



Warszawa, 22 grudnia 2017 r.

Sygn. akt R 4/17

## DECYZJA nr R4b/17

Komisja do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, w składzie:

### Przewodniczący Komisji:

Patryk Jaki

### Członkowie Komisji:

Sebastian Kaleta, Łukasz Kondratko, Robert Kropiwnicki, Paweł Lisiecki, Jan Mosiński, Bartłomiej Opaliński, Paweł Rabej, Adam Zieliński

na posiedzeniu niejawnym w dniu 22 grudnia 2017 r.

po rozpoznaniu w dniu 4 i 5 grudnia 2017 r. na rozprawie sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia                                    r., nr                                    , decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia                                    r., nr                                    oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia                                    r., nr                                    ,

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 1, 3, 4, 5 i 6 w zw. z art. 2 pkt 4 oraz art. 31 ust. 1 i 2 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), art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. z 1945 r. poz. 50, Nr 279) oraz art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257, ze zm.)

**orzeka:**

1. stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ..... r., nr ..... z naruszeniem prawa;
2. nałożyć na M ..... E ..... L ..... , córkę A ..... i A ..... nr PESEL ..... obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w kwocie 2.416.459,01 zł (dwa miliony czterysta szesnaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt dziewięć złotych jeden grosz) na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy;
3. nałożyć na J ..... (M ..... W ..... , syna K ..... i M ..... nr PESEL ..... , obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w kwocie 1.168.093,19 zł (jeden milion sto sześćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćdziesiąt trzy złote dziewięćnaście groszy) na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy;
4. nałożyć na B ..... K ..... M ..... , córkę K ..... i M ..... , nr PESEL ..... obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w kwocie 583.908,86 zł (pięćset osiemdziesiąt trzy tysiące dziewięćset osiem złotych osiemdziesiąt sześć groszy) na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy;
5. nałożyć na A ..... J ..... o W ..... syna K ..... i M ..... nr PESEL ..... obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w kwocie 583.908,86 zł (pięćset osiemdziesiąt trzy tysiące dziewięćset osiem złotych osiemdziesiąt sześć groszy) na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy;
6. nałożyć na D ..... M ..... W ..... -K ..... , córkę A ..... i H ..... , nr PESEL ..... , obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w kwocie 583.908,86 zł (pięćset osiemdziesiąt trzy tysiące dziewięćset osiem złotych osiemdziesiąt sześć groszy) na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy;
7. nałożyć na W ..... i S ..... , syna Z ..... i J ..... , nr PESEL ..... obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w kwocie 973.364,72 zł (dziewięćset siedemdziesiąt trzy tysiące trzysta sześćdziesiąt cztery złote siedemdziesiąt dwa grosze) na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy;
8. nałożyć na R ..... i H ..... F ..... , córkę A ..... i Z ..... , nr PESEL ..... , obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w kwocie 486.544,36 zł (czterysta osiemdziesiąt sześć tysięcy pięćset czterdzieści cztery złote trzydzieści sześć groszy) na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy;
9. nałożyć na S ..... A ..... P ..... córkę L ..... i W ..... nr PESEL ..... , obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w kwocie

486.544,36 zł (czteryście osiemdziesiąt sześć tysięcy pięćset czterdzieści cztery złote trzydzieści sześć groszy) na rzecz Miasta Stołecznoego Warszawy;

10. nalożyć na R A K , syna S i H , nr PESEL , obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w kwocie 324.547,27 zł (trzysta dwadzieścia cztery tysiące pięćset czterdzieści siedem złotych dwadzieścia siedem groszy) na rzecz Miasta Stołecznoego Warszawy;

11. nalożyć na K T K -M córka S i H nr PESEL , obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w kwocie 324.547,27 zł (trzysta dwadzieścia cztery tysiące pięćset czterdzieści siedem złotych dwadzieścia siedem groszy) na rzecz Miasta Stołecznoego Warszawy;

12. nalożyć na J R i K , syna S i H , nr PESEL obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w kwocie 324.547,27 zł (trzysta dwadzieścia cztery tysiące pięćset czterdzieści siedem złotych dwadzieścia siedem groszy) na rzecz Miasta Stołecznoego Warszawy;

13. w zakresie punktu 2-12 niniejszej decyzji nadać rygor natychmiastowej wykonalności.

## UZASADNIENIE

### I

Komisja do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 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; dalej: „ustawa z dnia 9 marca 2017 r.”), postanowieniem z dnia 12 czerwca 2017 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. akt R 4/17 dotyczącej:

**decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ;, nr o ustanowieniu na 99 lat prawa użytkowania wieczystego na rzecz M E L w udziale wynoszącym 0,2277, J M W w udziale wynoszącym 0,1367, A J W w udziale wynoszącym 0,0683, B K M w udziale wynoszącym 0,0683, D M W -K w udziale wynoszącym 0,0683, W S w udziale wynoszącym 0,1139, R H F w udziale**

wynoszącym 0,0569, S: A: P w udziale wnoszącym 0,0569, H: W K w udziale wnoszącym 0,0285, R: A: K w udziale wnoszącym 0,0285, K: T: K -M w udziale wnoszącym 0,0285 i J: R K w udziale wnoszącym 0,0285, tj. w łącznym udziale wnoszącym 0,911 do gruntu o powierzchni m<sup>2</sup>, położonego w Warszawie przy ul. Noakowskiego 16, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr z obrębu , uregulowanego w księdze wieczystej KW nr (pkt 1 decyzji), oraz o ustaleniu ceny gruntu na kwotę 1.115.820 PLN (słownie: jeden milion sto piętnaście tysięcy osiemset dwadzieścia złotych) i czynszu symbolicznego z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do tego gruntu w wysokości 3347 PLN (słownie: trzy tysiące trzysta czterdzieści siedem złotych) płatnego z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku na konto Urzędu m.st. Warszawy, oraz o ustaleniu, że czynszu symbolicznego nie pobiera się za rok, w którym zostanie ustanowione prawo użytkowania wieczystego (punkt 2 decyzji);

**decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia : r., nr i o ustanowieniu** na 99 lat prawa użytkowania wieczystego na rzecz M E L w udziale wnoszącym 0,228, J M W i w udziale wnoszącym 0,1368, A i J W i w udziale wnoszącym 0,0684, B K i M: w udziale wnoszącym 0,0684, D M W :-K: w udziale wnoszącym 0,0684, W S: w udziale wnoszącym 0,114, R: i H: F w udziale wnoszącym 0,057, S A P: w udziale wnoszącym 0,057, H W K: w udziale wnoszącym 0,0285, R: A K: w udziale wnoszącym 0,0285, K T i K j-M w udziale wnoszącym 0,0285 i J R i K w udziale wnoszącym 0,0285, tj. w łącznym udziale wnoszącym 0,912 do gruntu o powierzchni m<sup>2</sup>, położonego w Warszawie przy ul. Noakowskiego 16, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr z obrębu , uregulowanego w księdze wieczystej KW nr (pkt 1 decyzji), oraz o ustaleniu ceny gruntu na kwotę 1.515.387 PLN (słownie: jeden milion pięset piętnaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt siedem złotych) i czynszu symbolicznego z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do tego gruntu w wysokości 4546 PLN (słownie: cztery tysiące pięćset czterdzieści sześć złotych) płatnego z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku na konto Urzędu m.st. Warszawy, oraz o ustaleniu, że czynszu symbolicznego nie pobiera się za rok, w którym zostanie ustanowione prawo użytkowania wieczystego (punkt 2 decyzji);

oraz **decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia** \_\_\_\_\_ **r., nr** \_\_\_\_\_  
o ustanowieniu na 99 lat prawa użytkowania wieczystego do gruntu o powierzchni \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
położonego w Warszawie przy ul. Noakowskiego 16, opisanego w ewidencji gruntów jako  
działki nr \_\_\_\_\_ o powierzchni \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> i nr \_\_\_\_\_ o powierzchni \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> z obrębem  
na rzecz M \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_ L \_\_\_\_\_ w udziale wynoszącym 40/160, J \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ i W \_\_\_\_\_  
w udziale wynoszącym 24/160, A \_\_\_\_\_ J \_\_\_\_\_ i W \_\_\_\_\_ w udziale wynoszącym 12/160,  
B \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ i M \_\_\_\_\_ w udziale wynoszącym 12/160, D \_\_\_\_\_ i M \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_  
K \_\_\_\_\_ w udziale wynoszącym 12/160, W \_\_\_\_\_ i S \_\_\_\_\_ w udziale  
wynoszącym 20/160, R \_\_\_\_\_ H \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_ w udziale wynoszącym 10/160, S  
A \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_ w udziale wynoszącym 10/160, H \_\_\_\_\_ y W \_\_\_\_\_ i K \_\_\_\_\_ w udziale  
wynoszącym 5/160, R \_\_\_\_\_ i A \_\_\_\_\_ i K \_\_\_\_\_ w udziale wynoszącym 5/160, K  
T \_\_\_\_\_ i K \_\_\_\_\_ i-M \_\_\_\_\_ w udziale wynoszącym 5/160 i J \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ i K \_\_\_\_\_  
w udziale wynoszącym 5/160 części gruntu (pkt 1 decyzji), oraz o ustaleniu ceny gruntu  
na kwotę 880.491 (słownie: osiemset osiemdziesiąt tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt jeden  
złotych) i czynszu symbolicznego z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego  
do gruntu opisanego w punkcie 1 w wysokości 2641 PLN (słownie: dwa tysiące sześćset  
czterdzieści jeden złotych), płatnego z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku  
na konto Urzędu Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy, oraz o ustaleniu, że czynszu  
symbolicznego nie pobiera się za rok, w którym zostanie ustanowione prawo użytkowania  
wieczystego (punkt 2 decyzji).

Postanowieniem z dnia 12 czerwca 2017 r. Komisja postanowiła zabezpieczyć  
postępowanie rozpoznawcze poprzez nakazanie wpisu ostrzeżenia o toczącym się  
postępowaniu w księdze wieczystej nr \_\_\_\_\_ dotyczącej nieruchomości  
położonej przy ul. Noakowskiego 16, nr ewidencyjny \_\_\_\_\_ z obrębem \_\_\_\_\_

Postanowieniem z dnia 12 czerwca 2017 r. Komisja postanowiła zabezpieczyć  
postępowanie rozpoznawcze poprzez nakazanie wpisu ostrzeżenia o toczącym się  
postępowaniu w księdze wieczystej nr \_\_\_\_\_ dotyczącej nieruchomości  
położonej przy ul. Noakowskiego 16, nr ewidencyjny \_\_\_\_\_ z obrębem \_\_\_\_\_

Postanowieniem z dnia 12 czerwca 2017 r. Komisja postanowiła zabezpieczyć  
postępowanie rozpoznawcze poprzez nakazanie wpisu ostrzeżenia o toczącym się  
postępowaniu w księdze wieczystej nr \_\_\_\_\_ dotyczącej nieruchomości  
położonej przy ul. Noakowskiego 16, nr ewidencyjny \_\_\_\_\_ z obrębem \_\_\_\_\_

Pismem z dnia 12 czerwca 2017 r. Przewodniczący Komisji zawiadomił strony: Miasto Stołeczne Warszawa – reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy oraz Skarb Państwa – reprezentowany przez Prezydenta m.st. Warszawy o wszczęciu postępowania rozpoznawczego.

Postanowieniem z dnia 12 czerwca 2017 r. organy administracji publicznej oraz sądy powszechne zostały zawiadomione przez Komisję o wszczęciu postępowania rozpoznawczego przez Komisję w trybie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Postanowieniem z dnia 14 czerwca 2017 r. znak [redacted] Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W[redacted] na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zawiesiło postępowanie o wznowieniu postępowania zakończonego decyzją [redacted] znak [redacted].

Postanowieniem z dnia 14 czerwca 2017 r. znak [redacted] Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W[redacted] na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zawiesiło postępowanie o wznowieniu postępowania zakończonego decyzją [redacted] znak [redacted].

Postanowieniem z dnia 14 czerwca 2017 r. znak [redacted] Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W[redacted] na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zawiesiło postępowanie o wznowieniu postępowania zakończonego decyzją [redacted] znak [redacted].

Za pismem z dnia 19 lipca 2017 r. Kancelaria Sejmu przekazała Komisji skargę W[redacted] P[redacted], z dnia 5 grudnia 2016 r., na instytucje i spółki, których działania doprowadziły do „usunięcia na ulicę” autora pisma i jego córki, dawnych najemców lokalu w budynku przy ul. Noakowskiego 16.

Przewodniczący Komisji zawiadomieniem z dnia 2 sierpnia 2017 r. poinformował, że postępowanie z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy ulega przedłużeniu do dnia 29 grudnia 2017 r.

Przewodniczący Komisji zarządzeniem z dnia 3 sierpnia 2017 r. wyznaczył termin rozprawy administracyjnej na dzień 4 i 5 grudnia 2017 r., godz. 10.00.

W dniu 18 sierpnia 2017 r. akta sprawy udostępniono S[redacted] M[redacted] S[redacted] z upoważnienia adw. M[redacted] N[redacted], - pełnomocnika strony F[redacted] sp. z o.o.

W piśmie z dnia 13 września 2017 r. adwokat J[redacted] D[redacted] działający jako wspólnik kancelarii „F[redacted] – [redacted] Sp. j.”,

która reprezentuje Prezydenta m.st. Warszawy w postępowaniu przed Komisją w osobie adw. F. B. oświadczył, że reprezentowana przez niego kancelaria nigdy nie zajmowała się „dziką” reprivatyzacją, ani nie reprezentowała „czyścicieli” kamienic w postępowaniach reprivatyzacyjnych. Kancelaria reprezentuje w postępowaniach administracyjnych wyłącznie prawowitych spadkobierców byłych właścicieli nieruchomości warszawskich. Działa w oparciu o przepisy prawa, z poszanowaniem zasad etyki zawodowej. Kancelaria reprezentuje przed Komisją Prezydenta m.st. Warszawy jednocześnie prowadząc inne sprawy reprivatyzacyjne, co - zdaniem adw. J. D. - jest zgodne z prawem i nie narusza zasad etyki zawodowej. Kancelaria nie pozostaje w sporze sądowym z Miastem Stołecznym Warszawa, w zakresie spraw reprivatyzacyjnych, jak również żadna ze spraw prowadzonych przez kancelarię nie była oraz nie jest przedmiotem postępowania Komisji.

Komisja postanowieniem z dnia 18 października 2017 r. dopuściła dowód z zeznań świadków w osobach: H. G. -W. oraz K. K., oraz dowód z zeznań A. K. i R. M. w charakterze strony.

Komisja postanowieniem z dnia 18 października 2017 r., zwróciła się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 3 r. nr 1; z dnia 2 r. nr 1 oraz z dnia 1 r. nr 1.

W dniu 26 października 2017 r. akta sprawy udostępniono aplikantowi adwokackiemu – K. R. działającemu z upoważnienia adwokat E. B. – pełnomocnika Prezydenta m.st. Warszawy.

Przewodniczący Komisji pismem z dnia 7 listopada 2017 r. zawiadomił Sąd Rejonowy dla w W., Wydział Cywilny o wszczęciu postępowania rozpoznawczego.

Zarządzeniem z dnia 13 listopada 2017 r. Przewodniczący Komisji przychylił się do wniosku Społecznej Rady z dnia 25 października 2017 r., przedłużając termin do wydania opinii do dnia 7 grudnia 2017 r.

Pismem z dnia 13 listopada 2013 r. wezwano na rozprawę, w charakterze strony, A. i K.

W dniu 16 listopada 2017 r. do organu wpłynęło pismo od „Szesnastka” Stowarzyszenie Mieszkańców Kamienicy przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie, zatytułowane: zgłoszenie podejrzenia o naruszeniu prawa w procesie wydania decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 1, i nr 2 z dnia 22

r. oraz szeregu naruszeń prawa w postępowaniach administracyjnych w okresie od 1939 roku do roku 2013. Sytuacja została przedstawiona w trzech aspektach:

1. historycznym, opisującym losy kamienicy, jej dawnych właścicieli, falszerstw dokumentów na podstawie których w latach powojennych doszło do zbycia nieruchomości oraz późniejszego procesu reprivatyzacji i następstw decyzji zwrotowych z roku 2003;
2. społecznym i moralnym, przedstawiającym działania właściciela zmierzające do zniszczenia społeczności mieszkańców kamienicy oraz budynku;
3. korupcyjnym i patogennym, wskazującym na nieprawidłowości w funkcjonowaniu urzędów i instytucji, do zadań których należy ochrona ludności, pogłębianie zaufania obywateli do władzy publicznej, ochrona obiektów będących dziedzictwem kulturowym i historycznym.

Jednocześnie do pisma została załączona lista byłych lokatorów kamienicy przy ul. Noakowskiego 16, którzy deklarują chęć wystąpienia przed Komisją.

Pismem z dnia 20 listopada 2017 r., H: . G: :-W złożyła wniosek o wyłączenie Przewodniczącego Komisji od udziału w postępowaniu w sprawie zawisłej przed Komisją. Jako przyczynę podała uzasadnione wątpliwości co do bezstronności Przewodniczącego Komisji stwarzające zagrożenie dla rzetelnego i prawidłowego przeprowadzenia postępowania dowodowego i wyjaśnienia sprawy. Zdaniem wnioskodawczyni, Przewodniczący nie zachowuje bezstronności i obiektywizmu w przedmiotowej sprawie, a na dowód tego przedstawia cytaty z wypowiedzi medialnych Pana Patryka Jakiego dotyczące nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16. Ponadto w piśmie zostało powołane orzecznictwo sądowe oraz komentarze odnoszące się do kwestii bezstronności organu.

Postanowieniem z dnia 22 listopada 2017 r. Komisja dopuściła dowód z zeznań świadków w osobach: K L . J: W , M K: , A / B z, B i O: W P , G : -F i, M i D: \_ oraz M: B , oraz dowód z zeznań A: W w charakterze strony, na okoliczność przebiegu procesu reprivatyzacji nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16.

Pismem z dnia 23 listopada 2017 r. zawiadomiono o terminie rozprawy strony oraz wezwano na rozprawę w charakterze świadka: M: D \_ , G ; J: - F , N i B , E O: i Ws i P



W dniu 23 listopada 2017 r. z przyczyn nagłych odmówiono udostępnienia akt aplikantce adwokackiej M. Nc, informując że możliwość taka będzie w dniach następnym.

W dniu 24 listopada 2017 r. wpłynęło faxem do Ministerstwa Sprawiedliwości pismo z Prokuratury Okręgowej w Warszawie zawierające cofnięcie zgody na udostępnienie i wykorzystanie w toku prowadzonego postępowania administracyjnego akt śledztwa prowadzonego pod sygn. i oraz l.

W dniu 24 listopada 2017 r. akta sprawy udostępniono aplikantce adwokackiej M Nc, legitymującej się upoważnieniem od adwokata M i Nc, pełnomocnika FC Sp. z o.o. w W.

W dniu 27 listopada 2017 r. wpłynęło pismo M i K, w którym wskazał, że nie stawia się na rozprawie w dniu 4 grudnia 2017 r. ze względu na stan zdrowia.

W dniu 27 listopada 2017 r. akta sprawy udostępniono E W upoważnionej do przeglądania niniejszych akt i wykonywania fotokopii przez Prezydenta m.st. Warszawy, na podstawie stosownego upoważnienia (w aktach sprawy).

Wnioskiem z dnia 28 listopada 2017 r. adw. M: N i, reprezentujący sp. z o.o. z siedzibą w W: wystąpił o wyłączenie jawności rozprawy względem mediów w odniesieniu do R M, A: K i K: K. W opinii pełnomocnika w toku rozprawy mogą zostać ujawnione przez ww. osoby informacje objęte tajemnicą przedsiębiorstwa. Tym samym w posiadanie informacji niejawnych wejdą osoby trzecie, co może narazić spółkę między innymi na straty wizerunkowe i finansowe.

Postanowieniem z dnia 28 listopada 2017 r. komisja dopuściła dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu pisma porównawczego.

Ponadto postanowieniem z dnia 28 listopada 2017 r. Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości według stanu faktycznego i prawnego na dzień 11 października 2006 r. oraz dzień 3 listopada 2006 r., według cen na datę sporządzenia opinii.

Również postanowieniem z dnia 28 listopada 2017 r. Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości udziałów w nieruchomości według stanu i wartości na dzień 9 lutego 2007 r.

