

życie po
reprivatyzacji

Warszawa, czerwiec 2013

Spis treści

Działania i rozliczenia poreprywatyzacyjne	3
Gdy Skarb Państwa odmawia wydania nieruchomości	4
Roszczenia uzupełniające z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w sprawach reprivatyzacyjnych	7
Zwrot nakładów na nieruchomość reprivatyzowaną	11
Zniesienie współwłasności odzyskanej nieruchomości.....	13
Od użytkowania wieczystego do własności.....	15
Autorzy.....	17
O kancelarii	18

Działania i rozliczenia poreprywatyzacyjne

Krzysztof Wiktor

Odzyskanie nieruchomości w procesie reprivatyzacji rozpoczyna etap wzajemnych rozliczeń z dotychczasowym, publicznym posiadaczem nieruchomości, oraz etap regulacji stanu prawnego nieruchomości.

Po II wojnie światowej proces nacjonalizacji i wywłaszczeń objął dużą część nieruchomości będących dotychczas własnością osób fizycznych oraz innych podmiotów. Nieruchomości były przejmowane na własność Skarbu Państwa, a następnie w wyniku procesu komunalizacji lub uwłaszczenia, z mocy prawa, stawały się własnością jednostek samorządu terytorialnego, uczelni państwowych i innych podmiotów publicznych. Podmioty publiczne i samorządowe dokonywały nakładów na nieruchomości, budując nowe budynki, rozbudowując już istniejące lub też czyniąc szereg innych nakładów, mających na celu zachowanie substancji nieruchomości i umożliwiających korzystanie z niej. Jednocześnie podmioty te uzyskały prawa do nieruchomości z mocy prawa, bez ponoszenia kosztów nabycia, jak również korzystały przez szereg lat z nieruchomości bez konieczności ponoszenia opłat na rzecz prawowitych właścicieli nieruchomości.

Nacjonalizacja i wywłaszczenia następowały jednak z pogwałceniem nawet prawa obowiązującego w Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej. Państwo przejmowało majątki bezprawnie, na skutek czego nie zabezpieczyło w sposób wystarczający swoich praw do nich.

Wykazanie wadliwości procesu nacjonalizacji i wywłaszczenia prowadzi w szeregu przypadków do odzyskania przez prawowitych właścicieli nieruchomości w naturze. Zgodnie zaś z zasadą *superficies solo cedit* prawo własności obejmuje wszystko to, co istnieje na gruncie, niezależnie od daty wybudowania ani od podmiotu, który tego dokonał.

Odzyskanie przez właścicieli praw do nieruchomości nie kończy jednak relacji pomiędzy nimi a podmiotami publicznymi w odniesieniu do nieruchomości. Obydwom stronom przysługują bowiem pewne roszczenia i obowiązki. Po stronie podmiotów publicznych istnieje obowiązek protokolarnego wydania nieruchomości prawowitym właścicielom, jak również roszczenia o zwrot nakładów poczynionych na nieruchomość. Właścicielom przysługuje natomiast prawo domagania się zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz żądania zwrotu wartości pożytków, które podmiot publiczny uzyskał i których nie uzyskał z powodu złej gospodarki. Podmiot publiczny jest też odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu prawowitego właściciela.

Zazwyczaj do rozliczeń między podmiotami publicznymi i właścicielami dochodzi w drodze porozumienia, zgodnie z którym obie strony zrzekają się wzajemnych roszczeń, uznając, że wysokość poniesionych nakładów zrekompensowana została wieloletnim korzystaniem z nieruchomości bez

konieczności ponoszenia opłat na rzecz prawowitego właściciela.

W niektórych przypadkach wzajemne rozliczenia następują jednak na drodze postępowań sądowych, w których strony muszą wykazać przysługujące im roszczenia.

Odzyskanie przez właścicieli praw do nieruchomości nie kończy również procesu regulowania stanu prawnego nieruchomości. Reprywatyzacja bowiem oznacza jedynie uregulowanie praw do nieruchomości na rzecz prawowitych właścicieli. W wielu przypadkach takie uregulowanie praw nie oznacza jednak odzyskania faktycznego posiadania nieruchomości. Prawowici właściciele nierzadko muszą podjąć działania mające na celu faktyczne wydanie im nieruchomości, jeżeli znajdują się one w posiadaniu osób trzecich. Służy temu powództwo o wydanie nieruchomości.

Prawowici właściciele mają też możliwość przekształcenia prawa użytkownika wieczystego we własność, jeżeli przedmiotem zwrotu było właśnie to prawo, jak również możliwość zniesienia współwłasności

nieruchomości. Współwłasność odzyskanej nieruchomości jest z założenia stanem tymczasowym. Z uwagi na upływ szeregu lat od utraty przez prawowitych właścicieli praw do nieruchomości, skład osobowy współwłaścicieli jest często przypadkowy i osobowo rozbudowany, co może utrudniać zarządzanie nieruchomością i czerpanie z niej korzyści.

Odzyskanie nieruchomości rodzi również szereg problemów natury faktycznej, takich jak pozyskanie funduszy na remonty budynków, odzyskiwanych często w bardzo złym stanie technicznym.

Proces reprywatyzacji jest pierwszym etapem, którego celem jest odzyskanie praw do nieruchomości. Drugim etapem są wszelkie działania i rozliczenia „poreprywatyzacyjne”, których celem jest doprowadzenie odzyskanej nieruchomości do stanu prawnego i faktycznego, w którym nieruchomość nie będzie jedynie kosztem, ale zacznie przynosić zyski. Takim właśnie działaniom i rozliczeniom poświęcona jest niniejsza publikacja.



Gdy Skarb Państwa odmawia wydania nieruchomości

Barbara Majewska

Wpis w księdze wieczystej spadkobiercy dawnego właściciela znacjonalizowanej lub wyłączonej nieruchomości nie zawsze oznacza koniec walki o jej odzyskanie.

