

## BIAŁA KSIĘGA NIERUCHOMOŚCI KRAKOWSKICH

*Szanowni Państwo!*

Przedstawiam Państwu *Białą księgę nieruchomości krakowskich*. Znajdziecie w niej Państwo efekt wieloletnich starań pracowników administracji publicznej na szczeblu samorządowym, którym – parafrazując „Misję Urzędu Miasta” – przyświeca idea, że „służba mieszkańcom dla wspólnego dobra jest podstawowym celem ich pracy”.

*Biała księga nieruchomości krakowskich*

- po pierwsze, ma służyć informacją o nieruchomościach w Krakowie, które zostały przejęte i stały się własnością Skarbu Państwa i Gminy Miejskiej Kraków,
- po drugie, ma pomóc w weryfikacji informacji o danej nieruchomości w kontekście jej stanu prawnego,
- może również pomóc wszystkim, którzy badają nieruchomość, gdyż są zainteresowani nieruchomościami w Krakowie i chcą sprawdzić, czy w tym zakresie są one wolne od obciążeń związanych z postępowaniami dotyczącymi spraw własnościowych,
- powstała również po to, aby pokazać, że sprawy związane z przejmowaniem mienia są traktowane przez władze samorządowe priorytetowo. Wyniki pracy przeliczane są bowiem nie tylko w milionach złotych, co jest oczywiście niezmiernie ważne dla budżetu Miasta. Ważniejszy jest jednak fakt że efekty te widać w uratowanych przed prywatnymi właścicielami kamienicach, w których mieszkają nasi obywatele, często od kilkudziesięciu lat, albo też są budynkami użyteczności publicznej – jak na przykład szkoły, przedszkola czy instytucje publiczne.

Obecnie szeroko są omawiane w prasie, portalach informacyjnych i społecznościowych problemy reprivatyzacyjne, przedstawiam zatem Państwu kompendium wiedzy o sprawach związanych z przejmowaniem mienia na rzecz Skarbu Państwa i Gminy Miejskiej Kraków.

### **Ogólna informacja dotycząca zagadnień reprivatyzacji w Krakowie**

#### **Objaśnienie pojęć**

Pojęcie „reprivatyzacja w Krakowie” w żaden sposób nie jest adekwatne do „reprivatyzacji 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 „reprivatyzacja” wskazuje, że jakaś rzecz była najpierw własnością prywatną, potem stała się własnością państwową i ponownie staje się własnością prywatną.

W trakcie dotychczasowej dyskusji medialnej dotyczącej reprivatyzacji w Krakowie, **wyraźnie mieszają się dwie formy władztwa Państwa nad nieruchomościami**. Pierwsza forma tego władztwa to **państwa gospodarka lokalami mieszkalnymi**, obejmująca zarząd nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi. Druga zaś to oczywiście **własność**.

I tak odnośnie do formy pierwszej, Państwo polskie w okresie od 1945 r. do 1989 r. wprowadziło przymusową państwową gospodarkę lokalami mieszkalnymi – tzw. kwaterunek. Mówiąc w dużym skrócie – polegał on 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 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 w latach 1989–1990, prawo własności znów uzyskało konstytucyjną ochronę. Właściele większości budynków wielorodzinnych (kamienic) w Krakowie zwrócili się więc 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.

Do roku 1995 zarządy wydawało Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej w Krakowie, a po jego likwidacji w roku 1995 – Zarząd Budynków Komunalnych. W imieniu Gminy Miejskiej Kraków przejął on od Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej zarząd budynkami wielorodzinnymi (kamienicami), których zarząd jeszcze nie został wydany właścicielom.

Zarząd Budynków Komunalnych wydaje (przy czynnym udziale Wydziału Mieszkalnictwa) zarząd danego budynku wielorodzinnego (kamienicy) na wniosek właściciela lub współwłaścicieli, którzy wykazują swoją własność na podstawie aktualnych wpisów w księgach wieczystych. 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 niuregulowanym stanie prawnym, czyli te, które posiadają nieaktualne wpisy w księgach wieczystych i nadal znajdują się w zarządzie ZBK, Prezydent Miasta Krakowa poprzez swoje jednostki prowadzi postępowania sądowe i administracyjne, zmierzające do przejęcia własności tych budynków (kamienic).

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 zostały państwową gospodarką mieszkaniową/lokalową.

