



Warszawa, dnia 9 lipca 2018 r.

Sygn. akt KR VI R 8/18

DECYZJA nr KR VI R 8/18

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Patryk Jaki

Członkowie Komisji:

Sebastian Kaleta, Łukasz Kondratko, Paweł Lisiecki, Bartłomiej Opaliński, Paweł Rabiej,
Adam Zieliński

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 9 lipca 2018 r.

sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy _____ r. nr _____

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W _____ Z T _____, K _____ A _____, M _____ B _____; El _____ W _____

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4b i 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 718 ze zm., dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.) oraz art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. poz. 279 oraz z 1985 r. poz. 99, dalej: dekret)

orzeka:

stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia _____ r.

nr _____

z naruszeniem prawa.

UZASADNIENIE

I

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 16 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., postanowieniem z dnia 25 kwietnia 2018 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze, pod sygn. akt KR VI R 8/18, w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia

r. nr , dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Jagiellońskiej 27, stanowiącej działkę ewidencyjną nr w obrębie , o powierzchni m². Postanowienie Komisji zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 9 maja 2018 r.

W dniu 25 kwietnia 2018 r. Przewodniczący Komisji zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt KR VI R 8/18 w przedmiocie decyzji reprivatyzacyjnej, dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. Jagiellońskiej 27, w trybie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 9 maja 2018 roku.

Postanowieniem z dnia 25 kwietnia 2018 r. Komisja, na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku, zawiadomiła właściwe organy oraz sądy o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Jagiellońskiej 27. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 9 maja 2018 r.

Pismem z dnia 23 maja 2018 r. organ administracji publicznej – Prezydent m. st. Warszawy został zawiadomiony przez Przewodniczącego Komisji o wszczęciu postępowania rozpoznawczego przez Komisję.

Postanowieniem z dnia 14 maja 2018 r. Komisja, na podstawie art. 11 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zwróciła się do Społecznej Rady przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr , dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Jagiellońskiej 27.

Postanowieniem z dnia 17 maja 2018 r. Komisja, na podstawie art. 123 § 1 w zw. z art. 50 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U z 2017 r. poz. 1257, dalej: k.p.a.) w zw. z art. 38 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., wezwała świadków S S , Gł : K i M: W do złożenia zeznań na piśmie i zawiadomiła o wydaniu tego postanowienia w Biuletynie Informacji Publicznej. Postanowieniem z dnia 27 czerwca 2018 r. Komisja uchyliła częściowo

postanowienie z dnia 17 maja 2018 r, w zakresie, w jakim dotyczyło świadka M
W

Postanowieniem z dnia 17 maja 2018 r. Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości według stanu na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej. Postanowieniem z dnia 27 czerwca 2018 r. Komisja uchyliła ww. postanowienie.

W dniu 18 maja 2018 r. S S złożył na Biurze Podawczym Ministerstwa Sprawiedliwości pismo, do którego załączył poświadczony za zgodność z oryginałem przez adw. M L dokumenty pełnomocnictw z dnia r. i z dnia 25 czerwca 2009 r. wraz z opinią eksperta z zakresu badania dokumentów, pisma, podpisów i pieczętek.

Postanowieniem z dnia 21 maja 2018 r. Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu badań pisma ręcznego na okoliczność ustalenia, czy podpisy pod dokumentami pełnomocnictw z dnia r. i z dnia r., udzielonych adw. M L przez E W, M B, Z T i S A, sporządzone zostały przez te same osoby.

W dniu 4 czerwca 2018 r. Przewodniczący Komisji, z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu zawiadomił o przedłużeniu postępowania rozpoznawczego do dnia 30 czerwca 2018 r. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 4 czerwca 2018 roku.

Pismem z dnia 5 czerwca 2018 r. (data prezentaty biura podawczego Ministerstwa Sprawiedliwości), S S złożył zeznania na piśmie.

Pismem z dnia 8 czerwca 2018 r. (data prezentaty biura podawczego Ministerstwa Sprawiedliwości), G K złożył zeznania na piśmie.

Zawiadomieniem z dnia 11 czerwca 2018 r., sprostowanym w dniu 18 czerwca 2018 r., Przewodniczący Komisji zawiadomił o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie 7 dni od dnia doręczenia tego zawiadomienia.

W dniu 18 czerwca 2018 r. (data prezentaty biura podawczego Ministerstwa Sprawiedliwości) biegły specjalista z zakresu badań pisma ręcznego złożył opinię grafologiczną.

W dniu 22 czerwca 2018 r. Zastępca Przewodniczącego Komisji zawiadomił o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Jagiellońskiej 27, sygn. akt KR VI R 8/18, dotyczącej decyzji Prezydenta

m. st. Warszawy z dnia r. nr, jednocześnie informując o prawie wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie 5 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, tj. od dnia 30 czerwca 2018 r., Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 22 czerwca 2018 roku.

W dniu 25 czerwca 2018 r. (data prezentaty Ministerstwa Sprawiedliwości, Departamentu Prawa Administracyjnego) wpłynęła opinia Społecznej Rady. W opinii Społecznej Rady decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nr z dnia r. została wydana z naruszeniem prawa, a jej wydanie doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.

Zawiadomieniem z dnia 29 czerwca 2018 r. Przewodniczący Komisji wyznaczył nowy termin załatwienia niniejszej sprawy do dnia 15 lipca 2018 r.

Komisja ustaliła stan faktyczny sprawy na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania rozpoznawczego, prowadzonego pod sygnaturą akt KR VI R 8/18, jak również załączonych do akt sprawy: akt czynności sprawdzających, prowadzonych przez Komisję pod sygnaturą, akt własnościowych Miasta Stołecznego Warszawy, księgi wieczystej, akt S O w W, sygn., akt dochodzenia P R j W P F sygn.,,,, akt S K O w W, sygn. i

Komisja po zapoznaniu się z całością materiału dowodowego za wiarygodne uznała zeznania świadków S S i G K Wskazane przez wymienionych świadków okoliczności dotyczące reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Jagiellońskiej 27 oraz skutków wydania decyzji reprivatyzacyjnej znajdują potwierdzenie w zgromadzonym przez Komisję materiale dowodowym w sprawie.

II

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości

1.1. Nieruchomość warszawska jest położona przy ulicy Jagiellońskiej 27, o powierzchni m², oznaczona jako działka ewidencyjna nr z obrębem, obecnie

uregulowana w księdze wieczystej nr _____, prowadzonej przez S. R _____
w W: _____ W: _____ K: _____ W: _____, a objęta dawną
księgą hipoteczną oznaczoną Nr _____.

Nieruchomość przy ulicy Jagiellońskiej 27 została zabudowana w 1913 – 1914 roku sześciokondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym, o 4 klatkach schodowych, o powierzchni użytkowej _____ m² i kubaturze _____ m³, w którym znajdują się czterdzieści dwa lokale mieszkalne i dwa lokale użytkowe. Dotychczas nie został wyodrębniony żaden lokal. Nieruchomość przy ulicy Jagiellońskiej 27 w Warszawie znajdowała się na obszarze objętym działaniem dekretu.

1.2 Podczas działań wojennych budynek posadowiony na nieruchomości gruntowej przy ulicy Jagiellońskiej 27 w Warszawie uległ uszkodzeniu. Podczas inwentaryzacji w latach 1945-1946 jego zniszczenia zakwalifikowane zostały jako kategoria III, co oznaczało, że budynek miał uszkodzony dach, jednakże nadawał się do użytku. W dniu 9 maja 1966 r. budynek nadal pozostawał uszkodzony: dwa dźwigi osobowe od czasu działań wojennych stały nieczynne, w pokryciu dachowym znajdowało się wiele uszkodzeń w postaci pęknięć, a podczas opadów atmosferycznych tworzyły się na nim kałuże wody, co powodowało zalewanie stropów ostatniej kondygnacji. Rynny i inne obróbki blacharskie w 50% kwalifikowały się do wymiany. Ławy kominiarskie były zniszczone, a wierzchnie warstwy kominów były zrujnowane. Trzy balkony od strony ulicy były poważnie uszkodzone. Budynek w większości nie posiadał tynków zewnętrznych. W murach zewnętrznych stwierdzono masę rys i ubytków, występowały braki w stolarni okiennej. Piece i kuchnie wymagały przebudowy.

1.3. Zgodnie z zaświadczeniem nr _____ Prezydenta m.st. Warszawy, cztery murowane budynki mieszkalne A, B, C, D (oznaczenia jak na mapie archiwalnej), sześciokondygnacyjne, według inwentaryzacji z lat 1945-1946 budynki B i C nieuszkodzone, budynki A i D częściowo uszkodzone, położone w Warszawie przy ul. Jagiellońskiej 27, na nieruchomości oznaczonej dawnym numerem hipotecznym _____, obecnie na działce ewidencyjnej nr _____ z obrębu ewidencyjnego _____, spełniały warunki określone w art. 5 dekretu.

1.4. Zgodnie z pismem z dnia 11 sierpnia 1955 r. Oddziału Planu Miasta SUB, skierowanym do Stołecznego Zarządu Budynków Mieszkalnych i Terenów, przedmiotowy teren posesji przeznaczony był pod zabudowę mieszkaniową wielokondygnacyjową. Istniejący budynek frontowy przewidziany był do adaptacji, a użytkowanie istniejących oficyn planowano do końca 1965 r. Nieruchomość ta, zgodnie z wypisem i wrysem z dnia 15

października 2001 r. z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego znajdowała się w obszarze C-1 „Centralne funkcje miasta”, C-1,1 – „Obszary ścisłego centrum”.

1.5. Obecnie obowiązujący Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (uchwała nr XCIII/2736/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 21 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Pragi Centrum, Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego nr 214 z dnia 22 grudnia 2010 r., poz. 7210) przewiduje przeznaczenie nieruchomości położonej przy ul. Jagiellońskiej 27 jako tereny MW/U, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

1.6. Z operatu szacunkowego określenia wartości rynkowej prawa własności działki nr ewidencyjnej nr z dnia 20 października 2005 r. sporządzonego w celu naliczenia opłat z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu wynikało, że wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej działki wynosiła 974.112,00 zł. Z aktualizacji ww. operatu, sporządzonej w dniu 29 listopada 2006 r. wynikało, że wartość rynkowa prawa własności do ww. gruntu wynosiła 1.173.100,00 zł. W protokole zdawczo-odbiorczym środka trwałego – budynku przy ul. Jagiellońskiej 27 – z dnia 30 maja 2008 r. wskazano, że jego wartość początkowa wynosiła 684.351,96 zł.

1.7. Obecnie w księdze wieczystej nr , prowadzonej przez S: R w W: W K W , w dziale II jako właściciel wpisana jest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W

W dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości warszawskiej przy ul. Jagiellońskiej 27 wpisano 17 roszczeń o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego na rzecz różnych osób, dotyczących lokali o numerach: , nr projektowy (dawny numer projektowy), , , , , , , , , (pierwotne oznaczenie projektowe), , , , .

Zgodnie z wpisem w dziale III księgi wieczystej nr , a także pismem Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 11 stycznia 2018 r., kamienicę rodziny A. , wzniesioną w latach 1913-1914, położoną w Warszawie przy ul. Jagiellońskiej 27, wpisano wraz z terenem posesji (działka ewidencyjna nr z obrębem) do rejestru zabytków nieruchomych Województwa Mazowieckiego, na mocy decyzji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 21 września 2017 r., pod numerem rejestru A-1399.

W dziale IV księgi wieczystej nr prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości wpisana jest hipoteka umowna łączna na sumę zł, na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z obligacji na okaziciela serii

W dniu 17 lipca 2009 r. zmarł S J A , a zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia, Rep. A nr notariusz A J , spadek po nim nabyli na podstawie ustawy: żona B M A i syn K A' A w ½ części każde z nich.

W dniu 1 kwietnia 2018 r. zmarła B M A , a zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia, Rep. A nr notariusz A J , spadek po niej nabył na podstawie ustawy syn K A A w całości.

3. Postępowanie dekretowe

3.1. Objęcie przez Gminę m.st. Warszawy gruntu w posiadanie nastąpiło, na podstawie § 3 rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji w sprawie obejmowania gruntów przez gminę m.st. Warszawy (Dz.U. z 1948 r. Nr 6, poz. 43), z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 10 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, tj. w dniu 19 kwietnia 1948 r.

W związku z powyższym, sześciomiesięczny termin na złożenie wniosku o przyznanie na gruncie prawa czasowej własności za czynsz symboliczny, liczony od dnia objęcia gruntu przez gminę – zgodnie z art. 7 ust. 1 dekretu – upływał dnia 19 października 1948 r.