Postanowienia z dnia 28 listopada 2017 r. zostały ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 1 grudnia 2017 r.

Pismem z dnia 29 listopada 2017 r. Pan M Kc przedstawił posiadane w sprawie informacje, zarówno historyczne co do okoliczności sprzedaży budynku, jak i współczesne odnośnie działań podejmowanych przez samych lokatorów. Jednocześnie autor wskazuje na wyniki z sytuacji konsekwencje w postaci strat materialnych po stronie Skarbu Państwa (remonty lokali zamiennych dla rodzin zmuszonych do wyprowadzenia się z budynku, odszkodowania dla nowego właściciela z tytułu tzw. bezumownego korzystania z lokali). Do przedmiotowego pisma została załączona płyta CD ze zdjęciami dokumentującymi przebieg robót budowlanych oraz materiał przygotowany przez Stowarzyszenie „16” do pozwu przeciwko beneficjentom decyzji reprivatyzacyjnej.

W dniu 29 listopada 2017 r. akta sprawy udostępniono I Wi upoważnionej do przeglądania niniejszych akt i wykonywania fotokopii przez Prezydenta m.st. Warszawy, na podstawie stosownego upoważnienia (w aktach sprawy).

Również w dniu 29 listopada 2017 r. akta sprawy zostały udostępnione aplikantce adwokackiej M Nc, legitymującej się upoważnieniem od adwokata M: N, pełnomocnika . sp. z o.o. w W:

W dniu 30 listopada 2017 r. akta sprawy zostały udostępnione aplikantom adwokackim – K Bc i K R - działającym z upoważnienia adw. Z G (pełnomocnika Prezydenta m.st. Warszawy).

W dniu 30 listopada 2017 r. wpłynął wniosek adw. R.

- pełnomocnika strony A W – o wgląd w akta sprawy oraz zgodę na wykonanie fotokopii. Do wniosku zostało załączone stosowne pełnomocnictwo.

W dniu 30 listopada 2017 r. adw. M Nc, pełnomocnik, sp. z o.o., złożył wniosek o umożliwienie złożenia zeznań w sprawie przy pomocy ekranu umożliwiającego multimedialną prezentację zdjęć obrazujących proces rewitalizacji budynku przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie.

Pismem z dnia 30 listopada 2017 r. oświadczenie złożyła była lokatorka budynku przy ul. Noakowskiego 16 – Pani E W-L. Wskazuje ona, że problemy lokatorów zaczęły się w październiku 2006 r., gdy nowy administrator podniósł czynsz o 469%. W związku z tą podwyżką lokatorzy założyli Inicjatywę Obywatelską, a następnie Stowarzyszenie dążące do ustalenia kto jest nowym właścicielem kamienicy. Jak się później okazało, w chwili wypowiedzenia stawki czynszu spółka F Cc nie miała prawa własności budynku, a pełnomocnictwo dla administratora obarczone było

wadami formalnymi. Ratusz poinformował mieszkańców, że umowy najmu zostały przekazane nowemu właścicielowi drogą cesji. Ponadto w 2006 r. rozpoczął się remont, który był bardzo uciążliwy i powodował realne zagrożenie zdrowia i życia mieszkańców.

Pismem z dnia 1 grudnia 2017 r., doręczonym w dniu 2 grudnia 2017 r., wezwano na rozprawę w charakterze strony M L .

W dniu 1 grudnia 2017 r. akta sprawy udostępniono aplikantce adwokackiej K B: działającej z upoważnienia adw. Z : G pełnomocnika Prezydenta m.st. Warszawy.

Również w dniu 1 grudnia 2017 r. akta udostępniono adw. R P: , pełnomocnikowi strony – A i W: .

Pismem z dnia 1 grudnia 2017 r. H G -W: . złożyła odpowiedź na wezwanie z dnia 12 października 2017 r. do osobistego stawiennictwa w charakterze świadka na rozprawę w dniu 4 grudnia 2017 r. W przedmiotowym piśmie, powołując się na art. 83 § 1 k.p.a., odmówiła złożenia zeznań, uzasadniając, że pisemna forma odmowy jest dopuszczalna. H G -W wskazuje również, że jako świadek nie może być przesłuchiwana na okoliczności prawne. Przesłuchanie świadka ma służyć udowodnieniu określonego stanu faktycznego sprawy. Ponadto pismo wskazuje na niepołączalność roli świadka i strony. Autorka pisma wyjaśnia, że nie może składać zeznań w charakterze świadka na okoliczności związane z decyzjami, które wydała jako piastun organu – Prezydenta m.st. Warszawy.

Prezydent m.st. Warszawy złożył pismo z dnia 1 grudnia 2017 r., w którym wskazał, że decyzjami z dnia . r. nr 1 , nr . i nr . orzekł o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego, po rozpoznaniu wniosku złożonego w 1948 r. przez R: K . Ponadto jednym z beneficjentów ww. decyzji był A: W: , czyli mąż pełniący obecnie funkcję piastuna organu – Prezydenta m.st. Warszawy – H G -W . Prezydent powołał się na przepis art. 25 k.p.a. i wskazuje, że występowała do Wojewody Mazowieckiego o ocenę legalności działań oraz do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W: o wznowienie postępowań zakończonych ww. decyzjami reprivatyzacyjnymi. Prezydent podkreśla, że był wyłączony i pozbawiony właściwości zarówno do załatwienia sprawy nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie, jak i wszczęcia ewentualnego postępowania nadzwyczajnego.

W dniach 4 i 5 grudnia 2017 r. została przeprowadzona jawna rozprawa. Na rozprawie w dniu 4 grudnia 2017 r. za stronę – Miasto Stołeczne Warszawa stawili się pełnomocnicy: adw. Z. G., adw. B. P. i oraz P. R. – Dyrektor Biura Spraw Dekretowych Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy. Stawił się również pełnomocnik strony, A. W. – adw. R. P., pełnomocnicy F. sp. z o.o. z siedzibą w W. – adw. M. N., adw. K. N. oraz aplikantka adwokacka K. J. Nie stawili się strony: A. W. A. K. i R. M.

Podczas rozprawy poddano pod naradę i głosowanie kwestię rozpoznania wniosku H. G. -W. o wyłączenie Przewodniczącego Komisji – Patryka Jakiego od udziału w postępowaniu w niniejszej sprawie. Komisja postanowiła odmówić wyłączenia Przewodniczącego Komisji Patryka Jakiego od udziału w postępowaniu.

Komisja przesłuchiwała jako świadków: K. L., M. B. oraz J. W.

Postanowieniem z dnia 5 grudnia 2017 r. odmówiono wyłączenia jawności rozprawy wyznaczonej na dzień 5 grudnia 2017 r. w zakresie przesłuchania F. i M., A. K. i K. K. Postanowienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 8 grudnia 2017 r.

Rozprawę wznowiono w dniu 5 grudnia 2017 r. Na rozprawie za stronę – Miasto Stołeczne Warszawa stawili się pełnomocnicy: adw. Z. G., adw. B. P. i oraz P. R. – Dyrektor Biura Spraw Dekretowych Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy. W charakterze strony stawił się również A. W. wraz z pełnomocnikiem adw. R. P. Stawili się ponadto pełnomocnicy stron: F. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. – adw. M. N. adw. K. N. i aplikantka adwokacka K. J., a także pełnomocnik M. L. – aplikant adwokacki M. L. Jako strony nie stawili się: A. K. i R. v M.

Komisja przesłuchiwała w charakterze świadków A. B. i B. O. Komisja postanowiła nie dopuścić dowodu z zeznań świadka W. P. ze względu na zgromadzoną bardzo dużą ilość informacji od lokatorów oraz zapewnienie uzyskania informacji pisemnych. Ponadto, Komisja postanowiła odmówić wyłączenia jawności rozprawy wyznaczonej na dzień 5 grudnia 2017 r. w zakresie przesłuchania R. M., A. K. i K. K. Podczas rozprawy

przesłuchano w charakterze strony A i W i R M Oświadczenia końcowe złożyli: adw. B P, adw. Z G, Dyrektor Biura Spraw Dekretowych Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy P R, A, K, apl. adw. M L oraz adw. R P.

Ponadto podczas rozprawy zostały dołączone następujące dokumenty:

1. kopia notatki służbowej z dnia r. dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 16, sporządzonej przez Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami – M B;
2. folder ze zdjęciami pt. ”;
3. kopia decyzji Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia r. nr o odmowie stwierdzenia nieważności decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia r.;
4. pełnomocnictwo udzielone M L przez M L;
5. kopia pisma z Gabinetu Prezydenta Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy z dnia r. znak skierowanego do Prokuratury Okręgowej w W
6. kopia pisma z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy z dnia r. skierowanego do przy ul. Noakowskiego 16;
7. kopia pisma z Kancelarii Prezydenta RP z dnia r. nr skierowanego do Przewodniczącego Rady Miasta Stołecznego Warszawy, przekazującego list Stowarzyszenia /
8. kopia pisma z Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy z dnia r. znak skierowanego do Zarządu Domów Komunalnych;
9. kopia pisma Prokuratury Okręgowej w W : dnia r. nr skierowanego do , Stowarzyszenie
10. kopia pełnomocnictwa z dnia : udzielonego przez M K radcy prawnemu F W
11. kopia zaświadczenia lekarskiego wystawionego dla M L

12. płyta CD opisana: ..... ) sygn. akt R - 4/17.

Po zamknięciu rozprawy Członek Komisji Sebastian Kaleta poinformował o możliwości wypowiedzenia się stron co do zebranego materiału dowodowego w terminie 14 dni od chwili zamknięcia rozprawy, zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a.

Pan K. A. K. (prokurent wspólnika F. sp. z o.o.) w piśmie z dnia 4 grudnia 2017 r., które wpłynęło do organu w dniu 5 grudnia 2017 r., zawarł usprawiedliwienie nieobecności. Wskazał, że jako prokurent F. S.A. będącej wspólnikiem F. sp. z o.o., która jest wspólnikiem obecnego właściciela nieruchomości Noakowskiego 16 (tj. F. sp. z o.o.), działa jako organ podejmujący decyzje związane z działalnością spółki. Udział w rozprawie bez wyłączenia jej jawności jest niemożliwy z uwagi na konieczność ochrony tajemnicy przedsiębiorstwa i związanych z nią informacji niejawnych, jakie za pośrednictwem mediów mogłyby zostać ujawnione opinii publicznej.

Pismem z dnia 6 grudnia 2017 r. Społeczna Rada złożyła wniosek o przedłużenie terminu na wydanie opinii w sprawie R 4/17.

W piśmie z dnia 6 grudnia 2017 r. W. P. – były lokator kamienicy przy ul. Noakowskiego 16 – przedstawił swoją sytuację związaną ze zmianą właściciela budynku. W związku z brakiem konkretnych informacji potwierdzających, że w roku 2006 r. doszło do zmiany właściciela budynku, lokator cały czas opłacał czynsz według stawek ustalonych jeszcze przez Urząd Miasta, mimo zmian stawek wprowadzanych przez nowego zarządcę. Skutkiem takich działań było wypowiedzenie umowy najmu i skierowanie sprawy na drogę sądową (pozew o zapłatę i eksmisję). Ponadto wskazuje On, że wystosował w sumie około 80 pism i skarg do różnych organów i instytucji jednak nie uzyskał pomocy. Pan P opisuje, że podczas prowadzonego przez nowego właściciela remontu kamienicy, mieszkańcy narażeni byli na notoryczny hałas, brud i kurz, a także wyłączanie gazu, prądu i wody.

Pismem z dnia 6 grudnia 2017 r. Pan A. W. wyraził swoje spostrzeżenia i opinię na temat przebiegu rozprawy z dnia 5 grudnia 2017 r. oraz działalności Komisji.

W dniu 7 grudnia 2017 r. została sporządzona przez biegłego sądowego – dr U. M. Sc. - opinia wydana na podstawie ekspertyzy kryminalistycznej nr z zakresu badań dokumentów (identyfikacja pisma i podpisu na testamencie holograficznym Z. S. ). Na podstawie przekazanych do przeprowadzenia

badań materiałów, biegła stwierdziła, że czytelny podpis złożony pod testamentem został nakreślony przez jedną osobę, ale zgodnie z materiałem porównawczym nie pochodzi on od Z. . . . S.:

Ponadto zarządzeniem z dnia 7 grudnia 2017 r. Przewodniczący Komisji wyraził zgodę na przedłużenie terminu wydania opinii przez Społeczną Radę do dnia 12 grudnia 2017 r.

Pismem z dnia 7 grudnia 2017 r. (wplynęło do organu w dniu 12 grudnia 2017 r.) adw. R. P. . . . zawiadomił o zrzeczeniu się pełnomocnictwa i jednocześnie poinformował, że A. . . . W. . . . zwolnił go z obowiązku do działania w jego imieniu w postępowaniu przed Komisją.

Rzeczoznawca majątkowy – M. . . . S. . . . -Ż. . . . – w dniu 8 grudnia 2017 r. sporządziła następujące operaty szacunkowe:

1. ustalenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie, stanowiącej działkę o nr ew. . . . w obrębie . . . – wartość rynkowa według stanu faktycznego i prawnego nieruchomości na dzień 3 listopada 2006 r. oraz według cen na datę sporządzenia opinii wynosi 326.498 złotych;
2. ustalenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie, stanowiącej działkę o nr ew. . . . w obrębie . . . - wartość według stanu i cen na dzień 9 lutego 2007 r. wynosi 93.762 złotych;
3. ustalenie wartości udziału wynoszącego 0,912 części nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie, stanowiącej działkę o nr ew. . . . w obrębie . . . w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz we własności posadowionego na tym gruncie budynku - wartość, według stanu faktycznego i prawnego nieruchomości na dzień 3 listopada 2006 r. oraz według cen na datę sporządzenia opinii, wynosi 28.080.238 złotych;
4. ustalenie wartości udziału wynoszącego 0,912 części nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie, stanowiącej działkę o nr ew. . . . w obrębie . . . w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz we własności posadowionego na tym gruncie budynku – wartość, według stanu i wartości na dzień 9 lutego 2007 r., wynosi – 18.742.761 złotych;
5. ustalenie wartości udziału wynoszącego 0,911 części nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie, stanowiącej działkę o nr ew. . . . w obrębie . . .

w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz we własności posadowionego na tym gruncie budynku – wartość, według stanu i wartości na dzień 9 lutego 2007 r., wynosi 15.631.178 złotych;

6. ustalenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie, stanowiącej działkę o nr ew.      w obrębie      – według stanu i wartości na dzień 9 lutego 2007 r. – wartość wynosi 178.852 złotych;
7. ustalenie wartości udziału wynoszącego 0,911 części nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie, stanowiącej działkę o nr ew.      w obrębie      w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz we własności posadowionego na tym gruncie budynku – wartość, według stanu faktycznego i prawnego nieruchomości na dzień 3 listopada 2006 r. oraz według cen na datę sporządzenia opinii wynosi 23.295.553 złotych;
8. ustalenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie, stanowiącej działkę o nr ew.      w obrębie      – wartość rynkowa, według stanu faktycznego i prawnego nieruchomości na dzień 3 listopada 2006 r. oraz według cen na datę sporządzenia opinii, wynosi 589.544 złotych.

W dniu 11 grudnia 2017 r. akta sprawy zostały udostępnione Pani I.      W upoważnionej do przeglądania i wykonywania fotokopii przez Prezydenta m.st. Warszawy (stosowne upoważnienie w aktach sprawy).

W dniu 12 grudnia 2017 r. akta sprawy zostały udostępnione adw. K. G.      , pełnomocnikowi strony A      W      stosowne pełnomocnictwo załączono do akt).

W dniu 12 grudnia 2017 r. Społeczna Rada sporządziła opinię nr      , której przedmiotem jest sprawa decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia      r. nr      , nr      i nr      . Opinia powstała w oparciu o udział członków Społecznej Rady w charakterze obserwatorów na rozprawach w dniach 4 i 5 grudnia 2017 r., przegląd akt udostępnianych przez Komisję oraz informacje własne. W ocenie Rady, do wydania decyzji reprivatyzacyjnych doszło z rażącym naruszeniem prawa i interesu społecznego, w związku z czym niniejsze decyzje powinny zostać niezwłocznie wyeliminowane z obrotu prawnego.



## Stowarzyszenie

w dniu 12 grudnia 2017 r. złożyło pismo odnoszące się do treści zeznań złożonych w dniu 5 grudnia 2017 r. przez R M (Prezesa Zarządu grupy F ). Do pisma zostały załączone zdjęcia dokumentujące przebieg remontu oraz kopie pism kierowanych przez mieszkańców kamienicy do różnych urzędów i instytucji.

W dniu 12 grudnia 2017 r. do organu wpłynęły materiały ze Stowarzyszenia dotyczące historii, stanu prawnego, stanu faktycznego budynku i gruntu położonego w Warszawie przy ul. Noakowskiego 16. Przedmiotowe materiały zostały przekazane przez B O – świadka na rozprawie w dniu 5 grudnia 2017 r.

Pismem z 12 grudnia 2017 r. Pan L L wskazał swoje stanowisko odnośnie do wyjaśnień i oświadczeń składanych przez A W

W dniu 13 grudnia 2017 r. wpłynęło stanowisko F , w którym odwołano się m.in. do skutków finansowych decyzji Komisji w sprawach dotyczących F . Wskazano ponadto, że w ocenie F ) decyzje reprivatyzacyjne Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 wywołały nieodwracalne skutki prawne.

Wnioskiem z dnia 13 grudnia 2017 r. M L , reprezentujący E M L , zwrócił się z prośbą o udostępnienie akt i możliwość wykonania fotokopii.

W dniu 14 grudnia 2017 r. akta sprawy zostały udostępnione apl. adw. M i L , pełnomocnikowi strony M Li

W dniu 15 grudnia 2017 r. akta sprawy zostały udostępnione adw. K G , pełnomocnikowi A W

Pismem z dnia 15 grudnia 2017 r. M L reprezentujący E M L zawnioskował o:

1. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z ponownej opinii biegłego z zakresu grafologii (wybranego losowo) dotyczącej testamentu holograficznego Z; S
2. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z przesłuchania biegłego z zakresu grafologii sporządzającego dotychczasową opinię z udziałem pełnomocnika strony – M Li
3. ponowne przesłuchanie mieszkańców Noakowskiego 16,
4. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań Pani A J (dozorczyni budynku),

5. dopuszczenie dowodu z dokumentu będącego w posiadaniu m.st. Warszawy, stanowiącego wniosek o przydzielenie lokali zastępczych lokatorom budynku przy ul. Noakowskiego 16,
6. odroczenie wydania decyzji Komisji do czasu ustalenia istotnych elementów,
7. ustalenie czy fakt odnalezienia testamentu holograficznego po zmarłym w r. Z. S. miałby jakikolwiek wpływ na zakres, udziały i prawa M. L. do spadku po ww. osobie w razie dziedziczenia ustawowego.

Ponadto pismem z dnia 15 grudnia 2017 r. (wpłynęło do organu w dniu 20 grudnia 2017 r.) M. L. reprezentujący E. M. L. zawnioskował o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu grafologii Centrum Ekspertyz Grafologicznych z dnia r. – mgr A. I.

W dniu 20 grudnia 2017 r. akta sprawy zostały udostępnione apl. adw. K. B., działającej z upoważnienia adw. Z. G. j – pełnomocnika Prezydenta m.st. Warszawy oraz apl. adw. M. N., działającej z upoważnienia adw. M. N. pełnomocnika F. sp. z o.o. z siedzibą w W.

Pismem z 21 grudnia 2017 r. F. sp. z o.o. z siedzibą w W. przedstawiła swoje stanowisko końcowe w sprawie, wnosząc o wydanie decyzji na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 5 lub pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

## II

**Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:**

### **1. Opis nieruchomości**

**1.1** Zabudowana nieruchomość warszawska położona przy ulicy Noakowskiego 16 (dawniej fragment ul. Polnej), dla której prowadzona była księga wieczysta pod nazwą: „Nieruchomość w m.st. Warszawie pod nr ”, została objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279; dalej jako: „dekret z dnia 26 października 1945 r.”).