Proces odzyskiwania nieruchomości bezprawnie przejętych przez Skarb Państwa jest niezwykle żmudny i długotrwały. Wraz z jego zakończeniem podmioty obowiązane do zwrotu nieruchomości z reguły

dobrowolnie wydają nieruchomość na rzecz prawowitych właścicieli.

W skomplikowanych sprawach może się jednak zdarzyć, że Skarb Państwa, z uwagi na stan nieruchomości, rodzaj zabudowań czy charakter prowadzonej działalności, odmawia jej wydania pomimo wieloletnich starań następców prawnych byłych właścicieli o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości i jej zwrot na drodze

postępowania administracyjnych, a nawet pomimo dysponowania przez nich tytułem prawnym do nieruchomości.

W takiej sytuacji, po odmowie dobrowolnego, protokolarnego wydania nieruchomości przez Skarb Państwa, spadkobiercy będą zmuszeni wystąpić na drogę sądową z pozwem o nakazanie wydania nieruchomości.

Możliwość wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym przewidziana jest w art. 222 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Podstawą tego roszczenia jest prawo własności, dlatego to spadkobiercy będą musieli wykazać, że przysługuje im prawo własności nieruchomości. Takim dowodem jest wpis tego prawa w księdze wieczystej, który jak wiadomo korzysta z domniemania, że został dokonany zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Natomiast wykazanie istnienia skutecznego uprawnienia do władania rzeczą będzie obciążało Skarb Państwa.

W toku postępowania windykacyjnego może się okazać, że pozwany Skarb Państwa zgłosi zarzut zatrzymania uregulowany w art. 461 § 1 k.c. Celem prawa zatrzymania jest zabezpieczenie wiarytelności przysługujących zobowiązanemu do wydania rzeczy z tytułu poczynionych na rzecz nakładów. Zgłoszenie tego zarzutu będzie skuteczne jednak tylko wtedy, gdy taka wiarytelność istnieje. Pozwany Skarb Państwa będzie musiał zatem wykazać fakt poniesienia nakładów na nieruchomość oraz ich charakter. Będzie też musiał wskazać podmiot, który ich dokonał, a także datę ich dokonania oraz ich wysokość. Jeśli istnienie wiarytelności z tytułu nakładów na nieruchomość zostanie udowodnione, sąd uzależni obowiązek wydania rzeczy od jednoczesnego uiszczenia przez spadkobierców równowartości poczynionych przez pozwanego nakładów.

Należy ponadto zwrócić uwagę, że wystąpienie z roszczeniem wydobywczym,

jako wykonywanie uprawnień właściciela, podlega ocenie z punktu widzenia zgodności z zasadami współzycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa.

Z tych względów może się zdarzyć, że pozwany Skarb Państwa powoła się na naruszenie art. 5 k.c., wskazując, że na terenie spornej nieruchomości prowadzona jest działalność społecznie użyteczna (szkoła publiczna, szpital), a zatem żądanie jej zwrotu jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa.

Jak wynika z ugruntowanego już orzecznictwa Sądu Najwyższego w tej kwestii, możliwość oddalenia powództwa o wydanie nieruchomości na podstawie art. 5 k.c. może nastąpić jedynie wyjątkowo. W ocenie Sądu Najwyższego zasady współzycia społecznego, na które powołuje się osoba zajmująca nieruchomość bez tytułu prawnego, nie mogą skutkować trwałym pozbawieniem właściciela uprawnienia do wyłącznego korzystania z nieruchomości. Również sama okoliczność prowadzenia działalności społecznie użytecznej nie może być podstawą do przyjęcia żądania windykacyjnego jako sprzecznego z art. 5 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z 3 października 2000 r., sygn. akt I CKN 287/00).

Przykładowo w wyroku z 22 marca 2000 roku (sygn. akt I CKN 440/98) Sąd Najwyższy wskazał, że w świetle konstytucyjnej zasady ochrony własności nie jest dopuszczalne zbyt liberalne stosowanie klauzuli generalnej zawartej w art. 5 k.c. Stwierdził bowiem, że *„Zasady współzycia społecznego, chroniąc przez nadużywaniem prawa własności, nie mogą tego prawa w ogóle unicestwić. Dlatego w procesie windykacyjnym mogą one jedynie powodować odroczenie wydania nieruchomości, a nie całkowite pozbawienie uprawnionego jego prawa podmiotowego”*.

Nie można również wykluczyć sytuacji, w której Skarb Państwa, aby nie dopuścić do wydania nieruchomości, wystąpi równolegle do toczącego się postępowania windykacyjnego z wnioskiem o stwierdzenie

zasiedzenia nieruchomości na swoją rzecz. Zasiedzenie jest sposobem nabycia własności przez posiadacza na skutek długotrwałego upływu czasu, w którym właściciel mógł skutecznie dochodzić na drodze sądowej ochrony własności, np. poprzez wydanie nieruchomości, ale tego nie uczynił. Koniecznymi przesłankami zasiedzenia jest wykazanie samoistnego nieprzerwanego posiadania nieruchomości oraz upływ czasu, którego długość uzależniona jest od dobrej (upływ 20 lat) lub złej wiary (upływ 30 lat) Skarbu Państwa w momencie objęcia spornej nieruchomości w posiadanie. Przy ocenie możliwości zasiedzenia przez Skarb Państwa gruntów znacjonalizowanych po II wojnie światowej duże znaczenie będzie miało ustalenie okoliczności, w jakich Skarb Państwa wszedł we władanie nieruchomości (w wyniku działań o charakterze publicznoprawnym czy cywilnoprawnym). Istotne będą też kwestie związane z biegiem terminu zasiedzenia (zawieszenie i przerwanie biegu zasiedzenia). W tym miejscu należy zaznaczyć, że z uwagi na specyfikę i długość procesu reprivatyzacji, jeszcze w czasie jego trwania, w celu zabezpieczenia praw do nieruchomości, warto wystąpić z zawezwaniem do jej wydania. Zawezwanie o wydanie nieruchomości przerywa bieg terminu zasiedzenia.

