



reprivatyzacja

Warszawa, maj 2014

Spis treści

W procesie reprivatyzacji nie doszliśmy jeszcze nawet do połowy	3
Zasiedzenie wrogie reprivatyzacji	8
Liczba stron postępowania reprivatyzacyjnego	10
Odwlekanie wydania nieruchomości dekretowych	13
Odszkodowania za nieruchomości warszawskie w Trybunale Konstytucyjnym	16
Sprawy reprivatyzacyjne a skarga do Trybunału Sprawiedliwości UE	18
Roszczenia reprivatyzacyjne przedwojennych spółek handlowych	19
Zwrot ogrodów działkowych	22
Kontakt	26
O kancelarii	27

W procesie reprivatyzacji nie doszliśmy jeszcze nawet do połowy

Rozmowa z Krzysztofem Wiktorem, partnerem odpowiedzialnym za praktykę reprivatyzacyjną kancelarii Wardyński i Wspólnicy, o problemach związanych z reprivatyzacją w Polsce.

Reprivatyzacja od lat jest stale obecna w mediach. Wiele zwrotów budzi silne emocje.

Krzysztof Wiktor: Reprivatyzacja to jeden z elementów porządkujących Polskę po 1989 roku. Trzeba pamiętać, że w poprzednim systemie wielu ludziom nie tylko wyrządzono ogromne krzywdy fizyczne, ale również odebrano im posiadany majątek. Reprivatyzacja w polskim modelu jest możliwa wyłącznie wtedy, gdy majątek ten został odebrany z naruszeniem wówczas obowiązującego prawa. Nie ma zwrotów ani odszkodowań *en bloc*. Taki model wynika z braku specjalnej ustawy reprivatyzacyjnej.

Oczywiście, że reprivatyzacja budzi wielkie emocje, jak wszystko, co burzy istniejący porządek. Jeżeli mamy kamienicę, w której od okresu powojennego mieszkają ludzie dokwaterowani tam wbrew woli prawowitego właściciela, to zrozumiałe jest, że ryzyko utraty miejsca zamieszkania budzi ich emocje. Zadaniem państwa i jego organów

administracyjnych i sądowych jest próba wyważenia wartości. Bo z jednej strony komu zabrano, temu należy oddać, ale z drugiej strony nie można naprawiać jednych krzywd, tworząc nowe.

Czy osoba, która mieszka w kamienicy jako dokwaterowany lokator albo potomek tego lokatora, nie ma możliwości zasiedzenia? Sąd Najwyższy orzekł przecież o możliwości zasiedzenia przez Skarb Państwa nawet bezprawnie przejętych nieruchomości.

Nie. Lokatorzy kwaterunkowi zawsze wynajmowali mieszkania od miasta. A najemca nigdy nie posiada jak właściciel, nie ma cechy posiadacza samoistnego. Posiadacz samoistny to taki, który nie będąc właścicielem posiada tak, jakby nim był. Najemca jest zawsze posiadaczem zależnym, a posiadanie zależne nie prowadzi do zasiedzenia.

Osoby mieszkające w zreprivatyzowanych kamienicach rzeczywiście są w trudnej sytuacji. Oczywiście umowa najmu zawarta wcześniej z miastem czy z gminą dalej obowiązuje, tylko zmieniają się jej warunki ekonomiczne. Bo gdy nieruchomość jest w zasobach gminy, stawki czynszów są ustalane odgórnie i są najczęściej niewysokie,

nierynkowe. Po odzyskaniu kamienicy przez osobę prywatną czynsz jest zwykle podnoszony do poziomu rynkowego.

Lokatorzy są jednak chronieni przepisami o ochronie lokatorów. Obowiązują co prawda czynsze rynkowe, ale nie można podnieść czynszu z dnia na dzień, nie można tego zrobić powyżej poziomów ustawowych bez uzasadnienia, wypowiedzenie umowy najmu też musi być uzasadnione, wypowiedzenie bez uzasadnienia musi być z trzyletnim wyprzedzeniem. Obecnie górna granica czynszu, do której właściciel może go podnieść bez specjalnego uzasadnienia, to 3% tak zwanej wartości odtworzeniowej lokalu. Kwota ta jest uzależniona od lokalizacji budynku i kosztu jego wybudowania. Jeśli właściciel chce podnieść czynsz powyżej tej granicy, musi to uzasadnić np. wysokim kosztem wymiany dachu. Lokator może się wówczas odwołać do sądu i to sąd decyduje, czy podwyżka jest uzasadniona, czy nie. Zresztą w Warszawie wartość odtworzeniowa powoli zrównuje się z czynszem rynkowym. W efekcie powoli znikają spory o to, o ile można podwyższyć czynsz.

Dlaczego w ogóle są zwracane kamienice z lokatorami, a nie są przyznawane nieruchomości zamiennie?

Odpowiem na przykładzie Warszawy. Miasto Warszawa nie chce przyznawać nieruchomości zamiennych. Uważa, że jedyne, co może zrobić, to zwrócić kamienicę w takim stanie, w jakim ona jest. Przepisy dekretu warszawskiego przewidywały możliwość przyznawania nieruchomości zamiennych, jeżeli nie ma możliwości zwrotu. Wielokrotnie zwracaliśmy się o to – a wiem, że inne kancelarie też – żeby w przypadkach kontrowersyjnych, czyli np. w przypadku kamienic z lokatorami, podwórek, placów

zabaw czy boisk szkolnych, miasto przystępowało do rozmów w celu przyznania nieruchomości zamiennych. To by jednocześnie uwolniło nieruchomość od roszczeń, nie wywołało konfliktu społecznego i zaspokoilo uzasadnione roszczenia byłych właścicieli.

Miasto tego nie robi z bardzo prostego powodu. Przyznając grunt zamienny, miasto ponosi stratę, bo ten grunt można by sprzedać i uzyskać przychód. Z kamienicy nie ma żadnego przychodu. Najczęściej jest tylko kłopot z lokatorami. To dlatego miasto woli oddać kamienicę z lokatorami niż rozmawiać z właścicielami o przyznaniu nieruchomości zamiennej.

Podobna sytuacja jest z odszkodowaniami. Zamiast zwracać nieruchomości w naturze, można by przecież wypłacać odszkodowania. Ale miasto w ogóle odmawia rozmów na ten temat. A żeby uzyskać sądownie odszkodowanie za utraconą nieruchomość, trzeba wykazać, że się ją bezpowrotnie utraciło. Czyli że po pierwsze bezprawnie ją zabrano, a po drugie że zgodnie z dzisiejszym prawem nie można jej zwrócić, bo np. została sprzedana osobie trzeciej. Ale jeśli jest wola zwrotu, to nie można tego zwrotu nie przyjąć i iść do sądu po odszkodowanie.

Zdecydowana większość naszych klientów byłaby usatysfakcjonowana rekompensatami finansowymi, nawet w wysokości niższej niż rynkowa. Można by na przykład wydawać decyzje o odmowie zwrotu kamienicy z jednoczesnym zaoferowaniem nieruchomości zamiennej. Jestem przekonany, że większość osób by się na to zgodziła. Atmosfera społeczna wokół reprivatyzacji nie jest najlepsza, ale w zdecydowanej większości nie z winy byłych właścicieli, wśród których oczywiście też

zdarzają się czarne owce, ale z winy polityki władz państwowych i samorządowych.

Co gorsza miasto z jednej strony zwraca nieruchomości w naturze, a z drugiej strony sprawia, że z odzyskaną nieruchomością nic nie można zrobić. Dotyczy to głównie obiektów oświatowych, takich jak podwórka przedszkolne, place zabaw i boiska szkolne. Zawsze próbujemy negocjować z miastem, żeby nie zwracano boiska, tylko przyznano nieruchomość zamienną albo odszkodowanie. Byłym właścicielom nie chodzi przecież o to, żeby wywoływać wojnę z lokalną społecznością. Ale odbijamy się od ściany. Miasto zwraca nieruchomość, ale jednocześnie uchwała tzw. mikroplan zagospodarowania przestrzennego, przewidujący, że może być ona przeznaczona wyłącznie na cele oświatowe. To otwiera pole do kolejnych konfliktów, bo były właściciel będzie musiał wziąć to boisko, ale w poczuciu bezsilności je ogrodzi, a media będą się rozpisywać o jego pazerności.

Tymczasem w budżecie państwa są przewidziane pieniądze na roszczenia. Miasto powinno wyważyć interesy poszczególnych grup i doprowadzić do kompromisowego rozwiązania, ale często niestety nie ma chęci rozmowy z drugiej strony. Brakuje decyzyjności i chęci porozumienia. My od wielu lat tonujemy nastroje, przekonujemy klientów, żeby dochodzili roszczeń w sposób, który nie spowoduje konfliktów społecznych i kolejnych krzywd.

Mamy teraz taki przykład w śródmieściu Warszawy. Przedszkole stoi na gruncie, który będzie zwracany. Za naszą namową klientka dobrowolnie zrezygnowała z części terenu, żeby przedszkole mogło zachować fragment placu zabaw. Ale potrzebna jest zgoda miasta na to, żeby wytyczyć nową drogę

dojazdu do odzyskanej części. I jest straszny problem, żeby coś takiego wynegocjować.