3.2. Uprawnionymi do złożenia wniosku dekretowego byli dawni właściciele nieruchomości, tj. G L A i L R A .

W dniu 19 października 1948 r. G L A i L R A złożyli do Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, Wydziału Polityki Budowlanej w Warszawie wniosek o przyznanie za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej do terenu należącej do nich niepodzielnie w równych częściach nieruchomości, położonej w Warszawie przy ulicy Jagiellońskiej nr 27 – nr hip. . Wniosek został opatrzony podpisem „G. A ”. Do wniosku załączono zaświadczenie Oddziału Ksiąg Wieczystych S: G w W z r. nr , z którego wynikało, że nieruchomość warszawska oznaczona nr hip. „ ”, położona przy ul. Jagiellońskiej 27 zawierała powierzchnię sążni kw. Tytuł własności przedmiotowej nieruchomości zgodnie z treścią ww. zaświadczenia uregulowany był jawnym wpisem na imię G L A i L R A w równych częściach niepodzielnie. Do wniosku dołączone były 4 szkice sytuacyjne nieruchomości oraz zaświadczenie Wydziału Administracji Nieruchomości Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy stwierdzające, że przedmiotowa nieruchomość nie została objęta przez Wydział Administracji Nieruchomości,

gdyż nie należy do kategorii majątków opuszczonych w rozumieniu Dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz.U. nr 13 poz. 87), ponieważ właściciele jej wg. przedstawionego świadectwa hipotecznego nr z

r. – L R A i G L A – weszli w posiadanie tej nieruchomości przed objęciem jej przez Zarząd Miejski. Wniosek był opłacony.

3.3. Orzeczeniem administracyjnym Rady Narodowej m.st. Warszawy nr z dnia r. odmówiono dotychczasowym właścicielom ustanowienia prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Jagiellońskiej 27 i stwierdzono, że wszystkie budynki – fragmenty – znajdujące się na tym gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że „zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego teren nieruchomości warszawskiej przy ul. Jagiellońskiej 27 jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielokondygnacyjną. Ponieważ korzystanie z gruntu przez dot. właścicieli nie da się pogodzić z przeznaczeniem terenu wg planu zagospodarowania przestrzennego – Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie nie może przyznać dot.właśc. prawa własności czasowej i w konsekwencji, na podstawie art. 8 dekretu wszystkie budynki – fragmenty murów na przedmiotowym gruncie przechodzą na własność Skarbu Państwa”. W decyzji pouczone strony o możliwości wniesienia odwołania.

O wniesieniu odwołania oraz o fakcie, że zostało ono złożone w terminie świadczy – w braku takiego dokumentu w aktach administracyjnych – znajdująca się na karcie 17 ww. akt, naniesiona na odwrocie kartki wyciętej ze stosowanego przez Radę Narodową maszynowo sporządzonego wzoru decyzji odmownej, odręczna adnotacja o treści „Odwołanie w[znak nieczytelny]”, a także szereg dalszych dokumentów, w tym m.in. pismo przewodnie z 27 grudnia 1955 r. w przedmiocie przekazania do Ministerstwa Gospodarki Komunalnej odwołania G L A i L R A i od orzeczenia z r. W treści ww. pisma zawarto stwierdzenie, iż „odwołanie wpłynęło w terminie przewidzianym w art. 83 Rozp.Prez. Rzeczypospolitej z dnia 22.XII.1928 r. o postępowaniu administracyjnym /Dz. RUP Nr.36.poz.341/”.

3.4. Decyzją Ministerstwa Gospodarki Komunalnej nr z dnia r. utrzymano w mocy zaskarżone orzeczenie z dnia r. Z uzasadnienia wynikało, że „zgodnie z przepisami art.7 ust.5 (...) dekretu (...) odmowa (...) może nastąpić nie tylko w przypadku, gdy grunt na którym znajduje się budynek, przeznaczony

dotyczącej zwrotu nieruchomości na rzecz byłych właścicieli hipotecznych lub ich następców prawnych.

W dniu 26 lutego 1990 r. L R Ał wniósł o przywrócenie mu jako właścicielowi prawa własności do szeregu nieruchomości warszawskich, w tym m.in. do nieruchomości położonej przy ul. Jagiellońskiej 27. W odpowiedzi poinformowano wnioskodawcę pismem z dnia 26 kwietnia 1991 r., że do chwili obecnej nie ukazały się przepisy regulujące sprawy zwrotu nieruchomości warszawskich na rzecz byłych właścicieli hipotecznych.

W dniu 18 stycznia 1991 r. M Bł zgłosiła swe roszczenia do nieruchomości położonej przy ulicy Jagiellońskiej 27 w Warszawie jako jedyna spadkobierczyni zmarłej w 1982 r. E A . Wnioskodawczynię poinformowano, że z uwagi na wpływ wniosku po terminie przewidzianym w art. 89 ust. 2 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tj. Dz.U. nr 14 z 1989 r. poz. 74), tj. po dniu 31 grudnia 1988 r., wniosek stron zostanie rozpatrzony po ukazaniu się nowej ustawy dotyczącej zwrotu nieruchomości na rzecz byłych właścicieli hipotecznych lub ich następców prawnych.

W dniu 5 stycznia 1995 r. Z T i S A zgłosili swe roszczenia do przedmiotowej nieruchomości. Pismem z dnia 23 lutego 1994 r. Naczelnik Wydziału Geodezji Urzędu Dzielnicy Praga Północ Gminy Warszawa Centrum poinformował Urząd Rejonowy w Warszawie Oddział Geodezji i Gospodarki Gruntami, że pierwotny wniosek dekretowy został w niniejszej sprawie rozpatrzony, a kolejny wniosek wpłynął po upływie terminu ustawowego, tj. po dniu 31 grudnia 1988 r., a zatem nie mógł być rozpoznany pozytywnie. Pismo przesłano Z T , S i A , E W i M: B do wiadomości.

W dniu 28 stycznia 2000 r. El W w imieniu swoim i pozostałych spadkobierców dawnych właścicieli wystosowała ponaglenie wskazując, iż ostatnie pismo „do wiadomości” otrzymali oni w 1995 r. i od tamtej pory nie rozpoznano ich roszczeń. W odpowiedzi poinformowano, że ponowne wnioski zostały złożone po upływie ustawowego terminu, a kwestia roszczeń będzie mogła zostać rozpatrzona po ewentualnym przyjęciu nowych przepisów.

5. Stwierdzenie nieważności orzeczenia Prezydium Rady Narodowej i decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej

5.1 Decyzją nr _____ z dnia _____ r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast stwierdził nieważność decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia _____ r. i orzeczenia Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia _____ r. Organ ten wskazał, że organ dekretowy mógł tylko wówczas nie uwzględnić wniosku o ustanowienie prawa własności czasowej, gdyby takie korzystanie z gruntu nie dawało się pogodzić z jego przeznaczeniem według planu zagospodarowania przestrzennego. Organ wskazał również na nadużycie pojęcia „jakichkolwiek innych przyczyn”. Organy dekretowe obu instancji nie wykazały, na czym polegać miała sprzeczność korzystania z nieruchomości przez jej dotychczasowego właściciela z obowiązującymi w dacie wydawania weryfikowanych decyzji planami zagospodarowania przestrzennego. Obydwa organy rażąco naruszyły art. 7 ust. 2 dekretu.

5.2 W dniu 2 grudnia 2003 r. El _____ W _____ wniosła o nadanie sprawie zwrotu nieruchomości warszawskiej przy ulicy Jagiellońskiej 27 dalszego biegu wobec wydania przez P. _____ U _____ M _____ i R _____ M _____ decyzji w dniu 29 sierpnia 2002 r.

W dniu 8 listopada 2004 r. E _____ W _____ złożyła pismo ponaglące wskazując, że od lokatorów nieruchomości otrzymała informacje, iż od szeregu miesięcy na nieruchomości pojawiają się osoby fotografujące budynek i przedstawiające się jako przyszli właściciele, którzy sprawę zwrotu nieruchomości finalizują już w urzędzie. W odpowiedzi poinformowano wnoszącą, że sprawa zostanie rozpoznana w terminie dwóch miesięcy od zgromadzenia całości materiału dowodowego.

W dniu 22 marca 2005 r., w wykonaniu wezwania B _____ G _____ N _____ U _____ M _____ S _____ i W _____ z dnia 7 marca 2005 r., M _____ B _____ i E _____ W _____ podały wymagane informacje.

W dniu 21 kwietnia 2006 r. M _____ B _____ i E _____ W _____ wystosowały kolejne pismo ponaglące.

W dniu 19 marca 2007 r. E _____ W _____ przedłożyła odpisy aktu stanu cywilnego oraz postanowień spadkowych.

6. Wydanie i wykonanie decyzji reprivatyzacyjnej

6.1. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy po rozpoznaniu wniosku z dnia 19 października 1948 r., decyzją nr _____ z dnia _____ r. (dalej również: decyzja reprivatyzacyjna) ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni _____ m² oznaczonego jako działka ewidencyjna nr _____ w obrębie _____ uregulowanego w KW _____ na rzecz Z _____ H _____ T _____ w ¼ części, S _____

J... A w części, M: E B w ' części i E Z W w części i ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do ww. gruntu w wysokości zł netto, stanowiący ceny gruntu. W decyzji Prezydent m.st. Warszawy wskazał w punkcie XI., że budynek istniejący na gruncie użytkownicy wieczystości winni utrzymywać w należyłym stanie, a w punkcie XIV., że ustanowione tą decyzją prawo użytkowania wieczystego gruntu nie narusza praw osób trzecich istniejących w dniu jego ustanowienia.

W dniu 30 maja 2008 r. protokołem zdawczo-odbiorczym Miasto Stołeczne Warszawa przekazało nieruchomość, położoną w Warszawie przy ulicy Jagiellońskiej 27, składającą się z działki ewidencyjnej nr z obrębu wraz z budynkiem mieszkalnym, adwokatowi M L , pełnomocnikowi beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej Z i H T, S J A M E B i E Z W.

Umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zawartą w dniu r. przed notariuszem J R w Warszawie (rep. A nr) Miasto Stołeczne Warszawa oddało nieruchomość warszawską położoną przy ulicy Jagiellońskiej 27 w Warszawie w użytkowanie wieczyste na warunkach określonych w decyzji reprivatyzacyjnej, jej beneficjentom, tj. E Z W, M E B, Z H T i S J A.

7. Inne postępowania dotyczące przedmiotowej nieruchomości warszawskiej

7.1. Decyzja komunalizacyjna

Decyzją nr z dnia r. Wojewody Warszawskiego stwierdzono nabycie przez Dzielnicę Gminę Praga Północ z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r., nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Jagiellońskiej 27, bowiem opisana nieruchomość w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. z 1990 r., Nr 32, poz. 191 i nr 43, poz. 253) stanowiła własność ogólnonarodową-państwową.

7.2. Decyzja dekomunalizacyjna

Decyzją nr z dnia r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził nieważność decyzji komunalizacyjnej Wojewody Warszawskiego nr z dnia r. w części stwierdzającej nabycie przez Dzielnicę Gminę Praga

Północ z mocy prawa własności budynku mieszkalnego, znajdującego się na gruncie położonym w Warszawie, przy ul. Jagiellońskiej 27.

7.3. Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności

Decyzją z dnia [redacted] r., nr [redacted] Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy, po rozpatrzeniu wniosku E [redacted] W [redacted], Mi [redacted] B [redacted], Z [redacted] T [redacted] i S [redacted] A [redacted] z dnia [redacted] r., orzekł o nieodpłatnym przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Jagiellońskiej 27, stanowiącego działkę ewidencyjną nr [redacted] z obrębu [redacted] o powierzchni [redacted] m², opisanego w księdze wieczystej KW nr [redacted], przysługującego łącznie:

- E [redacted] W w części,
 - Mi [redacted] B w części,
 - Z [redacted] T w części,
 - St [redacted] A w części
- w prawo własności w częściach odpowiadających udziałom w prawie użytkowania wieczystego.

7.4. Powództwo wytoczone przez E [redacted] Z [redacted] W przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawa

W dniu 29 maja 2009 r. E [redacted] Z [redacted] W, reprezentowana przez adw. M [redacted] L wniosła pozew o wynagrodzenie w wysokości [redacted] zł za bezumowne korzystanie z rzeczy i pogorszenie rzeczy oraz o zwrot pożytków. W dniu 3 marca 2011 r. sprecyzowała żądanie pozwu na kwotę [redacted] zł.

S O [redacted] w W [redacted] wyrokiem z dnia [redacted] ia 2011 r., w sprawie o sygn. akt [redacted], z powództwa E [redacted] W przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawie o zapłatę, zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę [redacted] zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty oraz zwrot kosztów procesu, a w pozostałym zakresie oddalił powództwo.

S A [redacted] w W: [redacted] wyrokiem z dnia [redacted] r., w sprawie o sygn. akt [redacted], oddalił apelację strony pozwanej od ww. wyroku S O [redacted].

S N [redacted] postanowieniem z dnia 6 grudnia 2013 r., w sprawie o sygn. akt [redacted] odmówił przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku S A [redacted] z dnia [redacted] r.

