przez jednostki organizacyjne m.st. Warszawy.

jące, że budynek spełnia warunki określone w art. 5 dekretu. Do wniosku dołącza się także dane osobowe i adresowe właściciela oraz wskazanie udziałów przysługujących właścicielowi w danej nieruchomości hipotecznej. W tym przypadku nie jest konieczne przekazywanie nieruchomości wszystkim dawnym współwłaścicielom nieruchomości (bądź ich spadkobiercom).

Drugim dokumentem stanowiącym podstawę do przekazania budynku na rzecz byłego właściciela jest decyzja administracyjna Prezydenta m.st. Warszawy orzekająca o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste na rzecz byłych właścicieli nieruchomości lub ich spadkobierców. Decyzja ta zobowiązuje właściciela budynku znajdującego się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste do jego przejścia od właściwej komórki organizacyjnej m.st. Warszawy przed zawarciem z m.st. Warszawą umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Zasady przejścia nieruchomości na podstawie decyzji administracyjnej wydają się proste, ale tylko w sytuacji, kiedy wszyscy współwłaściciele budynku wyrażają zgodę na jego przejście. Zdarza się bowiem, że część współwłaścicieli odmawia przejścia zwracanego budynku.

Istnieje pewna różnica pomiędzy przejściem budynku na podstawie zarządzenia Prezydenta Warszawy a przejściem na podstawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z zarządzeniem budynek może przejść właściciel lub kilku właścicieli, którzy reprezentują ponad 50% udziałów w nieruchomości.

Zdaniem dyrektorów Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami nie można przekazać budynku jedynie na rzecz części współwłaścicieli, jeśli Prezydent m.st. Warszawy

decyzją administracyjną orzekł już o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego gruntu. Swoje stanowisko uzasadniają zobowiązaniem wynikającym z decyzji administracyjnej, której wykonanie musi nastąpić w całości, a nie w części.

W efekcie inaczej traktuje się byłych właścicieli budynków dekretowych, którzy otrzymali decyzję administracyjną o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, i tych, którzy takiej decyzji jeszcze nie otrzymali, lecz dopiero oczekują na jej wydanie.

Praktykę Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami należy ocenić negatywnie. Następcy prawni dawnych właścicieli odzyskanej nieruchomości posiadający decyzję o jej zwrocie powinni mieć co najmniej takie same prawa jak ci, którzy na taką decyzję dopiero czekają. Tymczasem jest odwrotnie – paradoksalnie ci, którzy mają mniejsze prawa (bez decyzji zwrotowej), mogą otrzymać zwrot budynku i zacząć nim zarządzać (a w konsekwencji pobierać korzyści), zaś ci, którzy mają prawa już potwierdzone decyzją zwrotową, są w gorszej sytuacji, gdyż nie mogą liczyć na przejście nieruchomości.

Jest to szczególnie widoczne w sytuacji braku zgody wszystkich współwłaścicieli na przejście budynku po wydaniu decyzji zwrotowej. Brak woli przejścia nieruchomości chociażby przez jednego współwłaściciela posiadającego niewielki udział w nieruchomości pozbawia pozostałych (większościowych) współwłaścicieli możliwości przejścia nieruchomości.

Jest to sytuacja szczególnie uciążliwa i zła, gdyż wobec braku woli współpracy takiego współwłaściciela i błędnej praktyki przyjętej w Zakładach Gospodarowania Nieruchomościami powstaje stan niepewności zarówno po stronie współwłaścicieli nieruchomości, jak i jej najemców, co nie powinno mieć miejsca.

Budynek odzyskany, ale lokal sprzedany

dr Magdalena Niziołek

Decyzja o sprzedaży lokalu w budynku „dekretowym” jako źródło szkody w dochodzeniu roszczeń odszkodowawczych z dekretu Bieruta.

Wśród spraw dotyczących roszczeń odszkodowawczych wynikłych na tle tzw. dekretu Bieruta niebagatelną część stanowią roszczenia z tytułu szkody poniesionej przez byłego właściciela nieruchomości dekretowej lub jego następcę prawnego w postaci utraty własności lokali w odzyskanym budynku dekretowym.

Nawet bowiem jeśli zostanie stwierdzona nieważność (bądź niezgodność z prawem) decyzji dekretowej, właściciel odzyskanego budynku dekretowego nie odzyska własności lokali, które zostały wcześniej sprzedane przez organ administracji. Sprzedaż taka następuje w drodze decyzji administracyjnej, w następstwie której zostaje zawarta umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego, po czym następuje wpis do księgi wieczystej. Nabywców lokali chroni wówczas rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych (por. uchwała składu 7 sędziów SN z 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10).

W takiej sytuacji właścicielowi pozostaje dochodzenie roszczeń odszkodowawczych. W ich dochodzeniu co do zasady zastosowanie znajdują przepisy art. 160 § 1, 2, 3 i 6 k.p.a., zamiast odpowiednich regulacji z art. 4171 k.c. (por. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej SN z 31 marca 2011 r., III CZP 112/10).

W procesie odszkodowawczym należy przede wszystkim udowodnić związek przyczynowy pomiędzy szkodą a zdarzeniem szkodzącym.

Zgodnie z art. 361 § 1 k.c. związek przyczynowy jako przesłanka odpowiedzialności odszkodowawczej zachodzi, jeżeli szkoda jest normalnym następstwem zdarzenia wywołującego szkodę.

W orzecznictwie nigdy nie budziło wątpliwości, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy szkodą w postaci utraty własności lokali w odzyskanym budynku dekretowym a źródłem szkody w postaci decyzji dekretowej odmawiającej w sposób bezprawny ustanowienia własności czasowej (użytkowania wieczystego) gruntu nieruchomości dekretowej. W następstwie bezprawnej decyzji dekretowej często wydawano decyzje o sprzedaży lokali w budynku dekretowym. Nieważność (na podstawie art. 156 § 1 k.p.a.) lub niezgodność z prawem (na podstawie art. 158 § 2 k.p.a.) decyzji dekretowej musi oczywiście zostać uprzednio stwierdzona przez właściwy organ.

Sporne w orzecznictwie było natomiast, czy źródłem szkody może być także decyzja o sprzedaży lokalu w budynku dekretowym, której nieważność (na podstawie art. 156 § 1 k.p.a.) lub niezgodność z prawem (na podstawie art. 158 § 2 k.p.a.) została uprzednio stwierdzona przez właściwy organ. Tymczasem uznanie takiej decyzji za źródło szkody jest przydatne zwłaszcza w sytuacji, gdy roszczenie oparte na nieważnej decyzji dekretowej stało się przedawnione, bo minął termin trzyletni termin z art. 160 § 6 k.p.a. do dochodzenia tego roszczenia.

Sądy w swych wyrokach podawały różne powody kwestionowania związku przyczynowego pomiędzy szkodą w postaci utraty prawa własności lokalu w budynku dekretowym a wadliwą decyzją o sprzedaży lokalu. Twierdziły m.in., że bezprawna decyzja o sprzedaży lokalu stanowi tylko jedno z ogniw w wieloczołowym łańcuchu przyczynowo-skutkowym, a więc nie może być traktowana jako samoistne źródło szkody (wyrok SA w Warszawie z 27 września 2011 r., I A Ca 348/11).

Podkreślały też, że to nie decyzje o sprzedaży lokali powodują niemożność uzyskania wieczystego użytkowania nieruchomości, tylko rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych chroniąca działającego w dobrej wierze nabywcę nabywającego prawo od nieuprawnionego zbywcy, wpisanego do księgi wieczystej (wyrok SA w Warszawie z 17 maja 2011 r., I A Ca 786/10).

Równolegle jednak pojawiały się poglądy dopuszczające istnienie wspomnianego związku przyczynowego. Argumentowano m.in., że odmowa przyznania własności czasowej każdorazowo zwiększała prawdopodobieństwo wydania decyzji o zbyciu lokali, zaś wydanie tych decyzji każdorazowo zwiększało prawdopodobieństwo utraty prawa użytkowania wieczystego do gruntu i prawa własności do części budynku (wyrok SO w Warszawie z 18 marca 2011 r., I C 2116/04).

Wskazywano, że skoro organ administracji odmówił następcy prawnemu byłego właściciela nieruchomości przyznania własności lokali oraz użytkowania wieczystego związanej z nimi części gruntu, a stało się tak dlatego, że lokale te zostały sprzedane osobom trzecim, na rzecz których ustanowiono też w odpowiedniej części użytkowanie wieczyste gruntu – to okoliczność ta niewątpliwie przemawia za istnieniem normalnego związku

przyczynowego pomiędzy bezprawną decyzją o sprzedaży lokali a szkodą następcy prawnego (wyrok SA w Warszawie z 26 marca 2013 r., I A Ca 1165/12).