W jakim procencie z roszczeniami występują faktyczni spadkobiercy dawnych właścicieli, a w jakim osoby, które skupują roszczenia?

W naszej praktyce jakieś 90% to autentyczni spadkobiercy byłych właścicieli. Osoby, które kupiły roszczenia, są w zdecydowanej mniejszości. A spośród tych, którzy kupili roszczenia, naprawdę niewielki procent to handlarze roszczeniami, którzy kupują je w celach spekulacyjnych, o czym potem słychać w mediach.

Czy dużo nieruchomości zostało odebranych z pogwałceniem ówczesnego prawa?

Jeśli chodzi o Warszawę, to szacuje się, że jakieś 90%. W rzeczywistości zgodnie z prawem odebrano jedynie nieruchomości przewidywane zaraz po wojnie na cele publiczne, na przykład na poszerzenie ulicy Marszałkowskiej w stronę zachodnią czy budowę linii kolejowych. Dla ogromnej części Warszawy takich celów publicznych nie przewidywano, więc nie było żadnych podstaw, żeby odmawiać zwrotów byłym właścicielom. W efekcie Warszawa jest reprivatyzacyjną bombą z opóźnionym zapłonem, co bardzo utrudnia rozwój miasta.

Ale to jest specyfika Warszawy. Nacjonalizacja gruntów rolnych i leśnych czy przemysłu przedwojennego odbywała się raczej zgodnie z ówczesnie obowiązującym prawem. A w innych miastach nie było dekretów nacjonalizacyjnych i nieruchomości zachowały charakter prywatny. Przejmowano je nieraz, ale pod pretekstem np. konieczności remontu lub jako mienie opuszczone.

Ogromny jest też problem wadliwych wywłaszczeń, który dopiero wybuchnie z wielką mocą. Oczywiście przed wojną też

był tryb wywłaszczeń za słusznym odszkodowaniem, tak jak i obecnie. Ale po wojnie wywłaszczano nieruchomości praktycznie bez odszkodowań albo za bardzo niskim odszkodowaniem. Wywłaszczano na bardzo różne cele, które często nie zostały w ogóle zrealizowane albo zostały zrealizowane po latach i to w szczątkowym wymiarze. Już teraz się zdarza, że ludzie wywłaszczeni decyzjami wywłaszczeniowymi domagają się zwrotów albo odszkodowań za ogromne tereny zajęte dziś pod osiedla mieszkaniowe czy boiska sportowe. To nie były cele publiczne, czyli wywłaszczenia często następowały z rażącym naruszeniem prawa. Pomijano prawa tych osób jako stron w postępowaniu, wydawano decyzje w stosunku do osób nieżyjących. Wiele osiedli warszawskich takich jak Ursynów, Bielany, Białołęka powstało na gruntach wywłaszczonych. Na to nakłada się problem nieuregulowania stanów prawnych tych gruntów po wywłaszczeniu na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, które często do dzisiaj nie mają do nich tytułów prawnych. Jeżeli spadkobiercy wywłaszczonych właścicieli (a byli to najczęściej rolnicy) udowodnią, że decyzje wywłaszczeniowe były wadliwe, czekają nas np. zwroty części tych osiedli, niezabudowanych jeszcze blokami.

Jest mnóstwo problemów, które dopiero się nawarstwiają. Jesteśmy może nie na początku drogi, ale do połowy jeszcze na pewno nie doszliśmy. I nie ma co liczyć na rozwiązanie naturalne. Bo nawet jeśli ktoś umiera, to w jego miejsce wstępuje ktoś inny. A ludzie są coraz bardziej świadomi swoich praw i próbują ich dochodzić.

Dlaczego właściwie nie powstała ustawa reprivatyzacyjna? Czy byłaby ona tak skomplikowana, czy brakuje woli politycznej?

Moim zdaniem nie było i nie ma woli politycznej. Taka ustawa mogłaby liczyć kilkanaście artykułów, z których pierwszy stanowiłby, że co się nadaje do zwrotu, to się ludziom zwraca, a za to, co się nie nadaje, budżet państwa wypłaci w ratach odszkodowanie w kwocie powiedzmy 50% wartości. Tyle że taka ustawa obciążałaby budżet państwa i sprawiła, że Polska natychmiast przekroczyłaby poziom dopuszczalnego deficytu budżetowego w rozumieniu przepisów unijnych. Należałoby więc ciąć wydatki państwowe gdzie indziej, a na to nie ma zgody społecznej ani politycznej.

Od 1990 roku było kilkanaście projektów tej ustawy. Tylko jeden z nich został uchwalony, ale został zawetowany przez prezydenta Kwaśniewskiego. On przewidywał właśnie 50-procentowe rekompensaty.

Politycy wszystkich opcji w rzeczywistości są zadowoleni z istniejącego status quo, czyli z pełzającej reprivatyzacji. Rocznie zwraca się kilkadziesiąt czy kilkaset nieruchomości w skali kraju, do tego sądy zasądzą ok. stu milionów złotych odszkodowań z tytułu wadliwej nacjonalizacji. Proces rozłożony jest na bardzo wiele lat, środki na odszkodowania są w budżecie państwa zagwarantowane, więc tak może się to ciągnąć aż do końca.

Politycy mają też świadomość, że nie wszyscy poszkodowani właściciele lub ich spadkobiercy będą dochodzić roszczeń, bo uznają, że albo się nie da, albo nie umieją, albo są rozsiani po całym świecie i nie mogą się zorganizować. Poza tym nie wszystkie roszczenia okażą się zasadne. A nawet jak okażą się zasadne, to zanim urzędy zwrócą lub sądy zasądzą, minie wiele lat. I Skarb Państwa chwilowo nie musi za nie płacić.

Taka pełzająca reprivatyzacja postępuje, moim zdaniem, ku pewnemu zadowoleniu środowisk politycznych wszystkich opcji, ku mniejszemu zadowoleniu władz samorządowych, które borykają się ze zwrotami, a na pewno przy ogromnym sprzeciwie środowisk społecznych związanych np. z obroną lokatorów czy środowisk działkowców. Najmniej zadowoleni są oczywiście byli właściciele, często ludzie wiekowi, którzy woleliby odzyskać mniej, ale szybciej.

Ustawa reprivatyzacyjna byłaby też kołem zamachowym dla uśpionego kapitału. Z nieruchomości obciążoną roszczeniami nic nie można zrobić, miasto jej np. nie remontuje. Nieruchomość zwracana najczęściej zaczyna przynosić dochód – jest remontowana, odnawiana, poprawiany jest jej standard, co daje pracę wielu ludziom. To samo dotyczy zasądzanych odszkodowań. To jest pieniądź, który napędza gospodarkę (uprawnieni te pieniądze wydają), a wcześniej tylko leżał na rachunku budżetu państwa. To bardzo słabo dostrzegany element gospodarki i warto zwrócić na to uwagę. Dziś można już się tylko zastanawiać, jak

wpłynęłaby na rozwój kraju szybka reprivatyzacja w latach 90. Po pierwsze mielibyśmy rozwiązany problem, a po drugie dużo więcej polskiego prywatnego kapitału, który mógłby tworzyć miejsca pracy, finansować inwestycje. Dziś ten kapitał jest uśpiony w Agencji Nieruchomości Rolnej, w zasobach komunalnych miast, w innych instytucjach Skarbu Państwa. Kapitał państwowy rzadko kiedy pracuje. Najczęściej po prostu jest. Do tego dochodzi ryzyko reprivatyzacyjne, które musi w pierwszej kolejności zbadać każdy inwestor chcący kupić w Polsce nieruchomość pod fabrykę czy osiedle mieszkaniowe. Nieuporządkowane kwestie własnościowe obniżają atrakcyjność inwestycyjną Polski.

Ustawa reprivatyzacyjna byłaby więc bardzo pożądana, ale w rzeczywistości w najbliższych latach jest nie do zrealizowania. Jest pewnym mitem, który pojawia się czasem w kampaniach wyborczych. Dlatego byłym właścicielom pozostaje dochodzenie swoich praw na własną rękę.

Rozmawiała Justyna Zandberg-Malec



Zasiedzenie wrogiem reprivatyzacji

Leszek Zatyka

Odzyskanie majątków ziemskich jest coraz bardziej utrudnione, gdyż Skarb Państwa może podejmować działania w celu ich zasiedzenia.

Dawni właściciele majątków wywłaszczonych oraz znacjonalizowanych na podstawie różnych przepisów obowiązujących w okresie powojennym (takich jak dekret o przeprowadzeniu reformy rolnej, ustawa o przejściu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej czy dekret o przejściu niektórych lasów na własność Skarbu Państwa) mają możliwość odzyskania odebranych majątków, jednakże tylko w przypadku, gdy przejście ich przez państwo nastąpiło niezgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami prawa.

Szansę na pozytywne zakończenie procesu reprivatyzacji dla tych osób, które dotychczas nie podjęły działań w celu realizacji swoich roszczeń, maleją z upływem czasu. Przyczyną tego jest okoliczność, że Skarb Państwa (czy też jednostki samorządu terytorialnego) był posiadaczem nieruchomości przez wiele lat.

Zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego posiadacz samoistny nieruchomości nie będący jej właścicielem może nabyć własność nieruchomości, jeżeli posiada nieruchomość

nieprzerwanie przez 20 lat w dobrej wierze bądź przez 30 lat w złej wierze.

Przez szereg lat w orzecznictwie Sądu Najwyższego przeważało stanowisko, że Skarb Państwa nie może zasiedzieć nieruchomości, w której posiadanie wszedł w ramach sprawowania władztwa publicznego. Taki pogląd dawał dawnym właścicielom szansę na odzyskanie majątku.

Sytuacja zmieniła się jednak w 2007 roku, gdy Sąd Najwyższy wydał uchwałę pełnego składu, która ma moc zasady prawnej, wiążącej wszystkie składy Sądu Najwyższego. W uchwale tej Sąd Najwyższy dopuścił możliwość zasiedzenia nieruchomości przez Skarb Państwa, nawet jeżeli jej posiadanie uzyskane zostało w ramach wadliwego wykonywania władzy publicznej. Innymi słowy Skarb Państwa dostał prawną możliwość nabycia własności, mimo że wszedł w jej posiadanie niezgodnie z uprzednio obowiązującymi przepisami, a więc bezprawnie.

W uchwale wskazana została jednak droga obrony przed zasiedzeniem, tj. zawieszenie biegu terminu zasiedzenia, jeżeli właściciel nie mógł skutecznie dochodzić odzyskania nieruchomości. W okresie zawieszenia nie biegnie bowiem termin niezbędny do zasiedzenia.

Koncepcja zawieszenia biegu terminu zasiedzenia wiąże się z istnieniem siły wyższej, za którą przyjmuje się również istnienie regulacji prawnych w okresie PRL oraz praktykę ich stosowania, uniemożliwiających skuteczne dochodzenie odzyskania majątku na drodze sądowej, administracyjnej bądź sądownoadministracyjnej. Sądy jednakże nie przyjmują automatycznie okoliczności niemożności dochodzenia praw; okoliczności te należy koniecznie wykazać, przedstawiając odpowiednie dowody w postaci dokumentów albo zeznań świadków czy stron. Każda sprawa badana jest indywidualnie.

Bez zawieszenia terminu zasiedzenia nie byłoby w ogóle możliwe odzyskanie nieruchomości przejętych przez Skarb Państwa w latach 40., 50. czy 60., gdyż upłynąłby już termin niezbędny do zasiedzenia nieruchomości przez Skarb Państwa.

Sądy przyjmują różne terminy zakończenia okresu zawieszenia biegu terminu zasiedzenia i rozpoczęcia jego biegu na nowo. Jest to zazwyczaj rok 1985 bądź 1989. Jeśli przyjąć te daty, upływ terminu zasiedzenia nieruchomości przez Skarb Państwa może nastąpić już w 2015 bądź 2019 roku.

Zasiedzenie nieruchomości przez Skarb Państwa może jednakże nastąpić jedynie w sytuacji biernej postawy dawnych właścicieli nieruchomości bądź ich spadkobierców. Jeżeli natomiast podejmowali oni działania prawne w celu odzyskania nieruchomości, mogli skutecznie przerwać bieg terminu zasiedzenia, który po jego przerwaniu rozpoczyna się od nowa.

Działaniami przerywającymi bieg tego terminu są działania podejmowane przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznania spraw lub egzekwowania

roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwzięte bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Takim działaniem może być na przykład wystąpienie z powództwem bądź wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej o wydanie nieruchomości, a w przypadku nieruchomości przejętych na podstawie dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej – wystąpienie do wojewody z wnioskiem o ustalenie, że nieruchomość nie podpadała pod działanie tego dekretu.

Jeżeli jednak nie uda się odzyskać nieruchomości w naturze, dawnym właścicielom pozostanie jeszcze możliwość ubiegania się o odszkodowanie od Skarbu Państwa. Pamiętać należy, że możliwość domagania się odszkodowania nie przysługuje we wszystkich sytuacjach prawnych i w odniesieniu do wszystkich przypadków wywłaszczenia czy nacjonalizacji. Zazwyczaj samo powstanie roszczenia o odszkodowanie wymaga również wszczęcia dodatkowych postępowań. Roszczenia o odszkodowanie ulegają przedawnieniu, wobec czego wymagają przedsięwzięcia szeregu kroków w celu ich zabezpieczenia.

Osobom, które nie mogą skutecznie doprowadzić do reprivatyzacji, pozostanie jedynie oczekiwać na uchwalenie ustawy reprivatyzacyjnej, która chociaż w minimalnym stopniu zaspokoiłaby ich roszczenia.

Biorąc jednak pod uwagę, że Skarb Państwa podejmuje działania w celu uzyskania prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia w celu uniemożliwienia dawnym właścicielom zaspokojenia ich roszczeń, nie należy oczekiwać, aby taka ustawa została uchwalona w najbliższej przyszłości, a być może w ogóle.

Nie będzie bowiem w interesie finansowym Skarbu Państwa dobrowolne wypłacanie odszkodowań w sytuacji, gdy roszczenia dawnych właścicieli staną się nieskuteczne z

uwagi na zasiedzenia prawa własności przez Skarb Państwa.

Wypłacenie odszkodowań byłoby jednak w interesie państwa prawa.

Liczba stron postępowania reprivatyzacyjnego

dr Magdalena Niziołek

Czy właściciele lokali w budynku „dekretowym” lub użytkownicy wieczysti zawsze są stroną postępowań w sprawach z dekretu warszawskiego lub dekretu o reformie rolnej? Nowe „trendy” w orzecznictwie sądów administracyjnych.

Kwestia właściwego ustalenia stron postępowania w sprawach prowadzonych w trybie dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy („dekret warszawski”), a także w trybie dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej („dekret o reformie rolnej”) i innych aktów nacjonalizacyjnych, jest jednym z częstszych problemów, jakie pojawiają się w tego typu sprawach.

W orzecznictwie sądowoadministracyjnym ugruntowane jest stanowisko, że w postępowaniu o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz następców prawnych dawnego właściciela gruntu, toczącym się w trybie dekretu warszawskiego, stronami są osoby, którym przysługują określone prawa rzeczowe. Osobami tymi są:

osoba bądź osoby zgłaszające roszczenia dekretowe bądź ich spadkobiercy (wnioskodawcy), właściciel gruntu, osoby będące użytkownikami wieczystymi gruntu, a w przypadku gruntu zabudowanego także właściciele lokali, z którymi związane są odpowiednie udziały w użytkowaniu wieczystym gruntu (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 8 lutego 2007 r., I OSK 1110/06).

Podobne stanowisko zajmują sądy administracyjne w odniesieniu do postępowań prowadzonych na podstawie § 5 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 1 marca 1945 r., w sprawie wykonywania Dekretu o reformie rolnej. Stronami takich postępowań są byli właściciele nieruchomości lub ich spadkobiercy oraz aktualni jej właściciele i użytkownicy wieczysti. (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 11 czerwca 2013 r., sygn. akt I SA/Wa 129/13).

To powoduje, że w niektórych postępowaniach (dotyczy to zwłaszcza dekretu o reformie rolnej) mamy do czynienia

z ogromną, liczoną czasami w setkach, ilością podmiotów, które legitymując się określonymi tytułami prawnorzeczowymi do nieruchomości, powinny być uznane za stronę tych postępowań w świetle powyższych poglądów judykatury. Powoduje to niejednokrotnie paraliż postępowań reprivatyzacyjnych, gdyż ich przeprowadzenie z udziałem dziesiątek czy nawet setek stron, którym należy skutecznie doręczać dokumenty urzędowe na ich adresy zamieszkania, z naturalnych powodów jest niemożliwe.

Problem ten został niedawno dostrzeżony przez sądy administracyjne, czemu dały one wyraz w swoich wyrokach dotyczących dekretu warszawskiego i dekretu o reformie rolnej. W wyrokach dotyczących dekretu warszawskiego (nieprawomocne wyroki WSA w Warszawie z 25 kwietnia 2013 r., sygn. akt I SA/Wa 951/13 i z 7 października 2013 r., sygn. akt I SA/Wa 1695/12) sąd zawarł bardzo interesujące wywody i doszedł do wniosku, że prawo podmiotu posiadającego tytuł rzeczowy do nieruchomości do bycia stroną postępowania nadzorczego prowadzonego w trybie dekretu warszawskiego należy wiązać z oddziaływaniem wyniku postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji dekretowej na owe prawa rzeczowe. WSA (wyrok I SA/Wa 951/13) słusznie zauważył, że przede wszystkim „(...) brak jest przepisu prawa materialnego, z którego mógłby wynikać interes prawny (...) właścicieli lokali w badaniu oceny legalności orzeczenia, które odmawiało przyznania prawa własności czasowej. (...) Należy wobec tego postawić pytanie, jakie skutki prawne dla właścicieli lokali, których prawa są chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, będzie miało ewentualne stwierdzenie nieważności orzeczenia dekretowego, w jaki sposób może

wpłynąć na treść ich prawa do samodzielnego lokalu i związanego w tym udziału w nieruchomości. (...) Prawa osób, które nabyły lokale, są niepodważalne i chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. W praktyce angażowanie właścicieli lokali w postępowanie nadzorcze nie ma żadnego sensu. Przy tym podział właścicieli lokali na tych, którzy nabyli je do 1990 r. na podstawie decyzji (poprzedzającej akt notarialny), oraz tych, którzy nabyli je bez poprzedzającej zawarcie aktu notarialnego decyzji, jest zbyteczny. Decyzje o sprzedaży lokali nie wywoływały żadnego skutku prawno-rzeczowego. (...) Użytkowników wieczystych i właścicieli lokali chroni rękojmią wiary ksiąg wieczystych (...). W tym kontekście również hipotetyczne prowadzenie postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży nie może wpłynąć na pozbawienie właścicieli lokali praw do nieruchomości, ponieważ zawarty w wykonaniu takich decyzji akt notarialny jest niewzruszalny”.