Odnosnie do drugiej formy władztwa, w latach 1944–1989, Państwo stawało się właścicielem nieruchomości w Krakowie na podstawie różnych przepisów prawa, takich jak, między innymi:

- dekret PKWN z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej,
- ustawa z 3 stycznia 1946 r. o przejściu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej,
- dekret z 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich,
- dekret z 7 kwietnia 1948 r. o wyłączeniu majątków zajętych na cele użyteczności publicznej w okresie wojny 1939–1945,
- dekret z 26 kwietnia 1949 r. o nabywaniu i przekazywaniu nieruchomości niezbędnych dla realizacji narodowych planów gospodarczych,
- ustawa z 29 grudnia 1951 r. zmieniająca dekret z 26 kwietnia 1949 r. o nabywaniu i przekazywaniu nieruchomości niezbędnych dla realizacji narodowych planów gospodarczych,
- ustawa z 25 lutego 1958 r. o uregulowaniu stanu prawnego mienia pozostającego pod zarządem państwowym w związku z dekretem z 16 grudnia 1948 r. w przedmiocie przymusowego zarządu państwowego,
- ustawa z 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wyłączenia nieruchomości,
- ustawa z 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie oraz o wykańczaniu budowy i nadbudowie budynków,
- ustawa z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wyłączeniu nieruchomości,
- ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności kodeksem postępowania administracyjnego, wszystkie orzeczenia i decyzje wydawane w okresie od 1944 do 1989 r., mogą być skutecznie wzruszane w trybie postępowania o stwierdzenie nieważności orzeczenia lub decyzji. Postępowania takie toczą się przed organami nadzorczymi – są nimi 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 używa się także pojęcia „rewindykacja”.

### **Przejmowanie mienia na rzecz Skarbu Państwa i Gminy Miejskiej Kraków**

Ustawodawca nałożył na samorzady obowiązek regulacji stanów prawnych nieruchomości, jednakże nie dał im żadnych efektywnych narzędzi, którymi miałyby tego dokonać. Obecne działania, zmierzające do osiągnięcia wspomnianego celu, podejmowane mogą być jedynie na podstawie:

- a) ustawy z 9 kwietnia 1968 r. o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych (Dz.U. Nr 12 poz. 65),
- b) art. 935 § 3 kodeksu cywilnego – spadkobranie przez Skarb Państwa lub gminę,
- c) w drodze pozwu o ustalenie z art. 189 kodeksu postępowania cywilnego w związku z dekretem z 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz.U. Nr 13 poz.87 ze zm.), tzw. przemilczenie,

d) na podstawie art. 172 i następane kodeksu cywilnego w drodze stwierdzenia przez sąd powszechny zasiedzenia.

e) art. 9 ust. 2a ustawy z 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 1997 r. Nr 121 poz. 770 z późn. zm.) dotyczące nabycia mienia oraz ponoszenia odpowiedzialności za zobowiązania podmiotów, które zgodnie nie dopełniły obowiązku rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym. W odniesieniu do nieruchomości pozostałych po wyżej wymienionych podmiotach, Prezydent Miasta Krakowa wykonujący zadania starosty wydaje decyzje administracyjne na podstawie art. 9 ust. 2i ww. ustawy, stwierdzające nieodpłatne nabycie z mocy prawa z dniem 1 stycznia 2016 r. przez Skarb Państwa własności nieruchomości albo użytkowania wieczystego.

Jeśli chodzi o:

### **1. Ustawę z 9 kwietnia 1968 r. o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych**

Po II wojnie światowej, w latach 1948–1971, rząd Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej zawarł dwanaście układów indemnizacyjnych (odszkodowawczych) z piętnastoma państwami: Republiką Francuską, Danią, Konfederacją Szwajcarską i Księstwem Lichtensteinu, Szwecją, Zjednoczonym Królestwem Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej, Królestwem Norwegii, Stanami Zjednoczonymi Ameryki Północnej, Belgią i Wielkim Księstwem Luksemburga, Królestwem Grecji, Królestwem Holandii, Republiką Austrii, Kanadą i Czechosłowacją.

Na podstawie powyższych umów rząd Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej przekazał m.in. określone globalne kwoty pieniężne rządów obcych państw na zaspokojenie roszczeń, które przejęły na siebie całkowitą odpowiedzialność za wypłatę odszkodowań dla swoich obywateli. Skutek, w postaci zwolnienia Polski w przedmiocie zaspokojenia roszczeń podmiotów uprawnionych, następował z chwilą wywiązania się z umowy przez obie strony oraz – co istotne – bez względu na fakt, czy osoby uprawnione wystąpiły ze stosownym roszczeniem. Strona polska nie miała żadnego wpływu ani na rodzaj wydawanych przez inne państwa decyzji w przedmiocie wypłat, ani na odmowy wypłat odszkodowania, ani również na wysokość przyznanych odszkodowań.

Rzeczony umowy indemnizacyjne ani nie zostały ratyfikowane, ani ogłoszone w Dzienniku Ustaw, wobec czego nie mogły one stanowić samodzielnej podstawy przejścia na własność Skarbu Państwa nieruchomości obywateli państw obcych. W związku z powyższym, uchwalona została ustawa z 9 kwietnia 1968 r. o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych (Dz.U. z 1968 r. Nr 12, poz. 65).