Jeżeli spadkobiercy uzyskają prawomocny wyrok nakazujący wydanie nieruchomości, a Skarb Państwa będzie uchylał się od jego

wykonania, możliwe będzie wszczęcie przeciwko niemu postępowania egzekucyjnego. Należy jednak podkreślić, że postępowanie egzekucyjne w stosunku do Skarbu Państwa cechuje się pewnymi odrębnościami. Przede wszystkim egzekucja z nieruchomości przeciwko Skarbowi Państwa przebiega dwuetapowo. Najpierw wierzyciele, powołując się na tytuł egzekucyjny, wzywają odpowiednią państwową jednostkę organizacyjną, z której działalnością związane jest dochodzone świadczenie, do wydania nieruchomości w terminie 2 tygodni od doręczenia jej wezwania. Jeżeli nieruchomość nie zostanie wydana w powyższym terminie, wierzycielowi przysługuje możliwość wystąpienia do sądu z wnioskiem o wyznaczenie kierownikowi jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa terminu do spełnienia świadczenia zawartego w tytule egzekucyjnym, tj. wydania nieruchomości. Jeżeli tytuł egzekucyjny w dalszym ciągu nie jest wykonywany, wierzyciel może złożyć do sądu wniosek o wymierzenie kierownikowi takiej jednostki organizacyjnej kary grzywny w wysokości nieprzekraczającej 1000 zł, która to kara może być następnie zamieniona na areszt. Ta część postępowania egzekucyjnego toczy się bez udziału komornika. Zwrot nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym przeciwko Skarbowi Państwa przebiega zazwyczaj dosyć sprawnie i bez większych przeszkód.



Roszczenia uzupełniające z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w sprawach reprivatyzacyjnych

Radostaw Wiśniewski

Ocena psychicznego nastawienia sprawcy, którym może być również Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, do faktu naruszenia prawa własności nieruchomości jest kluczowa dla roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Bezumowne korzystanie z nieruchomości odnosi się do tych wszystkich sytuacji, kiedy bez jakiegokolwiek porozumienia zainteresowanych nieruchomości będąca własnością jednej osoby znajduje się w posiadaniu innej. Tak więc z bezumownym korzystaniem z nieruchomości mamy do czynienia również w przypadku stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej, na podstawie której Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego faktycznie władają nieruchomością. Wówczas prawowici właściciele nieruchomości mogą dochodzić swoich roszczeń na podstawie art. 224 i art. 225 Kodeksu cywilnego.

Pozbawiony faktycznego władztwa nad nieruchomością właściciel może żądać ochrony swoich interesów przede wszystkim poprzez roszczenie o wydanie nieruchomości (tzw. roszczenie windykacyjne). Jednakże jego realizacja, choć w konsekwencji prowadzi do

przywrócenia posiadania nieruchomości prawowitemu właścicielowi, zazwyczaj nie rekompensuje strat, jakie powstały w związku z pozbawieniem właściciela faktycznego władztwa nad nieruchomością. W tym celu właściciel może skorzystać z tzw. roszczeń uzupełniających, które mogą być dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego, a poza tym stanowią samodzielny przedmiot obrotu, który właściciel nieruchomości może swobodnie przenosić na inne podmioty.

Do żądań z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości zalicza się roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości, roszczenie o zwrot pożytków oraz roszczenie odszkodowawcze za zużycie, pogorszenie lub utratę nieruchomości. Zakres wskazanych żądań zależy od istnienia dobrej lub złej wiary samoistnego posiadacza nieruchomości. W kontekście spraw reprivatyzacyjnych kwestia dobrej i złej wiary sprowadza się do oceny stanu świadomości organów Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego w przedmiocie zgodności faktu ich posiadania z istniejącym stanem prawnym.

Sprawy reprivatyzacyjne a bezumowne korzystanie z nieruchomości

W sprawach reprivatyzacyjnych *par excellence*, dotyczących nieruchomości przejętych przez Skarb Państwa w drodze upaństwowienia lub przez jednostki samorządu terytorialnego w ramach komunalizacji, podnosi się wady decyzji nacjonalizacyjnych lub komunalizacyjnych, co prowadzi do stwierdzenia ich nieważności. W konsekwencji decyzje te są usuwane z obiegu prawnego ze skutkiem wstecznym, co oznacza, że powraca się do stanu z chwili wydania wadliwej decyzji. Innymi słowy, przyjmuje się założenie, że wadliwa decyzja nigdy nie została wydana. Tym samym w pełni uzasadniony jest wniosek, że prawo własności nieruchomości (przejętej na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w wyniku wadliwych decyzji) nieprzerwanie przysługiwało prawowitym właścicielom sprzed wydania wadliwej decyzji. Prowadzi to do sytuacji, w której Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego weszli w posiadanie nieruchomości bez tytułu prawnego, w wyniku czego prawowici właściciele nie mogli korzystać ze swojej własności. W związku z tym, poza roszczeniem windykacyjnym, w ramach żądań reprivatyzacyjnych prawowici właściciele mogą dochodzić również roszczeń uzupełniających, których zakres w dużej mierze zależy od istnienia dobrej lub złej wiary Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Co z tą wiarą?

Istnienie dobrej lub złej wiary ocenia się z punktu widzenia świadomości posiadacza nieruchomości w przedmiocie zgodności stanu faktycznego (czyli posiadania) ze stanem prawnym.

Dobra wiara – stosunkowo łatwa do stwierdzenia w okolicznościach konkretnej sprawy – występuje, gdy organ Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego był, błędnie choć w sposób usprawiedliwiony, przekonany co do tego, że był właścicielem nieruchomości i w dodatku nie mógł przypuszczać, że posiadana

nieruchomość jest własnością innych osób. Z kolei zła wiara zachodzi, gdy posiadający nieruchomość wiedział, że stan jego posiadania nie odpowiada prawu lub z łatwością mógł się tego dowiedzieć. Tak więc dobrą wiarę wyklucza również niedbalstwo, czyli brak należytej staranności w sytuacji, gdy okoliczności wskazują na wadliwość prawa do posiadania nieruchomości¹.