Sąd (wyrok I SA/Wa 1695/12) zaznaczył przy tym, że „Interesu prawnego nie można wywieść również z faktu, że właściciele lokali tworzą wspólnotę mieszkaniową. To, że postępowanie dekretowe może finalnie doprowadzić do ustanowienia prawa użytkownika wieczystego na udziale nie związanym ze sprzedanymi lokalami spowoduje jedynie to, że w miejsce gminy do wspólnoty mieszkaniowej wejdzie nowa osoba. Jednak właściciele lokali jako współużytkownicy wieczystości nie mają jakiegokolwiek wpływu na zadysponowanie udziałem przez gminę”. WSA skonkludował więc, że „(...) nawet stwierdzenie nieważności decyzji dekretowej nie pozbawi użytkowników wieczystych i właścicieli lokali mieszkalnych ich praw rzeczowych. (...) Zatem (...)

stronami (...) postępowania nadzwyczajnego powinny być jedynie osoby (ich następcy prawni), do których decyzję te skierowano, czyli spadkobiercy dawnych właścicieli nieruchomości”.

W podobnym duchu wypowiedział się WSA w Warszawie w sprawie z dekretu o reformie rolnej. W wyroku z 28 lutego 2014 r., sygn. akt I SA/Wa 1588/13, sąd „(...) nie dopatrył się (...) w działaniach organów nadzoru naruszenia art. 28 k.p.a., poprzez niezasadne pominięcie w postępowaniu wszystkich podmiotów legitymujących się tytułem prawnorzeczowym do nieruchomości. Przede wszystkim bowiem, prawa tych osób, chronione ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych, w żaden sposób nie zostają naruszone treścią rozstrzygnięcia nadzorczego wydanego w przedmiocie orzeczenia o przejęciu nieruchomości na cele reformy rolnej. W konsekwencji zatem przyjęć należy, że brak jest przepisu prawa materialnego, z którego miałby wynikać dla takich właścicieli (użytkowników wieczystych) interes prawny legitymujący ich do udziału w postępowaniu w charakterze strony. Dopuszczenie zaś do udziału w postępowaniu nadzorczym w sprawie o podpadanie nieruchomości pod działanie dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej wszystkich jej aktualnych właścicieli (użytkowników wieczystych) musi budzić także wątpliwości z

perspektywy art. 2 Konstytucji RP. Prowadzenie bowiem postępowań z wszystkimi właścicielami gruntów, niemających związku ze sprawą i powiązana z tym konieczność ustalania każdorazowa aktualnego stanu prawnego tych nieruchomości, w wielu sytuacjach odsuwa w czasie na wiele lat możliwość naprawienia szkody wyrządzonej pierwotnym właścicielom nieruchomości bezprawnie przejętych przez Państwo. W skrajnych zaś przypadkach możliwość zakończenia w takich warunkach postępowania nadzorczego byłaby czysto iluzoryczna, (a to z uwagi na zmiany w stosunkach właścicielskich następujące w toku postępowania, zgody, konieczność oczekiwania na przeprowadzenie postępowań spadkowych itp.)”. Analogiczny pogląd wyraził WSA w Warszawie w wyroku z 12 marca 2014 r., sygn. akt I SA/Wa 1821/13.

Powioda się, że jedna jaskółka nie czyni wiosny, jednak te kilka nowych, nieprawomocnych orzeczeń WSA w Warszawie pozwala byłym właścicielom nieruchomości lub ich następcom prawnym żywić nadzieję, że ich postępowanie toczące się nierzadko z wieloletnim opóźnieniem z powodu trudności w ustaleniu kręgu stron postępowania wreszcie będzie miało szansę się zakończyć.



Odwlekanie wydania nieruchomości dekretowych

Radosław Wiśniewski

Uzyskanie tytułu prawnego do nieruchomości dekretowych powinno torować drogę do ich zwrotu na rzecz prawowitych właścicieli. Jednak posiadacze tych nieruchomości często dążą do zawieszania postępowania windykacyjnego, by odwlec moment ich wydania.

Po przeprowadzeniu wielu (często długich) postępowań cywilnych i administracyjnych – w wyniku których przedwojennym właścicielom lub ich spadkobiercom udaje się uzyskać odpowiedni tytuł prawny do odebranych nieruchomości – wydaje się, że jej zwrot jest już tylko kwestią czasu.

Jednak dotychczasowi (nierzadko wieloletni) posiadacze nieruchomości często nie są w stanie zaakceptować powrotu posiadanej przez nich nieruchomości dekretowej do prawowitych właścicieli/użytkowników wieczystych i zazwyczaj nie godzą się na dobrowolne wydanie zajmowanej nieruchomości. Prawowici właściciele/użytkownicy rzeczy wyciągają wówczas powództwo o wydanie nieruchomości. Taki pozew, po zbadaniu przez sąd tytułu prawnego strony powodowej do nieruchomości dekretowej i po stwierdzeniu braku tytułu prawnego po stronie pozwanej, winien zostać uwzględniony. Innymi słowy, postępowanie windykacyjne w takich okolicznościach opiera się na weryfikacji przedłożonych dokumentów i nie jest szczególnie skomplikowane. Proces taki

mógłby zatem zakończyć się już na pierwszej rozprawie.

By jednak temu zapobiec, dotychczasowi posiadacze nieruchomości wszczynają inne postępowania dotyczące nieruchomości dekretowej, tak by w zawistym postępowaniu windykacyjnym ukazać je jako postępowania prejudycjalne, od których rozstrzygnięcia zależy wynik sprawy o wydanie. Teoretycznie pozwala to zawiesić toczące się postępowanie windykacyjne i odwlec w czasie wyrok nakazujący wydanie nieruchomości dekretowej.

Postępowaniami najczęściej wszczynanymi w toku spraw o wydanie nieruchomości dekretowych, mogącymi stanowić podstawę do zawieszenia postępowania, są:

- postępowania w przedmiocie stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości dekretowej w trybie art. 172 k.c.
- postępowania w przedmiocie przeniesienia własności nieruchomości dekretowej w trybie art. 231 k.c. z uwagi na wzniesienie na cudzym gruncie budynku znacząco przenoszącego wartość zajętej działki.

Czy każde postępowanie ma charakter prejudycjalny i jest podstawą zawieszenia?

Jak wskazują przedstawiciele doktryny, „Charakter relacji zachodzącej pomiędzy zagadnieniem prejudycjalnym oraz przedmiotem postępowania cywilnego jest

taki, że bez uprzedniego rozstrzygnięcia kwestii prejudycjalnej niemożliwe jest rozstrzygnięcie sprawy w toczącym się postępowaniu”¹. Innymi słowy, rozstrzygnięcie w sprawie o charakterze prejudycjalnym jest podstawą orzeczenia w postępowaniu cywilnym. Nie każde jednak postępowanie dotyczące nieruchomości dekretowej, która jednocześnie jest przedmiotem postępowania windykacyjnego, ma przymiot postępowania prejudycjalnego. Nadto, jeśli nawet sąd rozpoznający wniosek o zawieszenie postępowania o wydanie nieruchomości dekretowej uzna, że inne postępowanie cywilne ma charakter prejudycjalny w stosunku do sprawy windykacyjnej, to taka konstatacja nie jest jeszcze równoznaczna z koniecznością zawieszenia postępowania.

W art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. ustawodawca przewidział jedynie możliwość zawieszenia postępowania cywilnego przez sąd wobec zaistnienia ww. zależności. Decyzja o zawieszeniu sprawy windykacyjnej wobec wystąpienia postępowania charakterze prejudycjalnym jest więc decyzją fakultatywną. Nie oznacza to pozostawienia kwestii zawieszenia do dowolnego uznania sądu, lecz nakłada na sąd obowiązek rozważenia wszystkich okoliczności danej sprawy i wydania decyzji w konkretnej sytuacji. Sąd Najwyższy stwierdził nawet, że „Ustawodawca w przepisie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. wyraźnie podkreśla, że sąd może zawiesić postępowanie. Nawet więc jeśli rozstrzygnięcie rozpoznawanej sprawy zależy od rozstrzygnięcia jakie może zapaść w innej sprawie, sąd powinien ocenić, czy należy zawieszać postępowanie”². Zatem tylko gdy przemawia za tym całokształt okoliczności sprawy o wydanie nieruchomości

dekretowej, sąd powinien zawieszać postępowanie windykacyjne z uwagi na toczące się jednocześnie postępowanie o charakterze prejudycjalnym.

