



Przejęcia kamienic w Krakowie - wyjaśnienia

2017-10-04

Pojęcie „reprywatyzacja” w Krakowie w żaden sposób nie jest adekwatne do „reprywatyzacji” w Warszawie ze względu na to, że tzw. Dekret Bieruta, na podstawie którego Skarb Państwa przejął własność całego obszaru Warszawy, dotyczył wyłącznie stolicy. Nigdzie poza Warszawą Skarb Państwa nie przejmował własności całego terenu jakiegoś miasta - dotyczy to obszaru Polski przedwojennej, inaczej było na tzw. Ziemiach Odzyskanych. Samo słowo „reprywatyzacja” wskazuje, że jakaś rzecz była własnością prywatną, potem stała się własnością państwową i znów staje się własnością prywatną.

Urząd Miasta Krakowa pozostaje w stałym kontakcie zarówno z prokuraturą rejonową, okręgową, jak i regionalną. Na wniosek udostępnia wszelkie informacje i dokumenty, również w przypadku wątpliwości zwraca się do prokuratur z prośbą o zbadanie sprawy bądź przystąpienie do trwających postępowań, bądź złożenie stosownych wniosków do sądów. Podobnie rzecz wygląda z innymi organami ścigania (policją), a także z Małopolskim Urzędem Wojewódzkim.

Mamy nadzieję, że działania prokuratury i powołanie zespołu przyczyni się do wyjaśnienia spraw i wątpliwości związanych z regulacją stanu prawnego nieruchomości na terenie Krakowa, **pamiętając, że w sprawach krakowskich kamienic i innych nieruchomości decyzje podejmowane są przez organy administracji rządowej, sądy administracyjne i cywilne.** Urząd Miasta Krakowa korzysta z wszelkich dostępnych i przewidzianych prawem możliwości dochodzenia swoich praw, również w postępowaniach odwoławczych.

W trakcie dotychczasowej dyskusji medialnej dotyczącej „reprywatyzacji” w Krakowie wyraźnie mieszają się dwie formy władztwa państwa nad nieruchomościami.

Jedną formą tego władztwa jest państwowa gospodarka lokalami mieszkalnymi, obejmująca zarząd nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi.

Państwo w okresie od 1945 r. do 1989 r. wprowadziło przymusową państwową gospodarkę lokalami mieszkalnymi tzw. kwaterunek. W dużym skrócie polegało to na tym, że instytucje państwowe miały prawo do kwaterowania ludności w prywatnych budynkach mieszkalnych oraz ustalały wysokość czynszu najmu, przepisy dotyczące tych spraw, w wyżej opisanym okresie ulegały zmianie, jednak główne zasady pozostawały niezmiennie.

Ówczesna państwowa gospodarka mieszkaniowa nie wpływała na stan prawny danego budynku mieszkalnego (kamienicy). Państwo nie przejmowało budynku na własność - wystarczył mu wpływ na wykorzystanie czynszowych lokali mieszkalnych i na wysokość czynszu. Dla ówczesnej państwowej gospodarki mieszkaniowej charakterystyczny był element rozdziału prawa własności od faktycznego jego wykorzystywania.



W zdecydowanej większości właścicielami tych budynków przez cały okres obowiązywania przymusowej państwowej gospodarki lokalami mieszkalnymi były osoby mieszkające w Krakowie lub przynajmniej w Polsce. Po zmianach ustrojowych i konstytucyjnych z lat 1989 i 1990, prawo własności znów uzyskało konstytucyjną ochronę i właściciele większości budynków wielorodzinnych (kamienic) w Krakowie zwrócili się do instytucji zajmujących się gospodarką mieszkaniową o zwrot zarządu tych budynków. Ponieważ państwo nigdy nie było właścicielem tych nieruchomości zmuszone było spełnić żądania właścicieli i zrezygnować z zarządzania nimi.

W okresie do 1995 r. zarządy wydawało Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej w Krakowie, a po jego likwidacji Zarząd Budynków Komunalnych, który w imieniu Gminy Miejskiej Kraków przejął od tego przedsiębiorstwa zarząd budynkami wielorodzinnymi (kamienicami), których zarząd jeszcze nie został wydany właścicielom.