Obecnie na nieruchomość tą składają się cztery działki:

- Nr ..... – niezabudowana, o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, leżąca w obrębie ....., dla której w Sądzie Rejonowym dla ....., X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzona jest księga wieczysta nr .....
- Nr ..... – zabudowana, o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, leżąca w obrębie ....., dla której w Sądzie Rejonowym dla ....., X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzona jest księga wieczysta nr .....
- Nr ..... – niezabudowana, o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, leżąca w obrębie ....., dla której w Sądzie Rejonowym dla ....., X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzona jest księga wieczysta nr .....
- Nr ..... – zabudowana, o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, leżąca w obrębie ....., dla której w Sądzie Rejonowym dla ....., X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzona jest księga wieczysta nr .....

1.2 Nieruchomość przy ul. Noakowskiego 16 od dnia 10 marca 1993 r. była objęta Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy Śródmieście, zatwierdzonym uchwałą Rady Dzielnicy Warszawa – Śródmieście nr 264/74/93 z dnia 9 lutego 1993 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego nr 3 poz. 29 z dnia 10 marca 1993 r.). Przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w obszarze oznaczonym na planie symbolem UM4/SE/4, przeznaczonym pod zabudowę usługowo – mieszkaniową. Jednocześnie nieruchomość ta znajdowała się w obszarze ochrony charakteru urbanistyczno – architektonicznego, który dopuszczał adaptację zabudowy zabytkowej i zabudowy w dobrym stanie technicznym.

Przedmiotowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obowiązywał do dnia 1 stycznia 2003 r., zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139).

Obecnie nieruchomość przy ul. Noakowskiego 16 nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego.

1.3 Nieruchomość przy ul. Noakowskiego 16 jest wpisana do gminnej ewidencji zabytków m.st. Warszawy (lp. 7290, ID – SRO09861) pod historyczną nazwą „Kamienica Oppenheimów i Regirerów”.

## 2. Pierwotni właściciele nieruchomości

2.1 Nieruchomość przy ul. Noakowskiego 16 przed 1939 r. należała do P. R. z d. O. (35/96 części udziału), A. P. R. (31/96 części udziału), S. S. O. (15/96 części udziału) oraz H. F. (15/96 części udziału).

Dalsze losy ww. współwłaścicieli nieruchomości, jak ustalono w toku postępowania administracyjnego zakończonego decyzją Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia r. nr , przedstawiają się następująco:

- S. S. w O. , urodzony r. w Warszawie, syn A. A. i F. / F. z d. A. małż. O. zmarł w dniu r. w , ZSRR, ostatnio stale zamieszkały w W. przy ul. (postanowienie Sądu Grodzkiego w Warszawie o uznaniu za zmarłego z dnia r.; sygn. akt akt zgonu nr z dnia r. – USC Warszawa). Pozostawił żonę – M. O. z d. B. oraz syna A. i O. a urodzonego w r. i zmarłego w dniu r.;
- P. P. R. z d. O. , urodzona w dniu r. w Warszawie, córka A. i A. i F. / F. z d. A. i małż. O. , zmarła w dniu r. w Warszawie (postanowienie Sądu Grodzkiego w Warszawie o odtworzeniu aktu zejścia z dnia r., sygn. akt akt zgonu nr z dnia r. – USC Warszawa);
- A. P. R. urodzony w dniu r. w Warszawie, syn A. A. A. A. i G. E. z d. O. Był doktorem medycyny, absolwentem Uniwersytetu w Zurychu w Szwajcarii oraz ppor. Wojska Polskiego. Zmarł w dniu r. w B. , ostatnio stale zamieszkiwał w Warszawie przy ul. W. informacje oraz kopie dokumentów wraz z niemieckim aktem zgonu pochodzą z elektronicznej bazy danych Międzynarodowej Służby Poszukiwawczej w Bad Arolsen a zostały nadesłane przez Instytut Pamięci Narodowej za pismem z dnia 19 lutego 2010 r., akt zgonu USC Warszawa nr z dnia r. wystawiony na podstawie wniosku o uznanie za zmarłego z dnia r.: w październiku 1939 r. A. P. R. jako oficer Wojska Polskiego dostał się do niewoli niemieckiej i został

odesłany do obozu w D... W... r. otrzymano z Komendy wymienionego obozu wiadomość, że A... P... i R... zmarł w obozie w D...

- H... z F... drugi mąż F... O..., ojczym S... O... i P... R... z d. O... . Prawdopodobnie zmarł w okresie 1940-1945 w ZSRR (informacja na podstawie The Central Database of Shoah Victims' Names).

**2.2** W dniu... r. w tymczasowej siedzibie notariusza St... B... L... K... zapewnił R... a K... i Z... S... że jest uprawniony do sprzedaży nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Noakowskiego 16 na podstawie okazanych dokumentów – pełnomocnictw, a następnie zawarł z nimi umowę kupna-sprzedaży w formie aktu notarialnego... W treści aktu dokonał sprzedaży nieruchomości – budynków, położonych przy ul. Noakowskiego 16 na rzecz R... K... w ½ i A... i S..., w którego imieniu działał Z... S..., w ½ za kwotę 1 000 000,00 zł. L... K... sprzedając nieruchomość zobowiązał się w § 5 do usunięcia kaucji, wpisanej przez niego uprzednio na przedmiotowej nieruchomości na kwotę 5,56 mln zł na rzecz banku... dla firmy budowlanej inż. G..., do dnia... r. W § 6 Z... i S... zastrzegł, że o ile A... S... nie przyjąłby w oddzielnym akcie dokonanej na jego rzecz sprzedaży, to w jego miejsce, z mocy niniejszego aktu tytuł własności w wykazie hipotecznym przepisany miał zostać na R... i K... w ½ oraz na Z... S... w ½.

**2.3** Aktem notarialnym... z dnia... r. A... S... oświadczył, że kupna nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 z dnia... r. nie przyjmuje i aktu notarialnego... nie akceptuje.

**2.4** W dniu... r. R... K... i i Z... S... udzielili solidarnego poręczenia B... S.A. w W... za należności mogące przypadać w przyszłości Bankowi od firmy... – R... n K... na zabezpieczenie skutków udzielonego poręczenia na hipotecę należącej do nich nieruchomości nr... w Warszawie oraz na znajdujących się na tej nieruchomości budynkach - kaucję w sumie 1.200.000 zł (i... przed notariuszem S... i M... (-Ł...)). W dniu... r. R... K... i Z... S... udzielili solidarnego poręczenia B... S.A. w W... na wniesienie kaucji na nieruchomości hipotecznej nr (...)

położonej przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie w sumie 6.000.000 zł (i przed notariuszem S i B ).

2.5 W dniu 5 r. R i K i Z S; złożyli wniosek do Sądu Grodzkiego w Warszawie w przedmiocie przywrócenia ich w posiadanie nieruchomości w Warszawie, położonej przy ul. Noakowskiego pod 16 oznaczonej hip. Postanowieniem z dnia 1 r. Sąd Grodzki w Warszawie oddalił przedmiotowy wniosek. Na uzasadnienie podano, że wnioskodawcy na mocy aktu z dnia r. nabyli nieruchomość. Zażaleniem z dnia r. pełnomocnik wnioskodawców wskazał, że sprzedawcy z mocy dekretu niemieckich władz okupacyjnych z dnia 17 września 1940 r. w przedmiocie ew. konfiskaty mienia żydowskiego, utracili w związku z ostatnią wojną prawo posiadania sprzedanej powodom nieruchomości. W tych warunkach po ukończeniu wojny sprzedawcy na mocy ustawy z dnia 6 maja 1945 r. nabyli prawo przywrócenia im posiadania sprzedaną nieruchomością. Ustawa ta nie zabrania prawa cesji i roszczenia te mogą być przedmiotem obrotu. Wyzbywając się na rzecz nabywców nieruchomości – sprzedawcy przelali na ich rzecz wszystkie odnoszące się do sprzedanej nieruchomości przynależności, a tym samym nabytego przez nich prawa posiadania z mocy ustawy z dnia 6 maja 1946 r.

2.6 W dniu r. na mocy aktu notarialnego nr zawartego przed notariuszem S i B: uzupełniono akt sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie w ten sposób, że L K: scedował na nabywców wszelkie prawa i dobrodziejstwa nabyte i przysługujące sprzedawcom z mocy dekretu niemieckiego z dnia 17 września 1940 r., ustawy z dnia 6 maja 1945 r. o majątkach opuszczonych i porzuconych, oraz dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i porzuconych (Dz. U. z 1946 r., nr 13, poz. 87).

2.7 Postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia i r., wydanym w sprawie o sygn. nr t zmieniono postanowienie Sądu Grodzkiego w Warszawie z dnia . r. i przywrócono R: i K: i Z; S niepodzielnie posiadanie nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego pod nr 16 oznaczonej hip. .

2.8 Wnioskiem, który wpłynął do Sądu Grodzkiego w Warszawie w dniu t r., M i M: O , w której imieniu działał adw. H: T: wniosła do Sądu Grodzkiego w Warszawie o wprowadzenie w posiadanie nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie. Jednocześnie wniosła o wstrzymanie wykonania

postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia ... r. wydanego w sprawie o sygn. nr ...

2.9 Postanowieniem z dnia ... r. Sąd Grodzki w Warszawie zabezpieczył wniosek M. ... OI ... przez wstrzymanie wykonania postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie Wydziału VII z dnia ... r. ... do czasu rozpoznania sprawy z wniosku o przywrócenie jej posiadania nieruchomości.

2.10 Postanowieniem Sądu Grodzkiego w Warszawie z dnia ... r. w sprawie prowadzonej pod sygnaturą akt nr ... oddalono wniosek Mi ... OI ... o przywrócenie posiadania nieruchomości. W uzasadnieniu podano, że Sąd Grodzki nie może w specjalnym trybie badać okoliczności podniesionych przez wnioskodawcę, dotyczących fałszerstw pełnomocnictw, na podstawie których R ... i Z ... S ... nabyli nieruchomość. W dniu ... r. od powyższego postanowienia M ... OI ..., działając przez swojego pełnomocnika A ... P ... R ... wywiodła zażalenie, wnosząc jednocześnie o zawieszenie sprawy do czasu ukończenia śledztwa w sprawie Sędziego Śledczego II rew. w Warszawie nr: ..., a następnie wprowadzenia M ... OI ... w posiadania ... niepodzielnych części nieruchomości warszawskiej przy ul. Noakowskiego nr 16 hip. Nr ... Postanowieniem z dnia ... r. na mocy art. 197 k.p.c. zawieszono postępowanie w sprawie.

2.11 Pismami z dnia ... r., ... r., ... r., Pierwszy Urząd Skarbowy w Warszawie wniósł do Sądu Powiatowego dla Warszawy Pragi w Warszawie o zabezpieczenie wierzytelności wobec R ... K ..., wynikającej z Wykazu zaległości podatkowych z ... r., ... r., ... a ... na nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16, należącej do K ... R ... w 3/4 części oraz dokonania sprzedaży tej nieruchomości. Z załączonych przez Pierwszy Urząd Skarbowy w Warszawie wykazów wynika, że zaległości podatkowe firmy R ... K ... wynosiły ogółem ponad 23.000.000 zł, tytułem podatków obrotowych i dochodowych, grzywien skarbowych, zaliczek na podatek obrotowy i dochodowy, itp. Tytuł był prawomocny i wykonalny. Wnioski Urzędu Skarbowego zostały pozostawione bez biegu do czasu „(...) gdy okaże się możliwym uzyskanie stwierdzenia właściwej władzy budowlanej, wymaganego przepisem § 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 Maja 1948 r./D. U. N. 27/48 poz. 187/.”

### 3. Postępowanie karne dotyczące L ... K ... i J ... W ...

3.1 W dniu , z M. Oł , wdowa po S. l S O, , powróciła do Polski. Następnie w dniu : r. M. Oł wniosła zastrzeżenie do księgi hipotecznej nr wskazując, że wpisy nowych właścicieli oparte zostały na sfalszowanych pełnomocnictwach i prawowitymi współwłaścicielami nadal pozostają osoby ujawnione w dziale II z wniosku nr 37 tej księgi. Wniosła jednocześnie o ujawnienie sporu w dziale III księgi i otwarcie spadku po S. St. O, W księdze hipotecznej nadmieniono, że M. Oł wszczęła dochodzenie karne przeciwko L. K: i z art. 187 i 264 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 11 lipca 1932 r. - Kodeks karny (Dz.U. z 1932 nr 60 poz. 571; dalej: k.k. z 1932 r.), rzekomemu pełnomocnikowi jej męża.

3.2 W toku śledztwa przesłuchano szereg świadków. R. K złożył zeznania w dniu r., wskazując w nich, że nabycie nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 miało pomóc w uzyskaniu kaucji na zabezpieczenie kontraktu z Ministerstwem Komunikacji. Zeznał też, że kupił nieruchomość za 1 mln zł, a cena nie wydała mu się niska, bo dom był obciążony kaucją na ogólną sumę 5,8 mln zł. Zastrzegł, że w chwili kupna był najzupełniej pewny tego, że strona prawna transakcji nie budzi żadnych zastrzeżeń, oraz że dotychczas nie dostarczono mu dowodów, które mogłyby go przekonać, że L. K: nie miał prawa sprzedać domu. Równocześnie nie wykluczył, że popełniono fałszerstwo, którego bezwiednie mógł paść ofiarą (k. 140 i n. z akt sprawy Sd: 1/46).

3.3 Z zeznań złożonych w dniu r. przez R. i L: , przyjaciela i powiernika R. i K: , wynikało, że nabywcy nieruchomości bardzo dokładnie badali legitymację prawną L. K: do reprezentowania przedwojennych właścicieli. L. K: miało zostać wypłacone 200 tys. zł od Zi. S: i 100 tys. zł od R. i K: . Transakcja poprzedzona została wpisaniem na hipotekę nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 kaucji w kwocie 1,5 mln zł i 4 mln zł na rzecz banku ' dla firmy budowlanej inż. G. L: zeznał również, że W. i W. i B. składali mu wcześniej propozycje kupna domu przy ul. Noakowskiego 16 (k. 133 i n. z akt sprawy .

W następnych zeznaniach z dnia . r. R. L. zastrzegł, że nie występował jako doradca prawny R. K: i zdystansował się od pośrednictwa w transakcji sprzedaży nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16. Zaznaczył,



że „ (...) K... jego rady nie poszukiwał, gdyż jest on bardzo arbitralny i postępuje tak, jak sam uważa”. Wskazał dalej, że ponieważ nie interesował się tą sprawą – nie zaglądał do Wykazu Hipotecznego, a o obciążeniach w dziale IV informował się z prywatnego odpisu tego działu sporządzonego przez rejenta S. B..., w dniu w którym strony zgłosiły się do podpisania aktu. Przyznał dalej, że spotkany przypadkowo w I... lub... r. W... C... stwierdził, że skoro pełnomocnictwo nr... : nosi tak mały numer, to prawdopodobnie jest sfalszowane. R... : L... miał o rozmowie z W... C... i powiedzieć następnie R... K... (k. 145 i n. z akt sprawy... ).

W kolejnych zeznaniach z dnia... r. R... L... przyznał, że pilnował interesów R... K... o przy załatwianiu strony prawnej wpisu do hipoteki aktu nabycia przez K... połowy domu nr 16 przy ul. Noakowskiego, aczkolwiek oficjalnym pełnomocnikiem do wniesienia tego aktu do hipoteki był N... zastępca notariusza, wówczas zastępujący notariusza S. B..., urzędującego wówczas przy ul. Nowogrodzkiej 48. Przyznał również, że pierwotnie złożył fałszywe zeznania (... : ) na prośbę W... W... ), brata J... N... W... ) zajmującego się przed wojną sprzedażą nieruchomości. W... W... chciał uwiarygodnić status posiadacza nieruchomości w czasie wojny przez L... K... i dlatego namówił on R... a L... aby zapewnił, że wcześniej propozycje kupna domu przy ul. Noakowskiego 16 (k. 334 i n. z akt sprawy... ).

3.4 W toku śledztwa oskarżeni L... K... i J... N... W... nie przyznali się do winy.

3.5 Wyrokiem z dnia... r. wydanym przez Sąd Okręgowy w Warszawie III Wydział Karny w sprawie o sygn. akt... L... K... został skazany za przestępstwa mające związek z przejściem prawa własności nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie.

W punkcie I aktu oskarżenia stwierdzał, że L... K... r. przed dniem... r. w Warszawie, podrobił w celu użycia za autentyczny pod pismem niżej wymienione dokumenty, przez wpisanie niezgodnej z rzeczywistością treści, podpisanie nazwiskiem „H... C...” i odcisnięciem podrobionej pieczęci okrągłej z godłem państwowym i tekstem „H... C... notariusz w Warszawie”:

a) wypis aktu notarialnego nr... ) z dnia... roku, stanowiącego umowę zawartą pomiędzy P... P... z O... R... A... P... R... ,

S: S i Oj i H i F i z jednej strony i L n  
W z drugiej strony, dotyczącym przyrzeczenia umowy kupna-sprzedaży nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie;

b) wypis aktu notarialnego nr z dnia roku zawierającego pełnomocnictwo do zarządu majątkiem, udzielonemu L W przez kontrahentów wskazanych pod literą „a”;

c) wypis aktu notarialnego nr z dnia roku zawierającego pełnomocnictwo uzupełniające do pełnomocnictwa opisanego pod literą „b”;

d) wypis aktu notarialnego nr z dnia roku zawierający substytucję udzieloną L K; przez I W i z mocy aktu nr opisanego pod literą „c”;

tj. o przestępstwo z art. 187 w zw. z art. 60 § 2 k.k.

Punkt II zarzucał, że w czasie od dnia i roku do roku używał za autentyczne dokumenty podrobione w sposób opisany w pkt. I okazując je notariuszom w celu poświadczenia odpisów oraz jako legitymację do sporządzenia aktów kupna-sprzedaży nieruchomości, przedstawiając je w oryginałach i odpisach Wydziałowi Hipotecznemu Sądu Okręgowego w Warszawie w celu wykonania swych praw do nieruchomości warszawskich położonych przy ul. Noakowskiego nr 10, 12, 14, 16 i przy ul. Śniadeckich nr 13 oraz składając je w odpisach w Sądzie Grodzkim w zw. z wnioskiem o wprowadzenie w posiadanie;

tj. o przestępstwo z art. 187 w zw. z art. 60 § 2 k.k.

Punkt III zarzucał, że dnia roku w Warszawie, działając w zamiarze osiągnięcia dla siebie korzyści majątkowej, przez kłamliwe zapewnienie R K i Z S, że jest uprawniony do sprzedaży nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Noakowskiego nr 16 na zasadzie okazanych dokumentów podrobionych w sposób opisany w pkt I-szym, doprowadził ich do zawarcia z nim umowy kupna-sprzedaży tej nieruchomości i wpłacenia kwoty 1 000 000,00 zł,

tj. o przestępstwo z art. 264 § 1 w zw. z art. 60 § 2 k.k.

We wskazanym wyroku Sąd skazał oskarżonego L i K :

1. za czyny opisane w pkt. I i II na mocy art. 187 k.k. na karę 5 lat więzienia za każdy z nich;
2. za czyny opisane w pkt. III i IV na mocy art. 264 § 1 k.k. na karę 5 lat więzienia;
3. za czyny opisane w pkt. V na mocy art. 191 k.k. na karę 2 lat więzienia.

Z mocy art. 6 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 22 lutego 1947 roku o amnestii Sąd postanowił kary wymienione w pkt. 1 i 2 złagodzić do 2 lat i 6 miesięcy więzienia za każdą z nich, a po połączeniu tak złagodzonych kar wymierzyć karę łączną 4 lat więzienia z zaliczeniem na poczet wykonania orzeczenia tymczasowy areszt od \_\_\_\_\_ roku do \_\_\_\_\_ roku i od \_\_\_\_\_ roku do \_\_\_\_\_ roku.

Kolejny punkt aktu oskarżenia zarzucał J. N. i W. s. A. i H. z K. urodzonego \_\_\_\_\_, że:

VI/ w \_\_\_\_\_ r. przed dniem \_\_\_\_\_ w Warszawie podrobił w celu użycia za autentyczne niżej wymienione wypisy aktów notarialnych wpisując niezgodne z rzeczywistością treść, stwierdzającą, że akty te zostały sporządzone w dniu \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ podczas jego urzędowania w charakterze notariusza w B. \_\_\_\_\_ L.

a/ wypis aktu notarialnego nr \_\_\_\_\_ zawierający substytucję, udzieloną L. K. przez L. W. \_\_\_\_\_ z mocy pełnomocnictwa udzielonego mu aktem notarialnym nr \_\_\_\_\_, podrobionym w sposób opisany pod pkt. 1-szym;

b/ wypis aktu notarialnego nr \_\_\_\_\_, zawierający umowę pomiędzy L. W. i L. K. w przedmiocie przyrzeczenia kupna-sprzedaży nieruchomości warszawskiej, położonych przy ul. Noakowskiego nr. 10, 12, 14 i 16 i przy ul. Śniadeckich 13;

tj. o przestępstwo z art. 187 k.k.

