



Warszawa, dnia 28 marca 2018 r.

Sygn. akt III R 13/17

POSTANOWIENIE nr III R 13/17

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Patryk Jaki

Członkowie Komisji:

Sebastian Kaleta, Łukasz Kondratko, Robert Kropiwnicki, Paweł Lisiecki, Jan Mosiński,
Bartłomiej Opaliński, Paweł Rabiej, Adam Zieliński

na posiedzeniu niejawnym w dniu 28 marca 2018 r.,

w sprawie dotyczącej części 0,8587 nieruchomości warszawskiej położonej w Warszawie
przy ul. Nowogrodzkiej 6A, której stronami są I D R zam. w W

Z J K zam. w W , K J S zam. w W ,

W M K zam. w L , J K zam. w W ,

J E S zam. w W , Z N P w M

M L zam. w W , M H zam. we W M

K B zam. w W , A H zam. w W /Stany

Zjednoczone Ameryki/, A M zam. w W , A J P zam.

w K , P R W zam. w C , P M W zam.

w C , E S zam. we W D A

W zam. w C , D G W zam. w W , M

J B zam. w W , W A O zam. w W , E T

P zam. w W , nieznana z miejsca pobytu M E S J

z siedzibą w W , Miasto Stołeczne Warszawa,

na podstawie art. 111 § 1a i 1b ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania
administracyjnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 1257, z późn. zm.; dalej: k.p.a.) w zw. z art. 38 ust. 1
ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji
reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem
prawa (Dz.U. z 2017 r. poz. 718, z późn. zm.; dalej: ustawa),

postanawia

uzupełnić decyzję Komisji do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa z dnia 13 marca 2018 r. nr III R 13/odw/17, poprzez dodanie w rozstrzygnięciu tej decyzji po pkt III pkt IV w brzmieniu:

„IV. nakazuje Miastu Stołecznemu Warszawie przejęcie zarządu nieruchomością warszawską położoną w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 6A, opisaną w ewidencji gruntów jako działka nr z obrębu , uregulowaną w księdze wieczystej KW w części 0,8587 na zasadach określonych w art. 184a-186a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121 i 50).”

UZASADNIENIE

W dniu 13 marca 2018 r., na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy, Komisja do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa wydała decyzję nr III R 13/17, którą (I) uchyliła decyzję Komisji do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, z dnia 22 listopada 2017 r. sygn. akt R 13/odw/17 w całości i w tym zakresie (II) uchyliła w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr i w tym zakresie (III) odmówiła ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz następców prawnych dawnych właścicieli nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Nowogrodzkiej 6A.

W myśl art. 40e ustawy w decyzji o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-3, Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich może nakazać gminie przejęcie zarządu nieruchomością warszawską lub jej odpowiednią częścią na zasadach określonych w art. 184a-186a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W ocenie Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich przeprowadzone w sprawie rozpoznawczej postępowanie dowodowe wskazuje za istnieniem okoliczności fatycznych, które prowadzą do konieczności ochrony interesu społecznego poprzez zmianę decyzji ostatecznej. Formy wywierania presji i nacisku wobec najemców właścicieli lokali mieszkalnych, takie jak zastraszanie, nękanie lokatorów, wykonywanie uciążliwych prac remontowych, w celu uniemożliwienia mieszkańcom „normalnego” zamieszkiwania i groźby procesów sądowych uzasadniają wprowadzenie nadzwyczajnych

rozwiązań w celu ochrony interesu społecznego. Wskazane działania stanowić miały formę presji psychicznej wobec lokatorów wywieranej w celu doprowadzenia do dobrowolnego opuszczenia lokalu mieszkalnego, z uwagi na brak możliwości korzystania z niego zgodnie z zasadami współżycia społecznego.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 Konstytucji RP, władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Konstytucja pojmuje w sposób szeroki politykę władz publicznych w zakresie mieszkalnictwa oraz innych działań na rzecz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych; polityka ta obejmuje także problemy ochrony prawnej lokatorów (*vide* W. Skrzydło, *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz do art. 75*, SIP Lex 2013). Wyrazem dążeń do realizacji tej polityki w zamierzeniu ustawodawcy było wydanie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. 1610 ze zm., dalej: u.o.p.l.). Ustawa ta zastąpiła ustawę z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Zmiana ta wynikała ze zmieniającej się rzeczywistości społeczno-ekonomicznej, a także potrzeby lepszej ochrony lokatorów oraz wzmocnienia stabilności stosunku najmu.