Sąd Najwyższy powołał się z kolei na koncepcję pośredniego związku przyczynowego, jeżeli skutek pozostaje w granicach „normalności”². Sąd Najwyższy nawiązał do tzw. wieloczołowego związku przyczynowego, w którym można wydzielić zdarzenie inicjujące taki ciąg (tj. tworzące warunki dla powstania innych zdarzeń) i zdarzenie kolejne (ostatnie), które staje się już bezpośrednią przyczyną szkody. Zdaniem Sądu Najwyższego nie można więc wykluczyć istnienia adekwatnego (normalnego) związku przyczynowego między decyzjami dotyczącymi sprzedaży lokali innym osobom a szkodą osób uprawnionych w postaci utraty części lokali i związanego z tymi lokalami prawa użytkowania wieczystego (wyrok SN z 15 lutego 2013 r., I CSK 332/12).

Wydawało się, że do pewnego ustabilizowania poglądów dojdzie w związku z uchwałą Sądu Najwyższego z 21 sierpnia 2014 r. (I CZP 49/14). Z uchwały tej wynika, że jeżeli stwierdzono nieważność decyzji administracyjnej odmawiającej przyznania byłemu właścicielowi nieruchomości prawa własności czasowej na podstawie art. 7 dekretu Bieruta, źródłem szkody poniesionej przez niego (lub jego następców prawnych) może być także wydana z naruszeniem prawa decyzja zezwalająca na sprzedaż lokali w budynku położonym na tej nieruchomości.

Jednak po kilku miesiącach od podjęcia powyższej uchwały Sąd Najwyższy, przy okazji rozpatrywania skargi kasacyjnej Skarbu Pań-

² Por. wyrok SN z 21 stycznia 1946 r., C I 318/45, Zbiór Orzeczeń 1/1945-46, poz. 27; M. Kaliński, O normalności powiązań kauzalnych, Przegląd Sądowy, listopad-grudzień 2007, s. 25 i nast.

stwa – Wojewody Mazowieckiego, postanowieniem z 14 listopada 2014 r. (I CSK 5/14) przekazał do rozstrzygnięcia powiększonemu składowi Sądu Najwyższego (czyli składowi 7 sędziów) następujące zagadnienie prawne:

„Czy wydana z naruszeniem prawa decyzja zezwalająca na sprzedaż lokali w budynku położonym w nieruchomości, której dotyczyła niezgodna z prawem decyzja administracyjna odmawiająca przyznania byłemu właścicielowi nieruchomości prawa własności czasowej, wydana na podstawie art. 7 dekretu (...) może być także źródłem jego szkody?”.

W uzasadnieniu tego postanowienia Sąd Najwyższy zaznaczył, że koncepcja, zgodnie z którą decyzja o sprzedaży lokali w budynku dekretowym może być także (obok decyzji dekretowej) źródłem szkody, budzi wątpliwości. Zdaniem sądu, skoro na podstawie decyzji stwierdzającej wadliwość decyzji dekretowej powstaje możliwość dochodzenia roszczenia odszkodowawczego i rozpoczyna się bieg terminu jego przedawnienia, to wydaje się, że tego rodzaju roszczenie obejmuje wszystkie późniejsze następstwa wadliwej decyzji dekretowej. Obejmuje więc również rozporządzenie przez Skarb Państwa składnikami majątku, który stał się jego własnością na podstawie decyzji dekretowej, której wadliwość stwierdzono po dokonaniu rozporządzenia.

Zdaniem Sądu Najwyższego wadliwe decyzje o sprzedaży lokali nie powodują w istocie powstania szkody związanej z utratą własności lokali, lecz decydują o nieodwracalnych skutkach decyzji dekretowej. Do chwili obecnej powiększony skład Sądu Najwyższego nie rozstrzygnął jeszcze kwestii zawartych w przekazanym mu pytaniu prawnym.

Dla byłych właścicieli nieruchomości uzyskanie jednolitości poglądów w orzecznictwie dotyczących istnienia bądź nieistnienia związku przyczynowego pomiędzy szkodą a decyzją o sprzedaży lokalu w budynku dekretowym ma niezwykle istotne znaczenie. Sądowe procesy reprivatyzacyjne są bardzo trudne i skomplikowane nawet dla najbardziej wytrawnych prawników, a dla byłych właścicieli dekretowych (lub ich następców prawnych) dochodzenie słusznych – jak się w rezultacie okazuje – roszczeń jest nierzadko prawdziwą drogą przez mękę. Niejednolitość i zmienność orzecznictwa walnie się do tego przyczynia. Dlatego przesądzenie omawianej kwestii przez Sąd Najwyższy będzie niezwykle istotne dla byłych właścicieli nieruchomości dekretowej dochodzących roszczeń odszkodowawczych.



Odszkodowanie wyrównawcze za zwróconą nieruchomość warszawską

Barbara Majewska

Wskutek wieloletnich postępowań reprivatyzacyjnych następcom prawnym byłych właścicieli nieruchomości udaje się odzyskać utraconą niegdyś własność. Często jednak jej aktualna wartość jest rażąco niska, co uzasadnia dochodzenie odszkodowania wyrównawczego.

(Nie)korzystny zwrot nieruchomości

Losy bezprawnie znacjonalizowanych czy wywłaszczonych nieruchomości, przed ich powrotem w ręce dawnych właścicieli lub ich następców prawnych, nader często bywają zawile i złożone. Część z nich w wyniku wieloletnich zaniedbań leży odlogiem, część ulega licznym podziałom i przekształceniom, jeszcze inna część zostaje trwale rozdysponowana, stając się przedmiotem obrotu cywilnoprawnego. Każde zaniechanie lub działanie podjęte w stosunku do tych nieruchomości w okresie, kiedy znajdują się one w rękach podmiotów publicznoprawnych, wpływa bezpośrednio na wartość tych nieruchomości w momencie ich zwrotu na rzecz osób uprawnionych.

Liczne nieruchomości przejmowane np. w trybie tzw. dekretu Bieruta leżały w centralnych bądź kluczowych częściach Warszawy. Były doskonale skomunikowane, o korzystnym, regularnym kształcie, z dostępem do drogi publicznej, z satysfakcjonującymi możliwościami inwestycyjnymi. W dawnych planach zabudowania i zagospodarowania przestrzennego przeznaczano je pod zabudowę mieszkaniową czy usługi.

Natomiast na etapie orzekania o zwrocie nieruchomości, po przeprowadzeniu żmudnych i długotrwałych postępowań reprivatyzacyjnych, okazuje się, że nieruchomości te nie

przedstawiają już takiej wartości jak wcześniej, na co wpływa wiele czynników.

W wielu przypadkach, zanim zapadnie decyzja o zwrocie nieruchomości, konieczne staje się przeprowadzenie postępowań podziałowych w celu wydzielenia możliwego do zwrotu gruntu w granicach dawnej nieruchomości hipotecznej.

Dzieje się tak dlatego, że nieruchomości hipoteczne zostały zabudowane i przestały istnieć w swoim pierwotnym kształcie. W konsekwencji ich granice nie pokrywają się z granicami obecnych działek ewidencyjnych, a zatem nie jest już możliwy ich całościowy zwrot. Zwracane są więc części nieruchomości stanowiące np. fragment parkingu, chodniki, niewielką przestrzeń między blokami mieszkalnymi, fragment zieleni znajdujący się w ich otoczeniu czy też wewnętrzną drogę dojazdową. Działki te mają często nieregularny kształt, niewielką powierzchnię oraz niekorzystne położenie. Nie nadają się one do samodzielnego wykorzystania, nie mogą w żaden sposób zostać zabudowane ani wykorzystane w inny sposób zgodny ze studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy czy też z obowiązującymi dla tych nieruchomości miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Działki te są również często niezbędne do obsługi posadowionych w ich

bezpośrednim sąsiedztwie budynków. Niejednokrotnie więc działki te mają dla nowych właścicieli tylko symboliczną wartość.

Wszystko to sprawia, że stan faktyczny i prawny nieruchomości w momencie ich zwrotu po kilkudziesięciu latach ma niewiele wspólnego z potencjałem, jaki te nieruchomości przedstawiały w momencie ich bezprawnego przejmowania na rzecz państwa. Nierzadko zdarza się, że zwrot całej dawnej nieruchomości nie jest możliwy. Z jednej strony jest to spowodowane tym, że podmioty które przejęły nieruchomości, dokonały następnie ich zbycia na rzecz osób trzecich. Z drugiej zaś strony część tych nieruchomości wchodzi obecnie w skład dróg publicznych, które mogą stanowić jedynie własność Skarbu Państwa bądź właściwej jednostki samorządu terytorialnego. Częściowa odmowa zwrotu nieruchomości powoduje, że w ręce poprzednich właścicieli lub ich następców prawnych wraca jedynie fragment dawnej nieruchomości o niskiej wartości i bardzo ograniczonych, a niejednokrotnie żadnych możliwościach inwestycyjnych. Następcy prawni byłych właścicieli nieruchomości postawieni są więc w dużo gorszej sytuacji właścicielsko-ekonomicznej niż ich poprzednicy prawni przed bezprawnym przejęciem nieruchomości przez państwo.