Zawieszenie postępowania o wydanie nieruchomości dekretowej w praktyce

Pierwszy wniosek o zawieszenie postępowania windykacyjnego zazwyczaj będzie skutkował jego uwzględnieniem. Choć w większości przypadków wszczynane w toku postępowania windykacyjnego inne dotyczące nieruchomości dekretowej postępowania cywilne są bezpodstawne i inicjowane tylko w celu zawieszenia sprawy windykacyjnej i opóźnienia wydania wyroku, to jednak w praktyce sądy nie mają podstaw, by oddalić pierwszy wniosek o zawieszenie sprawy o wydanie.

Inaczej sytuacja wygląda przy następnych wnioskach dotyczących kolejno wszczynanych postępowań cywilnych dotyczących tej samej nieruchomości dekretowej.

Przypuśćmy, że pierwszy wniosek o zawieszenie sprawy o wydanie nieruchomości dekretowej był umotywowany toczącym się postępowaniem o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości dekretowej na rzecz dotychczasowego jej posiadacza. Oczywiście jest, że sąd orzekający w toku postępowania prejudycjalnego ustali, czy posiadanie miało charakter samoistny i ewentualnie czy było posiadaniem w dobrej czy złej wierze. Zatem od wyniku postępowania o stwierdzenie zasiedzenia faktycznie zależałoby rozstrzygnięcie w sprawie windykacyjnej, w szczególności jeśli we wniosku o stwierdzenie zasiedzenia dotychczasowy posiadacz nieruchomości dekretowej powołałby nowe okoliczności. W tym stanie rzeczy sąd orzekający w sprawie o wydanie

¹ A. Jakubecki, *Komentarz do art. 177 Kodeksu postępowania cywilnego*, LEX 2013, § 4.

² Wyrok Sądu Najwyższego z 24 lutego 2006 r., II CSK 141/05, LEX nr 201027.

nieruchomości dekretowej zawiesi postępowanie windykacyjne celem dokonania odpowiednich ustaleń w postępowaniu prejudycjalnym.

Jednak gdy wniosek o stwierdzenie zasiedzenia zostanie oddalony, a w postanowieniu kończącym sprawę zasiedzeniową sąd orzekający uzna, że posiadanie nie miało przymiotu posiadania samoistnego i było posiadaniem w złej wierze, wówczas następny wniosek o zawieszenie postępowania – uzasadniony tym razem toczącym się postępowaniem o przeniesienie własności nieruchomości dekretowej w trybie art. 231 k.c. – winien zostać oddalony. W obliczu stwierzonego w postępowaniu prejudycjalnym (o zasiedzenie) braku samoistnego charakteru posiadania dotychczasowego posiadacza nieruchomości dekretowej – co jest również podstawową przesłanką roszczenia z art. 231 k.c. – ponowne zawieszenie sprawy o wydanie nieruchomości dekretowej byłoby bezcelowe i zmierzałoby do przewlekłości postępowania

o wydanie oraz opierałoby się tylko na tożsamości nieruchomości będącej przedmiotem obu postępowań. Natomiast taki rodzaj zależności nie wystarczy do stwierdzenia, że postępowanie z art. 231 k.c. miałoby charakter postępowania prejudycjalnego w stosunku do sprawy windykacyjnej.

Tozsama argumentacja jest możliwa do zastosowania przy odwrotnej kolejności inicjowanych postępowań mających stanowić podstawę zawieszenia postępowania o wydanie nieruchomości dekretowej. Drugi wniosek o zawieszenie postępowania nie powinien zostać uwzględniony. Inne rozstrzygnięcie prowadziło do bezpodstawnego wstrzymania orzeczenia co do istoty sprawy windykacyjnej, a tym samym do szkodliwego społecznie wstrzymania wymiaru sprawiedliwości na skutek wszczynania oczywiście bezzasadnych postępowań dotyczących tożsamej nieruchomości dekretowej.



Odszkodowania za nieruchomości warszawskie w Trybunale Konstytucyjnym

Elżbieta Żywno

Trybunał Konstytucyjny po raz drugi zajmie się badaniem zgodności art. 215 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie postanowieniem z 18 stycznia 2013 r. zwrócił się do Trybunału Konstytucyjnego z pytaniem prawnym, czy art. 215 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zakresie, w jakim uzależnia prawo do odszkodowania od pozbawienia poprzedniego właściciela nieruchomości bądź jego następców prawnych faktycznej możliwości władania nieruchomością po dniu 5 kwietnia 1958 r., jest zgodny z art. 2 art. 32 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji.

Art. 215 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami już po raz drugi jest przedmiotem kontroli konstytucyjnej. Przepis ten umożliwia uzyskanie odszkodowania za przejęty przez Skarb Państwa w Warszawie dom jednorodzinny, jeżeli przeszedł on na własność państwa po dniu 5 kwietnia 1958 r., oraz za działkę, która przed dniem wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy mogła być przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne, jeżeli poprzedni właściciel

bądź jego następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania nią po dniu 5 kwietnia 1958 r. Zgodnie z przepisami ustawy w ramach przyznanego odszkodowania poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni mogą otrzymać w użytkowanie wieczyste działkę pod budowę domu jednorodzinnego.

Za pierwszym razem Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że przepis ustawy jest niezgodny z Konstytucją w zakresie, w jakim uniemożliwia uzyskanie odszkodowania za nieruchomości inne niż domy jednorodzinne, jeżeli przeszły na własność państwa po dniu 5 kwietnia 1958 r. oraz w zakresie, w jakim uniemożliwia uzyskanie odszkodowania za działki, które mogły być przeznaczone pod budownictwo inne niż jednorodzinne, jeżeli poprzedni właściciel utracił faktyczną możliwość władania nieruchomością po dniu 5 kwietnia 1958 r. Trybunał uznał, że nadmierne ograniczanie uprawnień odszkodowawczych jest nieuprawnioną ingerencją w ochronę prawa własności.

Trybunał Konstytucyjny nie wskazał jednak terminu, w którym powinny zostać uchwalone nowe przepisy prawne uchylające niekonstytucyjne regulacje. W związku z tym powyższy przepis ustawy jest w dalszym ciągu stosowany w niezmienionym zakresie,

a zatem daje podstawę do otrzymania odszkodowania jedynie ograniczonej grupie osób pozbawionych prawa własności nieruchomości warszawskich na mocy dekretu warszawskiego z 1945 r.

Trybunał Konstytucyjny nie badał również wówczas przesłanki uzależniającej przyznanie odszkodowania od terminu przejścia domu jednorodzinnego na własność państwa lub pozbawienia możliwości faktycznego władania działką po dniu 5 kwietnia 1958 r. Tej kwestii dotyczy pytanie prawne skierowane do Trybunału Konstytucyjnego przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie.

Brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia dla utrzymania daty granicznej (5 kwietnia 1958 r.), od której uzależniona jest możliwość uzyskania odszkodowania. Przepis art. 215 ustawy różnicuje sytuację prawną dawnych właścicieli nieruchomości warszawskich. Osoby, które mogły korzystać z nieruchomości dekretowej dłużej niż do 5 kwietnia 1958 r., traktowane są lepiej niż osoby, które możliwość faktycznego władania nieruchomością utraciły wcześniej, przed datą graniczną. Zróżnicowanie sytuacji prawnej poprzednich właścicieli w oparciu o nie mającą istotnego znaczenia datę wywołuje wątpliwości co do zgodności z zasadą równości oraz zasadą zaufania obywateli do państwa.

Gdyby Trybunał Konstytucyjny uwzględnił wniosek WSA i stwierdził niekonstytucyjność zaskarżonego art. 215 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, miałyby to – wobec braku ustawy reprivatyzacyjnej – ogromne znaczenie dla poszkodowanych byłych właścicieli nieruchomości warszawskich. Na zmianie przepisów skorzystałaby głównie ta grupa byłych właścicieli nieruchomości (lub ich spadkobiercy), którzy nie złożyli wniosków o przyznanie prawa własności czasowej na podstawie art. 7 dekretu warszawskiego, a także osoby, które do tej pory nie mogły uzyskać odszkodowania, gdyż zostały pozbawione faktycznego władania nieruchomością przed 5 kwietnia 1958 roku.

Obecnie podmiotem zobowiązanym do przeprowadzenia postępowania oraz wypłaty odszkodowań jest starosta wykonujący zadania zakresu administracji rządowej – Prezydent m.st. Warszawy. Według danych statystycznych na początku 2013 r. toczyło się około 3,5 tysiąca postępowań odszkodowawczych. Roszczenia odszkodowawcze przekroczyły możliwości ich finansowania przez miasto. W związku z tym Sejm uchwalił ustawę, która przewiduje możliwość wykorzystania w latach 2014-2016 środków Funduszu Reprivatyzacji na udzielenie m.st. Warszawie dotacji celowej (200 mln zł rocznie) z przeznaczeniem na finansowanie wypłaty odszkodowań.



