PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.17.2025

Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie Pałacu Montelupich i ugody zawartej z podmiotem będącym właścicielem tej nieruchomości, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 14 stycznia 2025 r., uprzejmie informuję.

Jak ustalono, Zofia Tarnowska-Moss otrzymała odszkodowanie na mocy polsko-angielskiego układu indemnizacyjnego z 1954 r., za udział 1/3 cz. w przedmiotowej nieruchomości. Jednak kiedy w 1992 r. jej kuzyn i pełnomocnik wystąpił do Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa o stwierdzenie nieważności decyzji z 1957 r. o wywłaszczeniu Pałacu Montelupich na rzecz Skarbu Państwa (Komitetu ds. Radia), nie przekazał Ministrowi informacji o tym, że Zofia Tarnowska-Moss już wiele lat wcześniej pobrała odszkodowanie i zrzekła się wszelkich roszczeń w stosunku do nieruchomości.

Ministerstwo Finansów, które dysponowało wiedzą o przyznaniu odszkodowania, dopiero w roku 2009 po raz pierwszy przekazało starostom wykazy nieruchomości odszkodowanych na mocy układu polsko-angielskiego - a więc nie tylko wiele lat po unieważnieniu decyzji wywłaszczeniowej dotyczącej Pałacu Montelupich, ale także po sprzedaży przez pp. Tarnowskich tego pałacu prywatnej spółce, co nastąpiło w 2005 r. (później Pałac był sprzedawany dalej jeszcze dwukrotnie).

Wiedza o wypłaceniu za udział 1/3 w prawie własności Pałacu Montelupich odszkodowania przyszła zatem zbyt późno, aby mieć wpływ na jego losy.

Wydanie przez Ministra Finansów deklaratoryjnej decyzji stwierdzającej „przejście na rzecz Skarbu Państwa" własności nieruchomości, za które wypłacono odszkodowanie w ramach tzw. układów indemnizacyjnych (w tym także Pałacu Montelupich) oznacza jedynie tyle, że w przeszłości, wobec przekazania przez zagraniczne komisje indemnizacyjne właścicielowi takiej nieruchomości odszkodowania, polski Skarb Państwa uzyskał do niej tytuł

własności. Jak wynika z uchwały Sądu Najwyższego z 21 września 1993 r.: „Pojęcie tytułu własności, nie mające definicji ustawowej, używane bywa w języku prawniczym w różnym znaczeniu, między innymi jako zdarzenie prawne, a także dokument stwierdzający dokonanie czynności prawnej, z którymi prawo łączy powstanie albo nabycie prawa własności w znaczeniu cywilnoprawnym". Decyzja Ministra Finansów jest zatem jedynie potwierdzeniem tego, że kilkadziesiąt lat temu, w momencie wypłaty odszkodowania, powstał pewien stan prawny. Natomiast o tym, czy konkretna decyzja Ministra zostanie ujawniona w księdze wieczystej i czy Skarbowi Państwa uda się faktycznie objąć władanie daną nieruchomością decydują inne czynniki, w tym przede wszystkim to, czy w księdze wieczystej nadal istnieje wpis na rzecz osoby, która pobrała odszkodowanie.

Wprawdzie wydanie decyzji przez Ministra Finansów otwiera Skarbowi Państwa możliwość starania się o wpis prawa własności do księgi wieczystej (i większość decyzji Ministra w stosunku do nieruchomości położonych w Krakowie udało się ujawnić), jednak w przypadku nieruchomości, które zostały sprzedane przed wydaniem decyzji, jest to możliwość czysto teoretyczna. Minister Finansów wskazał na tę okoliczność w decyzji dotyczącej Pałacu Montelupich z 22 listopada 2023 r:. „Decyzja Ministra Finansów nie przenosi własności nieruchomości oraz nie niweczy stosunków własnościowych, które powstały po nastąpieniu zdarzenia prowadzącego do przejścia udziałów prawie własności na rzecz Skarbu Państwa".

W pierwszych latach po transformacji ustrojowej doszło do kilku wypadków sprzedaży kamienic przez osoby, które otrzymały odszkodowanie na mocy polsko-amerykańskiego układu indemnizacyjnego. Po samodzielnym pozyskaniu wiedzy o tym, że sprzedający obywatele amerykańscy pobrali wcześniej odszkodowania, Prezydent Miasta Krakowa występował do Ministra Finansów o wydanie decyzji o przejściu tych nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, a jednocześnie wszczynał postępowania sądowe o unieważnienie aktów notarialnych. W żadnej z tych spraw nie udało się uzyskać korzystnego dla Skarbu Państwa orzeczenia sądu, poniesiono natomiast wysokie koszty sądowe wdrożonych postępowań. W uzasadnieniach sądy uznawały, że nabywców chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. *o księgach wieczystych i hipotece*). Przykładowo, orzekając w sprawie jednej z krakowskich nieruchomości Sąd Apelacyjny w Krakowie stwierdził: „skoro przez ponad 30 lat Skarb Państwa nie ujawnił swego prawa własności w księdze wieczystej, a pozwany nabył nieruchomość odpłatnie, będąc w dobrej wierze i działając w zaufaniu do księgi wieczystej, to zasada ochrony wiary publicznej ksiąg wieczystych ma tu nadrzędne znaczenie". Linia orzecznicza sądów w całej Polsce w tym zakresie jest jednolita i niezmienna. Nie ma zatem najmniejszej wątpliwości, że także w wypadku Pałacu Montelupich w sytuacji, gdyby w roku 2024 – czyli blisko 20 lat po pierwszej sprzedaży – Skarb Państwa podjął działania w celu uzyskania wpisu do księgi wieczystej na podstawie świeżo wydanej przez Ministra Finansów decyzji – sąd uznałby, że nabywców Pałacu chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