Dlatego w orzecznictwie sądowym uznaje się za dopuszczalne nie tylko dochodzenie odszkodowania za bezpodstawną odmowę ustanowienia prawa własności czasowej (prawa użytkowania wieczystego) na podstawie przepisów dekretu Bieruta, ale również dopuszcza się możliwość dochodzenia tzw. odszkodowania wyrównawczego w przypadku częściowego zwrotu nieruchomości o zmniejszonej wartości rynkowej. W tym ujęciu szkodę określa się jako różnicę wartości nieruchomości

według jej stanu i możliwości zabudowy z daty wydania bezprawnej decyzji administracyjnej o odmowie ustanowienia prawa własności czasowej i cen aktualnych, z uwzględnieniem zapisów planu zabudowania bądź zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w dacie wydania tej bezprawnej decyzji, a według stanu i możliwości zabudowy na datę wydania decyzji o zwrocie nieruchomości i cen aktualnych. Innymi słowy, szkoda rozumiana jest jako spadek wartości nieruchomości na przestrzeni lat: od chwili jej wadliwego przejęcia do momentu jej zwrotu. Tak postrzegana szkoda jest normalnym następstwem zdarzenia szkodzącego w postaci bezprawnego przejęcia nieruchomości i pozostaje z nim w adekwatnym związku przyczynowym, co uzasadnia konieczność jej naprawienia.

Tryb dochodzenia roszczeń odszkodowawczych

Dochodzenie tzw. odszkodowania wyrównawczego za nieruchomość przejętą w trybie dekretu Bieruta wymaga uprzedniego przeprowadzenia postępowania administracyjnego i uzyskania tzw. prejudykatu.

Wystąpienie na drogę sądową z roszczeniem odszkodowawczym będzie zatem możliwe po uprzednim:

- uzyskaniu przez następców prawnych byłych właścicieli ostatecznej decyzji w przedmiocie stwierdzenia nieważności, a tym samym wyeliminowaniu z obrotu prawnego z mocą wsteczną bezprawnej decyzji dekretowej, odmawiającej przyznania prawa własności czasowej do nieruchomości;
- uzyskaniu decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego, w wyniku ponownego rozpoznania wniosku dekretowego o ustanowienie prawa użytkowania

wieczystego złożonego przez byłych właścicieli w latach 40. bądź 50. ubiegłego wieku.

Po wyczerpaniu trybu administracyjnego otwiera się możliwość do wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym na drogę sądową.

Podstawę prawną w przypadku roszczeń odszkodowawczych o naprawienie szkody wyrażonej ostateczną decyzją administracyjną wydaną przez dniem 1 września 2004 r., której nieważność lub wydanie z naruszeniem art. 156 § 1 k.p.a. stwierdzono po tym dniu, stanowi art. 160 § 1,2,3 i 6 k.p.a. (uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z 31 marca 2011 r., III CZP 112/10). Zgodnie z art. 160 § 6 k.p.a. roszczenie odszkodowawcze przedawnia się z upływem trzech lat od dnia, w którym stała się osta-

teczna decyzja stwierdzająca nieważność decyzji wydanej z naruszeniem przepisu art. 156 § 1 k.p.a., tj. decyzja eliminująca z obrotu prawnego wadliwą decyzję dekretową, odmawiającą przyznania prawa własności czasowej do nieruchomości. Zatem trzyletni termin z art. 160 § 6 k.p.a. do wystąpienia z powództwem odszkodowawczym rozpoczyna się wraz z uzyskaniem ww. decyzji.

Możliwość dochodzenia odszkodowania wyrównawczego za zwróconą nieruchomość należy ocenić pozytywnie, gdyż zmierza do pełnego naprawienia szkody, którego nie zapewni sam zwrot nieruchomości o niewielkich (bądź żadnych) możliwościach inwestycyjnych i równie niewielkiej wartości rynkowej.

Roszczenie o odszkodowanie z tytułu zaniechania administracyjnego

Leszek Zatyka

Nierozpoznanie wniosku dekretowego może stanowić podstawę do naprawienia przez podmioty publiczne szkody w związku z pozbawieniem praw do nieruchomości warszawskich.

Osoby pozbawione praw do nieruchomości warszawskich na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (czyli tzw. dekretu Bieruta) mogą obecnie prowadzić działania mające na celu odzyskanie nieruchomości w naturze bądź uzyskanie odszkodowania. Szerzej o procedurze dochodzenia roszczeń z dekretu warszawskiego pisaliśmy w artykule [Dochodzenie roszczeń odszkodowawczych z dekretu warszawskiego](#).

Nie wszyscy dawni właściciele mają jednak takie same prawa i szanse na zrealizowanie swoich uprawnień. Oczywiście w najgorszej sytuacji znajdują się dawni właściciele, którzy nie złożyli wniosku dekretowego o ustanowienie prawa własności czasowej (obecnie prawa użytkowania wieczystego). Takie osoby w zasadzie nie mogą liczyć na odzyskanie nieruchomości w naturze, chyba że złożyły odpowiednie wnioski w trybie ustawy z dnia

29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości.

Paradoksalnie w najlepszej sytuacji znajdują się dawni właściciele, którym organy państwowe w okresie PRL odmówiły w drodze decyzji ustanowienia prawa własności czasowej. Osoby te mogą bowiem wystąpić na drogę postępowań administracyjnych o stwierdzenie nieważności tych decyzji i w oparciu o tak wydane decyzje nadzorcze (prejudykaty) doprowadzić do odzyskania nieruchomości w naturze (jeżeli dotychczas nie zostały rozdysponowane) bądź domagać się przyznania odszkodowania.

W trudnej sytuacji znajdują się natomiast dawni właściciele, którzy wprawdzie złożyli wnioski dekretowe, jednakże wnioski te mimo upływu nawet kilkudziesięciu lat nie zostały do dzisiaj rozpoznane i będą rozpoznawane dopiero teraz, z uwzględnieniem zmian faktycznych i własnościowych dotyczących danej nieruchomości.

Osobom takim w większości przypadków odmawia się obecnie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wyłącznie z uwagi na wystąpienie nieodwracalnych skutków prawnych w postaci rozdysponowania prawami do nieruchomości na rzecz podmiotów trzecich bądź z uwagi na zmiany w nieruchomości (np. budowa drogi).

W takich wypadkach szkoda dawnych właścicieli powstaje w związku z wadliwymi działaniami organów administracji publicznej, które na skutek swojej beczynności i zaniechania rozpoznania wniosku dekretowego w terminie doprowadziły do sytuacji, w której postępowanie administracyjne wszczęte przed kilkudziesięcioma latami nie zostało ostatecznie zakończone, a obecne jego zakończenie wiąże się z odmową ustanowienia praw na rzecz dawnych właścicieli.

Dochodzenie roszczeń odszkodowawczych z tytułu zaniechania jest o wiele bardziej skomplikowane i wymaga większych starań niż w przypadku roszczeń związanych z wydaniem prejudykatu. Niesie też ze sobą duże ryzyko.

Podmiot odpowiedzialny za zaniechanie

Problematyczne jest przede wszystkim określenie podmiotów, w stosunku do których można skierować roszczenie odszkodowawcze z tytułu zaniechania. Pamiętać bowiem należy, że do zaniechania w rozpoznaniu wniosków dekretowych dochodziło na przestrzeni kilkudziesięciu lat, kiedy to do ich zbadania właściwe były różne podmioty. Początkowo wnioski dekretowe rozpoznawał Skarb Państwa za pośrednictwem swoich organów, a na początku lat 90. kompetencję tę przejęło m.st. Warszawa jako jednostka samorządowa. Kwestia legitymacji bierniej nie została jednak ostatecznie jednolicie rozstrzygnięta w orzecznictwie sądowym.

W jednym ujęciu zobowiązany do naprawienia szkody może być zarówno Skarb Państwa, jak i m.st. Warszawa – każde z nich za okres, w którym przysługiwała mu kompetencja do rozpoznania wniosków dekretowych, jak również każde z nich za własne zaniechanie.

W innym ujęciu do wyjaśnienia pozostaje zagadnienie, czy na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych m.st. Warszawa przejęło odpowiedzialność za zobowiązania wynikłe z zaniechania Skarbu Państwa razem z majątkiem, zobowiązaniami i kompetencjami Skarbu Państwa. W takiej sytuacji byłoby ono jedynym podmiotem legitymowanym biernie w takich postępowaniach, zarówno za zaniechanie własne, jak i za zaniechanie Skarbu Państwa.

Nie można również wykluczyć wspólnej odpowiedzialności obu tych podmiotów z tytułu szkody spowodowanej zaniechaniem w rozpoznaniu wniosku dekretowego. Takie rozwiązanie, biorąc pod uwagę całokształt okoliczności dotyczących poszkodowanych dawnych właścicieli, zasługuje na akceptację.

Kwestia przedawnienia

Kolejną kwestią wymagającą wyjaśnienia jest przedawnienie roszczeń odszkodowawczych, a w szczególności moment rozpoczęcia biegu terminu przedawnienia.