8. Sprzedaż własności nieruchomości

8.1. Na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży, zawartej w formie aktu notarialnego w dniu [redacted] r., przed notariusz A [redacted] M [redacted], Rep. A nr [redacted], Z [redacted] H [redacted] T [redacted], B [redacted] M [redacted] A [redacted], K [redacted] A [redacted] A [redacted], M [redacted] E [redacted] B [redacted] i E [redacted] Z [redacted] W [redacted], którym przysługiwały udziały w prawie własności nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Jagiellońskiej 27, zobowiązali się sprzedać „F [redacted] O [redacted]” S.A. w W [redacted] całe ich udziały w przedmiotowej nieruchomości za cenę w wysokości [redacted] zł. W § 14 umowy strony określiły, że kupującemu przysługiwać będzie prawo do wskazania (w formie aktu notarialnego) w dowolnym terminie innego podmiotu na swoje miejsce do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości.

W dniu [redacted] r. „F [redacted] O [redacted]” S.A. w W [redacted] złożyła oświadczenie o wskazaniu P [redacted] Sp. z o.o. w W [redacted] jako kupującego do umowy sprzedaży, udokumentowane przez I [redacted] D [redacted], notariusza w Warszawie za rep. A nr [redacted].

Umową sprzedaży z dnia [redacted] r., rep. A nr [redacted] zawartą przed notariuszem I [redacted] D [redacted], Z [redacted] T [redacted], B [redacted] A [redacted], K [redacted] A [redacted], M [redacted] B [redacted] i E [redacted] W [redacted] sprzedali przysługujące im udziały w przedmiotowej nieruchomości P [redacted] Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W [redacted] za cenę w wysokości [redacted] zł.

9. Postępowania ze skarg lokatorów zamieszkałych przy ulicy Jagiellońskiej 27 w Warszawie.

9.1. Skargi i wnioski skierowane do Prezydenta m.st. Warszawy

W dniu 31 marca 2009 r. S [redacted] S [redacted] występując jako „przedstawiciel mieszkańców budynku przy ul. Jagiellońskiej 27”, wniósł do Prezydenta m.st. Warszawy skargę na nieprzestrzeganie przez współużytkowników wieczystych postanowień decyzji reprivatyzacyjnej, a w szczególności pkt XI i pkt XIV tej decyzji.

W dniu 3 kwietnia 2009 r. M [redacted] W [redacted] występując jako „przedstawicielka mieszkańców budynku przy ul. Jagiellońskiej 27”, wniosła do Prezydenta m.st. Warszawy skargę na nieprzestrzeganie przez współużytkowników wieczystych postanowień decyzji reprivatyzacyjnej, a w szczególności pkt [redacted] i pkt [redacted] tej decyzji.

W dniu 8 kwietnia 2009 r. S [redacted] S [redacted], występując jako „przedstawiciel mieszkańców budynku przy ul. Jagiellońskiej 27”, złożył do Prezydenta m.st. Warszawy

wniosek o wznowienie postępowania, zakończony decyzją nr [redacted] z dnia [redacted] r.

W dniu 9 kwietnia 2009 r. D [redacted] E [redacted] i P [redacted] E [redacted] wnieśli do Prezydenta m.st. Warszawy skargę z powodu nieprzestrzegania przez współużytkowników wieczystych postanowień decyzji reprivatyzacyjnej, a w szczególności pkt [redacted] i pkt [redacted] tej decyzji, wnosząc o rozwiązanie umowy zgodnie z pkt [redacted].

W dniu 10 kwietnia 2009 r. W [redacted] Z [redacted] wniósł do Prezydenta m.st. Warszawy skargę na nieprzestrzeganie przez współużytkowników wieczystych postanowień decyzji reprivatyzacyjnej, a w szczególności pkt [redacted] i pkt [redacted] tej decyzji.

W dniu 14 kwietnia 2009 r. W [redacted] B [redacted] wniósł do Prezydenta m.st. Warszawy skargę na nieprzestrzeganie przez współużytkowników wieczystych postanowień decyzji reprivatyzacyjnej, a w szczególności pkt [redacted] i pkt [redacted] tej decyzji.

Prezydent m.st. Warszawy, po rozpoznaniu „wniosku S [redacted] S [redacted] i innych z dnia [redacted] r.”, decyzją nr [redacted] z dnia [redacted] r. odmówił wznowienia postępowania w przedmiotowej sprawie, albowiem wnioskodawca, jako lokator zajmujący lokal w budynku, nie był stroną postępowania, o którego wznowienie wnosi.

Decyzję nr [redacted] z dnia [redacted] r. przesyłano skarżącym później jako formę odpowiedzi na skargi: S [redacted] S [redacted] z dnia 31 marca 2009 r., M W [redacted] z dnia 3 kwietnia 2009 r., S [redacted] S [redacted] z dnia 8 kwietnia 2009 r., D i P [redacted] E [redacted] z dnia 9 kwietnia 2009 r., W [redacted] Z [redacted] z dnia 10 kwietnia 2009 r. i W [redacted] B [redacted] z dnia 14 kwietnia 2009 r.

Pismem z dnia 27 maja 2009 r. S [redacted] S [redacted], występując jako „przedstawiciel mieszkańców budynku przy ul. Jagiellońskiej 27”, wniósł o ponowne rozpatrzenie przez Prezydenta m.st. Warszawy licznych skarg, złożonych przez lokatorów budynku przy ul. Jagiellońskiej 27. Zdaniem wnioskodawcy włączenie tych pism, pochodzących od różnych podmiotów, jako dotyczących wniosku S [redacted] S [redacted] z dnia 8 kwietnia 2009 r. o wznowienie postępowania, było bezzasadne. Prezydent m.st. Warszawy w odpowiedzi na ww. pismo stwierdził, że skoro skargi lokatorów miały tożsamą treść, to powinny być potraktowane jako żądanie wznowienia postępowania, które następnie rozpoznano odmownie decyzją nr [redacted].

9.2. Skargi i wnioski skierowane do S [redacted] K [redacted] O [redacted] w W [redacted]

W dniu 2 kwietnia 2009 r. lokatorzy S [redacted] S [redacted], G [redacted] K [redacted], L [redacted] R [redacted] i M [redacted] W [redacted], występując w imieniu „społeczności mieszkańców budynku

przy ul. Jagiellońskiej 27”, złożyli do S K O
w W wniosek o wznowienie postępowania zakończonego decyzją Prezydenta m.st.
Warszawy nr z dnia r. Zdaniem wnioskujących zachowanie
beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej było sprzeczne z postanowieniami pkt XIV tejże
decyzji.

W dniu 26 maja 2009 r. S S występując jako „przedstawiciel
mieszkańców budynku przy ul. Jagiellońskiej 27”, wniósł do S K
O. w W odwołanie od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr
z dnia r., odmawiającej wznowienia postępowania
zakończzonego ostateczną decyzją reprivatyzacyjną.

S. K O decyzją nr z dnia
r., po rozpatrzeniu odwołania S S działającego
w imieniu własnym i w imieniu lokatorów budynku przy ul. Jagiellońskiej 27, od decyzji
Prezydenta m.st. Warszawy nr z dnia r., utrzymało w mocy
zaskarżoną decyzję. Zdaniem S: K O. postępowanie,
którego wznowienia domagał się skarżący, nie dotyczyło interesu prawnego najemców lokali
w budynku znajdującym się na przedmiotowym gruncie.

Postanowieniem z dnia r., w sprawie o sygn. akt
W S A w W odrzucił skargę M W
D E , W . B , W Z , B R H
P , G K , A K i B M na decyzję
S. K O z dnia r. nr
, jako przedwczesną.

Postanowieniem z dnia r., w sprawie o sygn. akt
W S A w W odrzucił skargę M M , J:
R , M M , M. K , K F
J K , W K , J. T , Ł M ,
E K , M K , G R , Z M ,
B T -Z , B K , A R , W R ,
M R , S G , R S , D L , A N ,
E K , A K , E K K C i B
C z uwagi na brak przymiotu strony postępowania.

Wyrokiem z dnia r., sygn. akt , W S
A w W , po rozpoznaniu skargi S. S , S

M i J R , stwierdził nieważność decyzji S K
O z dnia r. nr z uwagi na fakt, że
została ona skierowana do osób nieżyjących.

9.3. Postępowania prokuratorskie

W dniu 11 maja 2009 r. przedstawiciele lokatorów budynku przy ul. Jagiellońskiej 27 w Warszawie – St S G K , L R i M W , złożyli zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez osoby działające w imieniu bądź z upoważnienia współwłaścicieli nieruchomości, polegającego na żądaniu od lokatorów bezpodstawnych opłat finansowych. Postanowieniem Policji z dnia r. nr , zatwierdzonym przez prokuratora P R W P P w sprawie o sygn. akt odmówiono wszczęcia dochodzenia wobec stwierdzenia, że czyn nie zawiera znamion przestępstwa z art. 191 §1 k.p.k. Od powyższego postanowienia zażalenie wnieśli S S i G K .. S R w W postanowieniem z dnia r., sygn. akt nie uwzględnił zażalenia i utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie.

W dniu 16 stycznia 2012 r. W B złożył zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa, bowiem po pożarze, który miał miejsce w dniu 6 grudnia 2011 r., administratorka budynku A S -S , reprezentująca firmę „P. ”, nie doprowadziła przez prawie dwa miesiące do usunięcia uszkodzeń instalacji elektrycznej i gazowej. Z powodu braku prądu i gazu pokrzywdzony był pozbawiony normalnych warunków zamieszkania, narażony był na straty psychiczne, ciągłe ciemności, brak ogrzewania czy możliwości sporządzenia posiłku i wypoczynku po pracy. Postanowieniem Policji z r. nr , zatwierdzonym przez asesora P R W -P P sygn. akt odmówiono wszczęcia dochodzenia wobec stwierdzenia, że czyn nie zawiera znamion przestępstwa z art. 191 §1 k.p.k.

W dniu 16 stycznia 2012 r. A R złożyła zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa, bowiem po pożarze (zdaniem pokrzywdzonej – będącego efektem celowego podłożenia ognia), który miał miejsce 6 grudnia 2011 r., utraciła wraz z matką możliwość zamieszkiwania w lokalu. Po powrocie ze szpitala, w którym przebywała w związku z poważnym zatruciem wydobywającym się w trakcie pożaru tlenkiem węgla, okazało się, że odłączone zostały podstawowe media. Pokrzywdzone zostały pozbawione światła i ogrzewania. Administratorka budynku A S -S , reprezentująca firmę „F. ”, przekonywała lokatorki, że same powinny dokonać napraw instalacji,

a następnie obiecywała, że prace naprawcze zostaną wykonane na koszt właściciela. Mimo upływu niemal dwóch miesięcy, nie przywrócono dostępu do prądu i gazu. Postanowieniem Policji z dnia _____ r. nr _____, zatwierdzonym przez prokuratora P. _____ R. _____ W. _____ - P. _____ P. _____ w sprawie o sygn. akt _____ odmówiono wszczęcia dochodzenia wobec stwierdzenia, że czyn nie zawiera znamion przestępstwa z art. 191 § 1 k.p.k.

W dniu 14 lutego 2012 r. A. _____ R. _____ złożyła zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa, bowiem po pożarze, który miał miejsce w dniu 6 grudnia 2011 r., utraciła dostęp do paliwa gazowego. Mimo upływu niemal trzech miesięcy, nie przywrócono dostępu do gazu. W dniu 17 lutego 2012 r. tożsame zawiadomienie złożyli D. _____ E. _____ i S. _____ G. _____. Postanowieniem asesora P. _____ R. _____ w W: _____ z dnia _____ r. w sprawie o sygn. akt _____ odmówiono wszczęcia dochodzenia dotyczącego czynu opisanego w trzech wyżej wymienionych zawiadomieniach, wobec stwierdzenia, że czyn nie zawiera znamion przestępstwa z art. 191 §1 k.p.k.

9.4. Inne skargi i wnioski

W dniu 29 lipca 2009 r. P. _____ L. _____ - Radny D. _____ P. _____ P. _____, złożył wniosek, w którym domagał się od Prezydenta m.st. Warszawy informacji na temat stanu rozpoznania skarg lokatorów nieruchomości przy ul. Jagiellońskiej 27 w Warszawie. Żądanych informacji udzielono pismami z dnia 24 sierpnia 2009 r. i z dnia 31 sierpnia 2009 r., stwierdzając, że zdaniem Prezydenta m.st. Warszawy wnioski o wznowienie postępowania były bezzasadne, bowiem lokatorom nie przysługuje status strony w postępowaniu dekretowym.