VII/ dnia \_\_\_\_\_ r. w M. zeznając w charakterze świadka przed Sądem Grodzkim w sprawie C. \_\_\_\_\_, po upomnieniu i zaprzysiężeniu zeznał nieprawdę, że L. K. którego poznał przed wojną był bardzo zamożnym człowiekiem, że w dniu \_\_\_\_\_ r. w swojej kancelarii notarialnej w B. \_\_\_\_\_ L. sporządził akt kupna-sprzedaży nieruchomości warszawskich, położonych przy ul. Noakowskiego 16, że akt ten był w B. \_\_\_\_\_ dlatego, że właściciele nieruchomości byli pochodzenia żydowskiego, przypuszczalnie będący jednym z współwłaścicieli, że akt został podpisany tylko przez pełnomocnika aby nieujawniać kontrahentów pochodzenia żydowskiego i że gdy rozmawiał z notariuszem C. \_\_\_\_\_ ten ostatni wspominał mu, że u niego było sporządzone pełnomocnictwo notarialne dla L. W. \_\_\_\_\_

tj. o przestępstwo z art. 140 k.k.

Wyrokiem z dnia \_\_\_\_\_ r. J. N. W. został uznany za winnego zarzucanych mu czynów i skazany za czyn opisany w punkcie VI na karę trzech lat więzienia i za czyn opisany w pkt VII na karę dwóch lat więzienia. Z mocy art. 6 § 1 pkt 2

ustawy z dnia 22 lutego 1947 r. o amnestii Sąd postanowił karę 3 lat więzienia złagodzić do 1 roku i 6 miesięcy więzienia z zaliczeniem na poczet wykonania orzeczenia tymczasowy areszt od 25 czerwca 1948 r. do 8 października 1948 roku, a karę 2 lat więzienia w całości darować.

Jednocześnie wyrokiem powyższym uniewinniono Ry [imię], s. L [imię] i Ai [imię] z B [imię], ur. dn. [data] r. w Warszawie, oskarżonego o to, że: VIII/ w czasie od dnia [data] r. do końca [data] r. w Warszawie używał za autentyczny odpis wypisu aktu notarialnego nr [numer], podrobionego w sposób opisany pod pkt I-szym, okazując go w Banku [nazwa] w związku z zaofiarowaną temuż Bankowi przez Re [imię] K [imię] kaucją hipoteczną na nieruchomości, położonej w Warszawie przy ul. Noakowskiego nr 16. nabytej od L [imię] K [imię], tj. o przestępstwo z art. 187 k.k.

3.6 W uzasadnieniu wyroku Sąd wskazał, że z ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie wynika, że na początku roku 1945 po wypędzeniu Niemców z Warszawy żaden z właścicieli nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 już nie żył. L [imię] Ka [imię] nie mógł zdobyć odpowiednich tytułów prawnych w drodze legalnej do przeniesienia prawa własności na swoje nazwisko do wymienionych nieruchomości z dwóch powodów: 1) nieobecności spadkobierców i 2) braku środków materialnych. Na podstawie zeznań świadka J. G [imię] ustalono, że stan majątkowy rodziny Re [imię] był przed wojną tak dobry, że nie zachodziła potrzeba sprzedaży nieruchomości dla zdobycia gotówki. Jak wynikało z zeznań S [imię] Wi [imię] sytuacja finansowa L [imię] W [imię] przed wojną była taka, że pożyczał ciągle pieniądze od matki, wobec czego nie mógł dysponować kwotą pół miliona złotych, aby zawrzeć umowę przyrzeczenia kupna-sprzedaży nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16. Sąd uznał za niewiarygodne zeznania L [imię] K [imię] według których miał on nabyć pełnomocnictwa od L [imię] W [imię].

Na podstawie zeznań świadków W [imię] Cl [imię], E [imię] G [imię] i H [imię] G [imię] ustalono, że akty pełnomocnictw nr 5 [numer] r. i nr [numer] z [data] r. mają następujące cechy różniące je od aktów sporządzonych w kancelarii notariusza Cl [imię]:

- 1) na wypisach z akt notariusza Ch [imię] była odcisnięta czerwonym tuszem pieczęć firmowa podłużna not. Cl [imię] czego na zakwestionowanych brak;
- 2) w akcie podawane były najpierw imiona stron, a potem nazwiska, gdy tymczasem w aktach zakwestionowanych jest odwrotnie;

3) po zakończeniu treści dopisywano co następuje: „Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano”, czego brak na zakwestionowanych aktach;

4) inna była forma o pobieraniu opłat;

5) po zakończeniu treści aktu na wypisie była umieszczona wzmianka w następującym układzie graficznym: „Wypis niniejszy dosłownie /a nie co do słów/ zgodny z oryginałem zapisanym do repertorium za rok – wydany zostaje data aktu itd., w zakwestionowanych dokumentach ujęto to inaczej;

6) nie praktykowano, żeby rejent na wypisach 9 razy składał podpisy;

7) numer repertorium [ ] jest zbyt niski, powinien być koło 2000;

8) u not. Ci [ ] była tylko jedna maszyna, przy tym czcionki, którymi pisane są zakwestionowane pisma są inne niż maszyny Ci [ ]. Poza tym w kancelarii Ci [ ] przed 1.09.1939 r., używano tylko tuszu czerwonego, gdy tymczasem na zakwestionowanych aktach nr [ ] użyto tuszu fioletowego;

9) na oryginalnej pieczęci w otoku był napis H. C [ ], notariusz w W: [ ], gdy tymczasem na zakwestionowanych jest „H. C [ ] notariusz w W: [ ]”.

W końcu sierpnia 1939 r. notariusz H. C [ ] był na urlopie i akty podpisał jego następca W: [ ] / C [ ] a więc autentyczne dokumenty z kancelarii Ci [ ] powinny zawierać podpisy W. Ci [ ], a nie Ci [ ]

W aktach sprawy znajdują się również opinie grafologiczne biegłych P [ ] i H. K. [ ]. Sąd wskazał następnie, że ekspertyza grafologiczna sporządzona przez biegłego A. S. [ ] w 1946 r. na zlecenie adw. S. [ ] dokonana była w sposób bardzo prymitywny. Jako dwie cechy potwierdzające autentyczność aktu wskazywał charakterystyczne kropki nad „i” oraz charakterystyczne zakończenie podpisów notariusza C. [ ]. Biegły dr P. H. [ ] wydał opinię zbliżoną, jednak nie tak kategoryczną, zastrzegając, że podpis mógł zostać podrobiony. Zdaniem Sądu najbardziej wyczerpującej i trafnej ekspertyzy dokonał biegły H. K. [ ]. Podpisy na kwestionowanych aktach nie pochodziły z ręki H. C. [ ] ale były dość udolnym naśladownictwem podpisów autentycznych.

Co więcej, biegły podważył autentyczność podpisów pokwitowania z dnia [ ] r. w dokumencie podpisanym P. R. [ ] i H. F. [ ]. Podpis H. F. [ ] nie mógł być autentyczny również z tego powodu, że w tym okresie przebywał on na terytorium ZSRR.

3.7 Po wniesionej rewizji Sąd Apelacyjny w Warszawie wydał w sprawie o sygn. [redacted] wyrok z dnia [redacted] roku, w którym zatwierdził wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia [redacted] roku wydany w sprawie o sygn. akt [redacted] z zastrzeżeniem, że określony w pkt. I i II czyn dokonano przed [redacted] roku. Sąd Apelacyjny skazał na dodatkową karę pozbawienia praw publicznych i obywatelskich praw honorowych na 3 lata.

#### 4. Postępowanie na podstawie wniosku dekretowego

4.1 W dniu [redacted] r. Pan R[redacted] i K[redacted] złożył wniosek o przyznanie własności czasowej do nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Noakowskiego 16. Do wniosku zostało dołączone zaświadczenie Sądu Okręgowego w Warszawie – Wydziału Hipotecznego z dnia [redacted] r. nr [redacted] z treści którego wynikało, że tytuł własności nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Polnej (obecnie ul. Noakowskiego) uregulowany był jawnym wpisem na: R[redacted] K[redacted] w 3/4 części oraz Z[redacted] S[redacted] w 1/4 części, a także pokwitowanie wpłaty z asygnacji przychodowej nr 52664 (3.000,00 zł). We wniosku dekretowym jako załączniki, obok wyżej wymienionych dokumentów, zostały wskazane również: opinia urbanistyczna Biura Odbudowy Stolicy z dnia 27 lutego 1948 r., L. dz. I U/480/48 (pod pozycją nr 2), oraz dowód wprowadzenia w posiadanie domu przy ul. Noakowskiego 16 przez komornika Sądu Grodzkiego w W[redacted] J[redacted] M[redacted] z dnia [redacted] r. (pod pozycją nr 3), których jednak w rzeczywistości nie załączono do wniosku dekretowego.

Objęcie gruntu w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy nastąpiło na podstawie 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. R. P. Nr 50, poz. 279). Stosownie do treści § 3 ww. rozporządzenia, grunty uważa się za objęte w posiadanie z dniem wydania numeru organu urzędowego Zarządu Miejskiego, w którym zamieszczono ogłoszenie.

Ogłoszenie o objęciu w posiadanie gruntu nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 zostało opublikowane w dniu 16 sierpnia 1948 r. w nr 20 Dziennika Urzędowego Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy. Zatem termin na złożenie wniosku dekretowego upływał w dniu 16 lutego 1949 r. (poz. I.1 pkt 9).

4.2 Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie orzeczeniem administracyjnym z dnia ..... r., nr Gm. ...., działając na podstawie art. 1, 3, 7 i 8 dekretu z dnia 26 października 1945 r., odmówiło dotychczasowym właścicielom prawa własności czasowej do gruntu – nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Noakowskiego 16, nr hip. .... oraz wskazało, że wszystkie budynki/fragmenty budynków położone na przedmiotowym gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa.

4.3 W dniu ..... r. R. .... K. .... złożył odwołanie od orzeczenia Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie.

W piśmie z dnia ..... r. skierowanym przez Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie do Ministerstwa Gospodarki Komunalnej zostało wskazane, że odwołanie od ww. orzeczenia wpłynęło w terminie. Natomiast odnośnie argumentów zawartych w odwołaniu stwierdzono, że zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomość jest przeznaczona pod społeczne budownictwo mieszkaniowe. Stąd uznano, że korzystanie z gruntu przez dotychczasowych właścicieli nieruchomości nie da się pogodzić z przeznaczeniem terenu według planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto korzystanie z tak dużej nieruchomości przez osoby prywatne sprzeczne jest z zasadami ustroju Państwa Ludowego.

4.4 Orzeczenie Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie zostało utrzymane w mocy decyzją Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia ..... r. nr .....

4.5 Postanowieniem z dnia ..... r. Sąd Powiatowy dla ..... i ..... w W. .... po rozpoznaniu wniosku Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie, dokonał przeniesienia prawa własności nieruchomości nr ..... w Warszawie na Skarb Państwa.

Zawiadomieniem z dnia ..... r. nr ..... Państwowe Biuro Notarialne potwierdziło wykreślenie z dniem ..... r. obciążeń hipotecznych dla KW .....

Następnie decyzją nr ..... z dnia ..... r. Urząd Wojewódzki w Warszawie stwierdził nieodpłatne nabycie przez Gminę Dzielnice Warszawa Śródmieście własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Noakowskiego 16, obręb ewidencyjny nr działki ewidencyjnej: .....

## 5. Wyodrębnienie lokali przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej

W latach 1989, 1990 i 1993 Skarb Państwa dokonał zbycia łącznie siedmiu lokali w budynku usytuowanym przy ul. Noakowskiego 16. Potwierdzają to następujące decyzje i akty notarialne:

1. w odniesieniu do lokalu nr . w budynku przy ul. Noakowskiego 16, działka nr . :
  - akt notarialny Rep. A nr z dnia : r. – umowa sprzedaży lokalu i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste - sprzedaż lokalu nr oraz 0,024 części budynku i innych urządzeń które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali i oddanie w użytkowanie wieczyste na 99 lat 0,024 części gruntu o ogólnej powierzchni 530 m<sup>2</sup>;
  - następnie lokal został sprzedany trzykrotnie co potwierdzają akty notarialne z lat: 1994 r., 2002 r. i 2004 r.;
2. w odniesieniu do lokalu nr w budynku przy ul. Noakowskiego 16, działka nr :
  - akt notarialny Rep. A nr z dnia : r. – umowa sprzedaży lokalu i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste - sprzedaż lokalu nr oraz 0,034 części budynku i innych urządzeń które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali i oddanie w użytkowanie wieczyste na 99 lat 0,034 części gruntu o ogólnej powierzchni 530 m<sup>2</sup>;
  - następnie lokal został sprzedany w 1999 r.;
3. w odniesieniu do lokalu nr w budynku przy ul. Noakowskiego 16, działka nr
  - akt notarialny Rep. A nr z dnia : r. - umowa sprzedaży lokalu i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste - sprzedaż lokalu nr , oraz 0,031 części budynku i innych urządzeń które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali i oddanie w użytkowanie wieczyste na 99 lat 0,031 części gruntu o ogólnej powierzchni 530 m<sup>2</sup>;
  - następnie lokal został sprzedany w 1999 r.;
4. w odniesieniu do lokalu nr . w budynku przy ul. Noakowskiego 16, działka nr :
  - decyzja zastępcy Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicowego Warszawa Śródmieście z dnia : r. nr : orzekająca o sprzedaży lokalu nr i oraz 0,012 części budynku i innych urządzeń służących do wspólnego użytku ogółu mieszkańców i oddająca w użytkowanie wieczyste na 99 lat 0,012 części gruntu o ogólnej powierzchni 719 m<sup>2</sup>,



- akt notarialny ) z dnia r. – umowa sprzedaży lokalu i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste;
5. w odniesieniu do lokalu nr w budynku przy ul. Noakowskiego 16, działka nr :
- decyzja zastępcy Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicowego Warszawa Śródmieście z dnia r. nr orzekająca o sprzedaży lokalu nr oraz 0,016 części budynku i innych urządzeń służących do wspólnego użytku ogółu mieszkańców i oddająca w użytkowanie wieczyste na 99 lat 0,016 części gruntu o ogólnej powierzchni 719 m<sup>2</sup>,
  - akt notarialny Rep. A. nr z dnia r. – umowa sprzedaży lokalu i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste,
  - następnie lokal został sprzedany dwukrotnie co potwierdzają umowy z lat: 1999 r. i 2001 r.
6. w odniesieniu do lokalu nr w budynku przy ul. Noakowskiego 16, działka nr :
- akt notarialny Rep. A nr z dnia r. - umowa sprzedaży lokalu i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste - sprzedaż lokalu nr oraz 0,044 części budynku i innych urządzeń które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali i oddanie w użytkowanie wieczyste na 99 lat 0,044 części gruntu o ogólnej powierzchni 719 m<sup>2</sup>,
  - następnie lokal został sprzedany w 1994 r.
7. w odniesieniu do lokalu nr w budynku przy ul. Noakowskiego 16, działka nr :
- decyzja zastępcy Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicowego Warszawa Śródmieście z dnia r. nr orzekająca o sprzedaży lokalu nr oraz 0,016 części budynku i innych urządzeń służących do wspólnego użytku ogółu mieszkańców i oddająca w użytkowanie wieczyste na 99 lat 0,016 części gruntu o ogólnej powierzchni 719 m<sup>2</sup>, następnie zmieniona decyzją z dnia 24 maja 1990 r. w przedmiocie treści punktu 2 (cena sprzedaży lokalu),
  - akt notarialny Rep. A nr z dnia r. – umowa sprzedaży lokalu i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste.

## 6. Postępowanie na podstawie wniosku dekretowego po 1989 r.

6.1 Wnioskiem z dnia [redacted] r., pan M [redacted] Pi [redacted] pełnomocnik R [redacted] K [redacted] wystąpił do Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast o stwierdzenie wydania orzeczenia Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia [redacted] r., nr [redacted] z [redacted] r., oraz utrzymującej je w mocy decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej nr 1 [redacted] z dnia [redacted] r., za wydane z rażącym naruszeniem prawa na podstawie art. 156 k.p.a.

6.2 Po rozpoznaniu powyższego wniosku w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej nr [redacted] z dnia [redacted] r., Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast decyzją z dnia [redacted] r. nr [redacted], stwierdził, że decyzja Ministerstwa Gospodarki Komunalnej nr [redacted] z dnia [redacted] r. w określonej w aktach notarialnych części dotyczącej sprzedanych lokali nr [redacted] w budynku przy ul. Noakowskiego 16 oraz udziałów przypadających właścicielom takich lokali w części budynku i jego urządzeniach, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców, a także gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nabywcom tych lokali, została wydana z naruszeniem prawa, natomiast w pozostałej części stwierdził nieważność decyzji.

W uzasadnieniu tej decyzji wskazano, że w aktach własnościowych przedmiotowej nieruchomości brak jest dokumentów wskazujących czy zbadano przeznaczenie nieruchomości w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego. Uznanie, że teren nieruchomości warszawskiej przeznaczony został pod społeczne budownictwo mieszkaniowe, które to przeznaczenie nie pozwala na przyznanie dotychczasowemu właścicielowi prawa własności czasowej, przy braku jakichkolwiek dokumentów stwierdzających istnienie planów potwierdzających takie przeznaczenie, świadczy o naruszeniu art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego.

6.3 Decyzją z dnia [redacted] r., nr [redacted] Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie, po rozpoznaniu odwołania złożonego przez R [redacted] K [redacted] w dniu [redacted] r. od orzeczenia Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy odmawiającego dotychczasowym właścicielom R [redacted] i K [redacted] i Z [redacted] S [redacted] prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Noakowskiego 16 (nr hip. [redacted]) i jednocześnie stwierdzającego przejście na własność Skarbu Państwa wszystkich budynków położonych na tym gruncie, na podstawie art. 138 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1257, zwany dalej k.p.a.)

w związku z art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego uchyliło zaskarżone orzeczenie administracyjne w części (z wyłączeniem określonych w aktach notarialnych częściach dotyczących sprzedanych lokali nr [redacted] w budynku przy ul. Noakowskiego 16 oraz udziałów przypadających właścicielom takich lokali w części budynku i jego urządzeniach, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców, a także gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nabywcom tych lokali) i w tym zakresie przekazało sprawę do ponownego rozpoznania Burmistrzowi Gminy Warszawa – Centrum. W opinii Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W: [redacted] nie zostało zbadane czy korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zagospodarowania.

6.4 Decyzją nr [redacted] z dnia [redacted] r. Prezydent m.st. Warszawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia [redacted] r. złożonego przez pana R: [redacted] K: [redacted] o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Noakowskiego 16, orzekł o ustanowieniu na 99 lat prawa użytkowania wieczystego na rzecz M: [redacted] E: [redacted] L: [redacted] j w udziale wynoszącym 0,228, J: [redacted] M: [redacted] W: [redacted] w udziale wynoszącym 0,1368, A: [redacted] J: [redacted] W: [redacted] w udziale wynoszącym 0,0684, B: [redacted] K: [redacted] M: [redacted] w udziale wynoszącym 0,0684, D: [redacted] M: [redacted] W: [redacted]-K: [redacted] w udziale wynoszącym 0,0684, W: [redacted] i S: [redacted] w udziale wynoszącym 0,114, R: [redacted] H: [redacted] F: [redacted] w udziale wynoszącym 0,057, S: [redacted] A: [redacted] P: [redacted] w udziale wynoszącym 0,057, H: [redacted] W: [redacted] K: [redacted] w udziale wynoszącym 0,0285, R: [redacted] A: [redacted] K: [redacted] w udziale wynoszącym 0,0285, K: [redacted] T: [redacted] K: [redacted] J: [redacted] M: [redacted] w udziale wynoszącym 0,0285 i J: [redacted] R: [redacted] K: [redacted] w udziale wynoszącym 0,0285, tj. w łącznym udziale wynoszącym 0,912 do gruntu o powierzchni [redacted] m<sup>2</sup>, położonego w W: [redacted] przy ul. Noakowskiego 16, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr [redacted] z obrębu [redacted], uregulowanego w księdze wieczystej KW nr [redacted] (pkt 1 decyzji), oraz o ustaleniu ceny gruntu na kwotę 1.515.387 PLN (słownie: jeden milion pięćset piętnaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt siedem złotych) i czynszu symbolicznego z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do tego gruntu w wysokości 4546 PLN (słownie: cztery tysiące pięćset czterdzieści sześć złotych) płatnego z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku na konto Urzędu m.st. Warszawy, oraz o ustaleniu, że czynszu symbolicznego nie pobiera się za rok, w którym zostanie ustanowione prawo użytkowania wieczystego (punkt 2 decyzji).