W kontekście spraw reprivatyzacyjnych zła wiara zachodzi w momencie doręczenia organowi decyzji stwierdzającej nieważność decyzji będącej podstawą przejęcia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. Jednakże o złej wierze możemy mówić już w momencie doręczenia organowi posiadającemu nieruchomość zawiadomienia o wszczęciu przez odpowiedni organ administracji postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji będącej podstawą upaństwowienia lub komunalizacji nieruchomości². Przyjmuje się bowiem, że skoro odpowiedni organ administracyjny postanowił wszcząć postępowanie, to dysponuje on wystarczającymi informacjami pozwalającymi przypuszczać, że stan posiadania nie jest zgodny ze stanem prawnym. W tym momencie posiadający nieruchomość dowiaduje się, że jego stan posiadania nie koresponduje z prawem. Co więcej, status, pozycja w strukturze administracji i wiedza prawnicza organu (który w imieniu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu posiada nieruchomość) umożliwiają mu weryfikację zawartych w zawiadomieniu wiadomości. Należy więc przyjąć, że już z chwilą doręczenia rzeczonożego zawiadomienia posiadający nieruchomość pozyskuje informacje o niezgodności swego posiadania ze stanem prawnym i tym samym od tego momentu posiada nieruchomość w złej wierze. Oczywiście takie wnioski można wysnuć dopiero po ostatecznym stwierdzeniu nieważności decyzji będącej podstawą

¹ Por. wyrok Sądu Najwyższego z 9 stycznia 2009 r., sygn. I CSK 270/08, LEX nr 523629.

² Por. wyrok Sądu Najwyższego z 23 lipca 2004 r., sygn. III CK 212/03, LEX nr 174183.

przejęcia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.

Na marginesie warto dodać, iż do powzięcia rzeczonych wiadomości przez organ, szczególnie w tzw. sprawach reprivatyzacyjnych, często dochodzi o wiele wcześniej, kiedy to prawowici właściciele lub ich spadkobiercy (nie znając szczegółowo procedury odzyskania nieruchomości i uzyskania rekompensaty) zwracają się do organów Skarbu Państwa lub jednostek samorządu z zapytaniem o jakiegokolwiek możliwości odzyskania ich upaństwowionej lub skomunalizowanej własności. Wówczas to, w nieformalnych pismach, przywołują podstawy faktyczne i prawne co do sytuacji konkretnej nieruchomości. Należałoby więc rozważyć, czy takie działania prawowitych właścicieli jest wystarczające dla uznania, że organ posiadający nieruchomość powziął odpowiednie informacje, które obiektywnie mogły wzbudzić w nim przypuszczenia co do zgodności jego posiadania ze stanem prawnym i które wobec swojej szczególnej pozycji powinien był zweryfikować, zgodnie z wymaganiami należytej staranności. Tym samym uzasadniona wydawałaby się możliwość przyjęcia złej wiary Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego już w chwili otrzymania wspomnianego zapytania ze strony prawowitych właścicieli, którzy często rozpoczynają proces odzyskania nieruchomości od tego typu działań.

Wiara determinuje zakres roszczeń uzupełniających

Istnienie dobrej lub złej wiary, a także moment jej pojawienia się zasadniczo wpływa na zakres roszczeń uzupełniających z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, a także na wysokość żądanych kwot.

Jeśli posiadający nieruchomość pozostaje w dobrej wierze, wówczas nie jest on zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, jak również nie odpowiada za jej zużycie, pogorszenie lub utratę. Natomiast korzyści naturalne odłączone od nieruchomości w czasie jej posiadania przechodzą na własność posiadającego. Podobnie

posiadający zachowuje pobrane korzyści cywilne z nieruchomości, które stały się wymagalne w okresie jego posiadania w dobrej wierze.

Sytuacją pośrednią między stanem posiadania w dobrej i złej wierze jest ta, która powstaje z momentem dowiedzenia się przez posiadającego nieruchomość w dobrej wierze o wytoczeniu powództwa o wydanie nieruchomości. Od tej chwili posiadający nieruchomość jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, jak również odpowiada za jej zużycie, pogorszenie lub utratę. Ponadto od chwili uzyskania informacji o wniesionym powództwie windykacyjnym posiadający nieruchomość musi liczyć się z obowiązkiem zwrotu korzyści pobranych od wskazanej chwili, a w odniesieniu do tych, które zostały zużyte, powinien uiścić ich równowartość.

Natomiast w przypadku istnienia złej wiary po stronie posiadającego nieruchomość zakres roszczeń obejmuje również wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości, obowiązek zwrotu pobranych korzyści lub uiszczenia równowartości korzyści zużytych oraz odpowiedzialność za utratę, pogorszenie lub zużycie nieruchomości. Poza tym posiadacz w złej wierze może zostać zobowiązany do zwrotu wartości korzyści, których nie uzyskał z powodu złej gospodarki.

Charakter roszczeń uzupełniających

Roszczenia te ulegają przedawnieniu na zasadach ogólnych w terminie dziesięciu lat. W dodatku, mając na uwadze samodzielny charakter roszczeń uzupełniających, które nie są uzależnione od roszczenia windykacyjnego, trzeba stwierdzić, iż wynikający z art. 229 k.c. i liczony od zwrotu rzeczy roczny termin na dochodzenie roszczeń uzupełniających oznacza li tylko, że prawowity właściciel może w terminie jednego roku od zwrotu nieruchomości dochodzić swoich praw z tytułu bezumownego korzystania za cały 10-letni okres wstecz. Przepis ten nie określa żadnego szczególnego terminu przedawnienia roszczeń uzupełniających, który uzależniony

byłby od realizacji roszczenia windykacyjnego.

