

Griffin rozważa pozew przeciw Polsce

Fundusz złożył apelację w sprawie wyroku odbierającego mu atrakcyjną działkę.

Myśli o prawnej batalii na arenie międzynarodowej

Emil
Górecki

e.gorecki@pb.pl ☎ 22-333-98-19

► BATALIA O ZIEMIĘ:

Warszawski ratusz uważa, że powinien odzyskać działkę po dawnych koszarach, bo inwestor naruszył zapisy umowy. Ma za sobą korzystny wyrok sądu. Jednak Griffin dostrzega w sprawie niuanse, których — jego zdaniem — sąd nie uwzględnił.

[FOT. WM]

Na atrakcyjnej działce przy bramie do parku Łazienkowskiego miał powstać budynek mieszkalny lub mieszkalno-biurowy. Wcześniej stały na nim XIX-wieczne koszary, które zostały rozebrane przez poprzedniego właściciela — spółkę Parkview Terrace. Konsekwencje poniesie dzisiejszy właściciel działki — Griffin, który przejął ją, bo wcześniej udzielił Parkview Terrace pożyczki pod jej zabezpieczenie.

— W akcie notarialnym, czyli umowie o użytkowaniu wieczystym, było określone, że inwestor musi zaadaptować budynek koszar, a budynek został rozebrany. Zostały naruszone warunki umowy, co potwierdził wyrok sądu — tłumaczy Agnieszka Kłęb z warszawskiego ratusza.

Czerwcowym wyrokiem sąd nakazał Griffinowi zwrot działki.

Fundusz twierdzi, że rozbiórka koszar została wykonana przez poprzedniego właściciela zgodnie z prawem, bo budynek nie figurował w ewidencji czy rejestrze zabytków i był w katastrofalnym stanie, co potwierdziły ekspertyzy. Konieczność uzyskania zaleceń konserwatorskich wynikała z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stracił ważność. Miasto jednak nadal uważało koszary za zabytek pod opieką konserwatora. Fundusz po przejęciu działki jesienią ubiegłego roku zwrócił się do miasta o przekształcenie użytkowania wieczystego w pełne prawo własności.

Groźna bezczynność

Prawnicy Griffina uważają, że sąd uznał żądania miasta przedwcześnie.

— Miasto nie powinno złożyć powództwa na tym etapie, ponieważ w uchwale z 2002 r. zobowiązywało się do przedłużenia terminu zabudowania działki i przy tej okazji podwyższenia opłaty za użytkowanie wieczyste. Sąd nie uwzględnił orzecznictwa Sądu Najwyższego, które wskazuje, że użytkowanie wieczyste może zostać odebrane wyłącznie w ekstremalnych przypadkach naruszenia umowy. Nie odniósł się też do sporej części dowodów, które wskazywały, że miasto przez wiele lat nie rozpatrywało wniosków składanych przez użytkownika wieczystego. To niebezpieczna sytuacja, gdy bezczynność instytucji publicznej staje się sposobem na odebranie prawa użytkowania wieczystego, z zachowaniem pozorów, że dzieje się tak z winy inwestora — uważa mec. Rafał Rapala,



partner w kancelarii Kochański, Zięba, Rapala i Partnerzy, która reprezentuje fundusz.

Apelacja już trafiła do Sądu Okręgowego. Jakie są najważniejsze argumenty Griffina? Pominięcie w toku postępowania sądowego uchwały Zarządu Gminy Warszawa-Centrum z 2002 r., w której warszawski ratusz zobowiązywał się do przedłużenia terminów na realizację inwestycji na działce przy ul. 29 Listopada, i brak rozpatrzenia przez miasto — przez ponad osiem lat — wniosków o zmianę terminów zagospodarowania nieruchomości.

Zawiedzione zaufanie

Fundusz na tym nie poprzestaje.

— Poważnie rozpatrujemy możliwość pozwania skarbu państwa

o odszkodowanie za złamanie traktatu o wzajemnej ochronie inwestycji zagranicznych, jaki Polska ma podpisany z Księstwem Luksemburga. Takie działanie jest możliwe równocześnie ze złożeniem apelacji — mówi Rafał Rapala.

Jego zdaniem, wyrok tak łatwo odbierający inwestorowi prawo użytkowania wieczystego jest precedensowy i może doprowadzić do znacznego spadku zaufania banków do finansowania inwestycji powstających na prawie użytkowania wieczystego.

— Na razie żaden pozew do nas nie trafił, więc nie będziemy tego komentować — mówi Agnieszka Kłęb.

OKIEM EKSPERTA

Piraci z Warszawy

MIKOŁAJ MARTYNUŠKA
szef działu doradztwa deweloperskiego w CBRE

Polityka władz stolicy w zakresie gospodarki nieruchomościami jest skrajnie nieefektywna i nieodpowiedzialna. W przypadku Griffina zdecydowanie stoję po stronie inwestora. Warszawa mogłaby połączyć interesy prywatne i publiczne dla realizacji wspólnych celów. Zamiast tego bawi się z inwestorami w piratów. Miasto nie ma jasnych procedur i często działa na granicy prawa. Powinno stać na straży

dobry publiczny, dbając o pozyskiwanie funduszy, ale nie może w tym celu wykorzystywać niejasnych przepisów. Przykładem takiego działania jest znana wszystkim inwestorom warszawskiego rynku nieruchomości opłata za zmianę sposobu użytkowania działki, wynosząca 12,5 proc. jej wartości. Nie ma przepisu, który przewidywałby taką opłatę. Można pójść z miastem do sądu, ale oznacza to zawieszenie planów inwestycyjnych na kilka lat. [ANP]