Sprawy reprivatyzacyjne a skarga do Trybunału Sprawiedliwości UE

Agata Górka

Europejski Trybunał Praw Człowieka w Strasburgu nie jest jedyną instytucją międzynarodową, do której zwrócenie się może okazać się zasadne w sprawach reprivatyzacyjnych.

Po zakończeniu lub nawet w trakcie procesu reprivatyzacyjnego w Polsce możliwe jest, w razie wątpliwości lub niesatysfakcjonującego rozstrzygnięcia, odwołanie się do organów międzynarodowych ze skargą lub pytaniem prawnym. Jest to jednak jak na razie dosyć rzadką praktyką. Do tej pory tylko w kilku przypadkach zostały złożone skargi do Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w Strasburgu.

Poza najpopularniejszą skargą strasburską istnieją także inne instytucje międzynarodowe, przed którymi można kwestionować rozstrzygnięcia sądów polskich. Jeżeli zachodzi prawdopodobieństwo naruszenia prawa Unii Europejskiej rozstrzygnięciem sądu krajowego, istnieje możliwość zwrócenia się do Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej (TSUE) w Luksemburgu.

Trybunał Sprawiedliwości dokonuje wykładni prawa Unii Europejskiej, aby było ono stosowane w taki sam sposób we wszystkich krajach unijnych. Poza sporami prawnymi między rządami UE a jej instytucjami Trybunał rozpatruje także skargi wnoszone przez osoby fizyczne lub prawne, z zastrzeżeniem jednak,

że krzywdzące ich zdaniem przepisy dotyczą ich bezpośrednio i indywidualnie. Do Trybunału można też wystąpić z wnioskiem o orzeczenie w trybie prejudycjalnym – są to pytania sądów państw członkowskich o dokonanie wykładni danego zagadnienia prawa UE.

Do tej pory żadna indywidualna skarga w sprawie reprivatyzacyjnej nie wpłynęła, ale w lipcu 2013 r. Naczelny Sąd Administracyjny wystąpił do Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z pytaniem prejudycjalnym dotyczącym rekompensaty za mienie zabużańskie. Bracia Henryk T. (obywatel Polski) oraz Jan T. (obywatel Finlandii), jako spadkobiercy właściciela mienia zabużańskiego, pozostawionego przez ich babkę na terenie obecnej Ukrainy, wystąpili w 2004 r. z wnioskiem o przyznanie im prawa do rekompensaty. Wojewoda odmówił Janowi T. przyznania świadczenia pieniężnego ze względu na brak obywatelstwa polskiego. Minister Skarbu Państwa, rozpatrując odwołanie, utrzymał decyzję w mocy. Bracia wnieśli skargę na przedmiotową decyzję do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z wnioskiem o ewentualne wystąpienie do Trybunału Sprawiedliwości w Luksemburgu o wykładnię art. 18 traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (TFUE). Sąd oddalił jednak skargę, twierdząc, że przepisy prawa dotyczące rekompensaty

zabużańskiej należą wyłącznie do prawa wewnętrznego i nie stanowią przedmiotu regulacji traktatowej. Na powyższe rozstrzygnięcie bracia złożyli skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Do sprawy przyłączyła się również Helsińska Fundacja Praw Człowieka. NSA, zauważając wątpliwości, czy przepisy krajowe wykluczające spadkobierców nieposiadających polskiego obywatelstwa z grona osób uprawnionych do rekompensaty za mienie pozostawione poza obecnymi granicami Polski mieszczą się w wykładni art. 18 TFUE, który zakazuje dyskryminacji ze względu na przynależność państwową, wystąpił z pytaniem prejudycjalnym do TSUE, zawieszając postępowanie do czasu rozstrzygnięcia.

Orzeczenie prejudycjalne wiąże sąd w danej sprawie i musi on zastosować normę prawną,

która uwzględnia wykładnię Trybunału. Co do zasady wykładnia prawa wspólnotowego wywiera skutki *ex tunc* (z mocą wsteczną), jednak wyjątkowo Trybunał może je ograniczyć w czasie. Mimo że orzeczenia te nie są skuteczne *erga omnes*, inne sądy krajowe powinny traktować takie rozstrzygnięcie jako wskazówkę do stosowania prawa wspólnotowego.

Sprawa zabużańska Henryka i Jana T. jest pierwszą sprawą z zakresu reprivatyzacji, którą zajął się Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej. Być może otwiera ona drogę kolejnym, o ile zostanie wykazane, że zostało naruszone – nawet pośrednio – prawo Unii Europejskiej, w związku z czym zwrócenie się do Trybunału w Luksemburgu w sprawach reprivatyzacyjnych może być zasadne.



Roszczenia reprivatyzacyjne przedwojennych spółek handlowych

Przemysław Szymczyk

W związku z licznymi uchybieniami popełnianymi w trakcie postępowań nacjonalizacyjnych przedwojenne spółki handlowe mogą obecnie domagać się zwrotu bezpodstawnie przejętego majątku lub wypłaty należytego odszkodowania.

Jednym z najważniejszych źródeł nacjonalizacji majątku przedwojennych

spółek była ustawa z 3 stycznia 1946 r. o przejęciu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej. Skuteczność nacjonalizacji w trybie powyższej ustawy zależała od wszczęcia odpowiedniego postępowania administracyjnego przed 31 marca 1947 r. (wszczęcie postępowania nacjonalizacyjnego po tej dacie oznaczało jego bezskuteczność). Postępowanie to

kończyło się wydaniem dwóch decyzji, z których pierwsza dotyczyła przejęcia określonego przedsiębiorstwa, a druga zatwierdzała protokół zdawczo-odbiorczy określający składniki przejmowanego majątku. Nacjonalizacja nie oznaczała zatem (co do zasady) likwidacji samej spółki i wykreślenia jej z rejestru, lecz wyłącznie upaństwowienie należącego do spółki mienia, określonego w ustawie ogólnie jako „przedsiębiorstwo”.

Zgodnie z art. 7 ustawy za przejęcie przedsiębiorstwa jego właściciel (czyli spółka) miał otrzymać od Skarbu Państwa odszkodowanie w terminie roku od dnia doręczenia mu zawiadomienia dotyczącego ustalenia wysokości przypadającego odszkodowania. Nigdy jednak nie doszło do uchwalenia właściwych przepisów wykonawczych, co w praktyce uniemożliwiło wypłatę rekompensaty.

Nie oznacza to natomiast, że prawo do stosownego odszkodowania uległo przedawnieniu. Zgodnie bowiem z uchwałą Sądu Najwyższego z 31 marca 2011 r. (sygn. III CZP 112/10) do roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej ostateczną decyzją administracyjną wydaną przed 1 września 2004 r., której nieważność lub wydanie z naruszeniem art. 156 § 1 k.p.a. stwierdzono po tym dniu, ma w dalszym ciągu zastosowanie art. 160 § 1, 2, 3 i 6 k.p.a. Przepis ten (uchylony 1 września 2004 r.) stanowił, że każdemu, kto poniósł szkodę na skutek wydania wadliwej decyzji administracyjnej (w szczególności decyzji nacjonalizacyjnej), służy roszczenie o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę. Roszczenie to przedawnia się z upływem trzech lat od dnia, w którym stała się ostateczna decyzja stwierdzająca nieważność (lub wydanie z naruszeniem

prawa) decyzji nacjonalizacyjnej. Należy jednak podkreślić, że ewentualna rekompensata nie obejmuje korzyści utraconych wskutek wydania wadliwej decyzji.

Warunkiem domagania się zwrotu przejętego majątku lub wypłaty stosownego odszkodowania jest zatem uprzednie stwierdzenie – w trybie art. 156 k.p.a. – nieważności (lub wydania z naruszeniem prawa) orzeczenia właściwego ministra dotyczącego przejęcia danego przedsiębiorstwa na rzecz Skarbu Państwa (por. wyrok WSA w Poznaniu z 4 lutego 2004 r., sygn. II SA/Po 3076/01). W trakcie postępowań nacjonalizacyjnych bardzo często dochodziło do rażącego naruszenia przepisów prawa, zarówno materialnego, jak i procesowego, a nawet ustrojowego, co znacznie ułatwia obecnie stwierdzenie nieważności takich decyzji.

Uprawnioną do wszczynania postępowań o unieważnienie decyzji nacjonalizacyjnych, a następnie do żądania zwrotu przejętego mienia lub wypłaty należnej rekompensaty jest wyłącznie spółka, a nie jej udziałowcy lub akcjonariusze. Istotne znaczenie ma więc to, czy spółka posiada odpowiednie organy, które mogłyby ją reprezentować w trakcie postępowań nieważnościowych i reprivatyzacyjnych. Rolę tę mogą pełnić w szczególności żyjący jeszcze członkowie zarządu. Jeśli ich już natomiast nie ma, sąd powinien ustanowić (w trybie art. 42 k.c.) – na wniosek każdej osoby mającej w tym interes prawny (np. na wniosek spadkobiercy któregośkolwiek udziałowca lub akcjonariusza spółki) – kuratora, który zwoła zgromadzenie wspólników (lub akcjonariuszy) w celu powołania organów spółki. Gdyby nie było to możliwe, kurator powinien doprowadzić do likwidacji spółki. Jednym z elementów postępowania likwidacyjnego jest wówczas

ściągnięcie wszelkich wierzytelności, co oznacza m.in. zakończenie właściwych postępowań reprivatyzacyjnych mających na celu zwrot bezpodstawnie znacjonalizowanego majątku lub uzyskanie właściwego odszkodowania.