Przechodząc do kwestii poszczególnych roszczeń trzeba zauważyć, że dochodzone przez prawowitych właścicieli wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania ma przedstawiać wysokość, którą w normalnym toku rzeczy właściciele mogliby uzyskać od posiadacza, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Przy czym za miarodajne przyjmuje się wynagrodzenie korespondujące z przeciętnymi w danej okolicy stawkami czynszu dzierżawnego bądź czynszu najmu. Natomiast za podstawę obliczenia wynagrodzenia należy uznawać stan nieruchomości z okresu objętego żądaniem z uwzględnieniem nakładów w tym czasie istniejących, które (zgodnie ze wsteczną skutecznością decyzji stwierdzającej nieważność decyzji upaństwowiającej lub komunalizującej nieruchomość) były już wówczas własnością prawowitych właścicieli.

Wobec pożytków stosuje się ceny istniejące w poszczególnych okresach gospodarczych korzystania z nieruchomości.

Z kolei żądanie odszkodowawcze z tytułu pogorszenia lub zużycia rzeczy ma odnosić się do strat, które wyniknęły z nieprawidłowego korzystania

z nieruchomości, a nie z normalnego jej używania. Natomiast odszkodowanie z tytułu utraty nieruchomości musi być obliczane według cen aktualnych z uwzględnieniem okoliczności, które wpływałyby na możliwą do uzyskania kwotę.

Podsumowanie

Chociaż w sprawach reprivatyzacyjnych prawowici właściciele dążą przede wszystkim do zwrotu nieruchomości, to jednak dopiero roszczenia uzupełniające pozwalają na rekompensatę powstałych strat w związku z przejęciem nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. *Clue* spraw o roszczenia uzupełniające niewątpliwie stanowi kwestia dobrej lub złej wiary po stronie posiadającego nieruchomość. Od kwalifikacji tejże wiary zależy bowiem zakres i wysokość dochodzonych roszczeń, przy których wyborze należy mieć na uwadze ich charakterystykę oraz terminy wymagalności. Tylko przy uwzględnieniu wszystkich tych elementów i prawidłowym skonstruowaniu roszczeń uzupełniających z tytułu bezumownego korzystania możliwa jest najpełniejsza rekompensata strat poniesionych przez prawowitych właścicieli.



Zwrot nakładów na nieruchomości reprzywatyzowaną

Leszek Zatyka

Podmiot publiczny nie zawsze odzyska nakłady poniesione na nieruchomości odzyskaną przez prawowitych właścicieli w drodze reprzywatyzacji.

Po bezprawnym przejęciu nieruchomości przez państwo w czasach PRL, ale również już w okresie III Rzeczypospolitej Polskiej, na szereg nieruchomości dokonywane były różnego rodzaju nakłady, w tym inwestycje społecznie użyteczne, takie jak budowa szkół, szpitali itp. Niestety takie inwestycje prowadzone były nawet po wszczęciu przez prawowitych właścicieli działań zmierzających do odzyskania nieruchomości. Inwestycje te były zatem realizowane w okresie, gdy podmiotom publicznym znane było ryzyko konieczności zwrotu nieruchomości prawowitym właścicielom. W konsekwencji podmiotom publicznym w wielu przypadkach nie przysługuje skuteczne roszczenie do domagania się zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomości.

Pod pojęciem nakładów należy rozumieć dobrowolne użycie własnych dóbr majątkowych na rzecz innej osoby, bez względu na jej wolę. Wśród nakładów, zgodnie z art. 226 Kodeksu cywilnego, wyróżniamy nakłady konieczne oraz tzw. inne nakłady.

Nakładami koniecznymi są wydatki, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego użytku (korzystania) zgodnie z jej przeznaczeniem. Do nakładów koniecznych nie zalicza się natomiast nakładów skutkujących stworzeniem nowej

rzeczy (budowa, rozbudowa budynków), jak również związanych z utrzymaniem takich nowo powstałych rzeczy.

Zgodnie przyjmuje się, że innymi nakładami są natomiast nakłady zmierzające do ulepszenia rzeczy, podniesienia jej funkcjonalności (nakłady użyteczne) albo nadania jej cech odpowiadających jej szczególnym upodobaniom posiadacza, służące celom luksusu (nakłady zbytkowne).

Zwrotu nakładów domagać się może jedynie samoistny posiadacz nieruchomości. Samoistnym posiadaczem nieruchomości jest ten, kto włada nieruchomością jak właściciel.

Zakres możliwych roszczeń samoistnego posiadacza nieruchomości uzależniony jest jednak od charakteru posiadania przez niego nieruchomości (tj. od posiadania nieruchomości w dobrej bądź złej wierze). W złej wierze jest posiadacz, który, na podstawie towarzyszących okoliczności, ma albo powinien mieć świadomość, że nie przysługuje mu tytuł prawny do nieruchomości. Dobrą wiarę wyłącza brak świadomości spowodowany niedbalstwem. Orzecznictwo sądowe wskazuje, że utrata dobrej wiary przez podmiot publiczny jako posiadacza samoistnego nieruchomości następuje już w momencie doręczenia mu zawiadomienia właściwego organu administracji o wszczęciu postępowania administracyjnego, mającego na celu podważenie procesu nacjonalizacji lub wywłaszczenia nieruchomości.

Samoistny posiadacz w złej wierze, ale również w dobrej wierze, może jedynie w ograniczonym zakresie dochodzić zwrotu nakładów na nieruchomości.

Samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają one pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Jednocześnie to na samoistnym posiadaczu nieruchomości spoczywa obowiązek wykazania powyższej okoliczności. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi.