W dniu 23 lutego 2010 r. poseł na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej M. _____ B. _____, do którego zwrócili się mieszkańcy budynku przy ul. Jagiellońskiej 27, złożył wniosek o udostępnienie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr _____ z dnia _____ r. Odpowiedzi udzielono w dniu 19 marca 2010 r stwierdzając lakonicznie, że prawa i obowiązki lokatorów regulują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.). Ponadto zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. Nr 101 z 2002 r., poz. 926 ze zm.) podmiot, który na podstawie przepisów szczególnych wszedł w posiadanie danych osobowych zobowiązany jest do ich ochrony.

N. I. K. pismem z dnia 14 września 2010 r. poinformowała Prezydenta m.st. Warszawy o wpłynięciu skargi S. S. z dnia 8 września 2010 r., dotyczącej sposobu prowadzenia postępowania administracyjnego w sprawie przekazania spadkobiercom właścicieli budynku wraz z działką przy ulicy Jagiellońskiej 27 w Warszawie.

W odpowiedzi na ww. skargę do N. I. K. Prezydent m.st. Warszawy pismem z dnia 15 października 2010 r. poinformował skarżącego, że postępowanie administracyjne w sprawie przywrócenia praw do gruntu przedmiotowej nieruchomości, przejętej na rzecz Państwa w trybie dekretu warszawskiego z dnia 26 października 1945 r. zakończone zostało wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy ostateczną decyzją z dnia r. Postępowanie przed Prezydentem Miasta Stołecznego Warszawy dotyczyło wyłącznie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i pozostawało bez związku z posadowionym na gruncie budynkiem mieszkalnym, który stosownie do przepisów dekretu stanowił odrębną od gruntu nieruchomość. Zdaniem Prezydenta m.st. Warszawy z chwilą przejęcia budynku w zarząd i administrację przez następców dawnych właścicieli, Miasto Stołeczne Warszawa przestało być stroną jakichkolwiek relacji pomiędzy lokatorami a współwłaścicielami budynku. Prezydent m.st. Warszawy wskazał, że w aktualnym stanie prawnym Miasto Stołeczne Warszawa nie ma żadnych faktycznych, jak i prawnych podstaw do ingerowania w relacje pomiędzy lokatorami a współwłaścicielami budynku położonego przy ulicy Jagiellońskiej 27 w Warszawie.

III

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

1. Decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu (przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z 9 marca 2017 r.).

1.1. Komisja ustaliła, że w toku postępowania prowadzonego z wniosku dekretowego Prezydent m.st. Warszawy rażąco naruszył prawo, tj. art. 7, art. 77 § 1, art. 107 § 3 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. 279 oraz z 1985 r. poz. 99, dalej: dekret), poprzez nieustalenie przesłanki posiadania gruntu przez dotychczasowego właściciela lub

następcę prawnego dawnego właściciela w chwili złożenia wniosku dekretowego.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje decyzję, w której uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości, jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa. Stosownie do treści art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje decyzję, w której uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości, decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

1.2. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że negatywna przesłanka w postaci „rażącego naruszenia prawa” winna być rozumiana szeroko, obejmując swoim zakresem przepisy prawa materialnego, procesowego oraz przepisy o charakterze ustrojowym (tak: J. Borkowski, w: B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, 2009, s. 599). Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Rzeszowie, w wyroku z dnia 8 maja 2014 r. (sygn. akt II SA/Rz 194/14, SIP Legalis): „(...) Naruszenie prawa to naruszenie prawa materialnego, procesowego, oraz przepisów o charakterze ustrojowym i kompetencyjnym. Można wobec tego stwierdzić, że chodzi o wszystkie normy prawne regulujące działanie administracji publicznej w indywidualnych sprawach, niezależnie od tego, z jakich przepisów prawa się wywodzą”. Nie ulega zatem wątpliwości, że naruszenie prawa procesowego może przybierać formę „rażącego naruszenia”. Jak zauważa zaś B. Adamiak: „(...) W przepisach procesowego prawa administracyjnego zawartych w kodyfikacjach tego prawa (k.p.a. i o.p.) oraz w ustawach szczególnych przyjęta jest regulacja nakazanych czynności procesowych organów administracji publicznej. Ustanowienie *expressis verbis* w przepisie prawa czynności procesowych nakazanych pozbawia organ administracji publicznej oceny zasadności ich podjęcia. Organ administracji publicznej obowiązany jest przy rozpoznaniu sprawy podjąć czynność procesową nakazaną prawem. Naruszenie tego nakazu prawnego stanowi ciężkie, kwalifikowane naruszenie przepisu prawa, które należy zakwalifikować jako rażące naruszenie prawa obwarowane sankcją nieważności decyzji administracyjnej” (B. Adamiak, Gradacja naruszenia prawa procesowego prawa administracyjnego, PiP 2012, nr 3, s. 49-50).

W orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że organ prowadzący postępowanie ma tak ustalić stan faktyczny sprawy, aby był on zgodny z rzeczywistością. W szczególności jest obowiązany dokonać wszechstronnej oceny okoliczności konkretnego przypadku na podstawie analizy całego materiału dowodowego, a stanowisko wyrażone w decyzji uzasadnić w sposób wymagany przez przepisy k.p.a. (vide: wyrok Naczelnego Sądu

zawarte w art. 7 k.p.a. oraz w art. 77 § 1 k.p.a., poprzez nieustalenie stanu faktycznego sprawy w celu dojścia do prawdy materialnej, na co ewidentnie wskazuje uzasadnienie decyzji z dnia 24 maja 2007 roku.

1.5. Zgodnie z treścią przepisu art. 7 ust. 1 dekretu dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie – użytkownicy gruntu mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Stosownie do ust. 2 wyżej przywołanego artykułu, gmina uwzględni wniosek, jeżeli korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania, a jeżeli chodzi o osoby prawne – ponadto, gdy użytkowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem w myśl planu zabudowania nie pozostaje w sprzeczności z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej.

Przepis art. 7 ust. 1 i 2 dekretu zawiera pozytywne przesłanki, które muszą wystąpić łącznie, aby wniosek dekretowy mógł rozstać rozpoznany na korzyść dotychczasowego właściciela, następców prawnych właściciela lub osób prawa jego reprezentujących. Są nimi: posiadanie gruntu w dacie złożenia wniosku, złożenie wniosku w przepisany sześciomiesięcznym terminie oraz korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela dające się pogodzić z przeznaczeniem tego gruntu według planu zabudowania (zagospodarowania przestrzennego). (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 stycznia 2002 r., sygn. akt I SA 1482/00, *Legalis Numer 80488*; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, www.trybunal.gov.pl, OTK Seria A 2016, poz. 66; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. akt I SA/Wa 1942/09, *publ.:http://orzeczenia.nsa.gov.pl*).

Zgodnie ze stanowiskiem Trybunału Konstytucyjnego, wyrażonym w wyroku z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15 „Określając wynikające z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu warszawskiego przesłanki roszczenia o ustanowienie prawa rzeczowego, nie można pominąć żadnego z elementów treści tych przepisów. Art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego jako uprawnionych wskazuje wprawdzie „dotychczasowego właściciela gruntu” i „jego prawnego następcę”, jednocześnie jednak możliwość zgłoszenia przez nich wniosku o przyznanie prawa rzeczowego wyraźnie uzależnia od posiadania gruntu; *verba legis*: „Dotychczasowy

właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu”. Przepis uprawnia do złożenia wniosku także osoby „ich prawa reprezentujące”, w tym wypadku nie stawiając wymogu posiadania nieruchomości. Z porównania określenia obu kategorii uprawnionych wynika, że druga kategoria uprawnionych do zgłoszenia wniosku obejmuje przedstawicieli ustawowych i pełnomocników (uprawnieni formalnie) właścicieli i ich następców prawnych (uprawnieni materialnie), którzy – dla skuteczności wniosku – musieli być posiadaczami gruntu.” Nadto Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że „o pozycji wnioskodawcy decydowała treść art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego, z którego można wyczytać obowiązek gminy uwzględnienia wniosku, jeśli zachodzi wskazana w przepisie przesłanka pozytywna (posiadanie gruntu) i nie zachodzi przesłanka negatywna (sprzeczność z planem zabudowy).” (zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, www.trybunal.gov.pl, OTK Seria A 2016, poz. 66).

1.6. Z utrwalonego orzecznictwa wynika, że jedną z przesłanek pozytywnego rozpoznania wniosku jest posiadanie gruntu w dacie złożenia wniosku. Samo posiadanie musi być rozumiane zgodnie z ówczesnymi przepisami prawa rzeczowego. Posiadaczem rzeczy – zgodnie z art. 296 § 1 dekretu dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57 poz. 319, dalej: dekret – Prawo rzeczowe) jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Treść posiadania oprócz elementu faktycznego władania rzeczą (*corpus*) określa również element woli – zamiar władania rzeczą dla siebie jak właściciel (*animus rem sibi habendi cum animo domini*). Obok posiadania wymieniony dekret przewidywał instytucję posiadania prawa. W myśl art. 296 § 2 dekretu – Prawo rzeczowe, kto rzeczą faktycznie włada w zakresie, odpowiadającym treści użytkowania, służebności, zastawu, prawa najmu lub dzierżawy albo innego prawa, z którym łączy się władza nad rzeczą, jest posiadaczem prawa, którego treści jego władza faktyczna odpowiada. Z art. 297 dekretu – Prawo rzeczowe wynika, że dzierżenie tym różni się od posiadania, że dzierżyciel nie ma woli posiadania rzeczy dla siebie, lecz włada faktycznie rzeczą w imieniu innej osoby, a nie dla siebie (*animus possidendi rem pro alieno, animum detendi*). Również na dzierżenie oprócz wspomnianego elementu woli składa się faktyczne władanie rzeczą (*corpus*), które przedstawia się – na zewnątrz – tak samo, jak posiadanie.

Przepis art. 298 dekretu – Prawo rzeczowe wprowadził domniemanie prawne, że osoba, która rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem, należało ustalić *corpus*. „*Corpus* oznacza, że dany podmiot znajduje się w sytuacji, która daje mu możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić te podmioty, którym przysługuje do rzeczy określone prawo” (tak: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 10 maja

2016 r., sygn. akt I SA/Kr 364/16).

W orzecznictwie wyrażone zostało stanowisko, że do uznania, iż wnioskodawca pozostawał w posiadaniu gruntu na dzień złożenia wniosku, wystarczającym było sprawowanie faktycznego władztwa przez byłych właścicieli. „(...) [b]yłemu właścicielowi gruntu, stanowiącego własność Państwa z mocy dekretu (...), którego wniosek o przyznanie mu na tym gruncie prawa wieczystej dzierżawy (użytkowania wieczystego), złożony we właściwym terminie, nie został załatwiony, przysługuje prawo korzystania z tego gruntu, jeżeli pozostaje on w tym gruncie w faktycznym związku gospodarczym, a grunt ten nie został przekazany przez organ administracji państwowej osobie trzeciej”. Nadto „[o]soba władająca gruntem za milczącą lub wyraźną zgodą państwa jako właściciela – ze względu na to, że pozwolono jej na posiadanie i korzystanie z gruntu - ma pozycję posiadacza zależnego w rozumieniu art. 336 KC”. (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1971 r., sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22).

Kontynuując problematykę posiadania gruntu przez wnioskodawcę, zauważyć należy, że „objęcie gruntu w posiadanie” przez gminę następowało przez akt formalny, a mianowicie – podane do publicznej wiadomości ogłoszenie Zarządu Miejskiego (por. § 1 rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez gminę m.st. Warszawy, Dz.U. Nr 6, poz. 43), nie zaś przez fizyczne objęcie rzeczy we władanie przez służby miejskie. Grunt mógł zatem pozostawać we władaniu faktycznym dotychczasowego właściciela, który z niego korzystał, mimo dokonania przez gminę formalnego aktu objęcia go w posiadanie, co odpowiada rozróżnieniu posiadania zależnego i samoistnego (art. 336 KC). (zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, www.trybunal.gov.pl, OTK Seria A 2016, poz. 66).

Przytoczone powyżej orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego jednoznacznie wskazuje, że Trybunał utożsamiał spełnienie warunku „posiadania gruntu” z faktycznym władztwem nad nieruchomością objętą działaniem dekretu. Należy mieć jednak na uwadze, że ówczesne przepisy nie zawierały kategorii dotyczącej posiadania samoistnego ani zależnego lecz zgodnie z koncepcją romańską – posiadanie rzeczy (prawa własności) i praw tj. posiadania w zakresie innych praw niż własność.