Stosownie do art. 1 teje ustawy, jej przepisy mają zastosowanie do dokonywania wpisów na rzecz Skarbu Państwa w księgach wieczystych z tytułu własności nieruchomości obywateli państw obcych (a także zagranicznych osób prawnych) oraz uprawnień wynikających z wieczystego użytkowania lub z ustanowionych na rzecz tych obywateli (zagranicznych osób prawnych) ograniczonych praw rzeczowych, które to nieruchomości i prawa przeszły na rzecz Skarbu Państwa na podstawie międzynarodowych umów o uregulowaniu wzajemnych roszczeń finansowych, zawartych z rządami tych państw przez rząd polski. Według art. 2, wpis do księgi wieczystej Skarbu Państwa jako właściciela nieruchomości lub uprawnionego do korzystania z wieczystego użytkowania albo z ograniczonego prawa rzeczowego, następuje na podstawie decyzji Ministra Finansów, stwierdzającej

przejście na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości lub prawa na podstawie międzynarodowej umowy o uregulowaniu wzajemnych roszczeń finansowych.

**Prezydent Miasta Krakowa, jako podmiot umocowany na podstawie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami do sprawowania zastępstwa w sprawach dotyczących nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, podejmuje nieustanne działania mające na celu ochronę interesów Skarbu Państwa i lokatorów,** między innymi kierując do Ministra Rozwoju i Finansów wnioski o wszczęcie postępowań administracyjnych w sprawie zastosowania ustawy z 9 kwietnia 1968 r. o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych.

Obecnie przed Ministrem Finansów toczą się 44 postępowania dotyczące wydania decyzji o przejściu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w związku z realizacją układów indemnizacyjnych. Jednak wskazać należy, że postępowania te, choć prowadzone w trybie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego, są długotrwałe, co w konsekwencji prowadzić może – w dłuższej perspektywie – do niekorzystnych dla mienia Skarbu Państwa skutków ekonomicznych. Mając bowiem na względzie fakt, że sądy powszechne odmawiają udzielania zabezpieczeń roszczeń i nie dokonują w księgach wieczystych wpisów ostrzeżeń o toczących się postępowaniach administracyjnych, a proces wydawania decyzji deklaratoryjnej trwa niejednokrotnie wiele lat, istnieje poważne ryzyko poniesienia przez Skarb Państwa nieodwracalnych szkód materialnych o znacznej wartości. Zdarza się, że osoby będące właścicielami hipotecznymi nieruchomości bądź też ich następcy prawni, przed wszczęciem postępowania czy też w jego toku zbywają należące do siebie udziały w nieruchomości, co uniemożliwia dokonanie wpisu w księdze wieczystej prawa własności Skarbu Państwa. W konsekwencji na skutek dokonanego obrotu prawnego nieruchomością, Skarb Państwa traci majątek, który winien być jego własnością.

W Krakowie przykładami takich wieloletnich postępowań są choćby nieruchomości położone przy ul. Józefińskiej 3 (8 lat), ul. Legionów J. Piłsudskiego 11 (12 lat), ul. Bożego Ciała 4/Miodowej 10 (8 lat), ul. Krakowskiej 13 (17 lat) czy ul. Krakowskiej 29/Węglowej 1 (22 lata).

## **2. Stwierdzenie nabycia spadku na rzecz Skarbu Państwa i gminy**

Przejęcie nieruchomości w drodze stwierdzenia nabycia spadku na rzecz **Skarbu Państwa** następuje z chwilą, gdy zebrane w sprawie dokumenty dają podstawy do ustalenia, że z uwagi na brak krewnych powołanych do dziedziczenia z ustawy oraz brak sporządzenia przez spadkodawcę testamentu, jedynym spadkobiercą jest Skarb Państwa. Spadek otwiera się z chwilą śmierci spadkodawcy. Z kolei spadkobierca nabywa spadek z chwilą otwarcia spadku, wobec czego, w zależności od daty śmierci spadkodawcy, Urząd Miasta Krakowa bada powyższe przesłanki w oparciu o trzy akty prawne: Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (w skrócie ABGB) – austriacki kodeks cywilny z 1811 r., dekret z 8 października 1946 r. Prawo spadkowe oraz ustawę z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