Wydając ww. decyzję Prezydent m.st. Warszawy stwierdził ponadto, że w materiale dowodowym zgromadzono dokumenty potwierdzające następstwo prawne po osobach składających wnioski dekretoży, tj.:

- postanowienie Sądu Rejonowego dla W. P. Wydział I Cywilny z dnia . . . r., sygn. akt . . . , stwierdzające, że spadek po R. K. zmarłym w dniu . . . r. w W. . . na podstawie ustawy nabyli: żona H. K. w 1/2 części spadku, brat S. K. w 1/6 części spadku oraz siostrzenice: R. H. F. i W. H. P. i M. po 1/2 części spadku, a także siostrzeniec W. S. i w 1/6 części spadku,
- postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. W. Wydział I Cywilny z dnia . . . r., sygn. akt . . . , stwierdzające, że spadek po S. K. zmarłym w dniu . . . r. w W. . . , na podstawie ustawy nabyli: żona H. i W. K. z domu K. , syn R. Ar. , K. , córka K. T. K. M. i syn J. R. i K. po 1/4 części spadku każde z nich z dobrodziejstwem inwentarza,
- postanowienie Sądu Rejonowego dla W. P. Wydział II Cywilny z dnia . . . r., sygn. akt . . . , stwierdzające, że spadek po H. K. zmarłej w dniu . . . r. w W. . . , na podstawie testamentu notarialnego z dnia . . . r. nabyli: siostrzeniec J. M. W. w 2/5 części spadku, a także siostrzeniec A. j J. W. , siostrzenica B. i K. i M. i D. i M. W. -K. każde po 1/5 części spadku,
- postanowienie Sądu Rejonowego dla W. P. Wydział I Cywilny z dnia . . . r., sygn. akt . . . , stwierdzające, że spadek po Z. S. zmarłym w dniu . . . r. w W. . . na podstawie testamentu własnoręcznego z dnia . . . r. nabył brat A. S. w całości,
- postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. W. Wydział II Cywilny z dnia . . . r., sygn. akt . . . , stwierdzające, że spadek po A. S. zmarłym w dniu . . . r., na podstawie ustawy nabyła córka M. L. w całości,

- postanowienie Sądu Rejonowego dla ... Wydział I Cywilny z dnia ... r., sygn. akt ... stwierdzające, że spadek po W H. P. -M. zmarłej w dniu ... r. w S. P. de R. (Hiszpania), na podstawie ustawy nabyła S. A. P. w całości.

6.5 W dniu ... z Urzędu m.st. Warszawy – Biuro Gospodarki Nieruchomościami, Geodezji i Katastru, Delegatura w Dzielnicy Śródmieście został skierowany do Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji wnioskiem o stwierdzenie nieważności decyzji Wojewody Warszawskiego nr ... z dnia ... r. stwierdzającej nieodpłatne nabycie przez Gminę Dzielnice Warszawa Śródmieście własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Noakowskiego 16, obręb ewidencyjny nr działki ewidencyjnej ..., w części dotyczącej budynku położonego przy ul. Noakowskiego 16.

Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji zawiadomił pismem z dnia ... r. nr ... o wszczęciu na wniosek Prezydenta m.st. Warszawy postępowania administracyjnego w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Wojewody Warszawskiego nr ... z dnia ... r. stwierdzającej nieodpłatne nabycie przez Gminę Dzielnice Warszawa Śródmieście własności nieruchomości położonej w W. przy ul. Noakowskiego 16, obręb ewidencyjny ..., nr działki ewidencyjnej ..., w części dotyczącej budynku położonego przy ul. Noakowskiego 16.

## 7. Stan faktyczny i prawny nieruchomości po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej

7.1 W dniu ... r. został sporządzony protokół przekazania – przejęcia części nieruchomości zabudowanej (0,911 udziałów) położonej przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie na działce ewidencyjnej nr ... z obrębu ... o powierzchni ... m<sup>2</sup>. Część budynku stanowią lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej ... m<sup>2</sup> oraz lokale użytkowych o powierzchni ... m<sup>2</sup>. W pkt 6 protokołu wskazano, że roszczenia ZGN w stosunku do przejmujących, o nakłady z tytułu remontów wykonanych w latach 1996-2006, poniesione na budynek położony na działce nr ... wykraczające poza zakres napraw bieżących, wynoszą 570.966,47 zł.

7.2 Aktem notarialnym z dnia ... r. (Rep. ...) sporządzonym w Warszawie przed notariuszem M. W. ... w wykonaniu trzech decyzji

z dnia ..... r. nr .....), nr ..... i nr ..... została zawarta umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

7.3 Aktem notarialnym z ..... r. (Rep. ....) sporządzonym w W ..... przed notariuszem A ..... Mr ..... współwłaściciele: W ..... S ..... R ..... H ..... F ..... J ..... R ..... K ..... , K ..... i K ..... -M ..... , S ..... P ..... , R ..... K ..... B ..... M ..... , A ..... W ..... J ..... W ..... D ..... W ..... K ..... oraz M ..... Li ..... sprzedali F ..... sp. z o.o. z siedzibą w W .....

1. całe swoje udziały wynoszące łącznie 9110/10000 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę gruntu o numerze ewidencyjnym ..... obszaru ..... m<sup>2</sup> wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynku mieszkalnego stanowiącego odrębny przedmiot własności, dla którego Sąd Rejonowy dla W ..... Mr ..... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr ' ..... ;
2. całe swoje udziały wynoszące łącznie 9120/10000 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę gruntu o numerze ewidencyjnym ..... , obszaru ..... m<sup>2</sup> wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynku mieszkalnego stanowiącego odrębny przedmiot własności, dla którego Sąd Rejonowy dla W ..... / Mr ..... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr ..... ,
3. prawo użytkowania wieczystego niezabudowanego gruntu stanowiącego działkę o numerze ewidencyjnym ..... obszaru ..... m<sup>2</sup>, dla którego Sąd Rejonowy dla W ..... Mr ..... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr ..... ;
4. prawo użytkowania wieczystego niezabudowanego gruntu stanowiącego działkę o numerze ewidencyjnym ..... obszaru ..... m<sup>2</sup>, dla którego Sąd Rejonowy dla W ..... Mr ..... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr ..... ;

za łączną cenę w kwocie 15.375.259,00 zł. Poszczególni współwłaściciele otrzymali następujące kwoty:

1. M ..... L ..... – 4.500.000,00 zł;
2. J ..... M ..... W ..... – 2.175.257,00 zł;
3. A ..... W ..... – 1.087.372,00 zł;

4. B. . M - 1.087.372,00 zł;
5. D. . M W K - 1.087.372,00 zł;
6. W S - 1.812.628,00 zł;
7. R . F - 906.057,00 zł;
8. S A P - 906.057,00 zł;
9. R . K - 604.381,34 zł;
10. K K . -M - 604.381,34 zł;
11. J. K - 604.381,34 zł.

Zgodnie z § 7 ww. umowy strony oświadczyły, że wydanie w posiadanie oraz współposiadania i korzystania nastąpiło na podstawie protokołu . r.

Kamienica przy ul. Noakowskiego 16 figuruje w gminnej ewidencji zabytków m.st. Warszawy. Jednocześnie kamienica stanowi komponent Stanisławowskiego założenia urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków pod nr . r. decyzją z dn. . r.

W okresie od . r. do . r. oraz od . r. do . r. kamienica przy ul. Noakowskiego 16 w W. . była wpisana do rejestru zabytków prowadzonego przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (vide pismo Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z 6 grudnia 2017 r., k. 1522).

## 8. Postępowania administracyjne ze sprzeciwów Prokuratora

8.1 Pismem z dnia . r. Prokurator Okręgowy w W. , na podstawie art. 157 § 1 w związku z art. 184 § 1 i k.p.a., wniósł sprzeciw od dwóch decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia . r. nr . i nr .

Pismem z dnia . r. P. . sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie złożyła odpowiedź na sprzeciw Prokuratora Okręgowego w W. i poinformowała, że w dniu . r. zawarła z beneficjentami decyzji reprivatyzacyjnej umowę nabycia nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 (**akt notarialny Rep. .** ).

8.2 Decyzją z dnia . r. nr . Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. po rozpatrzeniu sprzeciwu Prokuratora Okręgowego w W. od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia . r. nr ., na podstawie art. 156 § 1 k.p.a. odmówiło stwierdzenia nieważności przedmiotowej decyzji.

8.3 Pismami z dnia 2017 r. Prokurator Regionalny w Warszawie złożył sprzeciw od poszczególnych decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2017 nr 1/17 i 2/17. Jako podstawę żądania Prokurator wskazał art. 184 § 1 i § 2 k.p.a., natomiast jako przyczynę wznowienia - art. 145 § 1 pkt 1 k.p.a. Powołał się przy tym na treść wniosku o wznowienie postępowania zakończonego odpowiednio decyzjami Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2017 r. nr 1/17, nr 2/17 i nr 3/17 sporządzonego w dniu 2017 r. znak 17-1-10-17 ALO przez Prezydenta m.st. Warszawy. Natomiast w tym piśmie zostało powołane uzasadnienie decyzji Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 2017 znak 17-1-10-17. Przedmiotowa decyzja dotyczy postępowania związanego z nieruchomością przy ul. Noakowskiego 12, jednakże uzasadnienie odnosi się do kwestii następstwa prawnego dawnych właścicieli nieruchomości przy ul. Noakowskiego 10, 12 i 16 (Poznań, Rzeszów, Apatyn i Hrabstko). W uzasadnieniu tej decyzji odniesiono się również do kwestii fałszerstwa dokumentów i prawomocności obrotu na ich podstawie nieruchomościami).

8.4 Postanowieniami z dnia 2017 r. nr 1/17 i 2/17 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie wznowiło postępowanie w ww. sprawie.

8.5 Postanowieniem nr 1/17 z dnia 2017 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie zawiesiło postępowanie o wznowieniu postępowania zakończonego decyzją 1/17 znak 17-1-10-17 na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

## 9. Ujawnienie okoliczności stanowiących podstawę wznowienia postępowania

9.1. Pismem z dnia 2017 r. skierowanym do Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej Lecha Kaczyńskiego, przekazanym 2017 do Przewodniczącego Rady Miasta Stołecznej Warszawy – który przekazał je do Prezydenta m.st. Warszawy – Stowarzyszenie Mieszkańców przy ul. Noakowskiego w Warszawie „Szewcy” poinformowało o wątpliwościach dotyczących sprzedaży kamienicy przodkom beneficjentów decyzji, tj. o: udzieleniu przez przedwojennych właścicieli pełnomocnictwa do dysponowania majątkiem Lecha Kaczyńskiego; tym że substytutem Lecha Kaczyńskiego zostaje Lech Kaczyński, sprzedaży przez Lecha Kaczyńskiego



... r., ... r. kamienicy przy ul. Noakowskiego 16  
R ... K ... i Z; ... S

9.2. Pismem z dnia ... .. Biuro Gospodarki Nieruchomościami  
odpowiedziało Stowarzyszeniu M ... K ... przy ul. Noakowskiego  
w W ... „Sz ... wskazując m.in., że w aktach Urzędu m.st. Warszawy oraz  
księdze hipotecznej nr ... nie ma informacji, że umowy sprzedaży nieruchomości zostały  
unieważnione bądź rozwiązane; sprawa ważności umowy sprzedaży nieruchomości była już  
przedmiotem postępowania sądowego.

9.3. Pismem z dnia ... r. Stowarzyszenie M ... v K ... przy  
ul. N ... w W ... „Sz ... i” poinformowało Biuro Gospodarki  
Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy że: „(...) rzekome pełnomocnictwo  
przedwojennych właścicieli kamienicy do pełnego dysponowania ich majątkiem nie posiada  
żadnych oryginalnych podpisów mocodawców”; ostatnie zapisy w księdze wieczystej ... ,  
dokonane przez M ... Oj ... mówią o fałszerstwie pełnomocnictwa; nieznany jest  
wynik postępowania karnego wszczętego w latach pięćdziesiątych na wniosek M  
Oj ...

9.4. Notatką służbową z dnia ... 3 r. podinspektor M ... D ... stwierdził,  
że wydając decyzję nr ... z dnia ... 3 r. pracownicy Urzędu  
m.st. Warszawy opierali się na dokumentacji zebranej w aktach tej nieruchomości. W aktach  
tych nie istnieją informacje o jakichkolwiek orzeczeniach sądowych unieważniających  
pełnomocnictwa lub akty sprzedaży tej nieruchomości.

9.5. Pismem z ... r. „Sz ... ” Stowarzyszenie M ... K ...  
przy ul. N ... w W ... złożyło do Samorządowego Kolegium  
Odwoławczego w W ... wniosek o wszczęcie postępowań i stwierdzenie nieważności  
decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ... , nr ... i ... .  
W uzasadnieniu wskazano, że nabycie kamienicy przy ul. Noakowskiego 16 nastąpiło po  
wejściu w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. i nabywcy nie mogli w tych datach  
nabyć gruntu od poprzednich właścicieli, ponieważ grunt ten po dniu 21 listopada 1945 r.  
stanowił własność Gminy m.st. Warszawy. R ... i K ... i Z ... S ... mogli  
nabyć jedynie własność budynków znajdujących się na gruncie i tym samym nie  
przysługiwała im legitymacja do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej,  
ponadto nie byli dotychczasowymi właścicielami gruntu. W dalszej części Stowarzyszenie  
opisało postępowania karne toczące się przeciwko L ... K ... . Pismem

z . . . . . r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W . . . . . poinformowało Prezydenta m.st. Warszawy o ww. wniosku Stowarzyszenia, wzywając do przesłania kompletnych akt sprawy.

9.6. W uzasadnieniu decyzji z . . . . . Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, dotyczącego nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 12, wskazano m.in., że wyrokiem z . . . . . sygn. akt I . . . . . K . . . . . został skazany na karę 5 lat pozbawienia wolności za sfalszowanie aktów notarialnych i posługiwanie się nimi w celu nabycia nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Noakowskiego 10, 12, 16. Wyrokiem z dnia . . . . . Sąd Apelacyjny zatwierdził wyroki skazujące L . . . . . K . . . . . i J . . . . . N . . . . . W . . . . . , oraz skazał L . . . . . K . . . . . dodatkowo na 3 lata pozbawienia wolności za składanie fałszywych zeznań, co potwierdzają (odtworzone postanowienia) Sądu Okręgowego w W . . . . . Wydział Karny sygn. akt . . . . . z dnia . . . . . ) akta Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie o sygn. akt . . . . . w zakresie m.in. zapisów w Repetytorium Sądu Okręgowego w W . . . . . z . . . . . r. i Sądu Apelacyjnego w W . . . . . z . . . . . r. Powyższa decyzja została doręczona do Biura Gospodarki Nieruchomościami w 2012 r. (vide protokół przesłuchania z dnia 4 grudnia 2017 r., k. 1881-1923).

9.7. Przesłuchany w charakterze świadka M . . . . . B . . . . . , w odpowiedzi na pytanie: „kiedy świadek dowiedział się po raz pierwszy o możliwym problemie związanym z fałszowaniem dokumentów przez Pana K: . . . . . ?”, odpowiedział, że „(...) było to w . . . . . .”. Ponadto świadek wskazał, że w . . . . . r. i . . . . . r. odbył kilkakrotnie wielominutowe rozmowy z Panią Prezydent na temat problemów z Noakowskiego. M . . . . . B: . . . . . informował Panią Prezydent o możliwości wznowienia postępowania w 2013 r. Świadek wskazał, iż: „(...) aby złożyć wniosek o wznowienie postępowania, musiałby dostać polecenie Prezydenta, żeby Prezydent nie odebrał tego w taki sposób, że działam przeciwko niemu” (vide protokół przesłuchania z dnia 4 grudnia 2017 r., k. 1881-1923).

9.8. Pismem z dnia . . . . . r. Prezydent m. st. Warszawy, działając na podstawie art. 145 § 1 pkt 1 w zw. z art. 147 k.p.a., wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W . . . . . o wznowienie postępowań zakończonych wydaniem w dniu . . . . . r. decyzji nr . . . . . , nr . . . . . i nr . . . . . Według Prezydenta m.st. Warszawy postępowania, w wyniku których wydano decyzję, mogły zostać przeprowadzone na podstawie dokumentów, co do których istnieje możliwość, że zostały

sfalszowane. W ocenie Prezydenta m.st. Warszawy, z uwagi na treść art. 25 § 1 pkt 1 k.p.a., art. 26 § 2 pkt 1 w zw. z art. 17 pkt 1 k.p.a., właściwym do wszczęcia wnioskowanego postępowania jest Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W

10. Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła w pierwszej kolejności na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów, tzn.: akt otrzymanych z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących repriwatyizacji nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16, zakończonej wydaniem decyzji z dnia r. nr , ; akt osobowych J Norberta Wierzbickiego; akt postępowania zakończonego wydaniem przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w dniu r, decyzji nr r akt Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W w sprawie ; Repetytorium J i Nc W Notariusza w B i a na 1939 r.; akt Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, sygn. akt ; Księgi hipotecznej hip. ; akt z Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego , , akt przekazanych przez Stołecznego Konserwatora Zabytków; akt z Instytutu Pamięci Narodowej A S; akt dyscyplinarnych Sądu Apelacyjnego w O dotyczących J N W , znak akt , akt hipotecznych zbiór dokumentów 1910-1955; akt administracyjnych dotyczących Noakowskiego 12 przesłanych przez NSA; odpisów akt Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotyczących postępowania w sprawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego; Odpisy akt ksiąg wieczystych w wieczystych przekazane przez Sąd Rejonowy dla W -M w W Wydział Ksiąg Wieczystych; Dokumenty z ksiąg wieczystych przekazane przez Sąd Rejonowy dla W -M w W , Wydział Ksiąg Wieczystych.

Komisja ustaliła stan faktyczny sprawy również na podstawie opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości: M S Żu z dnia r oraz opinii biegłego specjalisty z zakresu pisma porównawczego: dr U M -S . Sporządzone opinie nie budzą wątpliwości Komisji w zakresie ich wartości merytorycznej. Odpowiadają również standardom z punktu widzenia ich poprawności formalnej.

Stan faktyczny sprawy ustalono ponadto na podstawie dowodów z zeznań świadków:

M i B; B; M O, J W A B, K  
L, a także stron: R A M i A W  
Komisja wzięła również pod uwagę pisma z dnia r. W  
P oraz z dnia r. E W - L.

### III

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

#### 1. Rażące naruszenie zasady prawdy obiektywnej przez Prezydenta m.st. Warszawy poprzez nieustalenie przesłanki posiadania gruntu w chwili złożenia wniosku dekretowego

1.1 Komisja stwierdziła, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr }, została wydana z rażącym naruszeniem prawa tj. z rażącym naruszeniem przepisów art. 7, art. 77 § 1 i art. 107 § 3 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu, ze względu na to, że organ wydając swoją decyzję nie zbadał okoliczności istotnej dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy - spełnienia przesłanki posiadania gruntu przez dotychczasowego właściciela nieruchomości lub następcę prawnego dawnego właściciela na chwilę złożenia wniosku dekretowego.

1.2 W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że pojęcie prawa w zwrocie „rażące naruszenie prawa” powinno być rozumiane szeroko, obejmując swoim zakresem przepisy prawa materialnego, procesowego oraz przepisy o charakterze ustrojowym (J. Borkowski, w: B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, 2009, s. 599). Jak wskazał WSA w Rzeszowie w wyroku z dnia 8 maja 2014 r. (II SA/Rz 194/14, 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).