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich zwraca uwagę, że reglamentacji ustawowej podlegają najemcy lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (własność komunalna) oraz najemcy lokali nie wchodzących w te zasoby. Zgodnie z art. 1 u.o.p.l. ustawa ta reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Ustawa przyjęła postać unormowania uniwersalnego w tym sensie, że reguluje zasady i formy ochrony wszystkich lokatorów, zarówno z zasobów mieszkaniowych gmin, innych jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa, spółdzielni mieszkaniowych, zakładów pracy i osób fizycznych. W świetle art. 3 ust. 3 u.o.p.l., nie jest wykluczone zastosowanie innych ustaw regulujących ochronę praw lokatorów, jeśli są one korzystniejsze dla lokatora. Takie postanowienie zawarte we wskazanej ustawie oznacza przyjęcie minimalnego standardu ochrony lokatora; możliwe jest zaś stosowanie przepisu przewidującego dalej idące instrumenty ochronne.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 października 2007 r. (sygn. akt I CNP 66/07, Lex nr 861680) wskazał, iż: „(...) ustawę z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stosuje się w zasadzie do wszystkich

stosunków prawnych uprawniających lokatora do używania lokalu mieszkalnego, z wyjątkami wyraźnie określonymi w ustawie (art. 1a i 3). Wyłącznie zaś do mieszkaniowego zasobu gminy stosuje się tylko te przepisy ustawy, z których wyraźnie to wynika (art. 4, 8 i 20-25 oraz dotyczące publicznego zasobu mieszkaniowego art. 6f, 7 i 14 ust. 7)".

Z kolei w postanowieniu z dnia 21 grudnia 2006 r. (sygn. akt III CZ 90/06, Lex nr 610091) Sąd Najwyższy zauważył, że „(...) uprawnienie do mieszkania, ze względu na swe funkcje, wiąże się z prawami osobistymi, tj. godnością człowieka, ponieważ radykalną alternatywę posiadania mieszkania stanowi bezdomność. W określonych wypadkach osobisty charakter uprawnienia może mieć dominujące znaczenie, np. w razie rozstrzygnięcia o prawie do lokalu socjalnego. W każdym jednak wypadku prawo do mieszkania ma również walor ekonomiczny, gdy jako dobro zbywalne, a przynajmniej ekwiwalentne może być nabyte za pieniądze. Dlatego prawne postacie władania lokalem mieszkalnym podlegające ochronie, związane z innymi prawami rzeczowymi lub obligacyjnymi (najem) uznawane są za prawa majątkowe”.

Zgodnie z art. 19 u.o.p.l., do ochrony praw lokatora do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Z powyższego wynika zatem, że najemcy przysługuje taka sama ochrona prawna do używania lokalu jak właścicielowi lokalu. Ochrona taka obejmuje zarówno najemców lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, jak i najemców lokali nie należących do tej kategorii. Do chwili ustania stosunku najmu, najemca ma wyłączne uprawnienie do korzystania z rzeczy, z wyłączeniem nawet samego wynajmującego. Nie może on na przykład wejść do lokalu i nakazać najemcy jego natychmiastowe opuszczenie. Nie mogą tego zrobić także osoby trzecie, nie mające żadnych praw do lokalu. Najemca jest chroniony przez prawo tak jak prawowity właściciel i ma prawo korzystać z rzeczy w sposób wyłączny i niezakłócony. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 19 lutego 2002 r. (sygn. akt: IV CKN 769/00) i z dnia 28 listopada 1975 r., (sygn. akt III CRN 224/75): „(...) najemcy przysługuje ochrona wypływająca z odpowiedniego zastosowania środków właściwych dla ochrony prawa własności właściciela rzeczy. Jediną przesłanką skuteczności tej ochrony jest istnienie uprawnienia do używania lokalu, które jest skuteczne w stosunku do osób trzecich, jak i w stosunku do samego wynajmującego”.

Zdaniem Komisji sytuacja lokatorów w następstwie wydania decyzji reprivatyzacyjnej radykalnie się pogorszyła w wielu aspektach faktycznych i prawnych. Taktyka właścicieli nieruchomości wymierzona była na wywołanie wśród mieszkańców kamienicy strachu i zniechęcenia oraz presji do jej opuszczenia. Służyć temu miało między

