

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich
Decyzja z dnia 13 marca 2018 r. w sprawie Nowogrodzkiej 6a
(wybrane fragmenty)

9.4. Wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.

9.4.1. Na gruncie postępowania reprivatyzacyjnego dotyczącego gruntów warszawskich, wartościami istotnymi z punktu widzenia społecznego są realizacja celów publicznych w rozumieniu art. 6 GospNieruchomU, a także realizacja zadań publicznych, w tym tworzy warunki do zaspokajania przez gminę potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm., dalej: OchrLokU).

Z uwagi na powyższe należy stwierdzić, iż stosownie do art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy, wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadza do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym wtedy, gdy uniemożliwia gminie realizowania celów publicznych albo doprowadziło do zaniechania wykonywania przez gminę zadań publicznych.

(...)

9.4.5. Z dniem 21 listopada 1945 r. stosownie do art. 1 i 12 wszelkie grunty na obszarze m.st. Warszawy przeszły na własność gminy m. st. Warszawy. W myśl art. 5 dekretu budynki oraz inne przedmioty znajdujące się na gruntach przechodzących na własność gminy m. st. Warszawy, pozostały własnością dotychczasowych właścicieli. Od chwili wejścia w życie dekretu warszawskiego, budynki znajdujące się na nieruchomości stawały się przedmiotem odrębnej własności dotychczasowego właściciela. Dekret wprowadził bowiem czasowe odstępstwo od zasady *superficies solo cedit*. Status prawny utrwał się w razie uwzględnienia wniosku. Natomiast w wypadku odmowy uwzględnienia wniosku, albo bezskutecznego upływn terminu do jego złożenia, budynek z powrotem stawał się częścią składową nieruchomości gruntowej, co następowało z mocy prawa (zob. wyrok NSA z dnia 12 lutego 2015 r., sygn. akt IOSK. 1147/13).

Skoro budynki znajdujące się na znacjonalizowanym mocą dekretu warszawskiego gruncie pozostały własnością dotychczasowych właścicieli, to stwierdzić należy, iż wprowadzenie w posiadanie będące następstwem wykonania decyzji o ustanowieniu użytkowania wieczystego *de facio* oznaczało przywrócenie posiadania budynku dawnym właścicielom lub ich następcom prawnym. Przywrócenie posiadania nie dotyczyło tej części budynku, w jakiej ustanowiono odrębną własność lokali.

Przywrócenie posiadania nie pociąga za sobą skutków takich jak zbycie rzeczy, w szczególności odnośnie najemców. Zgodnie bowiem z art. 678 § 1 *in principia* k.c. jedynie w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy. Art. 678 § 1 k.c. jest jedynie podstawą podmiotowego przekształcenia stosunku najmu bez modyfikacji pierwotnej jego treści. Artykuł 678 k.c. znajduje zastosowanie jedynie do zbycia przedmiotu najmu w drodze czynności prawnych (zob. wyrok SN z dnia 23 marca 2006 r., sygn. akt IV CSK 119/05 oraz wyrok SN z 19 stycznia 1968 r., sygn. akt III CRN 410/67, oba Legalis). W jurysprudencji wskazuje się, iż „zbyciem jest nie tylko przeniesienie własności rzeczy najętej, ale także dokonanie innych czynności prawnych powodujących, że wynajmujący nie może dalej skutecznie wykonywać swoich praw i obowiązków” (np. przeniesienie lub ustanowienie użytkowania wieczystego, ustanowienie użytkowania)(...) Przeniesienie posiadania jest czynnością realną (faktyczną) a nie czynnością prawną (post. SN z dnia 12 marca 2008 r., sygn. akt I CSK 458/07, publ.; post. SO w Płocku z dnia 10 marca 2016 r., sygn. akt IV Ca 79/16 oraz post. SO w Elblągu z dnia 4 listopada 2015 r., sygn. akt I Ca 360/15). (...)

Tej wyjątkowej formuły kodeksowej, na podstawie której nabywca, nie zawierając sam

umowy, wstępuje w stosunek najmu lub dzierżawy istniejący w^r dacie zbycia rzeczy, nie można interpretować rozszerzająco. Nie można także ich rozciągać na inne sytuacje prawne, u podstaw których nie leży czynność prawna w postaci „zbycia” (zob. wyrok SN z dnia 23 marca 2006 r., IV CSK 119/05, I, cx nr 369413).

W tym stanie rzecz} należało w pełni zaaprobować stanowisko Społecznej Rady wyrażone w opinii z dnia 13 listopada 2017 r. oraz opinii z dnia 21 listopada 2017 r., zgodnie z którym w obecnym stanie prawnym brak jest podstaw prawnych, by przyjąć, że w wyniku wydania decyzji reprivatyzacyjnej umowy najmu komunalnego wygasają albo przechodzą na rzecz beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnej.

Skoro przywrócenie posiadania budynku w wyniku wykonania decyzji o ustanowieniu użytkownika wieczystego gruntu wydanej na wniosek, o którym mowa w art. 7 dekretu, nie stanowi zbycia budynku - to tym samym osoba, której przywrócono posiadanie nie wstępuje w stosunek najmu lokalu na miejsce Miasta Stołecznego Warszawy albo Skarbu Państwa.

9.4.3. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, iż w ocenie Komisji, Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję (...), a następnie ją wykonując, bez podstawy prawnej przejął prawa i obowiązki wynajmującego na beneficjentów tej decyzji. W przedmiotowej sprawie nie doszło do podmiotowej zmiany w umowach najmu. Oznacza to, iż gmina pozostała stroną umów najmu, których przedmiot stał się własnością osoby trzeciej.

(...) w następstwie wykonania decyzji lokatorzy komunalni zostali pozbawieni ochrony przysługującej na mocy przepisów¹ prawn miejscowego dotyczących wysokości czynszów komunalnych, a ich sytuacja została zrównana z sytuacją najemców rynkowych, pomimo iż umowy najmu lokali z zasobu mieszkaniowego gminy nie zostały im wypowiedziane ani po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej, ani po jej wykonaniu. Umowy te nie zostały lokatorom wypowiedziane także przy zbyciu nieruchomości przez beneficjentów tej decyzji. Beneficjenci dekretowi wypowiedzieli jednakże lokatorom dotychczasowa stawki czynszu, informując ich jednocześnie o nowej wysokości opłaty.

(...) wydanie przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji reprivatyzacyjnej (...) doprowadziło do zastosowania w sposób uporczywy wobec osób będących lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 OchrLokU przemocy innego rodzaju w sposób istotnie utrudniający korzystanie tym lokatorom z prawa do używania lokalu /korzystania z lokalu/. Na gruncie niniejszej sprawy¹ tą przemocą innego rodzaju było przede wszystkim wypowiedzianie dotychczasowych stawek czynszu i informowanie o nowej ich wysokości przez podmiot de iure nieuprawniony, tj. przez podmiot, który nie wszedł w prawa i obowiązki wynajmującego, które to działanie wprost godziło w prawo każdego z lokatorów przedmiotowej nieruchomości do używania lokalu w sposób i na zasadach określonych przez ustawy, prawo miejscowe, w szczególności w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej w^r lokalach mieszkalnych, a także samą umowę najmu. (...) Tym samym każde naruszenie tego prawa, za wyjątkiem przypadków ustawą przewidzianych, jest nie tylko bezprawne, ale jest również sprzeczne z interesem społecznym.

PRZEWODNICZĄCY
Komisji do spraw reprivatyzacji
nieruchomości warszawskich

Patryk Jaki