Samoistny posiadacz w złej wierze może żądać natomiast jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Tym samym nie może on domagać się rozliczenia z tytułu tzw. innych nakładów. Uzasadnione jest to tym, że posiadacz w złej wierze, wiedząc, że nie posiada uprawnień do nieruchomości bądź jego prawa są kwestionowane, powinien ograniczyć się do dokonywania jedynie nakładów niezbędnych do utrzymania rzeczy w stanie niepogorszonym. Dokonując innych nakładów, czyni to na własne ryzyko, ze świadomością, że nie będzie mógł później domagać się zwrotu poniesionych nakładów. Prawo tym samym chroni poszkodowanych prawowitych właścicieli od obowiązku ponoszenia kosztów inwestycji, dokonanych bez ich wiedzy i zgody, a często nawet wbrew wyrażanemu przez nich sprzeciwowi.

Jednocześnie możliwość dochodzenia zwrotu nakładów na nieruchomości jest ograniczona

czasowo – jak każde roszczenie majątkowe podlega bowiem przedawnieniu. Okres przedawnienia wynosi 10 lat, istotny jest jednak moment, w którym rozpoczyna bieg. Kwestia ta nie jest jednolicie postrzegana w orzecznictwie i piśmiennictwie. Przedawnienie co do pewnych kategorii nakładów rozpoczyna bieg już w momencie ich poniesienia, a w stosunku do pozostałych dopiero w momencie zwrotu rzeczy. W tym momencie można bowiem ustalić, czy właściciel wzbogacił się bezpodstawnie bądź czy w związku z nakładami wzrosła wartość zwracanej nieruchomości. Jednocześnie z roszczeniem o zwrot nakładów podmiot publiczny może wystąpić najpóźniej rok po zwrocie nieruchomości prawowitemu właścicielowi. Termin ten jednakże nie sanuje roszczeń przedawnionych, ale jedynie skraca okres przedawnienia roszczeń nieprzedawnionych.

Fakt bezprawnego przejęcia przez państwo nieruchomości w procesie nacjonalizacji i wywłaszczeń prowadzi do negatywnych skutków dla podmiotu publicznego przy dochodzeniu roszczeń z tytułu poniesionych nakładów. Znacznie ogranicza bowiem możliwość odzyskania poczynionych inwestycji, uzależniając zwrot od wykazania szeregu okoliczności związanych z korzystaniem z nieruchomości na przestrzeni lat, a także z wartością i stanem nieruchomości w dacie jej zwrotu w porównaniu z wartością i stanem nieruchomości z momentu jej przejęcia.



Zniesienie współwłasności odzyskanej nieruchomości

Krzysztof Wiktor

Po zwrocie zabudowanych nieruchomości spadkobiercom poprzednich właścicieli pojawia się zwykle potrzeba podziału odzyskanej nieruchomości między jej współwłaścicieli. Wiąże się to często z problemami natury *stricte* prawnej, jak i podatkowej.

W praktyce do dziedziczenia najczęściej dochodzi kilku spadkobierców. W przypadku przedwojennych kamienic współwłaścicielami bardzo często były osoby ze sobą niespokrewnione. Stan takiej przypadkowej współwłasności przenosił się potem na następców prawnych byłych współwłaścicieli i utrzymywał się do zakończenia postępowań reprivatyzacyjnych. Ponieważ współwłasność co do zasady jest stanem tymczasowym/prześciowym i często przypadkowym, z punktu widzenia spadkobierców pożądane jest zniesienie współwłasności odzyskanej nieruchomości.

Żądanie zniesienia współwłasności jest jednym z najdonioślejszych uprawnień przysługującym każdemu ze współwłaścicieli na mocy art. 210 k.c. Powyższe uprawnienie może zostać wyłączone na skutek umowy zawartej między współwłaścicielami na okres pięciu lat. W ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest jego przedłużenie na kolejne pięć lat, a przedłużenie można ponowić (jednokrotnie). Zatem łączny maksymalny czas wyłączenia możliwości zniesienia współwłasności wynosi piętnaście lat.

Co do zasady przepisy przewidują dwa tryby wyjścia ze współwłasności: poprzez zawarcie

umowy cywilnoprawnej bądź na drodze sądowej w postępowaniu nieprocesowym.

Umowne zniesienie współwłasności wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli, którzy powinni także wskazać sposób zniesienia współwłasności. Umowne zniesienie współwłasności może nastąpić w dowolnym momencie. W szczególności nie ma znaczenia, czy strony zawarły umowę wyłączającą możliwość żądania zniesienia współwłasności, o której mowa w art. 210 k.c. Zatem nawet mimo zawarcia takiej umowy umowne zniesienie współwłasności jest dopuszczalne i skuteczne. Generalnie umowa znosząca współwłasność może zostać zawarta w dowolnej formie. Jeżeli jednak czynność prawna wymaga zachowania dla swojej ważności formy szczególnej, powinna zostać dokonana właśnie w tej formie. Będzie to miało znaczenie w sytuacji zniesienia współwłasności nieruchomości, które wymaga zachowania formy aktu notarialnego (art. 158 k.c.).

W przypadku braku porozumienia współwłaścicieli co do wyjścia ze współwłasności możliwe jest wystąpienie przez któregokolwiek ze współwłaścicieli do sądu z wnioskiem o jej zniesienie. Należy zaznaczyć, że inaczej niż w przypadku umownego zniesienia współwłasności, zawarcie umowy wyłączającej na określony czas możliwość zniesienia współwłasności wiąże sąd, który powinien oddalić wniosek, jeśli ten został złożony w okresie obowiązywania umowy.

W praktyce zniesienie współwłasności odzyskanej nieruchomości rodzi wiele problemów cywilistycznych jak również podatkowych. Nierzadko zdarza się bowiem, że zniesienie współwłasności towarzyszy działowi spadku, a przyjęta koncepcja wyjścia ze współwłasności determinuje powstanie określonych skutków podatkowych.

Wydaje się, że jednym z najbezpieczniejszych oraz najkorzystniejszych podatkowo sposobów wyjścia ze współwłasności zabudowanej nieruchomości jest zawarcie w formie aktu notarialnego umowy o dział spadku wraz ze zniesieniem wspólności praw w odniesieniu do gruntu. Taki sposób zniesienia współwłasności możliwy jest w odniesieniu do konkretnego budynku, jak również samodzielnych lokali, spełniających kryteria przewidziane w art. 2 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. z 1994 r. Nr 85, poz. 38 z późn. zm.).