W doktrynie prawa oraz w judykaturze zarysował się przeważający pogląd, że posiadanie, pomimo iż jest stanem faktycznym, mieści się w pojęciu mienia (tak. m.in. Stanisław Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2004, s. 143, oraz uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 1993 r., sygn. akt III

CZP 1/3, OSNCP 1993, nr 10, poz. 170), na którą powołuje się w wyżej wymienionej pracy autor. Należy zwrócić uwagę, iż za objęciem posiadania przemawiają głównie okoliczności, iż z posiadaniem powiązane są skutki prawne o charakterze majątkowym i to nie tylko w sferze prawa cywilnego oraz fakt, iż posiadanie w ramach całego systemu prawa cywilnego nie jest wolne od cech instytucjonalnych, wskazujących na związki posiadania ze sferą praw podmiotowych. (...) Konsekwencją braku posiadania było niewątpliwie to, iż nawet gdyby wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu w trybie dekretowym został przez niego złożony podlegał on odrzuceniu jako pochodzący od osoby nieuprawnionej. Ustawodawca wykluczył bowiem po myśli art. 7 ust. 1 i 2 dekretu z kręgu osób uprawnionych do złożenia wniosku osoby, które nie posiadały gruntu w dacie złożenia wniosku (konkluzja taka wynika również z tezy przywoływanego już powyżej wyroku NSA z dnia 17 stycznia 2002 r.).

1.7. Wymóg posiadania nieruchomości przez właściciela uprawnionego do wystąpienia z wnioskiem o przyznanie mu prawa do gruntu jest następstwem wprowadzenia do systemu prawa zasady, iż majątkiem opuszczonym jest wszelki majątek (ruchomy i nieruchomy) osób, które w związku z wojną rozpoczętą 1 września 1939 r. utraciły jego posiadanie, a następnie go nie odzyskały (tak art. 1 ust 1 ustawy Krajowej Rady Narodowej z dnia 6 maja 1945 r. o majątkach opuszczonych i porzuconych [Dz.U. Nr 17 poz. 97] i art. 1 ust. 1 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich [Dz.U. Nr 13 poz. 87]). Wolą prawodawcy było zatem przyznanie roszczenia restytucyjnego wnioskodawcom, którzy – mimo przejścia własności gruntu na podmiot publiczny i mimo formalnego objęcia przezeń gruntu w posiadanie – zachowali faktyczne władztwo nad gruntem. W założeniu prawodawcy zatem roszczenie nie przysługiwało dotychczasowemu właścicielowi, jeśli nie władał gruntem. Faktyczne władztwo nad gruntem mogło przejawiać się w różny sposób, przykładowo poprzez (współ)decydowanie i (współ)finansowanie odbudowy, zachowanie lokalu i zamieszkiwanie w nim, płacenie danin publicznych. Dlatego o posiadaniu można mówić jedynie w przypadku tych dawnych właścicieli, którzy pomimo wydania dekretu warszawskiego i formalnym objęciu w posiadanie gruntu przez Gminę m.st. Warszawę, władali na dzień złożenia wniosku dekretowego gruntem, jakby byli ich posiadaczami, płacąc podatki i spełniając inne świadczenia, pobierając pożytki z tego gruntu jak np. czynsze (zob. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 marca 1971 r., sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22). Jednocześnie stwierdzić można, że „osoba władająca gruntem za milczącą lub wyraźną zgodą państwa jako właściciela – ze względu na to, że pozwolono jej na posiadanie i korzystanie z gruntu, miała na dzień złożenia wniosku

dekretowego pozycję posiadacza prawa (art. 296 § 2 dekretu – Prawo rzeczowe; obecnie posiadacza zależnego w rozumieniu art. 336 k.c.” (zob. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 marca 1971 r., sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15).

1.8. W wyroku z dnia 17 stycznia 2002 r. Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że „dekret ten, chociaż restrykcyjny dla właścicieli nieruchomości, to jednocześnie ustanawiał sztywne reguły, w których należało uwzględnić wnioski o przyznanie prawa własności czasowej (użytkowania wieczystego) do gruntu, jeżeli zostały spełnione przesłanki wymienione w treści art. 7 ust. 1 i 2 dekretu.” (vide wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 stycznia 2002 r., sygn. akt I SA 1482/00). Po pierwsze, dotychczasowy właściciel musiał posiadać grunt w dacie złożenia wniosku w przypisanym prawem terminie. Po drugie, korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela dawało się pogodzić z przeznaczeniem tego gruntu według planu zabudowania (zagospodarowania przestrzennego) (tak: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 stycznia 2002 r., sygn. akt I SA 1482/00, opubl. LEX nr 81770). O ile druga z przesłanek pozostaje w chwili obecnej poza sferą zainteresowania, to kwestia posiadania gruntu ma wpływ na prawidłowość wnioskowania w sprawie niniejszej. Z posiadaniem gruntu związane było immanentnie uprawnienie przyznane właścicielowi do złożenia wniosku w trybie art. 7 ust. 1 dekretu.

1.9. Wbrew treści art. 7 ust. 1 i 2 dekretu w dotychczasowej praktyce reprivatyzacyjnej lekceważono przesłankę posiadania jako uprawniającą do występowania z wnioskiem o prawo do gruntu pod budynkiem – uważając błędnie, że skoro własność prawnie to „więcej”, to brak jest podstaw do badania sprawy posiadania, ponieważ właściciel „z automatu” jest posiadaczem. Używanie powyższej argumentacji przez urzędników (również w dyskursie publicznym) wskazuje na brak zrozumienia systemowego kontekstu sytuacji powojennej, gdy właściciele z reguły tracili posiadanie na skutek wojny. Lekceważenie przesłanki posiadania wynika również z niezrozumienia celów dekretu Bieruta (stymulowanie odbudowy także przez skłanianie właściciela, aby zajął się odbudową) i korelacji tego aktu z innymi powojennymi aktami dotyczącymi nieruchomości (porzuconych, opuszczonych i poniemieckich). Wszak wymóg posiadania nieruchomości przez właściciela uprawnionego do wystąpienia z wnioskiem o przyznanie im prawa do gruntu wynikał z systemowego założenia wiążącego się z wywołanej wojną migracji ludności i istnieniem majątków opuszczonych i porzuconych (tak ustawa z 1945 r. zastępująca ją dekret z 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich). Chodziło bowiem o to, aby skłonić właścicieli (których wojna rozproszyła, przez co utracili oni władanie

nieruchomością) do obejmowania posiadania domów, ich odbudowy lub przynajmniej usunięcia gruzu. Dopiero po odzyskaniu posiadania warszawski właściciel mógł skierować wniosek o przyznanie prawa dzierżawy/zabudowy gruntu pod budowlą. Jednocześnie z pola widzenia nie mogą umknąć okoliczności, że po wojnie istniało mienie opuszczone (podlegające innemu reżimowi prawnemu) oraz celem dekretu warszawskiego było stymulowanie odbudowy, także przez właścicieli budynków, którzy tę odbudowę mogli zapewnić. Dlatego też wymaganie posiadania (jako stanu faktycznego) po stronie dotychczasowego właściciela – było jak najbardziej racjonalne. (zob. prof. Ewa Łętowska w artykule „Mechanizm działania dekretu Bieruta. Dlaczego była potrzebna przesłanka posiadania?”, <http://konstytucyjny.pl/mechanizm-dekretu-bieruta-dlaczego-potrzebna-byla-przeslanka-posiadania/>). Także Komisja stwierdziła, że w postępowaniu reprivatyzacyjnym, dotyczącym nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Jagiellońskiej 27, nie ustrzeżono się błędów, o których powyżej nadmieniono.

1.10. Prowadząc postępowanie administracyjne w przedmiocie rozpoznania wniosku dekretowego, Prezydent m.st. Warszawy był obowiązany podjąć wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy oraz do załatwienia sprawy, w tym również poczynienia ustaleń dotyczących posiadania nieruchomości na chwilę złożenia wniosku przez dawnych współwłaścicieli, zwracając przy tym uwagę, aby został w sprawie uwzględniony interes społeczny i słuszny interes obywateli.

Komisja ustaliła, że Prezydent m. st. Warszawy, wydając zakwestionowaną decyzję nie przeprowadził odpowiedniego postępowania dowodowego i nie zbadał istotnej dla sprawy okoliczności, czy dawni właściciele spełnili przesłankę posiadania gruntu, a tym samym, czy byli osobami uprawnionymi do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości warszawskiej za czynsz symboliczny. Dokumentacja świadcząca o istnieniu posiadania znajdowała się w aktach własnościowych. Jednocześnie Prezydent m.st. Warszawy, miał obiektywnie taką możliwość, choćby poprzez zwrócenie się do właściwych instytucji państwowych (choćby: A1 P w W) o dokumentację dotyczącą pobytu i działalności osób ubiegających się o prawo własności czasowej w chwili składania wniosków na terenie miasta Warszawy. Działania takie pozwoliłyby Prezydentowi m.st. Warszawy na zweryfikowanie opisywanych okoliczności. Zaniechanie przeprowadzenia odpowiedniego postępowania dowodowego w zakresie zbadania przesłanki posiadania gruntu, w ocenie Komisji, miało charakter oczywisty, stąd też zakwalifikować je można jako rażące naruszenie przepisów prawa. Uznać zatem należy, że doszło do rażącego naruszenia zasady prawdy obiektywnej, a postępowanie administracyjne nie zostało przeprowadzone

w warunkach transparentności, z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa (art. 7 k.p.a. oraz art. 77 ust. 1 k.p.a.). Równocześnie pominięcie okoliczności posiadania gruntu przez byłych właścicieli w uzasadnieniu decyzji reprivatyzacyjnej nie spełnia wymogów z art. 107 § 1 pkt 6 k.p.a w zw. z art. 107 § 3 k.p.a.

1.11. W konsekwencji, Komisja stwierdziła rażące naruszenie prawa przez Prezydenta m.st. Warszawy poprzez wydanie w dniu _____ roku decyzji reprivatyzacyjnej nr _____, pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowych właścicieli lub ich następców prawnych (art. 30 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 7 ust. 1 dekretu).

2. Wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste

2.1. W ocenie Komisji, zakwestionowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy doprowadziła do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, ponieważ zaistniała przesłanka, o której mowa w art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Stosownie do treści art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja uchyla decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli jej wydanie doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, w szczególności do zastosowania uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający korzystanie z lokalu w nieruchomości warszawskiej groźby bezprawnej, przemocy wobec osoby lub przemocy innego rodzaju w stosunku do osoby zajmującej ten lokal.

Ustawodawca przyznał zatem Komisji uprawnienie do uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej z tej przyczyny, że jej wydanie doprowadziło do „skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym”. Kryterium „interesu społecznego” nie ma charakteru deskryptywnego, ale ocenny. Jest to przykład klauzuli generalnej, co wymaga każdorazowo, w indywidualnie rozstrzyganym przypadku, wyważenia różnych wartości istotnych z punktu widzenia społecznego (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 grudnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2614/13, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Dokonując interpretacji pojęcia interesu społecznego należy mieć na względzie fakt, że zastosowanie pojęcia nieostrego wymaga wskazania nie tylko jego uwarunkowań zewnętrznych, wynikających z chronionych wartości zawartych w całym systemie prawa, ale i jego uwarunkowań wynikających z wartości i zasad leżących u podstaw aktu normatywnego, w którym

zastosowano dane pojęcie nieostre. Dopiero wtedy dokonana ocena szczegółowo ustalonych okoliczności sprawy nie nosi cech dowolności i mieści się w ramach dopuszczalnego stosowania pojęcia nieostrego (vide wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 listopada 1990 r., sygn. akt II SA 759/90, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

2.2. Wobec treści art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. obowiązkiem Komisji przy załatwieniu niniejszej sprawy było także uwzględnianie interesów faktycznych lokatorów w celu ich ochrony. Skutkami decyzji administracyjnej objęta jest nie tylko strona (strony) postępowania administracyjnego, ale również szereg innych podmiotów, których interesom prawo nie przyznaje rangi interesu prawnego (vide B. Adamiak, [w:] B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, Warszawa 2004, s. 71.).

