

Wniosek dekretowy można złożyć także dziś

Piotr Gołaszewski, Lech Żyżylewski 04-12-2012, ostatnia aktualizacja 04-12-2012 09:50



źródło: Rzeczpospolita

Piotr Gołaszewski i Lech Żyżylewski, prawnicy

Czy sześciomiesięczny termin na złożenie wniosków dekretowych bezpowrotnie minął w stosunku do wszystkich nieruchomości objętych jego działaniem jeszcze w latach 40. ubiegłego wieku – pytają prawnicy Piotr Gołaszewski i Lech Żyżylewski.

Ponad 20 lat administracyjnej i sądowej reprivatyzacji prowadzonej na bazie przepisów dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (DzU nr 50, poz. 279, dalej dekret) upłynęło pod znakiem – podniesionego wręcz do rangi niepodważalnego paradygmatu – przekonania o tym, iż sześciomiesięczny termin na złożenie wniosków dekretowych wynikający z art. 7 ust. 1 dekretu bezpowrotnie minął w stosunku do wszystkich nieruchomości objętych jego działaniem jeszcze w latach 40. ubiegłego wieku.

Może być skuteczne

W niniejszym artykule staramy się pokrótce wyjaśnić, dlaczego pogląd ten nie ma absolutnego charakteru, a w wielu wypadkach – choć wypada podkreślić, iż nie we wszystkich – możliwe wydaje się skuteczne złożenie wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na podstawie art. 7 dekretu także obecnie. Trzeba jednocześnie już w tym miejscu zaznaczyć, że dalsza argumentacja zdaje się również prowadzić do wniosku, iż w omawianych przypadkach, jeśli nieruchomość dekretowa jest zabudowana przedwojennym budynkiem (spełniającym kryteria przewidziane w art. 5 dekretu), budynek taki nie stał się na mocy art. 8 dekretu własnością gminy m.st. Warszawy (od 1950 r. Skarbu Państwa), lecz pozostał własnością dotychczasowego właściciela i – jeżeli późniejsze zdarzenia nie niweczą tego stanu – zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym pozostaje nią do dzisiaj.

Istnieją grunty poddane działaniu dekretu, które nigdy nie zostały skutecznie objęte w posiadanie

Uzasadniając powyższe tezy, należy przypomnieć uchwałę NSA z 8 września 2003 r. (OPS 3/03, ONSAiWSA 2004, nr 1, poz. 6), w której wyjaśniono, że uprawnienie do żądania ustanowienia prawa użytkowania wieczystego (dawniej własności czasowej) powstało dla dotychczasowych właścicieli nieruchomości warszawskich w dacie wejścia w życie dekretu, tj. 21 listopada 1945 r., i może być realizowane aż do upływu terminu przewidzianego w art. 7 ust. 1 dekretu, który biegnie indywidualnie w odniesieniu do każdej nieruchomości. Warunkiem sine qua non wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na podstawie art. 7 dekretu jest zatem rozpoczęcie biegu terminu przewidzianego w tym przepisie, co z kolei zależy od skutecznego objęcia gruntu w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy. Jeśli bowiem do takiego skutecznego objęcia gruntu w posiadanie nie doszło – a przypomnijmy, że faktu i daty skutecznego objęcia gruntu w posiadanie nie można domniemywać (zob. np. **wyrok NSA z 22 lutego 2008 r., I OSK 188/07**) – to tym samym nigdy nie rozpoczął biegu sześciomiesięczny termin na złożenie wniosku o przyznanie prawa własności czasowej (prawa użytkowania wieczystego) na gruncie dekretowym, zaś uprawnienie to – wobec obowiązywania nadal dekretu (w tym konkretnie jego art. 7 ust. 1) – wciąż

przysługuje dawnemu właścicielowi, co potwierdza powołana wyżej uchwała NSA.

Dwa rozporządzenia

Nasze stanowisko opieramy na twierdzeniu, że istnieją współcześnie grunty poddane działaniu dekretu, które nigdy nie zostały skutecznie objęte w posiadanie, przy czym wypada od razu zastrzec, że dalsze uwagi odnosimy wyłącznie do lewobrzeżnej Warszawy, bowiem jak dotąd ten właśnie obszar poddaliśmy analizie. Kwestię obejmowania gruntów warszawskich w posiadanie regulowały dwa rozporządzenia ministra odbudowy wydane w porozumieniu z ministrem administracji publicznej na podstawie art. 4 dekretu – z 7 kwietnia 1946 r. (DzU nr 16, poz. 112, dalej rozporządzenie z 1946 r.), które obowiązywało od 21 maja 1946 r. do 9 lutego 1948 r., a następnie z 27 stycznia 1948 r. (DzU nr 6, poz. 43, dalej rozporządzenie z 1948 r.), które zaczęło obowiązywać 10 lutego 1948 r.