Koncepcja ta zakłada zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez podział nieruchomości i przyznanie określonym grupom spadkobierców na wyłączną własność i współużytkowanie wieczyste określonych części tej nieruchomości. Umowa o dział spadku doprowadziłaby do proporcjonalnego wzrostu udziału każdego z członków grup spadkobierców we współwłasności i współużytkowaniu wieczystym w odniesieniu do części przejętej nieruchomości oraz jednocześnie do likwidacji udziału we

współwłasności i współużytkowaniu wieczystym nieruchomości przyznanej innej grupie spadkobierców. Planowana umowa przewidywałaby odpowiednią dopłatę wyrównującą, która pokrywałaby różnicę między wartością udziałów członków każdej z grup spadkobierców w dzielonej nieruchomości a wartością rynkową nieruchomości. W powyższej koncepcji opodatkowaniu podlegałaby tylko dopłata wyrównująca, i tylko w zakresie podatku od towarów i usług (VAT) oraz w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych (PIT). Powyższe podatki od kwoty dopłaty wyrównującej będą zobowiązani uiścić spadkobiercy, którzy wspomnianą dopłatę otrzymają.

W szczególności w przedstawionym rozwiązaniu nie powstanie obowiązek podatkowy w zakresie podatku od spadków i darowizn wynikający z art. 1 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2009 r. Nr 93, poz. 768 ze zm.), jak również podatku od czynności cywilnoprawnych wynikającego z przepisów ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 101, poz. 649 ze zm.).

Przyjęta powyżej koncepcja znajduje potwierdzenie w indywidualnych interpretacjach podatkowych wydanych przez Ministerstwo Finansów, dopuszczających ww. sposób zniesienia współwłasności oraz model jej opodatkowania.



Od użytkowania wieczystego do własności

Elżbieta Żywno

Odzyskanie nieruchomości warszawskiej w naturze otwiera drogę do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Byli właściciele nieruchomości warszawskich objętych działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. 1945 r. poz. 279) lub ich spadkobiercy nabywają prawo użytkowania wieczystego gruntu zgodnie z art. 7 ust. 2 tegoż dekretu za czynszem symbolicznym w wysokości 1 złotych za 1 m² rocznie, zgodnie z uchwałą Nr XVIII/579/2007 Rady m.st. Warszawy z dnia 8 listopada 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania zasobem nieruchomości m.st. Warszawy w zakresie ustalenia wysokości czynszu symbolicznego za grunty oddawane w użytkowanie wieczyste w trybie art. 7 dekretu warszawskiego.

Nie jest to kwota wysoka, ale biorąc pod uwagę, że są również zobowiązani do płacenia podatku od nieruchomości, oznacza to, że mają dwa zobowiązania finansowe.

Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności nieruchomości (Dz.U. 2012 r. Nr 83) dała tej grupie użytkowników wieczystych prawo nieodpłatnego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, niezależnie od terminu, w którym to prawo nabyli. Generalnie uprawnienie to, zgodnie z art. 1 ust.1 powołanej ustawy, przysługuje osobom fizycznym i prawnym

będącym w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości.

Ponieważ byli właściciele nieruchomości nabywają prawo użytkowania wieczystego gruntu po rozpoznaniu wniosków złożonych w latach 1947-1949, ustawodawca odstąpił w tym przypadku od warunku istnienia prawa użytkowania wieczystego gruntu w dniu 13 października 2005 r. Dał w ten sposób byłym właścicielom możliwość uzyskania dodatkowej rekompensaty w postaci nieodpłatnego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności.

Roszczenie to ma charakter roszczenia wnioskowego, a więc po wpisie prawa użytkowania wieczystego gruntu w księdzę wieczystej należy złożyć wniosek o przekształcenie do Urzędu Dzielnicy właściwej ze względu na położenie nieruchomości. Do wniosku należy załączyć odpis aktu notarialnego – umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz odpis z księgi wieczystej.

Osoby, które były stronami umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, nabywają prawo własności nieodpłatnie, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r.

Powyższy przepis nie dotyczy natomiast nabywców prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. na rzecz byłych właścicieli nieruchomości lub ich spadkobierców.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku z 5 lipca 2011 r. (sygn. akt I SA/Wa/466/11, Lex nr 1085272) stwierdził, że umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego przenosi wyłącznie na nabywcę prawo do nieruchomości, natomiast nie przenosi na niego tytułu „osoby wyłączonej”. W związku z tym nie istnieją żadne racjonalne przyczyny, aby traktować takiego nabywcę w sposób uprzywilejowany w stosunku do innych użytkowników wieczystych.

W uzasadnieniu wyroku Wojewódzki Sąd Administracyjny wskazał, że przewidziane we wspomnianym art. 5 ustawy uprawnienie do nieodpłatnego przekształcenia prawa związane jest ściśle ze sposobem, w jaki użytkownik wieczysty uzyskał użytkowanie wieczyste gruntu. Celem tej regulacji jest niewątpliwie przyznanie rekompensaty osobom, które utraciły prawo własności w wyniku przemian ustrojowych po II wojnie światowej.

Wynika to również z treści uzasadnienia do projektu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. (druk 3668 publ. na stronach internetowych sejmu). W uzasadnieniu do projektu wskazano, że nabycie prawa do nieodpłatnego przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności przez określoną w ustawie grupę użytkowników wieczystych lub ich następców prawnych jest uzasadnione szczególnie sytuacją tych osób. Zatem zdaniem sądu administracyjnego prawo to z woli ustawodawcy jest ściśle związane z osobą, która to prawo nabyła, a nie z samym prawem użytkowania wieczystego. W związku z tym nie każdy użytkownik wieczysty może skorzystać z preferencyjnego trybu przekształcenia, lecz tylko ten, który uzyskał prawo użytkowania

wieczystego w zamian za nieruchomość uprzednio przejętą na rzecz Skarbu Państwa na podstawie przepisów wymienionych w ustawie.

