



PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa
tel. 22 443 10 00, 22 443 10 01, faks 22 443 10 02
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY	
BIURO RADY M.ST. WARSZAWY	
22.03.2016	-6-
<i>OU</i>	<i>[Signature]</i>
Warszawa, 2016-03-22	

OU-KRD.0003.98.2016.AND

*MS zgodzić
z adresem
22.03.2016
Przewodniczącej
Rady m.st. Warszawy
Olga Johanna
Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy*

Szanowny Panie,

**Pan
Oskar Hejka
Radny
Rady m.st. Warszawy**

ad M24

W związku z Pana interpelacją z dnia 4 marca 2016 r., uprzejmie wyjaśniam co następuje:

Problem najemców w budynkach objętych procedurą zwrotową (dekret Bieruta) jest zawiły z uwagi na brak jednoznacznych uregulowań prawnych w tym zakresie. W odniesieniu do odrębnej własności budynku przyjmuje się fikcję prawną, iż własność ta nigdy nie została utracona. Teoretycznie taką abstrakcję można przyjąć, ale rzeczywistość nie przewiduje próżni. Na przestrzeni 60-70 lat w wielu wypadkach zaistniały faktyczne zdarzenia prawne, których skutków nie można już zmienić. Zmianie uległ również system gospodarki lokalami komunalnymi z decyzji przydziału administracyjnego na umowy cywilne najmu.

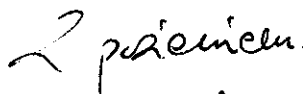
W obowiązującym systemie prawnym brak jest regulacji, która kształtowałaby sytuację prawną najemców, w tym też samoistnej podstawy prawnej do przekazywania przez m.st. Warszawę umów najmu lokatorów zajmujących ww. budynki. Regulacje prawne dotyczące ochrony prawnej najemców lokali komunalnych leżą w kompetencjach Ministra Infrastruktury i Budownictwa.

Ponadto w omawianej sprawie w orzecznictwie zauważana jest duża rozbieżność stanowisk. W orzecznictwie Sądu Najwyższego powstała rozbieżność co do sposobu interpretacji postanowień art. 678 § 1 kodeksu cywilnego. Z jednej strony spotykamy się ze stanowiskiem, że nie można interpretować rozszerzająco i rozciągać na sytuację, kiedy właściciel odzyskuje całość uprawnień do rzeczy, a z drugiej ze stanowiskiem, że samo przejęcie nieruchomości przez inny podmiot zbliżone jest w swej istocie do zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu. Nie powoduje więc wygaśnięcia lub uchylenia się od skutków umowy najmu.

Z orzecnictwa warszawskich sądów rejonowych wynika, że nie kwestionowały one dotychczas istnienia prawa najmu w budynkach dekretowych. Sporadycznie zapadają wyroki przeciwne.

Brak jednoznacznego przepisu prawnego oraz rozbieżne orzecznictwo sądowe nie zwalnia Urzędu m.st. Warszawy z faktycznego stosowania prawa w praktyce, a nie w tzw. „fikcji prawnej”. Wypracowany przez Urząd sposób postępowania mieści się w granicach aktualnego porządku prawnego i w ocenie Urzędu równoważy społeczno-ekonomiczne racje w tym przedmiocie. Dotychczasowi najemcy legitymują się wobec aktualnego właściciela tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, mogą korzystać z ochrony prawnej przed nadmiernym podwyższaniem czynszu oraz z uprawnień przewidzianych w uchwale Nr LVIII/1751/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2009 r., Nr 132, poz. 3937 z późn. zm.). Z tych powodów przekazywanie przez m.st. Warszawę umów najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach objętych procedurą zwrotową mieści się w granicach dobrych praktyk w procedurze stosowanej przez Miasto.

Biuro Polityki Lokalowej i Rewitalizacji nie dysponuje zewnętrznymi analizami/opracowaniami prawnymi dotyczącymi omawianego problemu i takich opracowań nie zlecało do wykonania zewnętrznym podmiotom. Z uwagi na statutowy termin rozpatrzenia interpelacji nie było możliwe ustalenie, czy inne podmioty Miasta (w tym Urzędy dzielnic i ZGN-y) nie dysponują zewnętrznymi analizami w tym przedmiocie.


z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

Michał Olszewski
Zastępca Prezydenta
Miasta Stołecznego Warszawy