Zarząd Budynków Komunalnych wydaje zarząd danego budynku wielorodzinnego (kamienicy) na wniosek właściciela lub współwłaścicieli, którzy wykazują swoją własność na podstawie aktualnych wpisów w księgach wieczystych i nie ma wpływu na postępowania przed sądami wieczysto-księgowymi oraz na postępowania spadkowe toczące się przed sądami cywilnymi, chyba że ewentualnym spadkobiercą może być Skarb Państwa lub Gmina Miejska Kraków. W takiej sytuacji uczestnikiem postępowań spadkowych staje się Prezydent Miasta Krakowa jako reprezentant Skarbu Państwa lub Gminy. Jednak dalej wynik całego postępowania spadkowego zależy wyłącznie od właściwego sądu cywilnego.

Ponieważ do chwili obecnej na terenie Krakowa znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne (kamienice) o nieuregulowanym stanie prawnym, czyli te, które posiadają nieaktualne wpisy w księgach wieczystych i dalej znajdują się w zarządzie ZBK, Prezydent Miasta Krakowa poprzez swoje jednostki prowadzi postępowania sądowe i administracyjne, zmierzające do przejęcia własności tych budynków (kamienic).

W praktyce Urząd Miasta Krakowa przejmuje mienie na rzecz Skarbu Państwa lub Gminy Miejskiej Kraków w oparciu o międzynarodowe układy odszkodowawcze, w drodze przemilczenia, spadkobrania i zasiedzenia oraz od 1 stycznia 2016 r. wydaje decyzje administracyjne stwierdzające nabycie przez Skarb Państwa własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości po podmiotach, o których mowa w art. 9 ust. 2 a ustawy wprowadzającej ustawę o KRS i art. 25e ust. 1 ustawy o KRS.

W przypadku wyżej opisanych czynności nie można mówić jako o „reprivatyzacji”, ponieważ te budynki mieszkalne wielorodzinne (kamienice) zawsze były prywatne, czyli nigdy nie były własnością państwową, natomiast przez pewien czas objęte były państwową gospodarką mieszkaniową/lokalową.

Druga forma władztwa Państwa nad nieruchomościami to oczywiście własność.



Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności Kodeksem postępowania administracyjnego, wszystkie orzeczenia i decyzje wydawane w okresie od 1944 r. do 1989 r. mogą być skutecznie wzruszane w trybie postępowania o stwierdzenie nieważności orzeczenia lub decyzji. Postępowania takie toczą się przed organami nadzorczymi – takimi organami są wyłącznie: samorządowe kolegia odwoławcze oraz wojewodowie i właściwi ministrowie po wyczerpaniu postępowania w dwóch instancjach administracyjnych, sprawa może być rozstrzygana w dwóch instancjach sądów administracyjnych – przed wojewódzkimi sądami administracyjnymi i przed Naczelnym Sądem Administracyjnym. I takie działania podjęte przez zainteresowane strony – wnioskodawców, można nazwać „reprzywatyzacją”, chociaż też używa się pojęcia „rewindykacja”.

W praktyce na terenie Krakowa ta reprzywatykacja/rewindykacja jest szczególnie dotkliwa dla interesów majątkowych Gminy Miejskiej Kraków, tym bardziej, że dotyczy ona obiektów, które wykorzystywane są na cele publiczne, wspólne. W wyniku ostatecznie negatywnie zakończonych postępowań sądowych o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych, na podstawie których Skarb Państwa, a później Gmina została właścicielem, GMK zmuszona była zwrócić poprzednim właścicielom przedszkole, na ostatnim etapie jest kwestia zwrotu przychodni zdrowia, toczą się postępowania dotyczące ewentualnego zwrotu kilku obiektów szkolnych oraz budynków urzędowych. Instytut Hodowli Roślin był zmuszony do zwrotu wszystkich swoich obiektów na terenie Krakowa. Toczy się postępowanie dotyczące żądania zwrotu budynków Instytutu Ekspertyz Sądowych, jednego z obiektów Opery Krakowskiej oraz obiektów Muzeum Archeologicznego.