Zgodnie z art. 4421 k.c. roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże termin ten nie może być dłuższy niż dziesięć lat od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę.

Również w zakresie rozpoczęcia biegu terminu przedawnienia orzecznictwo sądowe nie jest jednolite.

Jedne sądy uznają, że momentem, w którym poszkodowany dawny właściciel dowiadyuje się o szkodzie i osobie obowiązanej do naprawienia szkody, jest chwila uprawomocnienia się decyzji odmawiającej ustanowienia prawa użytkowania wieczystego – dopiero bowiem w tym czasie ustaje zaniechanie w rozpoznaniu wniosku dekretowego. Takie rozwiązanie wydaje się najbardziej uzasadnione.

Inne sądy stoją na stanowisku, że bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się w momencie rozdysponowania nieruchomości w drodze czynności cywilnoprawnej przez podmiot publiczny.

Inne jeszcze, analizując przedawnienie roszczeń w odniesieniu do Skarbu Państwa,

przyjmują, że rozpoczęcie biegu przedawnienia roszczeń z zaniechania nastąpiło już w momencie utraty przez Skarb Państwa kompetencji do rozpoznania wniosków dekretowych, a więc już w 1990 r. Przyjęcie takiej interpretacji oznaczałoby, że wszelkie roszczenia w stosunku do Skarbu Państwa z tytułu zaniechania już dawno uległy przedawnieniu.

Związek między zaniechaniem a szkodą

Kolejnym elementem badanym w sprawach o odszkodowanie z zaniechania jest kwestia związku przyczynowego między zaniechaniem w rozpoznaniu wniosku dekretowego a powstałą szkodą. W sprawach o odszkodowanie spowodowane zaniechaniem organów państwowych czy samorządowych związek przyczynowy jest rozbudowany i wieloczłonowy.

Dawni właściciele w toku postępowania sądowego powinni bowiem wykazać, że w całym okresie, tj. od momentu złożenia wniosku dekretowego (co zazwyczaj nastąpiło w latach 40., najpóźniej na początku lat 50. ubiegłego wieku) do momentu faktycznego rozpoznania wniosku dekretowego (a więc do chwili obecnej) możliwe było (i powinno nastąpić) ustanowienie na ich rzecz prawa własności czasowej zgodnie z obowiązującymi na przestrzeni lat przepisami prawa. Wymaga to przeprowadzenia analizy prawnej zmieniających się przez lata przepisów planistycznych, budowlanych, cywilnych, administracyjnych i innych oraz przedstawienia dowodów oraz opinii.

W tym kontekście niezmiernie istotne jest również ustalenie momentu, w którym nastąpiły nieodwracalne skutki prawne, uniemożliwiające obecnie ustanowienie prawa użytkowania wieczystego. W zależności od tego, czy skutki te nastąpiły przed 1990 r., czy też później, różnie przedstawiać się może odpo-

wiedzialność Skarbu Państwa lub m.st. Warszawy zarówno w kontekście legitymacji biernej, związku przyczynowego, jak i przedawnienia roszczeń.

Brak ukształtowanego orzecznictwa

Reasumując, szkoda w sprawach reprivatyzacyjnych powstaje zazwyczaj w związku z bezprawnym przejściem przez państwo majątków prywatnych, ale może powstać również w związku z zaniechaniem przyznania praw majątkowych w okresie, gdy było to jeszcze realnie i faktycznie możliwe.

Dochodzenie naprawienia szkody reprivatyzacyjnej powstałej w związku z zaniechaniem

administracyjnym jest jednak dość skomplikowane, co niewątpliwie wynika z braku ugruntowanego orzecznictwa sądowego, które dopiero się obecnie kształtuje.

Sądy powszechne i Sąd Najwyższy rozstrzygają obecnie coraz więcej spraw wynikających z wadliwych działań organów państwowych, niekoniecznie związanych z reprivatyzacją. Należy przypuszczać, że rozstrzygnięcia sądowe w sprawach reprivatyzacyjnych przyczynią się do ukształtowania i rozwoju orzecznictwa Sądu Najwyższego w zakresie szeroko rozumianej odpowiedzialności podmiotów publicznych za ich wadliwe działania i zaniechania.

Nabywanie przyległych nieruchomości przez wspólnoty mieszkaniowe a roszczenia reprivatyzacyjne

Przemysław Szymczyk

Pieniężne rekompensaty dla byłych właścicieli „dekretowych” pomogłyby w wielu przypadkach usunąć przeszkodę do nabycia przez wspólnoty mieszkaniowe przyległych działek gruntu w celu poprawy warunków zagospodarowania własnych nieruchomości.

Poważnym problemem większości wspólnot mieszkaniowych na obszarze Warszawy, powstałych w budynkach należących niegdyś do Skarbu Państwa, a następnie (po 27 maja 1990 r.) do stołecznych gmin (wskutek komunalizacji gruntów państwowych) są nieprawidłowo wydzielone działki gruntu w związku z ustanawianiem odrębnej własności lokali.

Dość powszechną praktyką w poprzednich latach było bowiem wydzielanie działek po obrysie budynków lub w inny niefunkcjonalny sposób, często ze względu na chęć obni-

żenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego. W konsekwencji urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiające prawidłowe korzystanie z budynku często znajdują się na sąsiedniej, obcej nieruchomości.

Podobnie jest z drogami publicznymi, do których dostęp odbywa się poprzez przyległą działkę należącą do innych podmiotów. Taka sytuacja jest zazwyczaj źródłem wielu konfliktów utrudniających odpowiednie korzystanie z obu nieruchomości.

Aby rozwiązać powyższy problem, ustanowiono specjalny przepis (art. 209a ustawy

o gospodarce nieruchomościami, dalej „u.g.n.”) przewidujący możliwość nabycia przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części. Co więcej, sprzedaż odbywa się na niezwykle preferencyjnych warunkach, gdyż m.st. Warszawa przyznaje bonifikatę w wysokości 99% od ceny nabywanej działki. Takie rozwiązanie nie jest jednak możliwe, jeżeli toczy się postępowanie dotyczące prawidłowości nabycia tejże nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. Innymi słowy, przeniesienie własności przyległej nieruchomości może nastąpić dopiero po rozpatrzeniu przez właściwe organy wniosków poprzednich właścicieli lub ich spadkobierców o przywrócenie własności nieruchomości. W praktyce jest to dość częsta przeszkoda na drodze do nabycia przez członków wspólnot sąsiednich działek, ponieważ działki te w wielu przypadkach objęte są roszczeniami dekretowymi. Wynika to z faktu, że przyległe nieruchomości wraz z działkami pod budynkami zazwyczaj stanowiły uprzednio jednolite nieruchomości hipoteczne, które następnie zostały podzielone przy okazji ustanawiania odrębnej własności lokali w budynkach. Obecnie są one oddzielnymi nieruchomościami (mają osobne księgi wieczyste), ale pozostały wobec nich roszczenia poprzednich właścicieli.

Nie można jednak mówić o przeszkodzie do nabycia przyległej nieruchomości wówczas, kiedy wnioski poprzednich właścicieli (lub ich następców prawnych) zostały już rozpatrzone na mocy ostatecznych decyzji administracyjnych, w wykonaniu których zawarto umowy o oddanie przyległych działek w użytkowanie wieczyste, a aktualnie toczy się jedynie postępowanie wieczystoksięgowe mające na celu wpis prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej. Postępowanie wieczystoksięgowe ma bowiem wyłącznie charakter formalny i nie może być traktowane jako postępowanie

w sprawie prawidłowości nabycia przyległych nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.

Istotny problem pojawia się natomiast wówczas, kiedy przyłączana działka objęta roszczeniami reprivatyzacyjnymi (w części ułamkowej) została po nacjonalizacji połączona z innymi działkami nieobjętymi roszczeniami i mającymi dostęp do drogi publicznej jedynie poprzez tę działkę. W takiej sytuacji, gdyby doszło do zaspokojenia roszczeń w postaci ustanowienia użytkowania wieczystego, działka ta musiałaby zostać wydzielona w odrębną księgę wieczystą, w której należałoby zapewnić jej sąsiednim działkom służebność gruntową przejścia i przejazdu. Zgodnie bowiem z art. 99 u.g.n., jeżeli zapewnienie dostępu do drogi publicznej ma polegać na ustanowieniu służebności gruntowych, wówczas podziału nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że służebności te zostaną ustanowione przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału. Przez zbycie nieruchomości, zgodnie z art. 4 pkt 3b u.g.n., należy przy tym rozumieć także oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Oznacza to, że bez skutecznego ustanowienia służebności gruntowej oddanie przyłączanej działki w użytkowanie wieczyste poprzednim właścicielom (lub ich następcom prawnym) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej jest niedopuszczalne.

W orzecznictwie i doktrynie panuje utrwalony pogląd, zgodnie z którym służebność gruntowa istnieje zawsze na całej nieruchomości i nie można ustanowić jej na części ułamkowej gruntu. Wynika to z natury służebności gruntowej, która ma na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej przez określone korzystanie z nieruchomości obciążonej jako całości, a nie z jej idealnego udziału, a więc niedającej się określić fizycznie części nieruchomości.