Czynności reaktywacyjne oraz związana z nimi realizacja roszczeń reprivatyzacyjnych nie powinny nastęrczać problemów w przypadku spółek z ograniczoną odpowiedzialnością oraz spółek akcyjnych, jeśli ich akcje miały imienny charakter i znane jest grono spadkobierców byłych akcjonariuszy. Pewne komplikacje pojawiają się natomiast przy akcjach na okaziciela. W tej sytuacji bowiem powołanie organów spółki oraz dochodzenie jakichkolwiek roszczeń możliwe jest wyłącznie na podstawie akcji, które zostały należycie zarejestrowane stosownie do dekretu z 3 lutego 1947 r. o rejestracji i umarzeniu niektórych dokumentów na okaziciela emitowanych przed dniem 1 września 1939 r.. Jeśli akcja nie została zarejestrowana w nieprzekraczalnym terminie do 31 marca 1949 r., straciła ona swą moc i nie może obecnie stanowić podstawy reaktywacji spółki, a tym samym wysuwania roszczeń zwrotowych lub odszkodowawczych. Taka akcja przedstawia już wyłącznie wartość kolekcjonerską.

Poza roszczeniami wynikającymi z analizowanej wyżej ustawy nacjonalizującej przemysł (z 3 stycznia 1946 r.) spółkom bardzo często przysługują również dodatkowe roszczenia na podstawie tzw. dekretu Bieruta (tj. dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy), jeżeli były właścicielami nieruchomości odebranych na podstawie tego dekretu. Podobnie jak w przypadku powyższej ustawy, również przy

roszczeniach dekretowych konieczne jest uprzednie stwierdzenie nieważności właściwej decyzji nacjonalizacyjnej, którą w tej sytuacji stanowi orzeczenie Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy odmawiające przyznania prawa własności czasowej (obecnie użytkowania wieczystego) do gruntu określonej nieruchomości. Po stwierdzeniu nieważności danego orzeczenia możliwe jest wysunięcie roszczeń o ustanowienie prawa a użytkowania wieczystego do danego gruntu, a w razie ponownej odmowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego przysługuje roszczenie o wypłatę stosownego odszkodowania za upaństwowioną nieruchomość.

Trzecie źródło ewentualnych roszczeń reprivatyzacyjnych przedwojennych spółek handlowych wiąże się z dekretem PKW z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej. Wprawdzie art. 2 dekretu stanowił, że nacjonalizowane nieruchomości (będące w szczególności własnością lub współwłasnością osób prawnych) przechodzą na własność Skarbu Państwa w całości bez żadnego wynagrodzenia, jednak częste naruszanie prawa towarzyszące wydawanym decyzjom nacjonalizacyjnym daje obecnie podstawy do ich unieważniania, co z kolei umożliwia wysuwanie roszczeń o zwrot przejętych nieruchomości lub właściwą rekompensatę.

Powyższa analiza wskazuje, że przedwojennym spółkom handlowym przysługuje szereg roszczeń reprivatyzacyjnych związanych z bezprawie upaństwowionym majątkiem. Nawet jeśli nie ma możliwości bezpośredniego zwrotu przejętego mienia (ze względu na wystąpienie nieodwracalnych skutków prawnych), istnieją podstawy do ubiegania się o wypłatę należytego odszkodowania. Aby było to

jednak możliwe, konieczne jest uprzednie stwierdzenie nieważności (lub stwierdzenie wydania z naruszeniem prawa) właściwej decyzji nacjonalizacyjnej, co w wielu

przypadkach nie powinno (przynajmniej teoretycznie) stanowić problemu ze względu na częste poważne uchybienia popełniane w trakcie postępowań nacjonalizacyjnych.



Zwrot ogrodów działkowych

Barbara Majewska

Przepisy nowej ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych umożliwiają zwrot terenów pod ogrodami działkowymi na rzecz spadkobierców prawowitych właścicieli. Doprowadzenie do tego zwrotu nie będzie jednak proste.

Od 19 stycznia 2014 r. obowiązuje nowa ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 9 stycznia 2014 r.). Asumptem do jej uchwalenia był wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 11 lipca 2012 r., w którym za niekonstytucyjne uznano dwadzieścia cztery artykuły poprzednio obowiązującej ustawy z 8 lipca 2005 r. Wśród podważonych przepisów znalazł się m.in. przepis dotyczący realizacji roszczeń reprivatyzacyjnych, który przewidywał, że ich zaspokojenie może nastąpić jedynie poprzez wypłatę odszkodowania lub zapewnienie nieruchomości zamiennej przez ich właściciela, tj. Skarb Państwa lub właściwą jednostkę samorządu terytorialnego.

Ponieważ zakwestionowanie tak wielu przepisów ustawy mogło prowadzić do powstania luk w prawie, a w konsekwencji do niestosowności ustawy, Trybunał odroczył utratę mocy obowiązującej tych przepisów na okres 18 miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw. Tym samym Trybunał dał

czas ustawodawcy na przygotowanie nowej regulacji prawnej, która miała pogodzić interesy obecnych właścicieli terenów przeznaczonych pod ogrody działkowe i ich użytkowników oraz następców prawnych byłych właścicieli nieruchomości, którym zostały one w bezprawny sposób zabrane przez państwo.

Owoce tych prac jest nowa ustawa, która w przeciwieństwie do tej poprzednio obowiązującej przewiduje możliwość zwrotu terenu zajętego pod ogród działkowy w wyniku realizacji zasadnego roszczenia osoby trzeciej. Na mocy ustawy z 2005 r. zwrot nieruchomości w naturze był wykluczony, a następcy prawni byłych właścicieli mogli liczyć jedynie na wypłatę odszkodowania lub przyznanie nieruchomości zamiennej.

Likwidacja czyli zwrot

Nowa ustawa znosi dotychczasowe ograniczenia i otwiera drogę do zwrotu nieruchomości zajętych pod ogrody działkowe na rzecz następców prawnych byłych właścicieli. Zwrot nieruchomości ma następować w drodze likwidacji rodzinnego ogrodu działkowego, która rozumiana jest jako zbycie lub wygaśnięcie praw przysługujących stowarzyszeniu ogrodowemu

do nieruchomości zajmowanej przez rodzinny ogród działkowy lub jego część oraz wydanie tej nieruchomości przez stowarzyszenie ogrodowe (art. 2 pkt 11).

Podmiot likwidujący i jego obowiązki

Co do zasady likwidacji ogrodu dokonuje podmiot likwidujący, czyli właściciel nieruchomości, na której zlokalizowany jest podlegający likwidacji ogród działkowy lub podmiot nabywający własność tej nieruchomości wskutek wywłaszczenia. W większości przypadków likwidacja rodzinnego ogrodu działkowego łączy się z obowiązkiem jego odtworzenia. Odtworzenie ogrodu działkowego obciąża podmiot likwidujący i polega na zawarciu ze stowarzyszeniem ogrodowym umowy dającej mu tytuł prawny do nieruchomości nie mniejszej od powierzchni likwidowanego ogrodu, w miejscu odpowiednim do potrzeb i funkcjonowania nowego ogrodu, odpowiadający tytułowi prawnemu, który posiadało ono do nieruchomości zajmowanej przez likwidowany ogród, oraz założeniu nowego ogrodu i odtworzeniu urządzeń i budynków odpowiadających rodzajem urządzeniom i budynkom likwidowanego ogrodu (art. 21). W praktyce oznacza to zaoferowanie stowarzyszeniu ogrodowemu nieruchomości zamiennej i utworzeniu na niej nowego ogrodu wraz z odtworzeniem urządzeń i budynków znajdujących się na terenie likwidowanego ogrodu.

Likwidacja ogrodu w związku z realizacją roszczenia osoby trzeciej i zwrotem wywłaszczonej nieruchomości

Szczególnym trybem likwidacji jest likwidacja ogrodu działkowego lub jego części w związku z realizacją roszczenia osób trzecich (art. 25 ust. 1), w tym m.in. następców prawnych byłych właścicieli

nieruchomości, którym odebrano własność czy to w trybie dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (tzw. dekret warszawski), czy też na podstawie innych aktów nacjonalizacyjnych.

W przypadku likwidacji z uwagi na roszczenia osób trzecich podmiotem zobowiązanym do podjęcia stosownych czynności likwidacyjnych jest odpowiednio Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, które były właścicielem nieruchomości w dacie ustanawiania tytułu prawnego do działki na rzecz stowarzyszenia ogrodowego lub w dniu, w którym ogród stał się ogrodem stałym w rozumieniu ustawy z dnia 6 maja 1981 r. o pracowniczych ogrodach działkowych (art. 25).