1.3 Wiodącą zasadą postępowania wyjaśniającego według przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego jest obowiązek dochodzenia przez organ administracji publicznej do prawdy obiektywnej (materialnej). Jest ona powiązana z zasadą praworządności, a prawidłowe ustalenie stanu faktycznego sprawy jest niezbędnym elementem prawidłowego zastosowania normy prawa materialnego (vide H. Knysiak-Molczyk [w:] *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, Warszawa 2015, s. 65 i nast.). Odmienne natomiast niż w sądowym procesie cywilnym, organ prowadzący postępowanie administracyjne na podstawie k.p.a. nie opiera się wyłącznie na faktach wskazanych przez stronę (strony), lecz podejmuje wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie zarówno interes społeczny, jak i słuszny interes obywateli (art. 7 k.p.a.). W konsekwencji organ administracji publicznej jest obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy (art. 77 § 1 k.p.a.). Obowiązek zebrania całego materiału dowodowego przez organ administracji publicznej należy rozumieć w ten sposób, że organ czyni to z własnej inicjatywy, jeżeli uważa to za konieczne dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy, a także gromadzi w aktach sprawy dowody wskazane lub dostarczone przez strony, jeżeli mają one znaczenie dla sprawy (vide A. Wróbel [w:] M. Jaśkowska, A. Wróbel, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz do art. 77*, SIP Lex 2016, pkt 1).

Zgodnie z art. 80 k.p.a. organ administracji publicznej ocenia na podstawie całokształtu materiału dowodowego, czy dana okoliczność została udowodniona.

Z powołanych przepisów wynika, że Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję reprivatyzacyjną, był obowiązany podjąć wszelkie czynności niezbędne do dokładnego

wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, bacząc przy tym, aby został w sprawie uwzględniony interes społeczny i słuszny interes obywateli.

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 NSA w Warszawie z dnia 26 maja 1981 r., SA 810/81, ONSA 1981, nr 1, poz. 45). Zgodnie z wyrokiem SN z dnia 23 listopada 1994 r., III ARN 55/94, OSNAPiUS 1995, nr 7, poz. 83: „(...) jako dowolne należy traktować ustalenia faktyczne znajdujące wprawdzie potwierdzenie w materiale dowodowym, ale niekompletnym, czy nie w pełni rozpatrzonym. Zarzut dowolności wykluczają dopiero ustalenia dokonane w całokształcie materiału dowodowego (art. 80 k.p.a.), zgromadzonego i zbadanego w sposób wyczerpujący (art. 77 § 1 k.p.a.), a więc przy podjęciu wszystkich kroków niezbędnych dla dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego, jako warunku niezbędnego wydania decyzji o przekonującej treści (art. 7 k.p.a.)”. Jak zauważył natomiast Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 13 listopada 2013 r. (sygn. akt II GSK 926/12, Legalis): „(...) rażące naruszenie przepisów postępowania regulujących kwestię ustaleń faktycznych sprawy można by rozważać w sytuacji, gdyby organ w sposób oczywisty nie poczynił takich ustaleń, bądź gdyby całkowicie uchylił się od rozpatrzenia materiału dowodowego sprawy”.

**1.4** W rozpoznawanym przypadku Komisja stwierdziła, że prowadząc postępowanie zakończone **decyzją z dnia**                                 **r., nr**                                 **, Prezydent m.st. Warszawy** naruszył w sposób rażący powyższe standardy prowadzenia postępowania administracyjnego, obowiązujące w demokratycznym państwie prawnym urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej. Przebieg wskazanego postępowania odbywał w sposób oczywisty od zasad: prawdy obiektywnej i rzetelności.

**1.5** Komisja stwierdziła, że materiał dowodowy zgromadzony w aktach sprawy wskazuje, iż w rozpoznawanym przypadku Prezydent m.st. Warszawy nie poczynił ustaleń, czy została spełniona przesłanka „posiadania gruntu”, o której mowa w art. 7 ust. 1 dekretu. Organ powinien uczynić to z własnej inicjatywy. W badanym przypadku, jak zauważył Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 19 lipca 2016 r. w sprawie o sygn. I Kp 3/15, sformułowanego w przepisie art. 7 ust. 1 dekretu warunku posiadania gruntu przez dotychczasowego właściciela nie można pomijać w toku ustalania kręgu uprawnionych.

Z akt sprawy wynika, że Prezydent m.st. Warszawy nie przeprowadził w tym zakresie jakiegokolwiek postępowania dowodowego. Tym samym wobec braku przekazanych Komisji przez Prezydenta m.st. Warszawy dowodów odnoszących się do wskazanej okoliczności należy uznać, że wspomniany organ nie ustalił istnienia istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy pozytywnej przesłanki rozstrzygnięcia wniosku dekretowego, o której stanowi art. 7 ust. 1 dekretu.

Równocześnie poprzez pominięcie przedmiotowej kwestii uzasadnienie decyzji reprivatyzacyjnej nie spełnia wymogów z art. 107 § 1 pkt 6 k.p.a. Wobec powyższego należało stwierdzić zaistnienie przesłanki z art. 30 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., stanowiącej podstawę stwierdzenia wydania decyzji reprivatyzacyjnej z naruszeniem prawa.

Wydając decyzję reprivatyzacyjną, organ nie badał bowiem przesłanki posiadania nieruchomości na chwilę złożenia wniosku przez dawnych współwłaścicieli, a mianowicie nie odniósł się w żaden sposób do problemu posiadania gruntu przez F K i Z S. Szczególną uwagę Prezydenta m.st. Warszawy, z uwagi na treść wniosku dekretowego i wymienionych w nim załączników, powinien zwrócić brak jednego z załączników, tj. brak dowodu wprowadzenia R K w posiadanie domu przy ul. Noakowskiego 16 przez komornika Sądu Grodzkiego w W rewiru J M – z dnia 1946 r. Posiadana numeracja kart dokumentów postępowania dekretowego potwierdza, że z czterech załączników wymienionych we wniosku dekretowych – zostały dołączone tylko dwa: zaświadczenie Wydziału Hipotecznego Sądu Okręgowego w W nr z dnia 1948 r. oraz dowód wpłaty z tytułu opłaty manipulacyjnej. Organ z niezrozumiałych względów nie wyjaśnił w uzasadnieniu decyzji, dlaczego brak w aktach było załącznika w postaci dowodu wprowadzenia w posiadanie przez komornika oraz opinii urbanistycznej. Brak dowodu wprowadzenia w posiadanie powinien wzbudzić uzasadnioną wątpliwość Prezydenta m.st. Warszawy odnośnie spełnienia przesłanki posiadania przez wnioskodawcę R K

Z ustaleń Komisji wynika, że kwestia wejścia w posiadanie nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 przez R K i Z S była już przedmiotem badania m.in. przez Sąd Okręgowy w W: Wydziału Karnego w sprawie o sygn. akt W uzasadnieniu wyroku z dnia 8 października 1948 r. Sąd wskazał, że R K i Z S „(...) nigdy nie weszli w posiadanie nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16”.

1.6 Należy wreszcie wskazać, że postanowienie postanowieniem Sądu Grodzkiego w W z dnia i 1946 r. zabezpieczono wniosek M vel M O przez wstrzymanie wykonania postanowienia Sądu Okręgowego w W Wydziału z dnia 1946 r. do czasu rozpoznania sprawy z wniosku o przywrócenie jej posiadania nieruchomości. Następnie postanowieniem z dnia 1947 r. na mocy art. 197 k.p.c. zawieszono postępowanie w sprawie przywrócenia posiadania M O do nieruchomości warszawskiej przy ul. Noakowskiego nr 16 hip. Nr Skoro wnioskodawca nie przedstawił zaświadczenia komornika o wprowadzeniu w posiadanie, a nie mogło ono nastąpić po 5 grudnia 1946 r. na skutek wstrzymania wykonania postanowienia Sądu Okręgowego w tej materii, zatem tym bardziej nie sposób ustalić, aby R K i Z i S weszli w posiadanie nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 16.

1.7 Brak ustaleń odnośnie przesłanki posiadania nieruchomości na chwilę złożenia wniosku dekretowego oraz okoliczność, że R K i Z S z nigdy nie objęli w posiadanie nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 stanowi rażące naruszenie przepisów art. 7, art. 77 § 1 i art. 107 § 3 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu.

## **2. Dowody, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, okazały się fałszywe. Wyjście na jaw nowych okoliczności i nowych dowodów.**

2.1 Decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia , 2003 r., nr , została wydana w wyniku przestępstwa, ponieważ wpis nowych właścicieli R K i Z S za do księgi hipotecznej nastąpił w wyniku fałszerstwa pełnomocnictw. Ponadto w sprawie wyszły na jaw istotne dla sprawy nowe okoliczności faktyczne i nowe dowody, istniejące w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej, nieznanne jednak organowi, który wydał decyzję nr

2.2 W odniesieniu do przesłanek związanych ze sfalszowaniem dowodów oraz z popełnieniem przestępstwa, o którym mowa w art. 187 k.k. z 1932 r. W uzasadnieniu projektu ustawy z dnia 9 marca 2017 r. przewidziano wymagania prejudykatu w postaci prawomocnego orzeczenia sądu potwierdzającego zaistnienie tych okoliczności. W rozpoznawanej sprawie rolę prejudykatu spełniał wyrok z dnia 8 października 1948 r. wydany przez Sąd Okręgowy w W Wydział Karny w sprawie o sygn. akt na podstawie którego L K został skazany za przestępstwa fałszerstwa



dokumentów pełnomocnictw i umowy kupna-sprzedaży, mające bezpośredni związek z przejściem prawa własności nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie. Po wniesionej rewizji Sąd Apelacyjny w W                      wydał w sprawie o sygn.                      , wyrok z dnia                      r. utrzymał w mocy wyrok Sądu Okręgowego w W                      . dnia                      r. wydany w sprawie o sygn. akt                      z tymże zastrzeżeniem, że pkt. I i II czyn dokonano przed                      . Wyroki te wskazują zarówno, że istnieje bezpośredni związek przyczynowy pomiędzy fałszerstwem dokumentów a wydaniem decyzji nr                      , jak i przesądza o sfalszowaniu dowodów, na których oparto wyżej wymienioną decyzję. Tym samym zaszły przesłanki o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

**2.3** W toku postępowania ujawniły się również nowe okoliczności faktyczne i nowe dowody, które istniały w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej, nieznanego organowi który ją wydał. W aktach sprawy rozpatrywanej przez Prezydenta m.st. Warszawy nie znalazły się wymienione wyżej wyroki. Komisja dotarła jednak do akt dyscyplinarnych Sądu Apelacyjnego w O                      dotyczących J                      N                      W                      (znak akt                      ), w których znajdują się dowody istotne dla rozpoznania niniejszej sprawy. Treść zawartych w nich wyroków oraz ich uzasadnienie pozwala poczynić nowe ustalenia w stosunku do wniosku o ustanowienie własności czasowej złożonego przez R                      K                      i ma kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. W sprawie zachodzi zatem dodatkowa przesłanka, o której mowa w art. 30 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. – P                      L                      , który przekazał R                      K                      w                      r., że zastępca notariusza W                      C                      zaprzeczył autentyczności pełnomocnictw, na podstawie których K                      nabył nieruchomość. Pomimo posiadanej wiedzy w sprawie, a w szczególności zastrzeżenia M                      O                      w księdze hipotecznej oraz wszczętych z jej inicjatywy procesów cywilnych i karnych, podejmował równoległe czynności w celu przejęcia nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16.

R                      K                      składając zatem wniosek dekretowy w dniu                      r. wraz z załączonym zaświadczeniem hipotecznym z                      które nie zawierało zastrzeżenia M                      O                      i także nie informując o wszczętych z jej inicjatywy procesach cywilnych i karnych zataił przed organami państwa – Prezydium Rady Narodowej m.st. W                      – kupno kamienicy przy ul. Noakowskiego 16 od osób nieuprawnionych. Powyższe działania R                      K                      świadczą o jego złej wierze, już w momencie składania wniosku dekretowego tj.                      } r.

2.4 Na szczególną uwagę zasługuje fakt, że w dniu [redacted] r. M [redacted] wniosła zastrzeżenie do księgi hipotecznej nr [redacted] wskazując, że wpisy nowych właścicieli oparte zostały na sfalszowanych pełnomocnictwach i prawowitymi właścicielami nadal pozostają osoby ujawnione w dziale II z wniosku nr 37 tej księgi. Następnie R [redacted] K [redacted] był przesłuchiwany w sprawie fałszerstwa - złożył zeznania w charakterze świadka w dniu [redacted] r. (k. 140 i n. z akt sprawy [redacted]). W toku postępowania został oskarżony jego przyjaciel i powiernik, reprezentujący go prawnie w czynnościach związanych z nieruchomością przy ul. Noakowskiego 16 – R [redacted] L [redacted] który przekazał mu w marcu-kwietniu 1946 r., że zastępca notariusza W [redacted] C [redacted] zaprzeczył autentyczności pełnomocnictw, na podstawie których K [redacted] nabył nieruchomość. Pomimo posiadanej wiedzy w sprawie, a w szczególności zastrzeżenia M [redacted] O [redacted] w księdze hipotecznej oraz wszczętych z jej inicjatywy procesów cywilnych i karnych, podejmował równoległe czynności w celu przejęcia nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16.

2.5 R [redacted] K [redacted] składając zatem wniosek dekretowy w dniu [redacted] r. wraz z załączonym zaświadczeniem hipotecznym z dnia [redacted] r., które nie zawierało zastrzeżenia M [redacted] O [redacted] a także nie informując o wszczętych z jej inicjatywy postępowaniach cywilnych i karnych oraz o udzielonym M [redacted] O [redacted] zabezpieczeniu z dnia [redacted] r. – zataił przed organami państwa, w szczególności przed Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy i Prezydentem m.st. Warszawy – fakt kupna kamienicy przy ul. Noakowskiego 16 od osób nieuprawnionych.

Powyższe działania R [redacted] K [redacted] świadczą o jego złej wierze, już w momencie składania wniosku dekretowego tj. [redacted] r.

2.6 Jak wynika z treści decyzji reprivatyzacyjnej, Prezydent m.st. Warszawy przyjął dokumenty przedstawione przez osobę zainteresowaną i jedynie na ich podstawie ustalił stan faktyczny sprawy. Komisja ustaliła, że już w dniu wydania decyzji przez Prezydenta m.st. Warszawy istniały istotne okoliczności, które miały wpływ na wydanie decyzji reprivatyzacyjnej, gdyż podważały istnienie tytułu prawnego R [redacted] K [redacted] do złożenia wniosku dekretowego.

**3. Rażąco naruszenie prawa poprzez nieustalenie prawidłowego kręgu osób uprawnionych w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy.**

**3.1** W ocenie Komisji decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia z dnia r., nr została wydana z naruszeniem prawa polegającym na rażącym naruszeniu art. 7, art. 77 § 1 k.p.a. w zw. z 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”).

**3.2** Zgodnie z 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. W literaturze i orzecznictwie sądowym podkreśla się, że ustalenie kręgu podmiotów uprawnionych do złożenia wniosku było i jest obowiązkiem organów administracji publicznej prowadzących wedle swojej właściwości postępowania w trybie dekretu (zob. E. Buczek, M. Kopeć, Komentarz do art.7 dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, SIP Lex 2014, pkt 2; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 stycznia 2009 r. I ACa 920/08, publ.: OSA 2011, z. 7, poz. 79). Prawidłowe ustalenie kręgu stron postępowania stanowi jeden z podstawowych obowiązków organu prowadzącego postępowanie administracyjne, zainicjowane wnioskiem strony, wykonywany już we wstępnej fazie postępowania administracyjnego. Prezydent m.st. Warszawy rozpoznając wniosek dekretowy powinien zatem w pierwszej kolejności dokonać analizy, czy z wnioskiem wystąpiła osoba uprawniona do jego złożenia zgodnie z treścią art. 7 dekretu, a ponadto ustalić krąg pozostałych osób mogących posiadać przymiot stron postępowania dekretowego.

**3.3** Jak już został wyżej wskazane, „rażące naruszenie prawa” powinno być rozumiane szeroko, zarówno w zakresie prawa materialnego, procesowego jak i przepisów o charakterze ustrojowym. Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję reprivatyzacyjną, był obowiązany ustalić dokładnie stan faktyczny sprawy. Jak wynika jednak z treści decyzji reprivatyzacyjnej, przyjął on dokumenty przedstawione przez osobę zainteresowaną i jedynie na ich podstawie ustalił stan faktyczny sprawy. W toku postępowania rozpoznawczego Komisja ustaliła jednak, że już w dniu wydania decyzji przez Prezydent m.st. Warszawy istniały istotne okoliczności, które poddawały w wątpliwość, czy

dopuszczalne było ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz spadkobierców  
R K i Z S

3.4 Prawidłowe ustalenie kręgu stron postępowania stanowi jeden z podstawowych obowiązków organu prowadzącego postępowanie administracyjne, zainicjowane wnioskiem strony, wykonywany już we wstępnej fazie postępowania. Prezydent m.st. Warszawy rozpoznając wniosek dekretowy powinien zatem w pierwszej kolejności zbadać i wyjaśnić w sposób nie budzący wątpliwości, czy z wnioskiem wystąpiła osoba uprawniona do jego złożenia w myśl art. 7 dekretu, czego jednakże w przedmiotowej sprawie nie uczynił. Rozważania w tym zakresie rozpocząć należy od kwestii nabycia przez L W przyrzeczenia umowy kupna-sprzedaży nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie oraz pełnomocnictwa do zarządu majątkiem z dnia ... roku na mocy aktów notarialnych nr ... i nr ... zawartych z nim rzekomo przez F vel P z O R A P R S vel S O i H . F . Prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w W III Wydział Karny w sprawie o sygn. akt ... nie pozostawia wątpliwości, że dokumenty te zostały sfalszowane przez L K . Podobnie sfalszowane zostały dokumenty w postaci wypisu aktu notarialnego nr ... z dnia

roku, zawierającego pełnomocnictwo uzupełniające do pełnomocnictwa zarządu majątkiem oraz wypis aktu notarialnego nr ... z dnia ... roku, zawierający substytucję udzieloną L K przez L W z mocy aktu nr

Zgodnie z art. 30 Prawa o ustaleniu własności dóbr nieruchomości z 1818 r., obowiązującym do końca 1946 r., po uznaniu zwierzchności hipotecznej, iż tytuł nabywcy podlega zarzutowi, po zapisaniu treści tytułu do wykazu hipotecznego, tenże nabywca uważany jest w czynnościach, z trzecim o dobra nieruchomości zawieranych, za istotnego właściciela. W niniejszej sprawie L K sprzedając przedmiotową nieruchomość nie był wpisany jako właściciel w księdze hipotecznej, działał wyłącznie jako pełnomocnik przedwojennych właścicieli. Sprzedaż przedmiotowej nieruchomości została dokonana na podstawie sfalszowanego pełnomocnictwa i tym samym L K działał przy tej czynności bez umocowania. W konsekwencji należy uznać, że umowa sprzedaży zawarta przez L K z R i K i Z S była obarczona wadą nieważności.

Wobec powyższego do R. K. i Z. S. nie mają zastosowania regulacje zawarte w art. 30-32 Prawa o ustaleniu własności dóbr nieruchomości z 1818 r., dotyczące dobrej wiary nabywcy nieruchomości ujawnionej w hipotecę.

Umowa kupna-sprzedaży z dnia roku, na podstawie której R. K. i Z. S. mieli nabyć prawo własności do nieruchomości hipotecznej nr położonej w Warszawie przy ul. Noakowskiego 16 nie mogła być zawarta skutecznie. Prawowitymi właścicielami powyżej opisanej nieruchomości po wojnie pozostawali w dalszym ciągu F. vel P. z O. R., A. P. R., S. vel S. O. i H. F., lub ich prawowici spadkobiercy.

**3.5** W konsekwencji również wniosek o przyznanie własności czasowej złożony przez R. K. nie może wywoływać skutków prawnych, a ustalenie stron postępowania w postaci spadkobierców R. K. i Z. S., a więc: W. S., S. A. P., R. H. F., M. L. B. K. M., H. W. K., K. T. K. M., J. R. K., R. A. K. D. M. W. Ko. i J. M. W. - było nieprawidłowe.

**3.6** W postępowaniu reprivatyzacyjnym Prezydent m.st. Warszawy nie podjął czynności w celu ustalenia, czy L. W. i I. K. zostali prawidłowo umocowani do sprzedaży nieruchomości, a w konsekwencji również czy R. K. i Z. S. prawidłowo nabyli prawa do nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16. Niewątpliwie rzutuje to na istnienie poważnych wątpliwości co do ważności umowy nabycia nieruchomości. Okoliczności powyższe nie zostały właściwie zbadane przez Prezydenta m.st. Warszawy. Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że w sprawie zaistniały rażące zaniedbania w zakresie prawidłowego ustalenia podmiotów uprawnionych do złożenia wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego.