Tymczasem roszczenia reprivatyzacyjne często zostają zgłoszone jedynie wobec części gruntu (np. w przypadku nieruchomości budynkowych, w których już przed wojną wydzielono osobne lokale stanowiące odrębną własność, jeżeli dawni właściciele części lokali mieszkaniowych nie dochodzą swoich praw). Powoduje to, że użytkowanie wieczyste jest oddawane jedynie co do pewnego udziału w gruncie (związanego z prawami do części odrębnych lokali), na którym byli właściciele lub ich następcy prawni nie mogą ustanowić służebności gruntowych. Nie jest również wówczas możliwe obciążenie służebnością całego prawa użytkowania wieczystego, ponieważ prawo to powstaje tylko wobec części gruntu. Nie można wszak ustanowić służebności na prawie, które nie istniało, ani też ustanowić służebności obciążającej prawo, którym dana osoba nie może rozporządzać. W takiej sytuacji, zdaniem wielu sądów, wobec niespełnienia warunku ustanowienia odpowiedniej służebności gruntowej zbycie sąsiedniej działki poprzez jej oddanie w użytkowanie wieczyste na rzecz byłych właścicieli (lub ich następców prawnych) jest nieważne z punktu widzenia art. 99 u.g.n. W efekcie sądy wieczystoksięgowe oddalają wnioski o założenie ksiąg wieczystych dla przyległych działek i wpis w księgach prawa użytkowania wieczystego na rzecz byłych właścicieli lub ich następców prawnych.

Nie można też wykluczyć, że organy samorządowe potraktują postępowanie wieczystoksięgowe jako kontynuację czynności zmie-

rzających do definitywnego rozpatrzenia wniosków poprzednich właścicieli o przywrócenie własności przyległej nieruchomości, która ma zostać przyłączona przez członków wspólnoty. Ryzyko takie jest tym większe, że – jak wskazano wyżej – niespełnienie warunku ustanowienia odpowiedniej służebności gruntowej powoduje, iż oddanie przyległej działki w użytkowanie wieczyste na rzecz byłych właścicieli (ich następców prawnych) staje się zdaniem sądów nieważne. Innymi słowy, organy mogą przyjąć, że nadal toczy się postępowanie dotyczące prawidłowości nabycia przyległej nieruchomości, a w takiej sytuacji członkom wspólnoty nie przysługiwałoby roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia jej własności lub oddania w użytkowanie wieczyste.

W omawianych okolicznościach dochodzi więc do absurdu. Byli właściciele (ich następcy prawni) nie mogą uzyskać w części ulamkowej użytkowania wieczystego danej działki tylko dlatego, że działka ta może być wydzielona pod warunkiem ustanowienia na niej służebności gruntowej. Równocześnie członkowie wspólnoty mieszkaniowej nie mogą nabyć przyległej działki gruntu, która umożliwiłaby im prawidłowe korzystanie z własnej nieruchomości. Rozwiązaniem mogłoby być zaspokajanie roszczeń reprivatyzacyjnych poprzez wypłatę odszkodowania, a nie przez zwrot nieruchomości w naturze. Takie jednak rozstrzygnięcie, jak wiadomo, wcale nie jest tak łatwo uzyskać.

Umiejscowienie zagranicznych aktów stanu cywilnego w Polsce

Agata Górską

Ustalenie wszystkich stron postępowania reprivatyzacyjnego może być kłopotliwe ze względu na rozproszonych po świecie spadkobierców dawnych właścicieli nieruchomości. Wykazanie następstwa prawnego wymaga przedłożenia przed sądem dokumentów stanu cywilnego, które na potrzeby polskich postępowań mogą być zarejestrowane w Polsce.

Rozpoczynając postępowanie reprivatyzacyjne, przede wszystkim trzeba ustalić wszystkie strony postępowania, czyli wszystkich dawnych współwłaścicieli nieruchomości oraz ich spadkobierców. W pierwszej kolejności należy więc przeprowadzić postępowania spadkowe w celu wykazania następstwa prawnego.

Losy rodzin dawnych właścicieli w trakcie wojny i po wojnie były różne. Część z nich wyjechała za granicę, gdzie została na stałe. Kolejne pokolenia spadkobierców często nigdy nie były w Polsce. Jednak w toku postępowań sądy oczekują wykazania następstwa prawnego przy pomocy zarejestrowanych w Polsce aktów stanu cywilnego. Jeżeli dane zdarzenie (czyli urodzenie, zawarcie związku małżeńskiego lub zgon) nie miało miejsca na terenie Polski, nie można sporządzić aktu stanu cywilnego w polskim Urzędzie Stanu Cywilnego. Wtedy jedyną możliwością jest umiejscowienie zagranicznego dokumentu stanu cywilnego.

Osoby, które urodziły się, zawarły związek małżeński lub też zmarły za granicą, mogą mieć zarejestrowane dokumenty stanu cywilnego w Polsce. Dotyczy to zarówno Polaków, jak i obcokrajowców, którym z jakichś powo-

dów rejestracja jest potrzebna. Taka praktyka jest dość powszechna w polskich urzędach stanu cywilnego, między innymi właśnie z powodu licznych spraw spadkowych lub reprivatyzacyjnych, które dotyczą osób żyjących lub zmarłych za granicą. W świetle znowelizowanej ustawy o aktach stanu cywilnego, która weszła w życie z dniem 1 marca 2015 r., przepisy w zakresie umiejscawiania w niewielkim stopniu uległy zmianie.

Umiejscawianie, czyli transkrypcja zagranicznego aktu stanu cywilnego, oznacza wpisanie takiego dokumentu do polskiego rejestru stanu cywilnego.

Do takiej rejestracji nie trzeba mieć polskiego obywatelstwa. Jednak dokument, który chcemy zarejestrować, musi być uznawany za akt stanu cywilnego w państwie wydania, mieć charakter urzędowy i nie budzić wątpliwości co do swojej autentyczności. Oznacza to, że dokumenty, które budzą wątpliwości, muszą być dodatkowo poświadczone określoną pieczęcią przez właściwe organy kraju wydania, aby można się nimi było legalnie posługiwać w innym państwie.

Wniosek o transkrypcję do kierownika urzędu stanu cywilnego może złożyć osoba, której

dokument dotyczy, lub osoba, która wykaże swój interes prawny bądź faktyczny w dokonaniu transkrypcji. Do wniosku należy dołączyć oryginalny dokument zagraniczny, który musi pochodzić z państwa, w którym nastąpiło dane zdarzenie. W innym przypadku, w świetle nowych przepisów, kierownik USC odmówi transkrypcji.

Zapis imienia i nazwiska osoby, której dokument dotyczy, w polskim akcie stanu cywilnego będzie dokładnie odpowiadał treści dokumentu zagranicznego, bez żadnej ingerencji w pisownię. Oznacza to, że nie jest możliwe dodanie lub odjęcie znaków diakrytycznych takich jak „ł” czy „ó”, jeżeli nie występują one w dokumencie zagranicznym.

Jeżeli jednak osoba, której dokument dotyczy, jest obywatelem polskim i posiada inne akty stanu cywilnego sporządzone na terytorium Rzeczypospolitej Polski, które świadczą o innej pisowni imienia bądź nazwiska, może ona do wniosku o transkrypcję dołączyć wniosek o jego sprostowanie, jednocześnie przedkładając polski akt stanu cywilnego. W takim przypadku kierownik USC w formie czynności materialno-technicznej dostosuje pisownię imienia lub nazwiska na transkrybowanym dokumencie do reguł pisowni polskiej.

Jeśli chodzi o nazwę miejscowości danego zdarzenia, które nastąpiło poza granicami Polski, zamieszcza się pisownię ustaloną przez Komisję Standaryzacji Nazw Geograficznych poza Granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Jeżeli dokument zagraniczny dotyczący zawarcia małżeństwa nie zawiera

oświadczenia w sprawie nazwiska noszonego po zawarciu związku lub też nazwisk dzieci, małżonkowie mogą takie oświadczenie złożyć we wniosku o transkrypcję lub też przed kierownikiem USC w każdym czasie.

Jeżeli wniosek o transkrypcję aktu małżeństwa składa tylko jeden z małżonków, drugi zostaje o tym poinformowany przez kierownika USC.

W akcie stanu cywilnego zamieszcza się adnotację o dokonanej transkrypcji. Następnie kierownik USC, który dokonał danej transkrypcji, wydaje wnioskodawcy odpis zupełny aktu stanu cywilnego. W razie braku możliwości stawienia się w polskim urzędzie stanu cywilnego można złożyć wniosek o transkrypcję do konsula, który następnie przesyła dokumenty do wskazanego przez wnioskodawcę kierownika urzędu stanu cywilnego.