W takiej sytuacji, z uwagi na wyjątkowy charakter dochodzonych roszczeń reperywacyjnych, których celem jest naprawienie szkody wyrządzonej przez bezprawne działanie organów administracji, ani Skarb Państwa, ani odpowiednia jednostka samorządu terytorialnego nie mają obowiązku odtworzenia rodzinnego ogrodu działkowego w innym miejscu. Są natomiast zobligowane do wypłaty na rzecz działkowców odszkodowania, które powinno obejmować wartość utraconych składników majątkowych stanowiących własność działkowców, tzw. naniesień i nasadzeń oraz wynagrodzenia za utracone prawo do działki. Ustawa dodatkowo nakłada na podmiot likwidujący obowiązek zapłaty odszkodowania na rzecz stowarzyszenia ogrodowego za składniki majątkowe stanowiące jego własność a niepodlegające odtworzeniu, zabezpieczając tym samym prawa stowarzyszenia ogrodowego i samych działkowców. Odszkodowanie ma być ustalane w drodze decyzji administracyjnej.

W zależności od podmiotu zobowiązanego do jego uiszczenia organem właściwym do wydania tej decyzji będzie starosta lub organ wykonawczy właściwej jednostki samorządu terytorialnego.

Wydanie podmiotowi uprawnionemu terenu zajętego pod ogrody działkowe w tym trybie może nastąpić jednak dopiero po uregulowaniu przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego ww. kwestii związanych z wypłatą odszkodowań. Do tego czasu stowarzyszenie ogrodowe nie jest zobowiązane do wydania zajmowanej nieruchomości. W przypadku braku zapłaty odszkodowania podmiot uprawniony nie będzie mógł skutecznie występować z roszczeniami eksmisyjnymi, pozostanie mu jedynie roszczenie odszkodowawcze względem Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Ustawa przewiduje również likwidację ogrodu lub jego części w związku ze zwrotem wyłączonej nieruchomości na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. W tej sytuacji, inaczej niż przy roszczeniu osoby trzeciej, na podmiocie, który był właścicielem nieruchomości przed wydaniem decyzji o zwrocie, ciąży obowiązek odtworzenia ogrodu i wypłaty odszkodowania na rzecz działkowców i stowarzyszenia działkowego. Odszkodowanie może dotyczyć jedynie nasadzeń, urządzeń i obiektów wykonanych zgodnie z prawem. Warunki i podmioty uprawnione do otrzymania odszkodowania określa decyzja o zwrocie nieruchomości.

Zwrot nie taki prosty

Szczególny tryb dochodzenia zwrotu nieruchomości, o którym mowa w art. 25, obejmuje w głównej mierze tereny

przeznaczone pod ogrody działkowe położone na terenie miasta stołecznego Warszawy. Warszawskie grunty są bowiem natkane roszczeniami reprivatyzacyjnymi, z których gros dotyczy nieruchomości bezprawnie odebranych byłym właścicielom na mocy obowiązującego od 1945 r. dekretu warszawskiego.

Samą możliwość zwrotu terenów zajętych pod ogrody działkowe z perspektywy osób starających się o odzyskanie zagrabionego mienia należy ocenić pozytywnie. Powrót nieruchomości w ręce prawowitego właściciela stanowiłby najpełniejszą formę naprawienia szkody i pozwoliłby na odzyskanie wielu nieruchomości położonych w atrakcyjnych częściach miast, o których zwrocie można było do dzisiaj jedynie marzyć.

Jednak sposób, w jaki ten zwrot miałby się odbywać, nasuwa wiele wątpliwości i pytań i w praktyce może natrafić na wiele problemów. Rozwiązania przyjęte w ustawie, choć mają na celu również uczynić zadość słusznym roszczeniom następców prawnych byłych właścicieli, w rzeczywistości regulują jedynie stosunki i wzajemne rozliczenia pomiędzy właścicielem-podmiotem likwidującym a stowarzyszeniem ogrodowym i działkowcami, pozostawiając spadkobierców na uboczu. Przepisy ustawy, pomimo istnienia potwierdzonych i zasadnych roszczeń zwrotowych następców prawnych byłych właścicieli, pozbawiają ich możliwości wpływu na rzeczywisty zwrot nieruchomości, skoro ten zależy od wywiązania się przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego z obowiązków odszkodowawczych względem ogrodu i działkowców. Wypłata odszkodowań następuje w drodze decyzji administracyjnej, a stronami tego postępowania są właściciel-

podmiot likwidujący oraz stowarzyszenie ogrodowe i działkowcy. Wydaje się, że poza tym postępowaniem pozostaje faktycznie uprawniony następca prawny, który nie będzie miał wpływu na jego przebieg. Może dojść zatem do sytuacji, w której spadkobierca legitymujący się decyzją zwrotową nie będzie mógł odzyskać nieruchomości z uwagi na kwestie rozliczenia odszkodowań między podmiotem likwidującym a stowarzyszeniem ogrodowym i działkowcami.

Kolejne wątpliwości dotyczą sytuacji następcy prawnego byłego właściciela, który otrzymuje teren, na którym znajdują się nasadzenia i naniesienia dokonane przez poprzedniego użytkownika. W konsekwencji otrzymuje on więcej, niż miał prawo otrzymać. W takiej sytuacji spadkobiercy najprawdopodobniej będą musieli się liczyć z roszczeniami o rozliczenie poczynionych nakładów ze

strony Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, które z kolei rozliczyło wcześniej te nakłady z działkowcami i stowarzyszeniem ogrodowym.

Następną nierozwiązaną kwestią wydaje się problem zwrotu terenów znajdujących się wewnątrz ogrodu działkowego i nieposiadających dostępu do drogi publicznej lub mających utrudniony dostęp do takiej drogi. Konieczne w takiej sytuacji będzie ustanowienie służebności drogi koniecznej, a zatem kolejne kroki do odzyskania nieruchomości. Powstają też pytania o możliwość zagospodarowania takiej zwróconej nieruchomości, otoczonej ogrodem działkowym.

Najbliższy czas pokaże, czy nowa ustawa będzie stanowiła skuteczne narzędzie do walki ze skutkami wciąż nieśmiertelnego aktu, jakim jest dekret z 1945 r.



Niniejsza publikacja została ma charakter wyłącznie informacyjny. Jej zawartość jest aktualna na dzień skierowania do publikacji. Nie stanowi ona usługi doradztwa prawnego oraz nie powinna być podstawą do podejmowania decyzji biznesowych.

© WARDYŃSKI I WSPÓLNICY, 2014

Kontakt



Stefan Jacyno jest adwokatem, współnikiem zarządzającym kancelarii. Odpowiada za praktykę reprivatyzacyjną oraz praktykę nieruchomości i inwestycji budowlanych. Ma dogłębną wiedzę w dziedzinie reprivatyzacji majątku nieruchomego i zagadnień dotyczących użytkowania wieczystego. Ma też szerokie doświadczenie w dziedzinie obrotu nieruchomościami, obejmujące pełny zakres spraw związanych z inwestycjami w nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem kwestii związanych z zabudową i zagospodarowywaniem nieruchomości. Jest doświadczonym negocjatorem i pełnomocnikiem procesowym w postępowaniach cywilnych i administracyjnych przed sądami i organami wszystkich szczebli.

E-mail: stefan.jacyno@wardynski.com.pl



Krzysztof Wiktor jest radcą prawnym, partnerem kancelarii współodpowiedzialnym za praktykę reprivatyzacyjną. Specjalizuje się w zagadnieniach dotyczących 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

O kancelarii

Kancelaria Wardyński i Wspólnicy jest jedną z największych niezależnych polskich firm prawniczych. Biura kancelarii znajdują się w Warszawie, Poznaniu, Wrocławiu, Krakowie oraz Brukseli.

Kancelaria specjalizuje się m.in. w następujących dziedzinach: arbitraż, bankowość i finansowanie projektów, fuzje i przejęcia, nieruchomości, obsługa korporacyjna firm, podatki i spory podatkowe, prawo konkurencji, prawo Unii Europejskiej, prawo farmaceutyczne, prawo morskie, prawo ochrony środowiska, prawo pracy, projekty infrastrukturalne oraz PPP, rozwiązywanie sporów, doradztwo dla sektora energetycznego, rynki kapitałowe, technologie, media i telekomunikacja, upadłości i postępowania naprawcze, własność intelektualna i zamówienia publiczne.

Kancelaria jest wydawcą Portalu Procesowego prezentującego aktualności i analizy z tematyki postępowań sądowych, arbitrażowych i administracyjnych, oraz Portalu Transakcyjnego opisującego prawne aspekty transakcji fuzji i przejęć na polskim rynku. Oba portale są dostępne w wersji polskiej i angielskiej.

Kancelaria jest też wydawcą aplikacji Wardyński+, pierwszej polskojęzycznej aplikacji o tematyce prawnej na iPada i Androida. Aplikacja jest dostępna bezpłatnie w App Store i Google Play.

www.wardynski.com.pl

www.PortalProcesowy.pl

www.PortalTransakcyjny.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