### **3.7 Spadek po Z. S.**

Należy wskazać, że Prezydent m.st. Warszawy ustalając stan faktyczny sprawy oparł się bezkrytycznie na przedstawionym przez strony postanowieniu z dnia 12 lutego 2001 r., o sygn. akt. wydanym przez Sąd Rejonowy dla W. /-Ś w W. I Wydział Cywilny o stwierdzeniu nabycia spadku po Z. S. przez A. S. Z treści postanowienia wynikało jednak, że zostało ono wydane ponad 50 lat po śmierci Z. S. (który zmarł

6 sierpnia 1950 r.), w oparciu o testament holograficzny. Prezydent m.st. Warszawy w żaden sposób nie zbadał okoliczności zmiany naturalnego przebiegu spadkobrania, ani tym bardziej nie uczynił w tym zakresie jakichkolwiek wyjaśnień. Należy podkreślić, że zasada prawdy obiektywnej wyrażona w art. 7 k.p.a. zobowiązywała Prezydent m.st. Warszawy do rzetelnego ustalenia stanu faktycznego, w tym do uzasadnienia stanowiska o ustaleniu prawidłowego zakresu stron postępowania. Oparcie się jedynie na materiale dowodowym w większości przedstawionym przez strony, nie można uznać za realizację wskazanej zasady.

3.8 Komisja podjęła czynności mające na celu wyjaśnienie wątpliwości związanych z ustaleniem prawidłowego przebiegu spadkobrania, zbierając niezbędny materiał porównawczy oraz zlecając zbadanie biegłemu z zakresu grafologii i badań pisma ręcznego na okoliczność ustalenia autentyczności testamentu holograficznego Z S: , na podstawie którego S . R: / dla Wz. /-Ś! w W : wydał postanowienie z dnia 12 lutego 2001 r. w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku przez A i S: i o sygn. akt . Biegły grafolog w toku ekspertyzy dokonał porównania materiału kwestionowanego – oryginału jednostronicowego dokumentu z nagłówkiem o treści „Testament” (datowanego na dzień 21 lipca 1950 r., w całości sporządzonego i podpisanego odręcznie) – z próbkami materiałów porównawczych przekazanych, jako pochodzących od Z: S: w postaci:

- 1) kolorowego skanogramu aktu notarialnego nr repetytorium z 1946 r., spisane odręcznie, na którego ostatniej stronie widnieje czytelny podpis o brzmieniu „Z: S: ,
- 2) kolorowego skanogramu aktu notarialnego nr repetytorium z 1946 r., spisane odręcznie, na którego ostatniej stronie widnieje czytelny podpis o brzmieniu „Z: S: „Z”;
- 3) kolorowego skanogramu aktu notarialnego nr repetytorium z 1946 r., spisane odręcznie, na którego ostatniej stronie widnieje czytelny podpis o brzmieniu „Z: S: ;
- 4) stronie 219 księgi hipotecznej (oryginał), na której widnieje czytelny podpis o brzmieniu „Zy: S: ;
- 5) stronie 219 księgi hipotecznej (oryginał), na której widnieje czytelny podpis o brzmieniu „Z: S

Biegły podkreślił w treści opinii, że przekazany jako pochodzący od Z S: i – szczególnie biorąc pod uwagę krótki czas, który upłynął pomiędzy

składaniem próbek porównawczych, od pisma kwestionowanego testamentu, jest wystarczająco obszerny i różnorodny, spełnia wymagania stawiane tego rodzaju wzorom przez ekspertyzę grafologiczną.

W szczegółowej analizie pisma widniejącego na kwestionowanym testamencie w zestawieniu z pozostałym przedstawionym materiałem dowodowym biegły zwrócił uwagę, że charakter pism wykazują rozbieżności, przede wszystkim w zakresie:

- modelunku poszczególnych liter,
- różnym sposobie i charakterze prowadzenia linii graficznej,
- wyraźnych odmiennościach klasy wyrobienia pisma,
- różnicach topografii wewnętrznej i zewnętrznej.

Jako podstawowy wniosek przeprowadzonej opinii ustalono, że zapisy ręczne wypełniające „Testament” (kopię kserograficzną) zostały nakreślone przez jedną osobę, jednak nie znajdują odzwierciedlenia we wzorach pisma przekazanych do badań, jako pochodzące od Z Sz , co oznacza, że nie zostały przez niego nakreślone.

**3.9** Przenosząc ustalenia wynikające z powyższej ekspertyzy biegłego na grunt rozpatrywanej przez Komisję sprawy, należy wskazać, że autentyczność testamentu holograficznego, sporządzonego z datą 21 lipca 1950 r., została wprost zakwestionowana przez biegłego. Próbki grafizmów porównawczych, uzyskanych jako autentyczne podpisy z kolorowych skanogramów aktów notarialnych, nr repetytorium z 1946 r. oraz ze stron i księgi hipotecznej zostały uznane przez biegłego za wystarczająco obszerny i różnorodny materiał dowodowy, aby wydać jednoznaczną opinię. W konsekwencji próbki pisma widniejące na oryginale kwestionowanego testamentu, które nie wykazywały cech zbliżonych z autentycznymi próbkami pisma jednoznacznie przeczą, w ocenie Komisji, autentyczności testamentu, na podstawie którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie wydał postanowienie z dnia 12 lutego 2001 r. w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku po przez (sygn. akt ).

**3.10 Podjęcie przez Prezydenta m.st. Warszawy właściwych czynności, a w szczególności wyjaśnienie kwestii autentyczności testamentu**

i zawiadomienie organów ścigania o możliwości posłużenia się fałszywym dokumentem w postępowaniu sądowym, doprowadziłoby do wzruszenia postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, a w konsekwencji do ustalenia właściwego kręgu spadkobierców po

**3.11** Ustalony przez Komisję sposób prowadzenia postępowania administracyjnego, w tym naruszenia prawa procesowego, skutkujące wadliwym ustaleniem kręgu stron – podmiotów uprawnionych do wystąpienia z wnioskiem, o którym stanowi art. 7 ust. 1 dekretu – są nie do przyjęcia w warunkach państwa prawnego. W toku badanego postępowania, przeprowadzonego przez Prezydenta m.st. Warszawy, nie zweryfikowano faktycznego przebiegu spadkobrania po przedwojennych właścicielach nieruchomości warszawskiej, lecz oparto się wyłącznie na dokumentach przedstawionych przez strony. Nie można zatem mówić o obiektywizmie i poszukiwaniu przez organ prawdy materialnej we wskazanym postępowaniu.

**3.12** W myśl art. 50 u.s.g obowiązkiem osób uczestniczących w zarządzaniu mieniem komunalnym jest zachowanie szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu zgodnie z przeznaczeniem tego mienia i jego ochrona. W literaturze wskazuje się, że przepis ten skierowany jest do osób uczestniczących w zarządzaniu mieniem komunalnym, w szczególności do organu wykonawczego gminy, w tym do Prezydenta m.st. Warszawy. W doktrynie stwierdza się jednomyślnie, że pojęcie: „szczególna staranność” powinno być rozumiane jako staranność wyższa niż należyta (P. Czechowski [w:] Prawo samorządu terytorialnego, red. P. Czechowski, S. Piątek, Warszawa 1994, s. 139–140; K. Bandarzewski [w:] tenże, P. Chmielnicki, P. Dobosz, W. Kisiel, P. Kryczko, M. Mączyński, S. Płażek, Ustawa o samorządzie gminnym. Komentarz, Warszawa 2010, s. 549; P. Chmielnicki, Stosunek pracy pracownika samorządowego a jego funkcja publiczna [w:] Stosunki pracy pracowników samorządowych, red. M. Stec, Warszawa 2008, s. 83 i n.). Wskazuje się, że wymagania co do staranności są wyższe w przypadku, gdy strony wiąże więź szczególnego zaufania, gdy dobro będące przedmiotem zobowiązania jest szczególnie cenne – właśnie ze względu na to, że jest dobrem publicznym (J. Dominowska, Komentarz do art. 50 [w:] Ustawa o samorządzie gminnym. Komentarz, red. R. Hauser, Z. Niewiadomski, Legalis 2011, pkt 7). Z tego też względu ustawodawca nawiązał w art. 50 u.s.g. do „przeznaczenia mienia” jako właściwego kryterium zarządu mieniem komunalnym. Skuteczna ochrona mienia, w odniesieniu do którego brak jest właściciela w znaczeniu ekonomicznym, wymaga uwypuklenia obowiązków osób uczestniczących w zarządzaniu mieniem komunalnym w zakresie ochrony (J. Jagoda, Komentarz do art. 50 ustawy o samorządzie gminnym, SIP Lex 2016, pkt 6). Jest to tym bardziej istotne, że termin „zarządzanie” najczęściej jest rozumiany jako obejmujący zagadnienia ochrony mienia, a nawet jeżeli ochronę tę potraktować jako odrębną od zarządzania, to niewątpliwie oba te obszary działania są ze sobą



ściśle związane (J. Jagoda, Komentarz do art. 50 ustawy o samorządzie gminnym, SIP Lex 2016, pkt 6). Szczególna staranność dotycząca ochrony mienia samorządowego jest więc naturalnym uzupełnieniem rozmaitych szczególnych wymogów i ograniczeń w stosunku do tego mienia, któremu przypisano specyficzne funkcje (M. Habdas, Publiczna własność..., s. 331).

W piśmiennictwie wskazano, iż ocena, czy dochowano szczególnej staranności, musi brać pod uwagę istotę, cel, zadania jednostki samorządu terytorialnego oraz wyrażane w prawem dopuszczanych formach potrzeby wspólnoty samorządowej (zob. R. Sowiński, Warunki prawne funkcjonowania spółek komunalnych i ich specyfika, „Rejent” 2003, nr 6, s. 181).

Ponadto istotnymi miernikami oceny staranności osób zarządzających mieniem komunalnym są:

1) wymóg zgodności sprawowania zarządu z przeznaczeniem mienia – odwołującym się do społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa (art. 5 k.c.), które na gruncie ustaw ustrojowych sprowadza się do zaspokajania potrzeb publicznych (vide art. 7 ust. 1 zd. 1 u.s.g. w zw. z art. 166 ust. 1 Konstytucji RP),

2) zasada szczególnej ochrony mienia komunalnego (art. 50 in fine u.s.g.) – szczególna staranność dotycząca ochrony mienia komunalnego powinna być przede wszystkim rozumiana jako konieczność podejmowania czynności o charakterze zachowawczym. O ile właściciel prywatny może decydować o tym, czy chronić swoje mienie, o tyle szczególna staranność w ochronie mienia komunalnego (publicznego) powinna być rozumiana jako obowiązek podjęcia wszelkich działań zmierzających do ochrony rzeczy lub prawa (R. Sowiński, Warunki prawne funkcjonowania ..., s. 181).

Należy przyjąć zatem za aktualne stanowisko T. Dybowskiego, że o ile właściciel prywatny może decydować o tym, czy chronić swoje mienie, o tyle szczególna staranność w ochronie mienia komunalnego (publicznego) powinna być rozumiana jako obowiązek podjęcia wszelkich działań zmierzających do ochrony rzeczy lub prawa (T. Dybowski, Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio - actio negatoria), Warszawa 1969, s. 77-78 [za:] J. Jagoda, Komentarz do art. 50 ustawy o samorządzie gminnym, SIP Lex 2016, pkt 6). Obecnie, wobec braku przepisów chroniących mienie samorządowe lub państwowe (mienie publiczne), podmioty publiczne (jednostki samorządu terytorialnego i Skarb Państwa) muszą samodzielnie w sposób aktywny chronić swoje mienie. Właśnie z tego względu konieczne jest zachowanie szczególnej staranności przy jego ochronie.

Mając na uwadze treść art. 50 u.s.g. oraz skutki jakie pociąga za sobą naruszenie powołanego przepisu, zdaniem Komisji należy przyjąć, że **zasada szczególnej ochrony mienia komunalnego nakazuje, aby w sprawach dekretowych Prezydent m.st. Warszawy ustalił stan faktyczny z najwyższą starannością.** Nie można bowiem tracić z pola widzenia, że **skutkiem decyzji reprivatyzacyjnej jest wyzbycie się przez gminę jej majątku (zwrot nieruchomości).**

**3.13** Według Komisji, wszystkie wskazane okoliczności, pozwalają na przyjęcie, że decyzja reprivatyzacyjna została wydana przez Prezydenta m.st. Warszawy z rażącym naruszeniem przepisów prawa: art. 7 w związku z art. 77 § 1 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu oraz art. 50 u.s.g., poprzez przeprowadzenie postępowania z rażącym uchybieniem zasadom prawdy obiektywnej i rzetelności. W konsekwencji Prezydent m. st. Warszawy ustalił nieprawidłowy krąg osób uprawnionych do skutecznego wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do całości praw i roszczeń, nabytych w wyniku transakcji obarczonych wadą nieważności. Co więcej, Prezydent m.st. Warszawy nieprawidłowo ustalił krąg osób uprawnionych do skutecznego wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do 1/4 udziału w prawach i roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości, przysługujących pierwotnie z i S i.

**3.14** W konsekwencji należy przyjąć, że w badanej sprawie w dniu wydania zakwestionowanej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy istniały podstawy do przyjęcia, że stronami postępowania w przedmiocie ustanowienia własności czasowej były osoby nie będące podmiotami uprawnionymi w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r.

#### **4. Rażące naruszenie przepisów prawa poprzez nieustalenie prawidłowego kręgu stron postępowania i naruszenie zasady czynnego udziału stron**

**4.1** Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ..... r., nr ..... została wydana z naruszeniem prawa polegającym na rażącym naruszeniu art. 10 k.p.a. – ze względu na nieustalenie prawidłowego kręgu stron postępowania administracyjnego.

Prezydent m.st. Warszawy, wydając ww. decyzję pominął współużytkowników wieczystych nieruchomości, będących właścicielami wyodrębnionych lokali w budynku

położonym przy ul Noakowskiego 16, posadowionym na działce o numerze ewidencyjnym z obrębu ewidencji gruntów nr

Jakkolwiek Komisji znane jest stanowisko wyrażone w orzecznictwie sądowoadministracyjnym, iż naruszenie zasady czynnego udziału strony nie jest obwarowane sankcją nieważności, a jest podstawą do obrony w trybie wznowienia postępowania, to jednak waga konsekwencji prawnoprocesowych wspomnianego naruszenia dla wspomnianych stron postępowania reprivatyzacyjnego nakazuje podjęcie rozważań w tym względzie w treści niniejszej decyzji.

Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_ uznał za stronę jedynie

uwzględniając jako stron postępowania właścicieli wyodrębnionych lokali w budynku posadowionym na działce o numerze ewidencyjnym

Jak wynika z akt sprawy, w dniu 22 sierpnia 2003 r., tj. w dniu wydania przez organ decyzji reprivatyzacyjnej współużytkownikami wieczystymi działki o numerze ewidencyjnym \_\_\_\_\_ byli wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych w posadowionym na tym gruncie, tj. właściciele lokali nr \_\_\_\_\_

Wydając wymienioną powyżej decyzję Prezydent m. st. Warszawy pominął współużytkowników wieczystych działki o numerze ewidencyjnym \_\_\_\_\_, choć dysponował m.in. wypisem z rejestru gruntów z 14 kwietnia 1998 r., z którego wynika, że \_\_\_\_\_ z siedzibą w Warszawie,

byli użytkownikami wieczystymi działki o nr \_\_\_\_\_

W konsekwencji w badanym przez Komisję postępowaniu doszło do naruszenia art. 10 § 1 k.p.a.

Właścicielom wyodrębnionych lokali, będącym zarazem użytkownikami wieczystymi przedmiotowej nieruchomości gruntowej, przysługiwało prawo do czynnego udziału w każdym stadium postępowania, w tym do brania udziału w przeprowadzaniu dowodów oraz do zaskarżania – w przypadkach określonych ustawą – wydawanych w ich toku aktów administracyjnych. Interes prawny wspomnianych właścicieli lokali wynikał z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892). Stronami

postępowania powinni być nie tylko następcy prawni pierwotnych właścicieli nieruchomości, ale także inne osoby, którym przysługuje tytuł praworzeczowy do nieruchomości. Ich prawa mogą bowiem w oczywisty sposób uniemożliwiać zaspokojenie roszczeń pierwotnych właścicieli lub ich następców prawnych. Uniemożliwienie właścicielom wyodrębnionych lokali realizacji uprawnień procesowych wypływających ze statusu strony godziło w konstytucyjną zasadę równości, wyrażoną w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP, a także w zasadę ochrony własności przewidzianą w art. 64 ust. 1 Konstytucji RP. Było również sprzeczne z ugruntowaną linią orzecniczą Naczelnego Sądu Administracyjnego (vide wyroki NSA: z dnia 24 kwietnia 2008 r., sygn. akt I OSK 264/08; z dnia 8 lutego 2007 r., sygn. akt I OSK 1110/06; z dnia 31 marca 2011 r., sygn. akt I OSK 798/10; z dnia 27 maja 2015 r., sygn. akt I OSK 508/14, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Jak trafnie zauważył Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 9 lipca 2015 r. w sprawie o sygn. akt I OSK 2527/14, brak jest dostatecznego uzasadnienia dla przyjęcia poglądu, że w postępowaniu dotyczącym stanu prawnego określonej nieruchomości mogłyby brać udział jedynie osoby, które roszczą sobie w stosunku do niej określone prawa, a z drugiej strony nie mogłyby brać w nim udziału osoby, którym takie prawa już przysługują, choć na innej podstawie prawnej.

4.2 Według Komisji, wskazane okoliczności pozwalają na ustalenie, że decyzja reprivatyzacyjna została wydana przez Prezydenta m.st. Warszawy z rażącym naruszeniem przepisów prawa – art. 10 § 1 k.p.a., ponieważ w postępowaniu dekretowym nie brali udziału właściciele wyodrębnionych lokali, będący zarazem użytkownikami wieczystymi przedmiotowej nieruchomości gruntowej.

## **5. Rażące naruszenie zasady praworządności**

5.1 W postępowaniu administracyjnym zasada ogólna praworządności znajduje odzwierciedlenie m.in. w zasadzie ogólnej kontroli i nadzoru nad przestrzeganiem prawa w postępowaniu. Według art. 7 in princ. k.p.a.: „w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności (...)”. Z zasady ogólnej przyjmującej nakaz „stania na straży praworządności” wynikają dla organów administracji publicznej obowiązki, które ujmować należy w dwóch płaszczyznach: płaszczyźnie samokontroli i – w następstwie dopuszczalności odwołałości decyzji – w płaszczyźnie nadzoru. Obowiązek „stania na straży praworządności” nakłada na organ podejmujący czynności procesowe, a w następstwie

czynność materialnoprawną – decyzję administracyjną, obowiązek dokonania oceny zgodności decyzji z przepisami prawa procesowego i przepisami prawa materialnego. Organ zatem wszczynając postępowanie, obowiązany jest zbadać swoją właściwość (art. 19 k.p.a.), ustalić, czy przepisy prawa materialnego dają podstawę do rozstrzygnięcia sprawy na drodze decyzji, a w szczególności czy **przepis prawa materialnego daje podstawę do wszczęcia postępowania z urzędu** (B. Adamiak, System prawa administracyjnego. Tom 9. Prawo procesowe administracyjne, red. R. Hauser, A. Wróbel, Z. Niewiadomski, Warszawa 2017, s. 299-300).

5.2 W ocenie Komisji, Prezydent m. st. Warszawy nie wywiązał się z obowiązków, wynikających z art. 7 k.p.a.

Komisja ustaliła, że Prezydent m.st. Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz wiedziała o nieprawidłowościach przy reprivatyzacji nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16, tym bardziej że nabywcami udziałów w nieruchomości byli członkowie jej rodziny. Beneficjentami decyzji reprivatyzacyjnych byli [imię] (córka [imię] ) oraz [imię] (mąż [imię] ).

Prezydent m.st. Warszawy [imię] powinna była dążyć do uchylecia decyzji z 2003 r., która obarczona była kwalifikowanymi wadami prawnymi.