Procedura transkrypcji nie jest skomplikowana. Warto jednak pamiętać, że kierownik USC odmówi dokonania transkrypcji, jeżeli dokument zagraniczny nie jest aktem stanu cywilnego i dokumentem urzędowym w państwie, w którym został wystawiony, jeżeli został sporządzony w państwie innym niż zaszło zdarzenie albo jeżeli transkrypcja byłaby sprzeczna z podstawowymi zasadami porządku prawnego Rzeczypospolitej Polski.



Francuskie akty poświadczenia dziedziczenia w polskich sprawach reprivatyzacyjnych

Radostaw Wiśniewski

Sprawy reprivatyzacyjne wymagają ustalenia wszystkich dawnych właścicieli odzyskiwanego mienia i ich następców prawnych. Nierzadko skutkuje to koniecznością posługiwania się francuskimi dokumentami spadkowymi, co czasami może powodować nie lada trudności.

Konieczność posługiwania się francuskimi dokumentami spadkowymi w polskich postępowaniach reprivatyzacyjnych uwarunkowana jest historycznie. Tradycyjnie silne związki pomiędzy Francją i Polską doprowadziły bowiem do tego, że przed II wojną światową wielu obywateli francuskich było właścicielami mienia położonego w Polsce, które po wojnie podlegało różnym procesom nacjonalizacyjnym. Nadto niestabilna sytuacja polityczna i gospodarcza Polski po 1945 r. wywołała kolejne fale emigracji do Francji. Stąd też przy ustalaniu wszystkich właścicieli znacjonalizowanego mienia i ich następców prawnych często natrafia się na ślady prowadzące właśnie do Francji. W konsekwencji w postępowaniach reprivatyzacyjnych występuje konieczność korzystania z francuskich dokumentów spadkowych. To z kolei sprawiać może pewne trudności dla polskich sądów, urzędów i pełnomocników.

Wynika to przede wszystkim z faktu, że polskie i francuskie prawo spadkowe znacząco różnią się od siebie. Co więcej, we Francji stwierdzenie praw do spadku dokonuje się poprzez sporządzenie przez notariusza aktu poświadczenia dziedziczenia (fr. *l'acte de notariété en matière successorale*), którego treści niekiedy nie da się wprost stosować w polskich

postępowaniach administracyjnych czy sądowych. Aby więc móc prawidłowo wykorzystać francuski akt poświadczenia dziedziczenia w prowadzonym w Polsce postępowaniu, należy mieć świadomość podstawowych różnic pomiędzy polskim i francuskim prawem spadkowym oraz znać terminologię używaną przez francuskich notariuszy przy sporządzaniu aktów poświadczenia dziedziczenia.

Prawo spadkowe we Francji

Nie sposób w tak krótkim artykule opisać wszystkich cech charakterystycznych francuskiego prawa spadkowego. Niemniej jednak warto podkreślić, że istotnie różni się ono od polskich reguł dziedziczenia. Tę specyfikę obrazuje choćby fakt, że we Francji dopiero w grudniu 2001 r.³ prawa spadkowe dzieci pozamałżeńskich zrównano z prawami dzieci małżeńskich i w tym samym czasie ochroną objęto pozostałego przy życiu małżonka w sytuacji pozostawienia zstępnych przez spadkodawcę. Owe zaszłości historyczne tak

³ Ustawa nr 2001-1135 z dnia 3 grudnia 2001 r. dotycząca pozostałego przy życiu małżonka i dzieci pochodzących ze zdrady oraz zmieniająca różne przepisy prawa spadkowego, Dziennik Urzędowy Republiki Francuskiej nr 281 z dnia 4 grudnia 2001 r. s. 19279 [La loi n° 2001-1135 du 3 décembre 2001 relative aux droits du conjoint survivant et des enfants adultérins et modernisant diverses dispositions de droit successoral, JORF n° 281 du 4 décembre 2001 page 19279].

dlugo utrzymywały się we francuskim prawodawstwie ze względu na to, że we Francji nieustannie obowiązuje Kodeks cywilny z 1804 r. – w Polsce znany jako Kodeks Napoleona, którego przepisy w przeszłości były również stosowane na ziemiach polskich⁴.

Podstawową i sprawiającą najwięcej problemów w praktyce różnicą pomiędzy polskim i francuskim prawem spadkowym jest forma ochrony najbliższych przy dziedziczeniu testamentowym, która w Polsce przyjęła ostatecznie postać zachowku, a we Francji funkcjonuje jako tzw. rezerwa (fr. *réserve héréditaire*). System rezerwy polega na tym, że w sytuacji, w której spadkodawca pozostawił jakiegokolwiek dyspozycje na wypadek śmierci (testament, darowizna itd.), to w momencie otwarcia spadku – tj. w momencie śmierci spadkodawcy – jego majątek dzieli się na dwie części:

- rezerwę globalną (fr. *réserve globale*), czyli część nierozrządzalną spadku, przeznaczoną dla najbliższych spadkodawcy, bez względu na poczynione przez niego dyspozycje na wypadek śmierci; oraz
- część rozrządzalną (fr. *quotité disponible*), czyli część spadku, którą spadkodawca może swobodnie dysponować na wypadek śmierci.

Obecnie wysokość poszczególnych części zależy od liczby pozostałych przy życiu zstępnych spadkodawcy w momencie otwarcia spadku, a w ich braku od tego, czy spadkodawca pozostawił żyjącego małżonka. Wysokość tych części kształtuje się następująco:

Pozostali przy życiu najbliżsi	Wysokość rezerwy globalnej	Wysokość części rozrządzalnej
Jedno dziecko	1/2 spadku	1/2 spadku
Dwoje dzieci	2/3 spadku	1/3 spadku
Troje dzieci i więcej	3/4 spadku	1/4 spadku
Małżonek i brak zstępnych	1/4 spadku	3/4 spadku

Zróznicowana wysokość rezerwy skutkuje zatem tym, że w tej części masy spadkowej wyodrębnia się poszczególne udziały – tzw. rezerwy indywidualne (fr. *réserve individuelle*) – przysługujące poszczególnym spadkobiercom uprawnionym do rezerwy (fr. *héritiers réservataires*). W praktyce sprowadza się to do tego, że wskazuje się udziały w stosunku do całości rezerwy globalnej, które to udziały przysługują zstępny spadkodawcy zawsze w częściach równych. Oczywiście nie dotyczy to pozostałego przy życiu małżonka, którego rezerwa indywidualna zawsze będzie równa rezerwie globalnej. Natomiast w przypadku, gdy dziecko spadkodawcy nie dożyło otwarcia spadku, przysługującą temu dziecku rezerwę indywidualną w częściach równych dziedziczą jego zstępni, o ile dożyli momentu otwarcia spadku.

Niezależnie od powyższego, jeśli spadkodawca pozostawił również wstępnych lub zstępnych, pozostały przy życiu małżonek uprawniony jest do:

- według własnego wyboru prawa użytkowania całości spadku albo własności 1/4 spadku, jeżeli pozostałe przy życiu dzieci spadkodawcy pochodzą od spadkodawcy i owego małżonka; albo

⁴ Nie można zapominać, że Kodeks Napoleona był recypowany w Księstwie Warszawskim, Królestwie Polskim oraz Wolnych Miastach Gdańsku i Krakowie. Co więcej, na francuskich regulach dziedziczenia wzorowano się przy projektach Księgi czwartej Kodeksu cywilnego dotyczącej spadków z 1954, 1955 i 1960 r. Ostatecznie jednak przyjęto rozwiązania z tradycji niemieckiej cywilistyki.

- własności 1/4 spadku, jeżeli spadkodawca poza dziećmi z owym małżonkiem pozostawił także inne potomstwo.

Warto pochylić się również nad budzącą kontrowersje w polskim prawie, a istniejącą we Francji konstrukcją darowizny na wypadek śmierci, w szczególności darowizny pomiędzy małżonkami (fr. *donation entre époux*). Umowa takiej darowizny zazwyczaj zawierana jest wraz z umową małżeńską lub krótko po zawarciu małżeństwa, aby zapewnić drugiemu małżonkowi jak najszersze prawa do spadku w przypadku śmierci drugiego małżonka, przy jednoczesnym pozostawieniu wstępnych lub zstępnych przez spadkodawcę. Trzeba bowiem zauważyć, że zgodnie z tym, co zostało powiedziane powyżej, małżonek w takiej sytuacji może liczyć co najwyżej na własność 1/4 spadku. Zatem aby zwiększyć udział współmałżonka w spadkobranii, małżonkowie zawierają umowy darowizny na wypadek śmierci, na mocy których mogą obdarować drugiego małżonka:

- albo własnością całości części rozrządzalnej spadku,
- albo własnością 1/4 spadku i prawem użytkowania pozostałych 3/4 spadku,
- albo prawem użytkowania całości spadku.

W praktyce w udzielanych darowiznach małżonkowie zawierają wszystkie trzy ww. opcje, a wybór jednej z nich pozostawiają obdarowanemu małżonkowi po śmierci spadkodawcy. Zatem z koniecznością wyboru przysługujących uprawnień mamy do czynienia zarówno przy uprawnieniach małżonka przysługujących z ustawy, jak i z tytułu dyspozycji na wypadek śmierci w postaci darowizny pomiędzy małżonkami. Jeśli pozostały przy życiu małżonek nie dokonał konkretnego wyboru, przyjmuje się domniemanie prawne, że mał-

żonek wybrał prawo użytkowania całości spadku.