Podstawowym problemem, który musi być rozwiązany przy każdym prowadzonym w Urzędzie Miasta Krakowa postępowaniu, jest ustalenie danych personalnych osób ujawnionych w księgach wieczystych jako właściciele nieruchomości, a także ich następców prawnych. Zdecydowana większość badanych wpisów pochodzi z 1. połowy XX wieku, choć zdarzają się także wpisy z wieku XIX, kiedy to ilość informacji o nabywcach, zarówno w księgach wieczystych, jak i w aktach notarialnych, była znikoma. Zdarza się więc, że problemy rodzi samo zidentyfikowanie ówczesnego nabywcy, zwłaszcza w wypadku osób, które nie były mieszkańcami Krakowa. Problemy wzrastają przy badaniu

następstwa prawnego po osobach dawno zmarłych. Wymaga to odtwarzania całych drzew genealogicznych, obejmujących dziesiątki osób w wielu pokoleniach, przy czym należy pamiętać, że ówczesne rodziny bywały wielodzietne. Spośród badanych właścicieli nieruchomości położonych na terenie miasta Krakowa, jeden miał aż siedemnaścioro dzieci. Szczególnym utrudnieniem jest fakt, że znaczna część osób, których majątkiem zajmuje się Urząd Miasta Krakowa, była pochodzenia żydowskiego i albo zginęła podczas okupacji, albo w pierwszych latach po II wojnie światowej wyemigrowała z Polski, rozpraszając się po całym świecie. W tej sytuacji już samo ustalenie, gdzie dane osoby się znalazły, nastęrcza olbrzymie trudności. Rozwój Internetu i powstanie wielu stron genealogicznych tylko w niewielkim stopniu ułatwiły odnajdywanie potrzebnych danych.

Należy tu podkreślić, że ze względu na fakt, iż przejmowanie mienia na rzecz Skarbu Państwa następuje na podstawie postanowień sądowych lub decyzji administracyjnych, Urząd Miasta Krakowa musi uzyskać potwierdzenie wszystkich faktów genealogicznych w postaci urzędowej, tj. aktów stanu cywilnego, które następnie zostaną przedłożone odpowiedniemu organowi. Z tego powodu Urząd Miasta Krakowa prowadzi szeroką korespondencję z zagranicznymi urzędami stanu cywilnego oraz archiwami, częściowo za pośrednictwem polskich placówek konsularnych, a częściowo bezpośrednio. Pozyskiwanie aktów stanu cywilnego zza granicy samo w sobie jest procesem długotrwałym, odpowiedzi, niekiedy po monitach, są nadsyłane po wielu miesiącach lub nawet latach. W odniesieniu do osób, które zginęły podczas II wojny światowej w wielu wypadkach w ogóle akt zgonu nie został sporządzony, co wymusza wszczęcie postępowania o uznaniu danej osoby za zmarłą. Na te problemy nakłada się jeszcze niekompletność materiałów archiwalnych, zniszczonych zarówno podczas II wojny światowej, jak i po jej zakończeniu.

Opisany powyżej proces gromadzenia dokumentacji jest skomplikowany i długotrwały. Jest on jednak niezbędny w celu ustalenia prawidłowego kręgu uczestników lub stron przyszłego postępowania sądowego lub administracyjnego, bądź wykazania, że ustawowym spadkobiercą po osobie ujawnionej w księdze wieczystej jest Skarb Państwa. Wnioskodawca postępowania sądowego lub administracyjnego musi nie tylko wskazać uczestników z imienia i nazwiska, ale także podać ich dane teleadresowe. Ustalenie powyższej kwestii jest trudne, zwłaszcza w przypadku państw, w których nie ma obowiązku meldunkowego. Liczba uczestników postępowania bywa spora, np. w zakończonym w 2017 r. postępowaniu sądowym o zasiedzenie nieruchomości przy ul. Lubockiej, uczestnikami były 53 osoby.

Należy także wskazać, że w większości przypadków konieczne jest przeprowadzenie kilku odrębnych postępowań, które muszą być przeprowadzane po kolei, a nie jednocześnie. Tak więc w wypadku osób, których aktów zgonu nie udało się uzyskać, konieczne jest najpierw przeprowadzenie postępowania o uznanie danej osoby lub osób za zmarłe. Dopiero po uprawomocnieniu się postanowienia w tej sprawie i sporządzeniu aktów zgonu, możliwe jest złożenie wniosku o stwierdzenie nabycia spadku przez Skarb Państwa bądź też, w przypadku spraw o zasiedzenie, przejęcie nieruchomości jako mienia opuszczonego lub postępowania w sprawie wydania decyzji deklaratoryjnej przez Ministra Finansów, ustanowienie kuratora spadku nieobjętego, który reprezentuje kuranta. Zaś dopiero po ustanowieniu przez sąd kuratora, możliwe jest zainicjowanie właściwego postępowania sądowego lub administracyjnego.