W przedmiotowej sprawie dodatkowo brak było pełniej wiedzy, za co Zofia Tarnowska otrzymała odszkodowanie i wobec toczących się rozmów z oo. Salwatorianami na temat pozyskania Parku Jalu Kurka, w 2018 r. Biuro Przejmowania Mienia i Rewindykacji Urzędu Miasta Krakowa złożyło do Ministerstwa Finansów wniosek o wydanie decyzji o przejściu na rzecz Skarbu Państwa udziału 1/3 zarówno w działkach, na których położony jest Pałac Montelupich, jak i w działkach, na których urządzony jest Park Jalu Kurka. Po rozpoczęciu postępowania przez Ministerstwo, Biuro złożyło też w imieniu Skarbu Państwa-Prezydenta Miasta Krakowa do ksiąg wieczystych wniosek o wpis ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu

– i wniosek ten, w różnych wariantach, stale ponawiało. Samo ostrzeżenie jednak nigdy nie zostało ujawnione w księdze wieczystej. Nie ma bowiem procedury administracyjnej, która pozwoliłaby zabezpieczyć postępowanie administracyjne, w którego toku może dojść do zmiany współwłaściciela nieruchomości (jak ma to miejsce w postępowaniu cywilnym). Jednak biorąc pod uwagę cyklicznie składane wnioski o ujawnienie ostrzeżenia w księdze wieczystej, w 2019 r. skontaktował się z Biurem reprezentant spółki będącej właścicielem Pałacu Montelupich i zaproponował zawarcie ugody. Właściciel ów zdawał sobie sprawę z faktu, że ze względu na rękojmię publicznej wiary ksiąg wieczystych Skarb Państwa, nawet w wypadku wydania przez Ministra decyzji, nie ma szansy ujawnić się w księdze wieczystej, z drugiej jednak strony sam proces sądowy w tej sprawie mógłby trwać lata, a wnioski Skarbu Państwa o wpis ostrzeżenia do księgi wieczystej uniemożliwiały mu prawidłową gospodarkę nieruchomością, w tym otrzymanie kredytu inwestycyjnego na remont Pałacu. W tej sytuacji, po wydaniu przez Ministra Finansów w dniu 22 listopada 2023 r. decyzji, faktycznie doszło (za zgodą Wojewody Małopolskiego) do zawarcia ugody, na mocy której Skarb Państwa odpłatnie zrezygnował z podejmowania prób ujawnienia decyzji Ministra w księdze wieczystej – prób, których rezultat i tak byłby niewątpliwie negatywny.

Reasumując, decyzja Ministra Finansów, ze względu na moment, w którym została wydana, nie doprowadziła i nie mogła doprowadzić do „odzyskania" części Pałacu przez Skarb Państwa. Z drugiej strony ewentualny zakup przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego nieruchomości, za której część wypłacono już odszkodowanie w ramach układów indemnizacyjnych (nie tylko w Krakowie) zawsze może być przedmiotem krytyki. Powyższa uwaga jest aktualna także w wypadku Pałacu Montelupich, gdyż już w 2017 r. Stowarzyszenie „Miasto Wspólne" skierowało do Prokuratury Regionalnej w Krakowie, a potem także do Wydziału Skarbu Miasta UMK, pismo sygnalizujące, że wobec pobrania przez Zofię Tarnowską odszkodowania i odzyskania przez nią Pałacu Montelupich „zachodzi […] uzasadnione podejrzenie, że mogło dojść w tym przypadku do tzw. podwójnego zwrotu". Władze Miasta, decydując się na zakup Pałacu, musiałyby nie tylko zabezpieczyć finanse na remont i adaptację tego budynku, ale także liczyć się z kontrowersjami w odbiorze takiej decyzji.

W świetle powyższego odpowiadając na pytania Pana Radnego należy stwierdzić, że powodem zawarcia ugody był przede wszystkim zamiar uchronienia Skarbu Państwa od kosztów prowadzenia postępowania sądowego, które w opisanej sytuacji prawnej nie rokowało szans na sukces – i jednoczesne pozyskanie dodatkowych środków budżetowych. Ponadto zawarcie ugody z aktualnym właścicielem Pałacu ma jeszcze jeden dodatkowy aspekt: obecnie, po jej zawarciu i ustabilizowaniu sytuacji prawnej nieruchomości, właściciel Pałacu może podjąć dalsze działania zmierzające do jego wyremontowania, co będzie z korzyścią dla samego zabytku i estetyki Miasta.

Wysokość kwoty ugody była przedmiotem długotrwałych negocjacji (trwały one pięć lat), przy czym pozycja negocjacyjna Skarbu Państwa była dość niekorzystna ze względu na fakt, że postępowanie w Ministerstwie Finansów było ciągle w toku, wskutek czego Prezydent Miasta Krakowa ciągle nie miał „w ręku" samej decyzji Ministra. Prezydent Miasta Krakowa wielokrotnie starał się o przyspieszenia postępowania w Ministerstwie Finansów w sprawie wydania decyzji, a ostatecznie złożył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na bezczynność Ministra, która została przez WSA w całości uwzględniona. Podstawą negocjacji była zawsze wartość nieruchomości w momencie jej nabycia przez aktualnego

właściciela, czyli w 2017 r., przy czym należy wspomnieć, że Zofia Tarnowska-Moss (która pobrała odszkodowanie) była właścicielką jedynie 1/3 nieruchomości i takiego też udziału dotyczyła decyzja Ministra Finansów z 22 listopada 2023 r.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Signed by / Podpisano przez:

Stanisław Mazur
Gmina Miejska Kraków - Urząd Miasta Krakowa

Date / Data: 2025-01-24 09:12

Otrzymują:
1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Biuletyn Informacji Publicznej
4. aa