Kiedy bieg terminu

W konkretnych sprawach dotychczasowe orzecznictwo wielokrotnie podważało skuteczność objęcia gruntów przez gminę m.st. Warszawy w posiadanie na podstawie rozporządzenia z 1946 r. (w szczególności w związku z naruszeniem jego § 5), za utrwalony zaś można uznać pogląd, zgodnie z którym tylko zachowanie określonej w tym rozporządzeniu kolejności czynności dokonywanych w zgodzie z jego przepisami warunkowało skuteczne objęcie gruntu w posiadanie i w efekcie rozpoczęcie biegu terminu z art. 7 ust. 1 dekretu.

Nie zdarzały się natomiast w zasadzie przypadki kwestionowania skuteczności objęcia w posiadanie gruntów na podstawie rozporządzenia z 1948 r., gdy tymczasem przeprowadzona analiza zdaje się wskazywać co najmniej na bezskuteczność, jeśli nie nieważność, a wręcz prawne nieistnienie wielu ogłoszeń o objęciu gruntów w posiadanie opublikowanych w trybie rozporządzenia z 1948 r., w tym – co szczególnie istotne – ostatniego ogłoszenia dotyczącego lewobrzeżnej Warszawy (Dziennik Urzędowy Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy nr 27 z 25 listopada 1948 r.), które przewidywało objęcie w posiadanie gruntów „nieobjętych dotychczas w posiadanie gminy m.st. Warszawy w trybie rozporządzenia z 1946 r. oraz rozporządzenia z 1948 r.” (stwierdzenie to jest współcześnie podstawą do wywodzenia kontrowersyjnego wniosku, że ogłoszenie z 25 listopada 1948 r. stanowiło uchybienie popełnione wcześniej w całym kilkuletnim procesie obejmowania w posiadanie gruntów lewobrzeżnej części miasta).

O prawidłowym i skutecznym prawnie objęciu gruntu w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy w trybie rozporządzenia z 1948 r. można bowiem mówić wyłącznie wówczas, gdy spełnione były kumulatywnie dwa warunki. Po pierwsze samo ogłoszenie było ważne i skuteczne, a więc w prawidłowy sposób pochodziło od Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy oraz spełniało warunki przewidziane w § 2 rozporządzenia z 1948 r. Po drugie natomiast konieczna była prawidłowa publikacja tego ogłoszenia co najmniej w Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy. O ile wątpliwości nie nasuwa druga z wymienionych przesłanek (w tej kwestii zob. **uchwałę NSA z 5 czerwca 2000 r., OPK 32/99**, ONSA 2000, nr 4, poz. 142), o tyle trzeba podkreślić, że gros spośród ogłoszeń o objęciu gruntów w posiadanie opublikowanych na podstawie rozporządzenia z 1948 r. (w tym także ostatnie ogłoszenie z 25 listopada 1948 r.) nie spełniało pierwszego z powyższych warunków, tzn. nie pochodziło – w świetle adekwatnych w tej mierze przepisów ustawy z 16 sierpnia 1938 r. o samorządzie gminy m.st. Warszawy (DzU nr 63, poz. 479 ze zm.) – od Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, podczas gdy tylko ten organ był uprawniony do wydawania takich ogłoszeń. Dodajmy sygnalizacyjnie, że o prawnej bezskuteczności ostatniego ogłoszenia dekretowego z 25 listopada 1948 r. świadczą także szereg dalszych argumentów, których przedstawienie przekracza jednak ramy tego artykułu.

Konkluzja jest zatem taka, że jeżeli grunt (położony w lewobrzeżnej części miasta) nie został skutecznie objęty w posiadanie w trybie rozporządzenia z 1946 r. (przede wszystkim ze względu na naruszenie porządku lub reguł dokonywania przewidzianych w nim czynności) bądź w trybie rozporządzenia z 1948 r. (wskutek wymienienia tego gruntu w ogłoszeniu podpisanym przez osobę inną niż prezydent m.st. Warszawy), a jednocześnie – z nadmienionych wcześniej przyczyn – grunt ten nie mógł być również objęty w posiadanie na podstawie ostatniego ogłoszenia dekretowego z 25 listopada 1948 r., to taki grunt nigdy nie został skutecznie objęty w posiadanie, a tym samym nigdy nie otworzył się sześciomiesięczny termin przewidziany w art. 7 ust. 1 dekretu, co prowadzi wprost do wniosków sformułowanych na początku niniejszego artykułu.

Autorzy są prawnikami z kancelarii Domański Zakrzewski Palinka zajmującymi się problematyką reprivatyzacyjną
Rzeczpospolita