Przepisy przewidujące dziedziczenie **gmin** po osobach fizycznych obowiązują od 25 września 2003 r. Zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 935 kodeksu cywilnego: „W braku małżonka spadkodawcy, jego krewnych i dzieci małżonka spadkodawcy, powołanych do dziedziczenia z ustawy, spadek przypada gminie ostatniego miejsca zamieszkania spadkodawcy jako spadkobiercy ustawowemu.

Jeżeli ostatniego miejsca zamieszkania spadkodawcy w Rzeczypospolitej Polskiej nie da się ustalić albo ostatnie miejsce zamieszkania spadkodawcy znajdowało się za granicą, spadek przypada Skarbowi Państwa jako spadkobiercy ustawowemu”.

Zastosowanie powyższej regulacji w praktyce przekłada się na dwie zasadnicze kategorie sytuacji, w jakich następuje stwierdzenie nabycia spadku na rzecz gminy:

- osoba zmarła faktycznie nie pozostawiła małżonka ani żyjących krewnych (a przynajmniej istnienia takich krewnych nie udało się ustalić), zaś majątek spadkowy przedstawia zwykle wówczas w ostatecznym rozrachunku wymierną wartość,
- istnieją podane wyżej osoby dziedziczące z mocy ustawy, ale skorzystały one z uprawnienia do odrzucenia spadku (przysługuje ono w terminie 6 miesięcy od dnia, w którym dana osoba dowiedziała się o swoim powołaniu do spadku), co zdarza się z reguły wtedy, gdy spadek obciążony jest znacznymi długami, a jednocześnie brak jest majątku spadkowego, albo długi przekraczają (nawet wielokrotnie) wartość tego majątku.

Gmina Miejska Kraków jako spadkobierca wchodzi w podany sposób w ogół praw i obowiązków zmarłych mieszkańców, co oznacza, że nabywa rozmaite rodzaje rzeczy i praw, co z kolei determinuje też dalszy sposób wykorzystania takich składników majątkowych. Sprawy przejmowania spadków prowadzone są w Urzędzie Miasta Krakowa od roku 2005 – najpierw następowało to w ramach Wydziału Organizacji i Nadzoru, zaś od 1 czerwca 2016 r. sprawy te przejęło nowo utworzone Biuro Przejmowania Mienia i Rewindykacji. Należy wskazać, że nabyte składniki spadku to typowo:

- lokale mieszkalne stanowiące odrębną własność oraz spółdzielcze prawa własnościowe do lokalu mieszkalnego – z reguły lokale takie są po opróżnieniu z ruchomości spadkodawcy przekazywane do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, a następnie wynajmowane w ramach zasobu mieszkaniowego GMK w celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców. W stosunkowo niewielkiej części przypadków, zwłaszcza, gdy w skład spadku wszedł udział w takim lokalu czy prawie spółdzielczym, ewentualnie lokal położony jest poza Krakowem, dokonuje się jego sprzedaży albo zniesienia współwłasności (przez Wydział Skarbu UMK),
- inne nieruchomości różnego rodzaju, zarówno zabudowane budynkami, jak i niezabudowane, lub też udziały w takich nieruchomościach, przy czym w sporej części okoliczności sprawy przemawiają za ich sprzedażą za cenę rynkową w trybie przetargu nieograniczonego lub ograniczonego, ewentualnie zniesienia współwłasności (np. gdy brak jest celowości wykorzystania ich na zadania wykonywane przez GMK, w tym na cele mieszkaniowe, nieruchomości położone w atrakcyjnej komercyjnie części Krakowa albo poza Krakowem),
- wierzytelności z tytułu wkładu mieszkaniowego, należne wobec wygaśnięcia spółdzielczego prawa lokatorskiego do lokalu mieszkalnego przysługującego spadkodawcy – środki finansowe z tego tytułu są wypłacane na rachunek UMK po przekazaniu do spółdzielni mieszkaniowej lokalu w stanie opróżnionym i jego późniejszej sprzedaży przez spółdzielnię w drodze przetargu,
- środki finansowe zgromadzone przez spadkodawcę w bankach, SKOK-ach, funduszach i innych instytucjach finansowych, zazwyczaj na rachunkach oszczędnościowo-rozliczeniowych, lokatach lub w postaci jednostek uczestnictwa. Środki te wypłacane są na rachunek dochodów bieżących UMK w oparciu o prawomocne postanowienie o nabyciu spadku na rzecz GMK,
- depozyty – środki finansowe po zmarłych osobach tymczasowo przechowywane przez różne instytucje, podlegające wypłacie na rzecz spadkobiercy. Należy przy tym zauważyć, że w ostatnim roku w ramach skoordynowanej akcji ustalono kilkadziesiąt depozytów po zmarłych mieszkańcach krakowskich domów pomocy społecznej, które były osobami samotnymi, niemniej wypłata takich

pieniędzy na rzecz GMK wymaga uprzedniego przeprowadzenia postępowania o stwierdzeniu nabycia spadku, a w jego ramach wykluczenia pozostawienia przez zmarłego krewnych dziedziczących z mocy ustawy. Ponadto jedynie część takich depozytów zawiera kwoty uzasadniające ponoszenie kosztów postępowania (w tym koniecznej zaliczki na poczet ogłoszenia prasowego informującego ewentualnych spadkobierców o tym postępowaniu),