Posługiwanie się francuskimi aktami poświadczenia dziedziczenia w postępowaniach w Polsce

Tytułem wstępu należy zauważyć, że francuskie poświadczenia dziedziczenia, choć mają formę aktu notarialnego, należy odpowiednio traktować jak orzeczenia sądów państw obcych wydane w sprawach cywilnych. Zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 1145 polskiego Kodeksu postępowania cywilnego orzeczenia sądów państw obcych wydane w sprawach cywilnych podlegają uznaniu z mocy prawa. Aby więc móc posługiwać się francuskim poświadczeniem dziedziczenia na potrzeby polskich postępowań sądowych lub administracyjnych, wystarczy przedłożyć taki akt poświadczenia dziedziczenia opatrzonego klauzulą *apostille* wraz z jego tłumaczeniem przysięgłym na język polski. Trzeba jednak pamiętać, że na podstawie art. 8 ust. 5 w związku z art. 9 ustawy z dnia 5 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw⁵, w stosunku do wszelkich orzeczeń sądów zagranicznych – w tym odpowiednio zagranicznych aktów notarialnych – wydanych przed dniem 1 lipca 2009 r. należy stosować przepisy Kodeksu postępowania cywilnego o uznawaniu orzeczeń sądów zagranicznych w ich brzmieniu sprzed dnia 1 lipca 2009 r. Innymi słowy, aby francuskie akty poświadczenia dziedziczenia wydane przed dniem 1 lipca 2009 r. wywoływały skutki na terytorium Polski, muszą one zostać uznane w tzw. postępowaniu delibacyjnym prowadzonym na podstawie odpowiednich przepisów Kodeksu postępowania cywilnego w brzmieniu sprzed 1 lipca 2009 r. Dopiero wówczas tak uznany

⁵ Dz. U. z 30 grudnia 2008 r. nr 234 poz. 1571.

akt poświadczenia dziedziczenia z Francji może wywoływać skutki prawne w Polsce.

Natomiast samo posługiwanie się w polskich sądach i urzędach francuskimi aktami poświadczenia dziedziczenia może wywoływać wątpliwości co do wysokości udziałów przysługujących poszczególnym spadkobiercom. Wynika to z tego, że we francuskich aktach poświadczenia dziedziczenia notariusze podają jedynie wysokość udziałów rezerw indywidualnych, które ustalane są w odniesieniu do całości rezerwy globalnej, a nie w odniesieniu do całości spadku. W konsekwencji jedynymi udziałami figurującymi we francuskim poświadczeniu dziedziczenia są udziały rezerw indywidualnych, których nie można mylić z udziałami w spadku. Przy czym we francuskich notarialnych zaświadczeniach spadkowych poza stwierdzeniem, że danemu spadkobiercy uprawnionemu do rezerwy przysługuje udział w danej wysokości, nie znajduje się wyjaśnienie sposobu jego wyliczenia ani informacja, jak taki udział rezerwy indywidualnej ma się do udziału w całości spadku. Tak więc posługiwanie się w polskich postępowaniach sądowych i administracyjnych takimi aktami notarialnymi wymaga niekiedy udzielenia dodatkowych wyjaśnień co do francuskiego systemu rezerwy i sposobu wyliczania udziałów podanych w akcie notarialnym. Weźmy przykładowo sytuację, w której spadkodawca dokonał rozporządzenia swoim majątkiem na wypadek śmierci w formie testamentu lub innej dyspozycji i pozostawił troje dzieci. Notariusz we francuskim poświadczeniu dziedziczenia określa ich jako spadkobierców uprawnionych do rezerwy w udziale 1/3. Jest to jednak wysokość udziału rezerwy indywidualnej, a ponieważ rezerwa globalna wynosi 3/4 spadku, to udział każdego takiego spadkobiercy w całości spadku wynosi faktycznie 1/4. Pozostała zaś 1/4 spadku to część rozrządzalna, którą spadko-

dawca mógł swobodnie dysponować na wypadek śmierci. Bez takiego wyjaśnienia bardzo często może dochodzić do błędów w ustalaniu przysługujących poszczególnym spadkobiercom udziałów w spadku, a w konsekwencji – w sprawach reprivatyzacyjnych – do błędów w ustalaniu przysługujących poszczególnym spadkobiercom udziałów w odzyskiwanych nieruchomościach lub w uzyskiwanym odszkodowaniu za znacjonalizowane mienie.

Problematyczna często okazuje się kwestia uprawnień przysługujących pozostalemu przy życiu małżonkowi z tytułu dziedziczenia. Z uwagi bowiem na to, że kształt i zakres tych uprawnień przede wszystkim zależy od wyboru dokonanego przez pozostalego przy życiu małżonka, nierzadko trzeba bazować na domniemaniu, iż ów małżonek wybrał prawo użytkowania całości spadku. Francuski Kodeks cywilny przewiduje takie domniemanie, gdy pozostały przy życiu małżonek nie wyraził swojej woli w tym zakresie. Niemniej jednak taki małżonek nie musi zajmować stanowiska w tej kwestii już podczas sporządzania przez notariusza francuskiego aktu poświadczenia dziedziczenia, a wyboru może dokonać znacznie później. Jeśli więc we francuskim akcie poświadczenia dziedziczenia nie ma informacji o wyborze jednej z opcji przez pozostalego przy życiu małżonka, dla definitywnego ustalenia przysługujących takiemu małżonkowi uprawnień z tytułu dziedziczenia należy dokładnie zbadać wszelkie okoliczności sprawy, a w razie konieczności skorzystać z domniemania prawnego o wyborze prawa użytkowania całości spadku.

Podsumowanie

Specyfika francuskiego prawa spadkowego oraz zawilości związane ze stwierdzeniem praw do spadku we Francji skutkują tym, że posługiwanie się wypisem francuskiego aktu

poświadczenia dziedziczenia wraz z jego tłumaczeniem przysięgłym na język polski może w polskich postępowaniach sądowych i administracyjnych powodować wiele trudności i pomyłek. System rezerwy i skomplikowane uregulowania uprawnień małżonków z tytułu dziedziczenia we Francji znacząco utrudniają transpozycję treści francuskich aktów poświadczenia dziedziczenia do polskiego obrotu prawnego. Dlatego też posługiwanie się w polskich sprawach reprivatyzacyjnych fran-

cuskimi dokumentami spadkowymi wymaga szczególnej uwagi, albowiem od tego zależy wysokość udziału w odzyskiwanym mieniu lub wysokość poszczególnych części należnego odszkodowania.

Autorzy



Agata Górka jest aplikantką adwokacką w praktyce reprivatyzacyjnej. Zajmuje się głównie sprawami z zakresu prawa cywilnego i administracyjnego. W ramach spraw reprivatyzacyjnych zajmuje się również postępowaniami spadkowymi oraz polskimi i zagranicznymi aktami stanu cywilnego. Ma również doświadczenie w zakresie mediacji. Obecnie jest studentką studiów doktoranckich w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie.

E-mail: agata.gorska@wardynski.com.pl



Barbara Majewska jest radcą prawnym w praktyce reprivatyzacyjnej. Reprezentuje klientów w sprawach związanych z regulowaniem stanu prawnego nieruchomości oraz w sprawach odszkodowawczych, ze szczególnym uwzględnieniem gruntów warszawskich. Doradza także w zakresie prawa spadkowego. Ma doświadczenie w zakresie postępowań wywłaszczeniowych. Uczestniczy w transakcjach związanych z obrotem nieruchomościami pod inwestycje deweloperskie, zajmując się analizą prawną gruntów pod kątem roszczeń reprivatyzacyjnych i związanych z tym ryzykiem inwestycyjnym.

E-mail: barbara.majewska@wardynski.com.pl



Dr Magdalena Niziołek jest radcą prawnym, doradcą kancelarii. Zajmuje się sprawami z zakresu prawa publicznego, w tym prawa administracyjnego, procedur administracyjnych, procedur sądownoadministracyjnych i prawa samorządu terytorialnego oraz postępowań przed Trybunałem Konstytucyjnym. Przed organami administracji i sądami administracyjnymi prowadziła postępowania dotyczące m.in.: decyzji z zakresu inwestycji infrastrukturalnych, decyzji z zakresu prawa architektoniczno-budowlanego, w tym decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę, zgód ministra Skarbu Państwa na zbycie nieruchomości portowej, decyzji z zakresu ochrony środowiska oraz decyzji wydawanych na podstawie dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy i dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej.