2.3. Wskazane w powyższym przepisie wyrażenia odnoszące się do „skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym” oraz „skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste” odwołują się do klauzul generalnych, zawierających kryteria otwarte. Przybliżając pokrótce znaczenie klauzul generalnych, przypomnieć należy, że są to zwroty językowe, będące częścią przepisu prawnego, służące uelastycznieniu tekstu aktu prawnego, który celowo jest niedookreślony, ma charakter oceniający oraz odsyła do kryteriów pozaprawnych. Klauzule generalne zwykle posiadają konstrukcję złożoną z dwóch członów: określenia rodzaju wartości, ocen czy norm (jak: zasady, interes, dobro) oraz sfery rzeczywistości rzutującej na kierunek identyfikacji treści wartościowania (jak: społeczny, publiczny, jednostkowy, sprawiedliwość społeczna, słuszność, współzycie społeczne). W odniesieniu do klauzul prawa administracyjnego najczęstszym sposobem określenia wartości jest wskazanie interesu, przy czym dominującą perspektywą aksjologiczną, wiążącą się bezpośrednio z cechami regulacji administracyjnoprawnej, jest perspektywa ogólnospołeczna, publiczna i państwowa, w odniesieniu do której interesy, zasady czy względy są ustalane. Jednocześnie, dla ustalenia treści kryterium klauzuli odsyłającej nie jest najistotniejsze ustalenie znaczenia językowego pojęcia „interes” w odesłaniu do interesu społecznego. Dla treści odesłania bowiem najważniejsze jest określenie zakresu aksjologicznego, jaki może się w takim zwrocie mieścić. Istotna przy tym jest identyfikacja treści danego terminu z określonym typem wartości, w ramach którego może mieć miejsce poszukiwanie odniesień politycznych czy gospodarczych poszczególnych odesłań, gdyż decydować to może o przypisaniu danemu znaczeniu (treści klauzuli) cechy wpływu na realizację jakiejś polityki stosowania prawa administracyjnego. (zob. *L. Leszczyński, Interpretacyjna rola kryteriów otwartych i innych decyzji stosowania prawa. [w:] prof. dr hab. R. Hauser (red.), prof. dr hab. A. Wróbel, prof. dr hab. Z. Niewiadomski, Wykładnia w*

prawie administracyjnym., System Prawa Administracyjnego Tom 4. rok: 2015, wydanie: 2). Z powyższych rozważań wynika, że w prawie administracyjnym uwaga organów administracji może być – w ramach odesłań poprzez klauzule generalne – kierowana na kryteria moralne, polityczne oraz gospodarcze.

2.4. Zgodnie z art. 7 k.p.a. w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli.

W piśmiennictwie zauważa się, że w stosowaniu prawa administracyjnego szczególną rolę odgrywa uwzględnianie w toku postępowania wykładni interesu społecznego i interesu jednostkowego oraz ustalanie relacji między nimi w ramach wymienionego wcześniej art. 7 k.p.a. Dodatkowo w prawie administracyjnym kluczowe jest kryterium sprawiedliwości społecznej z art. 2 Konstytucji RP, w myśl którego Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej. Z tego względu uwzględnianie interesu społecznego pełni w prawie administracyjnym ważną rolę w usuwaniu kolizji między normami zrekonstruowanymi z różnych przepisów prawnych. Co jednak istotne, treść art. 7 *in fine* k.p.a. może wreszcie włączać się w ustalanie treści zasad prawa oraz roli tych zasad w procesie wykładni w ramach wykorzystywania reguł systemowo-funkcjonalnych (tak też L. Leszczyński, w: R. Hauser, A. Wróbel, Z. Niewiadomski, *System prawa administracyjnego. Wykładnia w prawie administracyjnym, t.4*, Warszawa 2015, s. 335-343).

2.5. Zgodnie z art. 75 ust. 1 Konstytucji RP władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Konstytucja pojmuje w sposób szeroki politykę władz publicznych w zakresie mieszkalnictwa oraz innych działań na rzecz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych; polityka ta obejmuje także problemy ochrony prawnej lokatorów (*vide* W. Skrzydło, *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz do art. 75*, SIP Lex 2013). Konstytucyjny wymóg ochrony praw lokatorów powinien być zrównoważony z inną ochroną gwarantowaną w Konstytucji, tj. z wymogiem ochrony własności (art. 21 i art. 64 Konstytucji RP).

2.6. Na gruncie art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., naruszenie interesu społecznego musi mieć charakter rażący. Powyższe oznacza, że naruszenie to musi mieć kwalifikowaną postać. Skutki rażąco sprzeczne z interesem społecznym wystąpią szczególnie

wówczas, gdy będą dotyczyły istotnych wartości, których nieuwzględnienie w procesie stosowania prawa przez organ administracji publicznej (w niniejszym przypadku przez Prezydenta m.st. Warszawy) będzie nie do pogodzenia z punktu widzenia praworządności (*vide* wyrok SN z dnia 24 czerwca 1993 r., sygn. akt III ARN 33/93). Chodzi głównie o sytuacje, gdy decyzja organu administracyjnego narusza istotę chronionego konstytucyjnie dobra jednostki. W sytuacjach, gdy władcze działanie organu administracji publicznej wywołuje skutki nieproporcjonalne (nieadekwatne) do zamierzonego przez ustawodawcę celu, należy bez wątplenia mówić o skutkach rażąco sprzecznych z interesem społecznym. Na tym opiera się aksjologia związana ze wspomnianym wyrażeniem, ujętym w treści art. 30 ust. 1 pkt 6) ustawy z dnia 9 marca 2017 r. W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, sformułowanym na gruncie art. 31 ust. 3 Konstytucji RP (dotyczącym ograniczania konstytucyjnych praw), przyjęto, że spośród możliwych środków działania władzy publicznej należy wybierać możliwie najmniej uciążliwe dla podmiotów, wobec których mają być zastosowane, lub dolegliwe w stopniu nie większym, niż jest to niezbędne dla osiągnięcia założonego celu (*vide* orzeczenie z dnia 26 kwietnia 1995 r., K 11/94, OTK 1995 Nr 1, poz. 12; orzeczenie z dnia 30 października 1996 r., K 3/96, OTK 1996 Nr 5, poz. 41).

2.7. W ocenie Komisji, Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję reprivatyzacyjną, jako wynajmujący, powinien zagwarantować najemcom lokali komunalnych kontynuację ich sytuacji prawnej w ramach zawartej przez gminę umowy najmu, oraz powinien podjąć działania i środki w celu zabezpieczenia sytuacji prawnej lokatorów. W tym celu gmina powinna albo zapewnić lokatorom inne lokale w szczególności z zasobu mieszkaniowego, albo zawrzeć umowę najmu lokali z beneficjentami decyzji dekretowej. Wówczas poszczególne lokale zostałyby nadal używane przez dotychczasowych lokatorów na niezmienionych zasadach, a w szczególności lokatorzy ci płaciliby czynsz według stawek czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Tymczasem w następstwie wykonania decyzji z dnia .., sytuacja lokatorów kamienicy przy ul. Jagiellońskiej 27 w Warszawie radykalnie się pogorszyła w wielu aspektach faktycznych i prawnych. Czynsz najmu lokali mieszkalnych został znacznie podwyższony wbrew woli najemców. Brak możliwości terminowego regulowania zawyżonych opłat powodował rosnące zadłużenie, które wraz z narastającymi odsetkami oraz żądaniem opłat z tytułu bezumownego korzystania z lokali stawało się podstawą do inicjowania przez właścicieli nieruchomości (czy to beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej, czy też późniejszego nabywcy w postaci spółki P .. Sp. z o.o.) postępowań sądowych o eksmisję.

W celu wymuszenia wyższej stawki płaconego przez lokatorów czynszu niedługo po przejęciu nieruchomości przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej zostały skierowane do mieszkańców wypowiedzenia umów najmu z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. W październiku 2008 r. nowy zarządca budynku zaczął roznosić nowe umowy najmu oraz namawiać lokatorów do ich podpisania. Wszyscy lokatorzy odmówili zawarcia nowych umów na wzorach dostarczonych przez nowych właścicieli nieruchomości, gdyż przewidywały one niekorzystne warunki, w tym możliwość wypowiedzenia umowy. Po odmowie podpisania umów z mieszkańcami skontaktował się pełnomocnik beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej i zaoferował spotkanie. Spotkanie odbyło się w przedmiotowej kamienicy, w pustostanie pod numerem , przy świeczkach. Nowi właściciele nieruchomości okazali lokatorom pretensjonalny stosunek z powodu ich niechęci do wyprowadzki i oświadczyli, że lokale zajmowane są bezprawnie.

G₁ K , składając zeznania na piśmie wskazywał, że po przejęciu budynku beneficjenci weryfikowanej decyzji podnieśli czynsz o 300%. Po zmianie właściciela w 2010 roku czynsz został ponownie znacząco podwyższony.

S S , składając zeznania na piśmie wskazywał, że podwyżki czynszu były systematyczne, a lokatorzy nie byli w stanie wywiązać się z narzucanych im czynszów. Dnia 9 lutego 2009 r. adw. M L w imieniu beneficjentów weryfikowanej decyzji podniósł stawkę czynszu o 230%, dnia 17 września 2009 r. zarządca nazwiskiem P podniósł stawkę czynszu o 400%, zaś 17 czerwca 2010 r. firma G (już po sprzedaży nieruchomości spółce P Sp. z o.o.) – o 360%. W 2010 i 2011 roku przeciwko lokatorom skierowano szereg powództw – o zapłatę za zaległy czynsz według podwyższonej stawki, o eksmisję.

Mieszkańcy wielokrotnie prosili właścicieli o uzasadnienie podwyżek czynszów, jednak bezskutecznie.

Znamienne dla działań podmiotów, którym zależało na opróżnieniu kamienicy z lokatorów, było stanowisko wyrażone w piśmie pełnomocnika strony Sp. z o.o. z dnia 18 czerwca 2018 r., złożonego w toku postępowania rozpoznawczego przed Komisją, który stwierdził, że pewnych konfliktów z lokatorami nie da się uniknąć, co wynika z roszczeniowej postawy tychże. Zdaniem strony, lokatorzy nie widzą potrzeby polepszenia swoich warunków bytowych i wolą zamieszkiwać w zrujnowanej kamienicy. Zdaniem strony fakt, że najemcy zawierali umowy z m.st. Warszawą powodował, że nabywca (P sp. z o.o.) nie był nimi związany, a lokatorzy zajmowali lokale bezumownie. Co szczególnie istotne, o naciskach wywieranych na lokatorów świadczy stwierdzenie, które zdaniem

pełnomocnika strony miało przemawiać na jej korzyść, że P Sp. z o.o. szła lokatorom na rękę i umarzała należności. Oczywistym jest, że ewentualne (a niewykazane przez stronę) umorzenie długów dotyczyło jedynie tych osób, które wyprowadziły się „dobrowolnie”, zaś pozostali mieszkańcy mogli liczyć co najwyżej na sądowe eksmisje.

2.8. Zły stan techniczny budynku i brak jakichkolwiek działań świadczących o opiece nad budynkiem powodowały u lokatorów dysonans, gdyż nie było wiadomo, z jakich to przyczyn nowi właściciele żądają coraz to wyższych opłat, nie oferując „w zamian” choćby minimum dbałości o nieruchomości. Z zeznań S S wynika, że zarządzanie nieruchomością przez beneficjentów sprowadzało się w głównej mierze do podwyżek czynszu, pism o zadłużeniu i gróźb o upublicznieniu danych lokatorów w K R D .

Lokatorzy wielokrotnie sygnalizowali zarówno zarządcy budynku, jak i organom państwowym i samorządowym, niedostateczny stan nieruchomości, w tym: brak zabezpieczenia dachów, pozalewane sufity i ściany w mieszkaniach położonych na najwyższych piętrach; brak zabezpieczenia wejścia głównego (bramy), co skutkowało częstym przebywaniem na terenie nieruchomości osób naruszających porządek publiczny; brak zabezpieczenia śmietników, co powodowało wysypywanie śmieci przez osoby postronne; zaleganie w pobliżu śmietnika powypadkowego samochodu osobowego wyposażonego w instalację gazową; brak zabezpieczenia dostępu do nieruchomości, co skutkowało przebywaniem w klatkach schodowych i piwnicach osób bezdomnych; dopuszczenie do zalęgnięcia się szczurów w piwnicach; korozja rur instalacji wodno-kanalizacyjnej; brak ciągów wentylacyjnych; zagrzybienie ścian w całym budynku czarnym grzybem budowlanym (lokatorzy przypisywali tej okoliczności związek przyczynowo-skutkowy ze śmiercią jednej z osób na chłoniaka – raka płuc); pękające ściany na klatkach schodowych, pękające stropy, pękająca ściana boczna budynku; brak (lub znaczne uszkodzenie) skrzynek na listy.

Nie można wykluczyć, że doprowadzenie budynku do fatalnego stanu technicznego i zaniechanie polepszania tego stanu było działaniem planowym, mającym na celu doprowadzenie do „dobrowolnego” opuszczenia lokali mieszkalnych. Taka postawa i stosowanie wobec lokatorów także presji finansowej wywoływała stres i poczucie zagrożenia wśród mieszkańców nieruchomości i stała w rażącej sprzeczności z zasadą ochrony interesu społecznego.

2.9. Prawo własności nie jest prawem absolutnym. Powszechnie akceptowany w doktrynie i orzecznictwie sądów i trybunałów jest pogląd, że własność pełni także funkcje

społeczne. Wprawdzie Konstytucja RP nie formułuje wprost, tak jak czyni to przykładowo ustawa zasadnicza RFN, zasady „własność zobowiązuje”, niemniej ma ona bez wątpienia podstawę w zasadzie solidaryzmu społecznego (art. 20 Konstytucji RP). W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego wielokrotnie podkreślano, że „własność rodzi nie tylko uprawnienia, ale i obowiązki, zwłaszcza obowiązki legitymowane nakazami interesu publicznego (...). Prawo własności służy nie tylko ochronie autonomii i samorealizacji jednostki, ale pełni również szereg funkcji ogólnospołecznych” (*vide* wyrok TK z 5 listopada 1997 r., sygn. akt K 22/97, wyrok TK z 12 stycznia 2000 r., sygn. akt P 11/98, wyrok TK z 7 lutego 2001 r., sygn. akt K 27/00).