- pojazdy mechaniczne – w dotychczasowej praktyce były to zazwyczaj pojazdy o dużym stopniu zużycia, czasem spotęgowanym brakiem używania w okresie poprzedzającym nabycie spadku przez GMK, dlatego też w granicach istniejących możliwości podejmowane są próby ich sprzedaży w trybie przetargu, zaś w sytuacji złego stanu technicznego dochodzi do ich demontażu i wyrejestrowania. W sytuacji nabycia udziału w pojazdach mechanicznych, preferuje się sprzedaż tego udziału na rzecz pozostałego współwłaściciela za cenę rynkową,
- inne ruchomości – najczęściej są to rzeczy pozostawione przez spadkodawcę w mieszkaniu, takie jak meble, ubrania, sprzęt RTV i AGD, inne wyposażenie mieszkania, książki, ubrania i rzeczy osobiste. Z reguły takie ruchomości nie przedstawiają wartości rynkowej oraz większej przydatności ze względu na swój stan, przez co jedynie część rzeczy może być przekazana nieodpłatnie na rzecz jednostek miejskich (np. MOPS), zaś w wielu wypadkach konieczne jest dokonanie ich utylizacji przez firmę zajmującą się opróżnianiem mieszkań na podstawie zawartego zlecenia (mającą niezbędne doświadczenie i zaplecze techniczne, oraz współpracującą także z ZBK w podobnych przypadkach). W niektórych spadkach zdarzały się ruchomości o znacznej wartości historycznej lub rynkowej (np. obrazy, książki, meble, sprzęt i elementy wyposażenia lokalu), dlatego wówczas w toku przejmowania spadku, działając przy pomocy Zespołu Roboczego, dokonuje się wyboru takiego dalszego postępowania z takimi rzeczami, jaki jest najbardziej uzasadniony, mając na uwadze ich charakter oraz zadania wykonywane przez GMK – w tym przekazanie w charakterze eksponatów do muzeów albo na sprzedaż.

**Przejmowanie spadków wiąże się jednocześnie z pokrywaniem zobowiązań związanych ze spadkiem – przede wszystkim w postaci długów spadkowych.** Gmina nabywa spadek z mocy ustawy z dobrodziejstwem inwentarza, co oznacza spadkową odpowiedzialność za długi, ograniczoną do wartości nabytego majątku (stanu czynnego spadku). Przed regulowaniem takich długów konieczne jest zatem albo posiadanie wiedzy o majątku spadkowym, którego wartość przekracza znane długi, albo też doprowadzenie do sporządzenia w przewidziany przepisami sposób spisu inwentarza majątku spadkowego przez komornika, a następnie zapłata długów w granicach odpowiedzialności, co pociąga często konieczność odpowiedniego podziału kwot między wierzycieli. Oprócz długów spadkowych, istnieje konieczność regulowania innych zobowiązań związanych z prowadzeniem sprawy spadku, takich jak koszty sądowe, opłaty tytułem korzystania z lokalu na rzecz spółdzielni lub wspólnot mieszkaniowych (płatne przez Biuro do czasu przekazania lokalu na rzecz ZBK) lub podatki od nieruchomości.

### **3. Jako mienie opuszczone, określone w dekreście z 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich przez tzw. przemilczenie**

Zgodnie z art. 1 ust. 1 wyżej powołanego dekretu, majątkiem opuszczonym określa się wszelki majątek osób, które w związku z rozpoczętą wojną w dniu 1 września 1939 r. utraciły jego posiadanie a następnie go nie odzyskały. Ustalenie prawa własności następuje, gdy nieruchomość stanowi majątek opuszczony, ponieważ upłynął 10-letni okres, ustanowiony w art. 34 ust 1 lit. a, powołanego dekretu, licząc od dnia 31 grudnia 1945 r. do dnia 31 grudnia 1955 r., oraz ani właściciel, ani nikt z następców prawnych wymienionych w art. 15 i 16 dekretu, ani umocowany przez te osoby pełnomocnik w trybie art. 19 i 20 dekretu, nie wykazał woli objęcia w posiadanie nieruchomości.