Ograniczenie to odnosi się do następców prawnych tych osób. Nie każde jednak następstwo prawne będzie uprawniało do nieodpłatnego nabycia własności gruntu. Takim uprawnionym następcą prawnym będzie spadkobierca osoby, która nabyła prawo użytkowania wieczystego gruntu na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. lub w zamian za przejęcie lub wyłączenie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie innych przepisów przed dniem 5 grudnia 1990 r. jako nabywca ogółu praw i obowiązków majątkowych spadkodawcy (art. 922 k.c.). Nie będzie nim natomiast osoba, która nabyła prawo użytkowania wieczystego gruntu w drodze umowy cywilnoprawnej.

Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu przenosi na nabywcę prawo do nieruchomości, natomiast nie przenosi na niego tytułu „osoby wyłączonej”. Pogląd ten jest powszechnie akceptowany w orzecznictwie sądów administracyjnych.

Inna interpretacja skutkowałaby odmiennym traktowaniem znajdujących się w identycznej sytuacji prawnej nabywców prawa użytkowania wieczystego w zakresie przysługującego im (bądź nie) przywileju nieodpłatnego przekształcenia tego prawa we własność, w zależności od tego, od kogo nabyli użytkowanie wieczyste. Rezultatem takiej wykładni byłoby nierówne traktowanie względem prawa osób znajdujących się w identycznej sytuacji prawnej.



Niniejsza publikacja ma charakter wyłącznie informacyjny. Jej zawartość jest aktualna na dzień skierowania do publikacji. Nie stanowi ona usługi doradztwa prawnego oraz nie powinna być podstawą do podejmowania decyzji biznesowych.

© WARDYŃSKI I WSPÓLNICY, 2013

Autorzy



Krzysztof Wiktor jest radcą prawnym, partnerem kancelarii, członkiem Zespołu Reprywatyzacji. Doradza w zakresie reprywatyzacji znacjonalizowanych nieruchomości, zwłaszcza nieruchomości warszawskich. Zajmuje się również innymi zagadnieniami związanymi z obrotem nieruchomościami i inwestycjami. Doradza w aspektach prawa wyznaniowego i przy obsłudze prawnej osób prawnych Kościołów i innych związków wyznaniowych. Ma duże doświadczenie w postępowaniu administracyjnym (w tym przed sądami administracyjnymi), reprezentuje także klientów kancelarii w sporach sądowych o odszkodowania za znacjonalizowane nieruchomości.

E-mail: krzysztof.wiktor@wardynski.com.pl



Leszek Zatyka jest radcą prawnym, członkiem Zespołu Reprywatyzacji. Zajmuje się postępowaniami sądowymi, arbitrażowymi, administracyjnymi i sądownoadministracyjnymi. Reprezentuje klientów instytucjonalnych oraz indywidualnych w sprawach związanych z uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości, sprawach gospodarczych, cywilnych, upadłościowych, z zakresu prawa pracy jak również w postępowaniach egzekucyjnych. Uczestniczył w obsłudze szeregu transakcji obejmujących nieruchomości przeznaczone na cele inwestycyjne, w tym związanych z ryzykiem reprywatyzacyjnym.

E-mail: leszek.zatyka@wardynski.com.pl



Elżbieta Żywno jest specjalistką w Zespole Reprywatyzacji. Zajmuje się zagadnieniami związanymi z szeroko pojętą regulacją stanu prawnego nieruchomości, a zwłaszcza postępowaniami reprywatyzacyjnymi dotyczącymi nieruchomości warszawskich. Zajmuje się również problematyką związaną z księgami wieczystymi. Z sukcesem prowadziła liczne sprawy obejmujące np. założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości jednej z największych hut w Polsce oraz zwrot nieruchomości warszawskich byłym właścicielom.

E-mail: elzbieta.zywno@wardynski.com.pl

O kancelarii

Kancelaria Wardyński i Wspólnicy jest jedną z największych niezależnych polskich firm prawniczych. Biura kancelarii znajdują się w Warszawie, Poznaniu, Wrocławiu, Krakowie oraz Brukseli.

Kancelaria specjalizuje się m.in. w następujących dziedzinach: arbitraż, bankowość i finansowanie projektów, fuzje i przejęcia, nieruchomości, obsługa korporacyjna firm, podatki i spory podatkowe, prawo konkurencji, prawo Unii Europejskiej, prawo farmaceutyczne, prawo morskie, prawo ochrony środowiska, prawo pracy, projekty infrastrukturalne oraz PPP, rozwiązywanie sporów, doradztwo dla sektora energetycznego, rynki kapitałowe, technologie, media i telekomunikacja, upadłości i postępowania naprawcze, własność intelektualna i zamówienia publiczne.

Kancelaria jest wydawcą Portalu Procesowego prezentującego aktualności i analizy z tematyki postępowań sądowych, arbitrażowych i administracyjnych, oraz Portalu Transakcyjnego opisującego prawne aspekty transakcji fuzji i przejęć na polskim rynku. Oba portale są dostępne w wersji polskiej i angielskiej.

Kancelaria jest też wydawcą aplikacji Wardyński+, pierwszej polskojęzycznej aplikacji o tematyce prawnej na iPada i Androida. Aplikacja jest dostępna bezpłatnie w App Store i Google Play.

www.wardyński.com.pl

www.PortalProcesowy.pl

www.PortalTransakcyjny.pl

Wardyński+

Wardyński i Wspólnicy
Al. Ujazdowskie 10
00-478 Warszawa

Tel.: 22 437 82 00, 22 537 82 00

Faks: 22 437 82 01, 22 537 82 01

E-mail: warsaw@wardynski.com.pl