innymi bezprawne podwyższanie czynszu z tytułu najmu przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych, które prowadziło do powstawania po stronie lokatorów zadłużenia, co skutkowało groźbą eksmisji i postępowań sądowych i egzekucyjnych. Powyższe działania naruszały poczucie bezpieczeństwa i miru domowego, bowiem prawo do nieskrępowanego zamieszkania bez obawy i strachu o przyszłość stanowi podstawowe prawo podmiotowe każdego obywatela i korzysta z ochrony. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy należy mieć na względzie, że dla właściwego zdefiniowania interesu społecznego istotne znaczenie ma fakt, iż skutkami decyzji administracyjnej objęta jest nie tylko strona (strony) postępowania administracyjnego, ale również szereg innych podmiotów, których interesom prawo nie przyznaje rangi interesu prawnego (vide B. Adamiak, [w:] B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, Warszawa 2004, s. 71.). Wprowadzenie w treści art. 40e ustawy instytucji zarządu nieruchomością wyposażyło Komisję do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w instrument prawny mający umożliwić przywrócenie lokatorom sytuacji faktycznej i prawnej sprzed wydania decyzji reprivatyzacyjnej. Pojęcie zarządzania występuje na obszarach o naturze ekonomicznej, prawnej, jak i techniczno-budowlanej. Płaszczyzny te wzajemnie się przenikają. Zgodnie z tezą SN pojęcie administrowania, jako mające charakter węższy, mieści się w pojęciu zarządzania. W zasadzie obejmuje ono czynności faktyczne, do których należy: utrzymanie porządku i czystości w obrębie nieruchomości, ściąganie czynszów, rejestrowanie awarii i ich usuwanie oraz prowadzenie korespondencji (por. wyr. SN z 19.1.2006 r., IV CK 343/05, Legalis).

W myśl art. 184b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z dnia 14 grudnia 2017 r., Dz.U. z 2018 r. poz. 121) zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością, a w szczególności:

- 1) właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) bezpieczeństwa użytkownika i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

Zgodnie z art. 40e ust. 2 ustawy gmina w terminie 7 dni od dnia wydania przez Komisję do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich decyzji o której mowa w ust. 1, przejmuje od dotychczasowego zarządcy czynności związane z zarządzaniem

nieruchomością i wyznacza nowego, innego zarządcę nieruchomości. Zgodnie z ust. 3, gmina w terminie 14 dni od przejęcia czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością wyduje w stosunku do najemcy lokalu lub innej osoby zajmującej nieruchomość decyzję określającą wysokość czynszu za zajmowany lokal na podstawie umowy, o której mowa w art. 40b ust. 1 ustawy. Zgodnie z ust. 4 oświadczenia woli dotychczasowego zarządcy złożone osobie, o której mowa w ust. 3, są w stosunku do niej bezskuteczne, choćby zostały dokonane na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością warszawską lub jej częścią przed dniem wydania decyzji, o której mowa w ust. 1, a po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej lub po powierzeniu sprawowania zarządu przez osobę, o której mowa w art. 31 ust. 1.

W wyniku przejęcia zarządu ww. nieruchomością przez Miasto Stołeczne Warszawa będzie władna uregulować kwestię czynszów lokali oraz statusu lokali komunalnych. Dlatego, też w celu zapewnienia racjonalnej gospodarki nieruchomością

Stosownie do art. 111 § 1a k.p.a. organ administracji publicznej, który wydał decyzję, może ją uzupełnić lub sprostować z urzędu co do rozstrzygnięcia bądź co do prawa odwołania, wniesienia w stosunku do decyzji powództwa do sądu powszechnego lub skargi do sądu administracyjnego albo sprostowania zamieszczonego w decyzji pouczenia w tych kwestiach, w terminie czternastu dni od dnia doręczenia lub ogłoszenia decyzji.

Skoro decyzja z dnia 13 marca 2018 r. nr III R 13/odw/17, w rozstrzygnięciu nie zawierała nakazu, o którym mowa w art. 40e ustawy – należało, zgodnie z art. 111 § 1b, postanowić jak na wstępie.

Pouczenie:

1. Na niniejsze postanowienie nie służy środek zaskarżenia.
2. 30 dniowy termin na wniesienie za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich **skargi** do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie na decyzję z dnia 13 marca 2018 r. nr III R 13/17, biegnie od dnia doręczenia niniejszego postanowienia (art. 111 § 2 k.p.a. w art. 53 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, Dz. U. z 2017 r. poz. 1369 ze zm.).
3. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy strony mogą być zawiadamiane o wszczęciu postępowania, decyzjach i innych czynnościach Komisji poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie albo doręczenie uważa się za dokonane po upływie 7 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Przewodniczący Komisji

Patryk Jaki

Do wiadomości:

1. pełnomocnik I D R
r.pr. L h Ż
2. pełnomocnik Jc
3. pełnomocnik KJ J: S), Z
J: K ; W M K
J: K , Jc E S
Zl N: P
adw. A U
4. M L , ul. S
5. M H ul.
6. M... K... B ul.
7. A H
8. A M ul.]
9. A J. P
10. Pe... Ry... W... 00
11. P... M... W
12. E... S
13. D... A... W
14. D... G... W
15. M... J... B
16. W... A... O
17. E... T... P...
18. M... W... P
19. adw. T... W
20. pełnomocnik Miasta Stołecznego Warszawy
adw. E... / B