Dekret z 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich został uchylony przepisem art. 100 pkt 1 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Okoliczność uchylecia dekretu nie ma jednak wpływu na skuteczność nabycia prawa własności i możliwość stwierdzenia tego nabycia orzeczeniem sądowym, lecz jedynie na tryb zmierzający do wykazania tego nabycia.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z 19 listopada 1973 r., sygn. III CRN-264/74 (niepublikowanym) stwierdził, że istota przemilczenia polega na nabyciu własności przez inną osobę, wskutek samej bezczynności właściciela, a tym samym o fakcie nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa decyduje okoliczność, czy właściciel działki dał wyraz woli odzyskania swego prawa i wolę swą zrealizował przez wejście w posiadanie swej własności.

#### **4. Stwierdzenie prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie – art. 172 i następne kodeksu cywilnego**

Zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego, do nabycia prawa własności rzeczy w drodze zasiedzenia, konieczne jest jej posiadanie przez określony czas. Posiadanie jest stanem faktycznym podlegającym ochronie prawnej i występuje w dwóch rodzajach: posiadania samoistnego i posiadania zależnego. W artykule 172 § 1 i 2 kodeksu cywilnego ustawodawca przewidział, że nabycie prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie następuje wskutek jej nieprzerwanego posiadania jako posiadacz samoistny przez okres dwudziestu lat w przypadku dobrej wiary i trzydziestu, gdy posiadacz wszedł w posiadanie będąc w złej wierze. Posiadacza samoistnego cechuje to, że włada rzeczą jak właściciel, czyli wykonuje wszystkie przysługujące mu prawa oraz nałożone obowiązki, nie będąc przy tym – w sensie normatywnym – właścicielem rzeczy. Na posiadanie samoistne składają się zatem dwa elementy: samo faktyczne władanie rzeczą (*corpus*) i zamiar władania nią dla siebie jak właściciel (*animus*). Innymi słowy, posiadacz uważa, że jest właścicielem i zachowuje się jak właściciel. Ustawodawca wyszedł z założenia, że gdy tak opisany stan faktyczny trwa wystarczająco długo, konieczna jest eliminacja rozbieżności pomiędzy faktycznym wykonywaniem uprawnień właścicielskich, a formalnoprawnym stanem własności, co przyczyni się do ustabilizowania i uporządkowania stosunków społecznych.

W celu udowodnienia przesłanek do zasiedzenia, pozyskiwane są dane i dokumenty dotyczących sprawowanego zarządu i administrowania przez jednostki Skarbu Państwa i Gminy Kraków nieruchomością na przestrzeni wielu lat. O charakterze władania przez Skarb Państwa świadczą m.in. przeprowadzone remonty bieżące i kapitalne, przebudowy, nadbudowy i modernizacje nieruchomości. W sprawach tych występują także najstarsi najemcy lokali zamieszkujący w nieruchomości, którzy zeznają przed sądem jako świadkowie na okoliczność potwierdzenia sposobu władania nieruchomością przez Skarb Państwa jeśli dokumenty (projekty, rachunki, faktury, protokoły odbioru remontów) się nie zachowały lub są niewystarczające do jego wykazania.

#### **5. Nabywanie mienia po podmiotach gospodarczych**

Prezydent Miasta Krakowa prowadzi również postępowania dotyczące nabycia mienia oraz ponoszenia odpowiedzialności za zobowiązania podmiotów, które zgodnie z art. 9 ust. 2a ustawy z 20 sierpnia 1997 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 1997 r. Nr 121 poz. 770 z późn. zm.) nie dopełniły obowiązku rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym. W odniesieniu do nieruchomości pozostałych po wymienionych wyżej podmiotach, Referat wydaje decyzje administracyjne na podstawie art. 9 ust. 2i wspomnianej ustawy, stwierdzające nieodpłatne

nabycie z mocy prawa z dniem 1 stycznia 2016 r. przez Skarb Państwa własności nieruchomości albo użytkownika wieczystego.

Od zaistnienia tego obowiązku powstania, zarejestrowano 60 spraw dotyczących wyżej wymienionych podmiotów, przy czym większość nie figuruje jako właściciele lub użytkownicy wieczystości nieruchomości.

Prowadzenie postępowań dotyczących nabywania z mocy prawa mienia podmiotów, o których mowa w art. 9 ust. 2 a ustawy wprowadzającej ustawę o KRS oraz art. 25e ust. 1 ustawy z 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, jest znacznie utrudnione z uwagi na brak jakiegokolwiek wykazu podmiotów, o których mowa wyżej. Sporządzenie takiego wykazu przez sąd rejestrowy, jak wynika z otrzymanego stanowiska XI Wydziału Gospodarczego KRS Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, wobec braku możliwości automatycznego wygenerowania żądanych informacji wymagałoby ręcznego wyszukiwania danych, a to z kolei wymaga czasu.