E-mail: magdalena.niziolek@wardynski.com.pl



Przemysław Szymczyk jest prawnikiem w praktyce nieruchomości i inwestycji budowlanych. Zajmuje się sprawami związanymi z obrotem nieruchomościami, a także reprivatyzacją majątku nieruchomego. Jako stypendysta Moskiewskiego Państwowego Instytutu Stosunków Międzynarodowych, pracował w Wydziale Ekonomicznym i Konsularnym Ambasady RP w Moskwie. Obecnie przygotowuje rozprawę doktorską poświęconą tematyce opodatkowania obrotu nieruchomościami.

E-mail: przemyslaw.szymczyk@wardynski.com.pl



Krzysztof Wiktor jest radcą prawnym, partnerem kancelarii, współodpowiedzialnym za praktykę reprivatyzacyjną. Doradza w zakresie reprivatyzacji znacjonalizowanych nieruchomości, zwłaszcza nieruchomości warszawskich. Zajmuje się również innymi zagadnieniami związanymi z obrotem nieruchomościami i inwestycjami. Doradza w aspektach prawa wyznaniowego i przy obsłudze prawnej osób prawnych Kościołów i innych związków wyznaniowych. Ma duże doświadczenie w postępowaniu administracyjnym (w tym przed sądami administracyjnymi), reprezentuje także klientów kancelarii w sporach sądowych o odszkodowania za znacjonalizowane nieruchomości.

E-mail: krzysztof.wiktor@wardynski.com.pl



Radosław Wiśniewski jest prawnikiem w praktyce reprivatyzacyjnej. Zajmuje się głównie sprawami z zakresu prawa cywilnego i administracyjnego, w szczególności dotyczącymi postępowań reprivatyzacyjnych, w tym postępowań przed Europejskim Trybunałem Praw Człowieka w Strasburgu. Ma doświadczenie w sprawach odszkodowawczych za błędy medyczne. Doradza także w sprawach oszustw bankowych. W ramach French Desk zajmuje się obsługą klientów frankofońskich.

E-mail: radoslaw.wisniewski@wardynski.com.pl



Leszek Zatyka jest radcą prawnym w praktyce reprivatyzacji. Zajmuje się postępowaniami sądowymi, arbitrażowymi, administracyjnymi i sądownoadministracyjnymi. Reprezentuje klientów instytucjonalnych oraz indywidualnych w sprawach związanych z uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości, w sprawach gospodarczych, cywilnych, jak również w postępowaniach egzekucyjnych. Uczestniczył w obsłudze szeregu transakcji obejmujących nieruchomości przeznaczone na cele inwestycyjne, w tym związanych z ryzykiem reprivatyzacyjnym. W ramach działalności pro bono kancelarii skutecznie reprezentował dziennikarza radiowego w sprawie o odszkodowanie i zadośćuczynienie za mobbing i dyskryminację.

E-mail: leszek.zatyka@wardynski.com.pl



Elżbieta Żywno jest specjalistką w praktyce reprivatyzacji. Zajmuje się zagadnieniami związanymi z szeroko pojętą regulacją stanu prawnego nieruchomości, a zwłaszcza postępowaniami reprivatyzacyjnymi dotyczącymi nieruchomości warszawskich. Zajmuje się również problematyką związaną z księgami wieczystymi. Z sukcesem prowadziła liczne sprawy obejmujące np. założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości jednej z największych hut w Polsce oraz zwrot nieruchomości warszawskich byłym właścicielom.

E-mail: elzbieta.zywno@wardynski.com.pl

Praktyka reprivatyzacyjna

Sprawami reprivatyzacyjnymi zajmujemy się od 1992 r. Prowadzimy sprawy dotyczące gruntów warszawskich, nieruchomości wywłaszczonych, nacjonalizacji przemysłu, reformy rolnej, mienia zabużańskiego, nieruchomości zajętych pod drogi publiczne, a także nieruchomości kościołów i innych związków wyznaniowych.

Reprezentujemy klientów na wszystkich etapach postępowań administracyjnych i sądowych, a także zapewniamy zastępstwo prawne przed wszelkimi sądami we wszystkich instancjach. Służymy pomocą w poszukiwaniu archiwalnej dokumentacji własnościowej i administracyjnej, pozwalającej skutecznie dochodzić roszczeń reprivatyzacyjnych. Nasze działania zmierzają do uregulowania stanu prawnego nieruchomości objętych roszczeniami reprivatyzacyjnymi, tak by mogły one stanowić bezpieczny dla właściciela i inwestora przedmiot obrotu na rynku nieruchomości.

Reprezentujemy klientów w negocjacjach z inwestorami zainteresowanymi nabyciem odzyskanych nieruchomości oraz zapewniamy obsługę prawną takich transakcji (umowy). W tym zakresie współpracujemy z kancelariami notarialnymi specjalizującymi się w transakcjach reprivatyzacyjnych.

Wśród naszych klientów są poprzedni właściciele znacionalizowanych nieruchomości (lub ich następcy prawni) – zarówno osoby fizyczne, jak i osoby prawne, w tym przedwojenne spółki prawa handlowego. Reprezentujemy inwestorów zainteresowanych nabyciem odzyskanych nieruchomości lub roszczeń re-

privatyzacyjnych, a także obecnych właścicieli lub użytkowników wieczystych w sporach z byłymi właścicielami znacionalizowanych nieruchomości. Naszymi klientami są również organy administracji państwowej i samorządowej, spółki Skarbu Państwa, spółki prawa handlowego oraz kościelne osoby prawne.

Jeśli zwrot nieruchomości jest niemożliwy, prowadzimy wszelkie postępowania administracyjne i sądowe zmierzające do przyznania naszym klientom odszkodowań za bezprawnie odebrane nieruchomości, w tym za tzw. utracone korzyści i bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Na zlecenie klientów przygotowujemy opinie prawne wyjaśniające aktualny stan prawny nieruchomości objętych roszczeniami reprivatyzacyjnymi, stanowiące podstawę do podjęcia racjonalnych i ekonomicznie uzasadnionych decyzji dotyczących tego mienia.

Współpracujemy z geodetami uprawnionymi przy podziałach nieruchomości na cele reprivatyzacyjne i rzeczoznawcami majątkowymi przy wycenie nieruchomości i wycenie roszczeń odszkodowawczych za utracone mienie.

Dzięki szerokiemu zakresowi świadczonych usług możemy zapewnić obsługę prawną także innych zagadnień prawnych, które mogą się pojawić w trakcie postępowań reprivatyzacyjnych (spadki, przedłużenie prawa użytkowania wieczystego, podatki, prawo korporacyjne, transakcje zbywania nieruchomości, prawo lokalowe).



O kancelarii

Kancelaria Wardyński i Wspólnicy została założona w 1988 roku. Czerpiemy z najlepszych tradycji kancelarii adwokackich w Polsce. Skupiamy się na biznesowych potrzebach naszych klientów, pomagając im znaleźć skuteczne i praktyczne rozwiązanie najtrudniejszych problemów prawnych.

Firma jest szczególnie ceniona przez klientów i konkurencję za swoje usługi w dziedzinie sporów, transakcji, własności intelektualnej, nieruchomości i reprivatyzacji.

Obecnie w firmie jest ponad 100 prawników świadczących obsługę prawną w języku polskim, angielskim, francuskim, niemieckim, hiszpańskim, rosyjskim, czeskim i koreańskim. Nasze biura znajdują się w Warszawie, Krakowie, Poznaniu i Wrocławiu.

Klientom doradzamy w następujących dziedzinach: bankowość i finansowanie projektów, *compliance*, dochodzenie trudnych wierzytelności, doradztwo dla klientów indywidualnych, fuzje i przejęcia, infrastruktura, instytucje finansowe, kontrakty w obrocie profesjonalnym, *life science*, nieruchomości i inwe-

stycje budowlane, nowe technologie, obsługa klientów z sektora rolnictwa, obsługa korporacyjna, ochrona danych osobowych, ochrona zdrowia, outsourcing, podatki, pomoc publiczna, postępowania sądowe i arbitrażowe, prawo energetyczne, prawo europejskie, prawo karne, prawo konkurencji, prawo lotnicze, prawo ochrony środowiska, prawo pracy, prawo sportowe, prawo upadłościowe, *private equity*, reprivatyzacja, restrukturyzacja, rynki kapitałowe, sprzedaż detaliczna i sieci sprzedaży, transport, ubezpieczenia, usługi płatnicze, własność intelektualna, zamówienia publiczne i partnerstwo publiczno-prywatne.

Dzielimy się wiedzą i doświadczeniem za pośrednictwem portalu dla prawników i przedsiębiorców (www.codozasady.pl), firmowego Rocznika, a także publikacji z serii „Prawo w praktyce”. Jesteśmy też wydawcą pierwszej polskojęzycznej aplikacji o tematyce prawnej na urządzenia mobilne (Wardyński+). Aplikację można pobrać nieodpłatnie w App Store i Google Play.

www.wardynski.com.pl

www.codozasady.pl

Wardyński+

Wardyński i Wspólnicy

Al. Ujazdowskie 10

00-478 Warszawa

Tel.: 22 437 82 00, 22 537 82 00

Faks: 22 437 82 01, 22 537 82 01

E-mail: warsaw@wardynski.com.pl