Tymczasem właściciele nieruchomości, jak wyżej wskazano, nie wywiązywali się z obowiązków, jakie wiążą się nierozłącznie z posiadaniem prawa własności do nieruchomości. Przykładowo, jak wynika z zeznań G. K. w chwili gdy nad jego mieszkaniem została uszkodzona rynna i woda lała się po ścianie budynku, przedostając się do mieszkania przez tregrę stropową, wystąpił on z prośbą do zarządcy budynku o naprawę rynny, jednakże spotkał się z odmową.

2.10. Na osobną uwagę zasługuje fakt, że w przedmiotowej kamienicy nad wyraz często dochodziło do pożarów. Zgodnie z pismem K. M. P. S. P. W. z dnia 18 czerwca 2018 r., w budynku mieszkalnym wielorodzinnym znajdującym się pod adresem przy ul. Jagiellońskiej 27 w Warszawie, w okresie od dnia 24 maja 2007 r. do dnia 17 czerwca 2018 r., odnotowano liczne interwencje S. P. związane z pożarami, w dniach: 21 października 2008 r., 20 grudnia 2008 r., 22 września 2009 r., 23 listopada 2009 r., 6 grudnia 2011 r. 22 czerwca 2015 r., 2 września 2015 r., 25 października 2015 r.

Zdaniem lokatorów, które w pewnym zakresie również potwierdził wprost pełnomocnik Sp. z o.o. adw. M. N., przynajmniej część z tych pożarów wynikała z celowego zaprószenia ognia.

W 2012 r. doszło do trzech pożarów piwnic. W listopadzie 2012 r. miał miejsce największy z nich, po którym mieszkańcy kamienicy odcięci zostali od dostępu gazu, prądu i bieżącej wody. G. K. w swych zeznaniach wskazywał, że wody brakowało przez okres kilkudziesięciu dni. Po interwencji lokatorów o włączenie prądu w niektórych lokalach przywrócono go po tygodniu, a w innych – aż do wyprowadzki lokatorów - nie. Przewody kominowe w nieruchomości nie były drożne, dlatego nie było dopuszczalne korzystanie z pieców kaflowych (zresztą dwie z wyżej wymienionych interwencji S. P. dotyczyły prób palenia w tych piecach przez lokatorów). Tym samym odcięcie

prądu znacznie utrudniało ogrzanie mieszkań. S S wskazywał z kolei, że w grudniu 2011 r. miał miejsce kolejny pożar, który spowodował zatrucie lokatorów czadem i odłączenie dopływu energii elektrycznej (na okres 1 miesiąca) i gazu (który również w niektórych lokalach nie został przywrócony przed wyprowadzką wszystkich lokatorów z budynku).

W pierwszych miesiącach 2012 roku lokatorzy skierowali w sumie 3 zawiadomienia do prokuratury o podejrzeniu popełnienia przestępstwa, bowiem zarządca budynku przez 2-3 miesiące po pożarze (trzeba mieć przy tym na względzie, że mowa o szczycie okresu zimowego), nie przywrócił we wszystkich lokalach dostępu do gazu i prądu.

Powyższe okoliczności świadczą o tym, że również P Sp. z o.o. w W nie wywiązywała się z obowiązków właścicielskich.

2.11. W ocenie Komisji sytuacja lokatorów kamienicy przy ul. Jagiellońskiej 27 w Warszawie w następstwie wydania decyzji reprivatyzacyjnej uległa radykalnemu pogorszeniu również dlatego, że najemcy lokali komunalnych utracili swój dotychczasowy status, stając się stronami umów cywilnoprawnych z kolejnymi nabywcami nieruchomości (podmiotami prywatnymi). Tymczasem istota stosunku najmu lokalu należącego do gminnego zasobu mieszkaniowego polega na zwiększonej ochronie sytuacji prawnej najemcy w porównaniu do „zwyczajnej” umowy najmu na rynku nieruchomości.

2.12. Lokatorzy po przejęciu nieruchomości warszawskiej przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej mieli wątpliwości co do tożsamości tych osób. Na wcześniej wspomnianym spotkaniu lokatorów z beneficjentami ci ostatni się nie przedstawili – uczynił to ich pełnomocnik. adw. M L w kontaktach z najemcami posługiwał się poświadczonymi przez siebie za zgodność z oryginałem kopiami pełnomocnictw udzielanych przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej – E W, M B, Z T i S A. W dniu 9 lutego 2009 r. E W, M B, Z T i S A udzielili adw. M L pełnomocnictwa w sprawie zarządzania przedmiotową nieruchomością, w szczególności do reprezentowania ich we wszystkich sprawach dotyczących najemców lokali w tej nieruchomości.

W dniu 25 czerwca 2009 r. te same osoby udzieliły adw. M L pełnomocnictwa w sprawach o ustalenie wysokości stawki czynszu w lokalach położonych w budynku przy ulicy Jagiellońskiej 27.

Podpisy pod obydwoma pełnomocnictwami, mające pochodzić od tych samych osób, nie były jednak tożsame w obu dokumentach, co wzbudziło w lokatorach tak dalece posunięte wątpliwości, że zlecili oni na własny koszt wykonanie prywatnej ekspertyzy grafologicznej.

T J - osoba podająca się za eksperta z zakresu badania pisma ręcznego, maszynowego, podpisów, odcisków pieczętek i dokumentów, w jednostronicowej opinii, stwierdził, że podpisy Z T i S Al nie zostały sporządzone przez te same osoby.

Jak wynika z opinii z dnia 17 czerwca 2018 r biegłego z zakresu badań dokumentów, wydanej w wykonaniu postanowienia dowodowego Komisji z 21 maja 2018 r., podpisy średnioczytelne, składane do nazwisk „E W .”, „M Br ” i „Z T ” pod treścią pełnomocnictwa z 9 lutego 2009 r. wykazują zbieżność w niemal wszystkich zespołach cech graficznych z podpisami średnioczytelnymi, składanymi odpowiednio do nazwisk „E Z . W ”, „M: B i”, „Z H T ” pod treścią pełnomocnictwa z 25 czerwca 2009 r. Oznacza to, że podpisy ww. osób na obu pełnomocnictwach są autorstwa tych samych osób.

Biegły wskazał jednakże, że podpis średnioczytelny, składany do nazwiska „S A ” pod treścią pełnomocnictwa z 9 lutego 2009 r. oraz podpis średnioczytelny, składany do nazwiska „S J A ;” pod treścią pełnomocnictwa z 25 czerwca 2009 r. wykazują rozbieżność w niemal wszystkich zespołach cech graficznych. Powyższe oznacza, że podpisy na obu pełnomocnictwach, składane do nazwiska S A , są autorstwa dwóch różnych osób, tzn. co najmniej jeden z nich jest sfalszowany.

Kopię tak sfalszowanego pełnomocnictwa poświadczył za zgodność z oryginałem adw. M L , a następnie posługiwał się nią w kontaktach z lokatorami przedmiotowej nieruchomości, co spowodowało u lokatorów wątpliwości co do legalności działań beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej, jak i ich pełnomocnika.

2.13. Biorąc pod uwagę powyższe rozważania Komisja stwierdziła, że w sprawie niniejszej wystąpiła przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. ponieważ wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, w szczególności do zastosowania uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający korzystanie z lokalu w nieruchomości warszawskiej przemocy innego rodzaju w stosunku do osób zajmujących lokale w kamienicy przy ul. Jagiellońskiej 27.

2.14. Wywołane przez wydanie decyzji reprivatyzacyjnej skutki rażąco sprzeczne z interesem społecznym lub sprzeczne z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, wystąpiły w zasadzie już od daty wydania nieruchomości w ręce beneficjentów decyzji, a nadto, że trwają nadal aż do chwili obecnej. Wszystkie wyżej opisane zdarzenia prowadziły bowiem do trwałego pozbawienia lokatorów możliwości dalszego, spokojnego zamieszkiwania w kamienicy przy ul. Jagiellońskiej 27 w Warszawie. Działania i zaniechania

zarówno beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej lub ich następców prawnych, jak i późniejszego nabywcy nieruchomości, zmierzały do opróżnienia nieruchomości z niewygodnych lokatorów, co nastąpiło ostatecznie w 2012 roku. Obecnie przedmiotowa nieruchomość jest rewitalizowana i przygotowana do zaoferowania luksusowych lokali mieszkalnych na rynku nieruchomości (*vide* witryna internetowa F G , do której należy obecny właściciel nieruchomości Sp. z o.o., na której widnieje nieruchomość położona przy ul. Jagiellońskiej 27, jako pozostająca w trakcie wartej mln zł renowacji: i), któremu to celowi biznesowemu w oczywisty sposób przeszkadzali dawni lokatorzy komunalni.

3. Nieodwracalne skutki prawne wywołane przez decyzję reprivatyzacyjną

3.1. W ocenie Komisji decyzja z dnia r. nr wywołała nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Zgodnie z tym przepisem przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624). Co do zasady, przeniesienie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, przesądza w związku z tym o nieodwracalności skutków prawnych. Wyjątek dotyczy natomiast m.in. sytuacji, gdy nabywca działał w złej wierze.

Pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” w płaszczyźnie prawa administracyjnego odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprivatyzacyjnej), w których brak jest możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej, będącej następstwem decyzji administracyjnej, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego (B. Adamiak, Glosa do uchwały SN z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993, nr 5, poz. 104, P. Przybysz, *Kodeks postępowania administracyjnego*, Warszawa 2017). Funkcjonuje ono na gruncie art. 156 k.p.a. i stanowi przesłankę negatywną, która wyłącza stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej, pomimo istnienia wad kwalifikowanych określonych w art. 156 § 1, 3, 4, 7 k.p.a. Nieodwracalność skutków prawnych wynika z następczej w stosunku do uprzedniej decyzji administracyjnej czynności prawnej, nie dotyczy natomiast skutków wynikających z samego faktu wydania decyzji (M. Wincenciak, O tzw. “nieodwracalnych skutkach prawnych” decyzji administracyjnej (w:)

Kodyfikacja Postępowania Administracyjnego. Na 50-lecie kpa, red. J. Niczyporuk, Lublin 2010, s. 901-902).

W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że „zawarcie umowy notarialnej i przeniesienie własności nieruchomości będące wynikiem wydania wadliwej decyzji administracyjnej dotyczącej sprzedaży nieruchomości powoduje powstanie nieodwracalnych skutków prawnych” (zob. wyrok NSA z 22 stycznia 1998 r., I SA 1226/96, LEX nr 44529; wyrok NSA z 14 stycznia 1998 r., V SA 432/96, LEX nr 45663; tezę drugą uchwały składu siedmiu sędziów SN z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 21, B. Adamiak, Glosa do uchwały SN z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993/5/104). W wyroku z dnia 24 listopada 2010 r., (I OSK 148/10, LEX nr 745041). Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że decyzja o odmowie ustanowienia na gruncie nieruchomości warszawskiej prawa własności czasowej nie wywołuje skutków nieodwracalnych. Decyzja o stwierdzeniu nieważności decyzji, dotyczącej własności czasowej nie daje, bowiem uprawnienia do gruntu nieruchomości warszawskiej. Strona zyskuje to uprawnienie dopiero na podstawie decyzji przyznającej jej prawo użytkowania wieczystego.

3.2. Komisja nie kwestionuje faktu, że w przedmiotowej sprawie doszło do zbycia prawa własności na rzecz osób trzecich. Wskazana okoliczność wyczerpuje dyspozycję części pierwszej definicji pojęcia „nieodwracalnych skutków prawnych” wynikającej z art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Uznając za przesądzoną kwestię zmiany w sferze prawa własności należało w dalszej kolejności rozważyć przesłanki negatywne przyjęcia nieodwracalności skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnej, w pierwszej kolejności istnienie po stronie nabywcy złej wiary.

Zgodnie z art. 41a ust. 3 ustawy z 9 marca 2017 r., w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1 (tj. osobę, na której rzecz wydano decyzję reprivatyzacyjną na podstawie okoliczności, o których mowa w art. 30 ust. 1, która nabyła prawo lub roszczenie od osoby uprawnionej lub która nie była osobą uprawnioną w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu), wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r.

W doktrynie prawa cywilnego zauważa się, że dobra wiara jest faktem o charakterze stanu mentalnego, intelektualnym, polegającym na usprawiedliwionej niewiedzy określonego podmiotu o istnieniu określonych stanów prawnych, w szczególności jest to błędne przeświadczenie o przysługiwaniu określonego prawa lub istnieniu określonego stosunku prawnego. Jest to subiektywne ujęcie dobrej wiary (por. W. Bryl, w: *Kodeks cywilny*.