Następną kwestią jest konieczność dysponowania numerem, pod jakim podmiot był zarejestrowany w starym rejestrze handlowym. W szczególności, gdy sprawa dotyczy przedwojennej spółki lub spółdzielni, brak numeru uniemożliwia zwrócenie się do Sądu z zapytaniem o taki podmiot, a tym samym przeprowadzenie postępowania i wydanie decyzji w sprawie nabycia nieruchomości.

W związku z powyższym, uzyskiwanie przez Biuro informacji na temat podmiotów, po których Skarb Państwa nabył mienie, jest utrudnione z uwagi na brak dostępnych danych na temat takich podmiotów.

Problemem jest również kwestia dotycząca gospodarowania mieniem nabytym po nieprzerejestrowanym podmiocie, ze względu na brak oparcia omawianych przepisów w ustawie o gospodarce nieruchomościami, wątpliwościami interpretacyjnymi, brakiem orzeczeń i piśmiennictwa w tym zakresie. Najwięcej wątpliwości budzi kwestia zarządzania nieruchomościami, które leżą poza obszarem właściwości miejscowej starosty uprawnionego (według ustawy) do jej gospodarowania.

Obecnie Urząd Miasta Krakowa ściśle współpracuje z prokuraturą rejonową, okręgową i regionalną w Krakowie, prokuraturami w Nowym Sączu i Tarnowie, Komendą Wojewódzką Policji, Małopolskim Urzędem Wojewódzkim. Sprawami „reprzywatyzacji krakowskiej” zajmuje się również parlamentarny zespół ds. zbadania nieprawidłowości przy reprzywatyzacji. Ponadto w ramach współpracy Urząd Miasta Krakowa udziela informacji sądom powszechnym, prokuraturze, policji, CBA oraz innym organom i instytucjom, które są zainteresowane nabywaniem nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa i zapobieganiem ich przejmowania przez osoby nieuprawnione.

Przykładowo, przez ostatnie półtora roku, przekazano tym organom informacje dotyczące ponad 150 nieruchomości na terenie Krakowa, przekazano również kilka tomów akt. Ponadto w przypadku wątpliwości powziętych na etapie badania stanów prawnych nieruchomości, Biuro kieruje do prokuratury wnioski o objęcie nadzorem prokuratorskim toczące się przed sądem postępowania. Przykładem mogą być pisma dotyczące komunikatu Prokuratury Krajowej z 13 stycznia 2017 r. „Skuteczne działania prokuratorów zapobiegające reaktywacji przedwojennych spółek i reprzywatyzacji nieruchomości”, oraz:

- postępowanie wieczysto-księgowe dotyczące ujawnienia własności osoby prawnej w następstwie Skarbu Państwa,

- wznowienie postępowania dotyczącego wydania zaświadczenia o wykonawcy testamentu,
- zawiadomienia prokuratury o podejrzeniu popełnienia przestępstwa, polegającego na doprowadzeniu do niekorzystnego rozporządzenia mieniem Gminy Miejskiej Kraków, przy czym prokuratura wszczyna śledztwo w oparciu o art. 233 § 1 kk dotyczący składania fałszywych zeznań w toku postępowania spadkowego.

\* \* \*

Podsumowując, skład Biura Przejmowania Mienia i Rewindykacji Urzędu Miasta Krakowa (które zajmuje się regulowaniem stanu prawnego nieruchomości krakowskich na rzecz Skarbu Państwa i na rzecz Gminy Miejskiej Kraków w oparciu o wskazane przepisy) obecnie, to: 19 etatów, w tym 3 radców prawnych, 1 aplikantka radcowska, 6 prawników, 2 geodetów, 2 historyków (jeden z nich jest wręcz chodzącą encyklopedią wiedzy o archiwaliach i archiwach w Polsce i na świecie). Biuro korzysta z internetowych stron genealogicznych, współpracuje z konsulatami i ambasadami na całym świecie, wykorzystuje zasoby archiwów państwowych oraz dane będące w posiadaniu różnych organizacji i stowarzyszeń, takich jak Żydowski Instytut Historyczny czy Polski Czerwony Krzyż. Jednak bez zmian systemowych, ustawodawczych, zmian w postrzeganiu i podejściu do sprawy „re-privatyzacyjnej”, stan prawny wielu nieruchomości pozostanie nadal nieuregulowany.

Niniejszym przekazuję więc na Państwa ręce **wykaz kilkuset pozyskanych w latach 1999–2017 nieruchomości**, mając nadzieję, że wykaz ten będzie uzupełniany o nowe pozycje, a pasja i zaangażowanie pracowników przełożą się na efekty i pod koniec roku będę mógł zaprezentować Państwu suplement do wykazu, wzbogacony o nowe nieruchomości.

Z wyrazami szacunku  
*Jacek Majchrowski*  
*Prezydent Miasta Krakowa*