Komentarz, t.I, Warszawa 1972). Stan złej wiary stanowi sytuację przeciwną, w której występuje wiedza podmiotu albo nieusprawiedliwiona niewiedza dotycząca wskazanych stanów prawnych (por. P. Machnikowski, w: E.Gniewek, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2006). W myśl natomiast art. 6 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2017 r., poz. 1007, z późn. zm.) rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. W złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. W doktrynie wskazuje się, że oceny, czy nabywca mógł się z łatwością dowiedzieć o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, należy dokonywać z uwzględnieniem obiektywnej miary staranności, poziomu orientacji w dziedzinie przepisów prawnych, zasad doświadczenia życiowego i domniemania dobrej wiary z art. 7 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2017 r., poz. 459, z późn. zm., dalej k.c.; por. E.Balan-Gonciarz, H. Ciepla, *Art. 6. w: Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, SIP Lex 2011).

Dla przyjęcia występowania dobrej wiary – w obiektywnych okolicznościach danego przypadku – podmiot profesjonalny (przedsiębiorca) powinien wykazać się należyłą (wyższą od przeciętnej) starannością w ustaleniu stanu prawnego nieruchomości. Przy tym przez stan prawny nieruchomości należy rozumieć nie tylko samo istnienie (ustanowienie) danego prawa do nieruchomości, ale również wady prawne, które mogą skutkować niemożnością realizowania czy nawet utratą prawa do tej nieruchomości.

Jak wskazuje się w orzecznictwie, zarzucenie braku należytej staranności wiąże się z niedokonaniem żadnych czynności, poza wejściem kupującego do księgi wieczystej nabywanej nieruchomości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2010 r., sygn. akt IV CSK 90/10). Utrwalone orzecznictwo przekonuje, że jeśli się ma albo powinno się mieć wątpliwości co do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, to powinno się, stosownie do okoliczności konkretnego przypadku, przed zawarciem umowy dotyczącej tej nieruchomości upewnić się, czy rzeczywiście wiedza na temat stanu prawnego tej nieruchomości jest prawidłowa i czy nie występuje rozbieżność między tym stanem, a wpisem w księdze wieczystej. Zaniechanie obowiązku sprawdzenia informacji o tej rozbieżności, np. w organach administracji, może świadczyć o niestaranności łatwego potwierdzenia lub zaprzeczenia tym obawom i świadczy o złej wierze w rozumieniu art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (wyrok SN z dnia

11.07.2002 r., I CKN 800/00). O tym, czy nabywca mógł z łatwością dowiedzieć się o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, decyduje obiektywna miara staranności połączona z obowiązującym w całym systemie prawa cywilnego domniemaniem dobrej wiary (wyrok SN z dnia 23.09.2004 r., III CK 459/03, „Biuletyn Prawa Karnego” 2005, nr 1). Tę obiektywną staranność należy następnie odnieść do konkretnego nabywcy i zbadać, czy on, subiektywnie patrząc, ze względu na jego poziom wykształcenia, doświadczenie, wyobrażenie o ogólnej wiedzy i wiedzy prawniczej mógł z łatwością się dowiedzieć, że zbywca nie jest właścicielem, choć figuruje w księdze wieczystej jako właściciel (uchwała SN z dnia 05.05.1993 r., III CZP 52/93, OSP 1994, nr 12, poz. 238).

3.3. W rozpoznawanej sprawie Komisja nie ustaliła, by nabywając na podstawie umowy z [redacted] r. udziały w nieruchomości należące do beneficjentów decyzji, P. [redacted] Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, jako osoba trzecia, działała w złej wierze w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Spółka ta nabyła nieruchomość za cenę, która mieści się w granicach cen obowiązujących na rynku nieruchomości warszawskich, tj. za 6.250.000,00 zł. Jak wynikało zaś z operatów szacunkowych sporządzonych przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej, działka gruntu przedmiotowej nieruchomości, o numerze ewidencyjnym [redacted] i powierzchni [redacted] m², warta była ok. 1 mln zł. Według protokołu zdawczo-odbiorczego z 2008 r., środek trwały w postaci budynku był wart niecałe 700.000 zł. Brak jest również innych przesłanek do stwierdzenia przez Komisję złej wiary tego nabywcy.

Własność nieruchomości została w 2015 r. ponownie przeniesiona na kolejną osobę trzecią, umową sprzedaży przedsiębiorstwa z dnia [redacted] r. (rep. A nr [redacted] not. M [redacted] P [redacted]), mocą której przedsiębiorstwo P [redacted] Sp. z o.o. nabyła [redacted] Sp. z o.o. Przedmiotowa nieruchomość wchodziła w skład nabytego przedsiębiorstwa.

3.4. W ocenie Komisji brak jest przesłanek mogących świadczyć o istnieniu złej wiary nabywcy nieruchomości, tj. P [redacted] Sp. z o.o. w W: [redacted], a następnie również [redacted] Sp. z o.o. w W [redacted], w chwili nabycia tej nieruchomości od beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej.

4. Możliwość dochodzenia rekompensat za szkody i krzywdy

4.1. Zgodnie z art. 33 ustawy z 9 marca 2017 r. osobie zajmującej lokal w nieruchomości warszawskiej będącej przedmiotem decyzji reprivatyzacyjnej, której dotyczy decyzja, o której mowa w art. 29 ust. 1, przysługuje od m.st. Warszawy

odszkodowanie za poniesioną szkodę lub zadośćuczynienie za doznaną krzywdę, jeżeli wobec tej osoby zastosowano uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający korzystanie z lokalu groźbę bezprawną, przemoc wobec osoby lub przemoc innego rodzaju lub podwyższono czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w stosunku do czynszu określonego na podstawie art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610), jeżeli spowodowało to istotne pogorszenie jej sytuacji materialnej.

Zgodnie z art. 34 ustawy z 9 marca 2017 r. odszkodowanie lub zadośćuczynienie, o którym mowa w art. 33, Komisja przyznaje w drodze decyzji, na wniosek osoby, o której mowa w tym przepisie (ust. 1). Zgodnie z ust. 2 cytowanego przepisu, wniosek o odszkodowanie lub zadośćuczynienie osoba, o której mowa w art. 33, składa w terminie 30 dni od dnia wydania decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1. Od decyzji Komisji w przedmiocie przyznania odszkodowania lub zadośćuczynienia osoba, o której mowa w art. 33, oraz m.st. Warszawa mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości (art. 34 ust. 3 ustawy z 9 marca 2017 r.). Komisja przekazuje właściwemu sądowi odpis akt sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, zastępuje pozew (ust. 4 ww. przepisu). W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, decyzja, o której mowa w ust. 1, traci moc, także w przypadku gdy sprzeciw odnosi się do części decyzji (ust. 5 ww. przepisu). Przyznanie odszkodowania lub zadośćuczynienia przez Komisję nie stoi na przeszkodzie dochodzeniu niezaspokojonej części roszczenia w drodze postępowania cywilnego (ust. 6 ww. przepisu).

Komisja podkreśla w świetle powyższej regulacji, że wszystkie osoby pokrzywdzone i poszkodowane wydaną decyzją reprivatyzacyjną (jej skutkami) w związku z zajmowaniem lokali w budynku przy ulicy Jagiellońskiej 27 w Warszawie choćby nawet bez podstawy prawnej, mogą ubiegać się o stosowne rekompensaty w terminie 30 dni od wydania niniejszej decyzji.

5. Strony postępowania

5.1. Na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 28 k.p.a. stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Jako strony postępowania przyjęto Miasto Stołeczne Warszawę - reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy, obecnego właściciela nieruchomości – Spółkę z ograniczoną

odpowiedzialnością w Warszawie oraz beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej lub ich następców prawnych – Z T , K A , M B i E W

Za strony postępowania rozpoznawczego uznać należy także obligatariuszy obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą „A”, niemających postaci dokumentu, wyemitowanych przez spółkę pod firmą Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W , których roszczenia zabezpieczone są hipoteką wpisaną do Działu IV księgi wieczystej nr

W rozpoznawanej sprawie nie znajduje zastosowania wypracowana w orzecznictwie sądów administracyjnych reguła kolizyjna, która nakazuje dawać pierwszeństwo roli organu administracji załatwiającego sprawę, co oznacza, że przeznaczenie organowi administracji takiej roli w sprawie przez przepisy prawa wyklucza jego udział w tym samym postępowaniu w charakterze strony tego postępowania (vide postanowienie NSA z dnia 22 października 2009 r., I OSK 1406/09; wyrok NSA z dnia 5 listopada 2014 r., I OSK 801/14). Organem reprezentującym Miasto Stołeczne Warszawa – byłego właściciela nieruchomości gruntowej – jest Prezydent m.st. Warszawy, który w charakterze organu administracyjnego występował wyłącznie na etapie postępowania zwyczajnego, wydając decyzje reprivatyzacyjne.

Komisja podtrzymuje wypracowane w dotychczasowym orzecznictwie Komisji stanowisko, iż Miasto Stołeczne Warszawa w postępowaniu przed Komisją nabywa interes prawny w rozumieniu art. 28 k.p.a., gdyż chodzi tu o jego uprawnienia, o których nie rozstrzygała dotychczas kontrolowana przez Komisję decyzja reprivatyzacyjna. Jest to nowa sprawa administracyjna, która uzasadnia udział Miasta Stołecznego Warszawy w postępowaniu, mimo że wcześniej organ tej jednostki samorządowej wydał decyzję reprivatyzacyjną.

5.2. Stroną w postępowaniu przed Komisją jest zatem również Miasto Stołeczne Warszawa, reprezentowane przez Prezydent m.st. Warszawy - H G -W . Prezydent m.st. Warszawy działa w toku niniejszego postępowania administracyjnego jako podmiot reprezentujący gminę, nie zaś jako organ administracyjny – jak miało to miejsce w postępowaniu dekretowym.

Zasadą jest, iż ustalenie interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym następuje w toku postępowania, przy zachowaniu reguł prawa obrony przyznanej przepisami prawa procesowego. Wprawdzie postępowanie w przed Komisją jest odrębnym postępowaniem, to nie do przyjęcia jest pogląd, że obowiązują inne reguły ochrony interesu prawnego. Interes prawny ma strona (strony) postępowania reprivatyzacyjnego, jednostki,

których pozbawiono prawa do udziału w postępowaniu zwykłym oraz jednostki, których interes prawny wynika z następstwa prawnego, zarówno co do stron uczestniczących w postępowaniu, jak i pozbawionych tego udziału (por. wyrok NSA z dnia 10 lutego 2009 r., sygn. akt I OSK 329/08).

6. Konkluzja

6.1. W ocenie Komisji weryfikowana decyzja reprivatyzacyjna spełnia przesłanki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 4b oraz 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja jest zatem zobligowana do wydania jednej z decyzji, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 4) ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, Komisja wydaje decyzję, w której stwierdza wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić. Komisja zatem pomimo ustalenia, iż decyzja reprivatyzacyjna została wydana z naruszeniem prawa, a wydanie tej decyzji doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, nie miała podstawy do uchylenia tej decyzji ze względu na , nieodwracalne skutki prawne które wystąpiły wskutek sprzedaży całej nieruchomości odpłatnie na rzecz osoby trzeciej.

6.2. Mając na uwadze powyżej wskazane okoliczności Komisja orzekła jak na wstępie, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4b i 6) ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Przewodniczący Komisji
Patryk Jaki



Pouczenie:

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 p.p.s.a., art. 53 § 1 p.p.s.a oraz art. 54 § 1 p.p.s.a). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).
2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 221 poz. 2193, z późn. zm.).
3. W myśl zaś art. 243 § 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane – na jej wniosek – prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy powinien zawierać oświadczenie strony obejmujące dokładne dane o stanie majątkowym i dochodach, a jeżeli wniosek składa osoba fizyczna, ponadto dokładne dane o stanie rodzinnym oraz oświadczenie strony o niezatrudnieniu lub niepozostawaniu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.
4. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 49 § 1 k.p.a. Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjną i biurową Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.
5. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa strony mogą być zawiadamiane o wszczęciu postępowania, decyzjach i innych czynnościach Komisji poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie albo doręczenie uważa się za dokonane po upływie 7 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Decyzję otrzymują:

1. Miasto Stołeczne Warszawa , na ręce Prezydenta m.st.

Warszawy
Pl. Bankowy 3/5
00-950 Warszawa

2. Sp. z o.o. w W , na ręce adw. M:

N
ul. B lok.

3. Z T , na ręce adw. K: W -
 G.
 ul. W lok.
 Wt
4. K Al , na ręce adw. K W -
 G.
 ul. lok.
 Wt
5. M B , na ręce adw. K: Wt
 G.
 ul. lok.
 W
6. E W , na ręce adw. K: W -G
 ul. W lok.
 Wt