Jak wynika z zeznań świadka [imię] Prezydent m.st. [imię]

w 2013 r. była informowana o możliwości wznowienia postępowania (vide zeznania ww. na rozprawie w dniu 4 grudnia 2017 r.).

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pierwsze sygnały o wadliwościach decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 wpłynęły do Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 29 marca 2007 r. wraz z pierwszym pismem, w którym Stowarzyszenie M [imię] K [imię] przy ul. N [imię] w [imię] „[imię]” informowało o wątpliwościach dotyczących sprzedaży kamienicy przodkom beneficjentów decyzji. Prezydent m.st. Warszawy udzielając odpowiedzi na ww. pismo odwołał się do treści księgi hipotecznej nr 6436 – prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości – co wskazuje, że przed tym dniem treść tej księgi była badana przez urzędników m.st. Warszawy. W księdze tej od dnia 28 września 1946 r. znajdowało się zastrzeżenie [imię] , wskazujące na sfalszowanie pełnomocnictw, na podstawie których nabyto kamienicę. Wobec powyższego należy uznać, że najpóźniej dnia 31 maja 2007 r. Prezydent m.st. Warszawy posiadał informację o możliwej wadliwości pełnomocnictwa, na podstawie którego zbyto budynek oraz roszczenia wynikające z dekretu z

dnia 26 października 1945 r. Informacja dotycząca fałszywych pełnomocnictw została ponownie przedłożona Prezydentowi m.st. Warszawy przez Stowarzyszenie „...”, przy piśmie z dnia 11 czerwca 2007 r. O kolejnych wadliwościach decyzji reprivatyzacyjnych Prezydent m.st. Warszawy mógł dowiedzieć się w dniu 26 listopada 2008r., tj. w chwili gdy Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W... poinformowało organ o złożeniu wniosku o wszczęcie postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji z 22 sierpnia 2003 r. Wniosek ten oprócz informacji dotyczącej wadliwości pełnomocnictw zawierał informację o nabyciu przez ... i ... nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 po wejściu w życie dekretu.

5.3 Przeszkodą do wzruszenia wadliwej decyzji reprivatyzacyjnej nie była przeszkoda w postaci istnienia podstaw do wyłączenia organu od orzekania w sprawie (art. 25 § 1 pkt 1 k.p.a.). Jeżeli Prezydent m.st. Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz uważała, że nie mogła samodzielnie działać, wówczas powinna była przekazać do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W... kwestię wznowienia postępowania na podstawie artykułu 145 § 1 pkt 1 k.p.a., zgodnie z którym w sprawie zakończonej decyzją ostateczną wznowia się postępowanie, jeżeli dowody, na podstawie których ustalono istotne dla sprawy okoliczności, okazały się fałszywe.

Hanna Gronkiewicz-Waltz wyłączyła się od udziału w sprawie i złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W... pismo o wznowienie postępowania dopiero w dniu 24 października 2016 r., a więc po przeszło 8 latach – od momentu, gdy jako organ powzięła wiadomość o podstawach do wznowienia badanego postępowania.

5.4 W niniejszej sprawie od dnia 2 grudnia 2006 r., czyli od dnia zaprzysiężenia Hanny Gronkiewicz-Waltz na Prezydenta m.st. Warszawy, z uwagi na fakt, że beneficjentami decyzji reprivatyzacyjnych byli ... ( ... ) oraz A... J... W... mąż H... G... W..., wobec wskazanego organu zachodziły podstawy do jego wyłączenia w oparciu o art. 25 § 1 pkt 1 k.p.a. Przepis ten stanowi, że organ administracji publicznej podlega wyłączeniu od załatwienia sprawy dotyczącej interesów majątkowych jego kierownika lub osób pozostających z tym kierownikiem w stosunkach określonych w art. 24 § 1 pkt 2 i 3 k.p.a. W myśl przepisu art. 24 § 1 pkt 2 k.p.a., pracownik organu administracji publicznej podlega wyłączeniu od udziału w postępowaniu w sprawie swego małżonka oraz krewnych i powinowatych do drugiego stopnia. Zgodnie z art. 26 § 2 pkt 1 k.p.a., w przypadku

wyłaczenia organu sprawę załatwia – w okolicznościach przewidzianych w art. 25 § 1 pkt 1 – organ wyższego stopnia nad organem załatwiającym sprawę. Jak wynika z treści art. 17 pkt 1 k.p.a., organem wyższego stopnia w rozumieniu kodeksu jest w stosunku do organów jednostek samorządu terytorialnego – Samorządowe Kolegium Odwoławcze, chyba że ustawy szczególne stanowią inaczej. Organem właściwym do podejmowania czynności w niniejszej sprawie było zatem Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W.

Prezydent m.st. Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz od dnia 2 grudnia 2006 r. nie wykonała obowiązku nałożonego na nią przez przepisy k.p.a., nie wyłączając się jako organ od udziału w sprawie, a także nie przekazując akt organowi wyższego stopnia – Samorządowemu Kolegium Odwoławczemu w W.

5.5 Należy zwrócić uwagę, że w rozpoznawanej sprawie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., dysponując opisanymi powyżej informacjami, nie mogło stwierdzić nieważności decyzji wydanych w dniu \_\_\_\_\_ a 2013 r., nr \_\_\_\_\_, nr \_\_\_\_\_ – z uwagi na brzmienie art. 156 § 2 k.p.a. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu, nie stwierdza się nieważności decyzji z przyczyn wymienionych w § 1 pkt 1, 3, 4, 7, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło dziesięć lat, a także gdy decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne. Przez nieodwracalność skutków prawnych decyzji administracyjnej należy rozumieć sytuację, w której stan prawny ustalony ostateczną decyzją organu nie może być zweryfikowany (uchylony lub zmieniony) przy pomocy środków dostępnych na gruncie Kodeksu postępowania administracyjnego. Innymi słowy, "jeśli skutki prawne decyzji mogą być zniesione w drodze postępowania administracyjnego, oznacza to, że nie mają one charakteru nieodwracalnego" (wyr. SN z 6.4.1995 r., III ARN 8/95, OSN 1995, Nr 18, poz. 223). W niniejszej sprawie beneficjenci decyzji sprzedali 9 lutego 2007 r. całą nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 i po tej dacie nie jest możliwa zmiana skutków prawnych – w postaci przejścia prawa własności – przy pomocy środków dostępnych w k.p.a. Wobec tego należy uznać, że decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne, zatem brak było możliwości do wszczęcia postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji reprivatyzacyjnych.

5.6 W powyższej perspektywie należy stwierdzić, iż w ocenie Komisji, w sytuacji, która zaistniała w niniejszej sprawie, tj. wobec braku wyłączenia organu i przekazania akt organowi wyższego stopnia – Prezydent m.st. Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz mogła złożyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o wznowienie postępowania na podstawie art. 145 § 1 pkt 1 k.p.a. W myśl art. 146 § 1 k.p.a., uchylenie

decyzji z przyczyn określonych w art. 145 § 1 pkt 1 i 2 k.p.a. nie może nastąpić, jeżeli od dnia doręczenia lub ogłoszenia decyzji upłynęło dziesięć lat, zaś z przyczyn określonych w art. 145 § 1 pkt 3-8 k.p.a. oraz art. 145a i art. 145b k.p.a., jeżeli od dnia doręczenia lub ogłoszenia decyzji upłynęło pięć lat. Przedmiotowe decyzje reprivatyzacyjne zostały wydane w dniu 22 sierpnia 2003 r., zatem zgodnie z art. 146 § 1 k.p.a., uchylenie decyzji z przyczyn określonych m.in. w art. 145 § 1 tej ustawy nie mogło nastąpić po dacie 22 sierpnia 2013 r.

Komisja stwierdziła, że Prezydent m.st. Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz mogła podjąć działania w kierunku wznowienia postępowania już co najmniej dnia 31 maja 2007 r., a z pewnością powinna była je podjąć po dniu 26 listopada 2008 r., kiedy to Samorządowe Kolegium Odwoławcze poinformowało o złożeniu wniosku o stwierdzenie nieważności decyzji reprivatyzacyjnych. Wniosek ten zawierał informację o skazaniu I K za przestępstwo polegające na sfalszowaniu pełnomocnictw. Jednocześnie Biuro Gospodarowania Nieruchomościami m.st. Warszawy dysponowało od 2012 r. decyzją Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 16 marca 2012 r., która w uzasadnieniu zawierała informacje dotyczące skazania I K, ze wskazaniem, na podstawie jakich akt okoliczność ta została ustalona. Ponadto, jak wynika z zeznań świadka M B, Prezydent m.st. Warszawy w 2013 r. była informowana o możliwości wznowienia postępowania (vide protokół przesłuchania z dnia 4 grudnia 2017 r., k. 1881-1923). Prezydent m.st. Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz wyłączyła się od udziału w sprawie i złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W pismo o wznowienie postępowania dopiero w dniu 24 października 2016 r., a więc po przeszło 8 latach – od momentu, gdy jako organ powzięła wiadomość o podstawach do wznowienia badanego postępowania.

**5.7. W ocenie Komisji, zaniechania Prezydenta m.st. Warszawy Hanny Gronkiewicz-Waltz, odnoszące się do możliwości wznowienia postępowania w celu uchylenia wadliwej decyzji reprivatyzacyjnej, stanowiło rażące naruszenie zasady praworządności wyrażonej w art. 7 k.p.a. Opisane zaniechania doprowadziły do upływu 10-letniego terminu, czego skutkiem jest brak możliwości uchylenia przedmiotowej decyzji w trybie wznowienia postępowania administracyjnego. Z tego powodu konieczne jest działanie Komisji w niniejszej sprawie, zmierzające do przywrócenia stanu praworządności.**



## **6. Wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, w szczególności w postaci utrudnienia korzystania z lokalu**

**6.1.** Zdaniem Komisji sytuacja lokatorów kamienicy przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie w następstwie wydania decyzji reprivatyzacyjnej oraz zbycia nieruchomości na rzecz F. S. i N. sp. z o.o. w Warszawie radykalnie się pogorszyła w wielu aspektach faktycznych i prawnych:

1. czynsz najmu lokali mieszkalnych został znacznie podwyższony, wbrew woli najemców. Brak możliwości terminowego regulowania zawyżonych opłat spowodował zadłużenie, które wraz z narastającymi odsetkami stało się podstawą do zainicjowania przez nabywców nieruchomości postępowań sądowych o zapłatę i o eksmisję z lokalu mieszkalnego;
2. zły stan techniczny budynku i prowadzenie przez nabywcę nieruchomości prac remontowych w sposób wykraczający poza normalne standardy tych pracy służyło wywieraniu nacisku na najemców lokali mieszkalnych w celu doprowadzenia do ich „dobrowolnego” opuszczenia lokali mieszkalnych. Takie działanie wywoływało stres, ale także poczucie zagrożenia u lokatorów;
3. trudna sytuacja finansowa najemców lokali spowodowała, że stali się oni ofiarą szantażu, który zmierzał do zmuszenia ich do „dobrowolnego” opuszczenia lokalu mieszkalnego w zamian za umorzenie zaległości czynszowych i wycofanie sprawy sądowej o eksmisję, albo kontynuację wymienionych postępowań i konieczność przymusowego opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego oraz uregulowania całej zaległości czynszowej wraz z odsetkami i kosztami postępowania;
4. najemcy lokali mieszkalnych stali się adresatami bezpośrednich gróźb i przemocy innego rodzaju.

### **6.1.1. Czynsz najmu lokali mieszkalnych został znacznie podwyższony oraz lokatorzy zostali zmuszeni do dokonywania inwestycji w lokalach, co spowodowało trudną sytuację finansową najemców lokali**

Zasady zmiany wysokości stawek czynszu reguluje art. 8a ust. 4 u.o.p.l. Po otrzymaniu wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu, najemca może zażądać od wynajmującego podania przyczyny podwyżki i jej kalkulacji. Wynajmujący, ma obowiązek przedstawić w formie pisemnej, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego wezwania, żądane przez najemcę dane. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 lutego 2010 r., sygn. akt

III CZP 130/09: „(...) Kalkulacja podwyżki czynszu powinna zawierać wskazanie sposobu obliczenia tego z jego składników, który stanowi podstawę wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu”.

Obowiązek przedstawienia przez wynajmującego wskazanego wyżej pisemnego uzasadnienia podwyżki w 14-dniowym terminie jest obwarowany rygorem nieważności samej podwyżki. W razie otrzymania żądanych danych najemca może następnie, zgodnie z art. 8a ust. 5 u.o.p.l., w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia wysokości czynszu zakwestionować podwyżkę wnosząc do sądu pozew o ustalenie, na podstawie przepisów art. 8a ust. 4a-4e, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości. Udowodnienie zasadności podwyżki ciąży wówczas na właścicielu. W przypadku zakwestionowania podwyżki najemca jest obowiązany, zgodnie z art. 8a ust. 6a pkt 2 u.o.p.l., uiszczać czynsz w dotychczasowej wysokości do dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu kończącego postępowanie w sprawie. W przypadku jednak uznania przez sąd podwyżki wysokości czynszu za zasadną, choćby w innej wysokości niż wynikająca z wypowiedzenia, to obowiązkiem najemcy jest, stosownie do treści art. 8a ust. 6b u.o.p.l., zapłata kwoty odpowiadającej różnicy między podwyższonym a dotychczasowym czynszem, za okres od upływu terminu wypowiedzenia.

W niniejszej sprawie sposób działania nowego właściciela nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16, polegający na bezzasadnym podwyższeniu czynszu, wywieraniu presji procesów sądowych wobec narastających zadłużeń, przy istnieniu sporu co do podstaw i zasadności ich podwyższania, uruchomiła mechanizm tzw. „hodowania długów”, który stosowano wobec wszystkich lokatorów.

Stosowanie powyżej opisanego mechanizmu przez nowego właściciela nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 potwierdzają zeznania świadków, złożone na rozprawie przed Komisją oraz pisma lokatorów, znajdujące się w aktach sprawy.

Świadek A· B' na rozprawie przed Komisją w dniu 5 grudnia 2017 r. zeznała, że czynsz najmu został podwyższony w celu pozbycia się lokatorów. W ocenie świadka spółka F· wiedziała, że lokatorzy nie byli w stanie płacić czynszu w wysokości po jej podwyżce. Świadek wskazała, że wielu lokatorów zakwestionowało na drodze sądowej skokowe podwyżki czynszu, najpierw o 500%, a następnie o 1000%.

Również świadek J W na rozprawie przed Komisją w dniu 4 grudnia 2017 r. zeznała, że czynsz najmu lokalu został podniesiony przez nowego właściciela nieruchomości o 400%. Świadek wskazała, że pierwsza podwyżka czynszu najmu lokalu

miała miejsce pod koniec października 2006 r. Ponadto świadek J. W. podczas zeznań złożonych przed Komisją, wskazywała na problem egzekucji komorniczych, kierowanych przeciwko lokatorom oraz wiązany z nim mechanizm tzw. „hodowania długów”. Świadek zeznała, że w związku z podwyższeniem czynszu najmu lokalu od 2007 r. do 2011 r. jej dług narósł do wysokości pięćdziesięciu kilku tysięcy złotych plus odsetki – tj. w sumie jej dług z tytułu czynszu najmu lokalu mieszkalnego wynosił około 100.000,00 zł.

Świadek K. L., były lokator kamienicy przy ul. Noakowskiego 16, którego rodzina mieszkała pod ww. adresem od 1945 r., na rozprawie z dnia 4 grudnia 2017 r. zeznał, że czynsz najmu lokalu został podwyższony pięć razy przez nowego właściciela nieruchomości – najpierw z 2,49 zł do 11,49 zł za m<sup>2</sup> oraz od 13,84 zł do 25,82 zł za m<sup>2</sup>. Świadek wskazał, że czynsz najmu został podwyższony o ponad 1000% w ciągu niecałych dwóch lat i taka podwyżka czynszu najmu była nie do udźwignięcia dla lokatorów.

Z pisma E. W. – L. z dnia 30 listopada 2017 r. (str. 1444-1447), byłej lokatorki budynku przy ul. Noakowskiego 16, która mieszkała w tej nieruchomości od 1962 r. do roku 2012 r., do którego to pisma na rozprawie przed Komisją odnosiła się również świadek A. B., wynika, że problemy lokatorów zaczęły się w październiku 2006 r. wraz z przejściem administrowania kamienicy przez firmę R

której przedstawicielka, nie okazując żadnych dokumentów uwierzytelniających jej umocowanie, w październiku 2006 r. zmieniła stawkę czynszową, która do tej pory wynosiła 2,49 zł za m<sup>2</sup>, na 11,69 zł za m<sup>2</sup>, czyli o 469%. Z pisma tego wynika również, że w czerwcu 2007 r. nowy właściciel podniósł czynsz do wysokości 12,70 zł za m<sup>2</sup>. E. W. – L. w przedmiotowym piśmie wskazała również, że z uwagi na pozbawienie przez nowego właściciela możliwości korzystania z piwnic niemożliwym stało się składowanie opału. Lokatorzy zostali zmuszeni do natychmiastowego wykonania wewnętrzdomowych instalacji c.o. i zakupu dwufunkcyjnego pieca gazowego, co było znacznym wydatkiem dla lokatorów, a równocześnie znacznie podnosiło koszty ogrzewania lokalu, które wyniosły w sezonie grzewczym około 6 tys. zł. E. W. – L. wskazała, że razem z wysokim czynszem, konieczność wykonania powyżej inwestycji w bardzo wysokim stopniu obciążała finansowo jej rodzinę. Rodzina lokatorki w związku z drastycznym podwyższeniem czynszu najmu lokalu oraz w związku z koniecznością wykonania przedmiotowych inwestycji w lokalu miała zadłużenie czynszowe w wysokości około 8 tys. zł, czego skutkiem było wypowiedzenie jej najmu lokalu. Zadłużenie to rodzina Elżbiety Wilczyńskiej – Lewandowskiej spłaciła w całości dzięki wsparciu rodziny.

Wa, Pi były lokator kamienicy przy ul. Noakowskiego 16, w piśmie z dnia 6 grudnia 2017 r. wskazał, że jego rodzinie podwyższono czynsz najmu do 13,84 zł za m<sup>2</sup>.

#### **6.1.2. Zły stan techniczny budynku i prowadzenie przez nabywcę nieruchomości prac remontowych w sposób wykraczający poza normalne standardy tych pracy**

Prowadzenie przez nabywcę nieruchomości prac remontowych w sposób wykraczający poza normalne standardy tych pracy służyło wywieraniu nacisku na najemców lokali mieszkalnych w celu doprowadzenia do ich „dobrowolnego” opuszczenia lokali mieszkalnych. Takie działanie wywoływało stres, ale także poczucie zagrożenia u lokatorów. W przedmiotowej sprawie uciążliwość prac remontowych wykraczała zdecydowanie poza normy społecznie akceptowalne.

Na zły stan budynku wskazywał w piśmie z dnia 6 grudnia 2017 r. W \_\_\_\_ P'. Lokator wskazywał, że pomimo wydania decyzji PINB z dnia 29 listopada 2011 r. (Nr \_\_\_\_), nakazującej natychmiastowe opróżnienie m.in. lokalu \_\_\_\_ ze względu na zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia, lokal nie został opróżniony.

Niezależnie od stanu technicznego budynku położonego przy ul. Noakowskiego 16, właściciel nieruchomości prowadził prace remontowe w sposób wykraczający poza normalne standardy tych pracy, których celem jednak nie była pożądana naprawa stanu technicznego budynku, a wywieranie nacisku na najemców lokali mieszkalnych.

Powyższe okoliczności potwierdziły zeznania świadka A B! złożone na rozprawie przed Komisją w dniu 5 grudnia 2017 r. Świadek zeznała, że remont, a właściwie przebudowa kamienicy, przebiegała chaotycznie i przy ustawicznie trwającym 6 lat naruszeniu miru domowego oraz porządku i przepisów prawa budowlanego. W odebranych lokatorom piwnicach wyburzono ściany, podobnie jak i wyburzenia ścian nastąpiły w przebudowanych bez zezwoleń lokalach. W efekcie tego chaosu budowlanego i organizacyjnego BINP stwierdził katastrofę budowlaną, wynikającą z naruszenia konstrukcji budynku, zagrażającą życiu lokatorów, w tym rodziny świadka. Świadek zeznała również, że koszmar jej rodziny zaczął się od 2006 r. - remonty były non stop, młoty pneumatyczne, klatka schodowa. Świadek zeznała dalej, że mieszkała na IV piętrze budynku, na II piętrze odbywał się remont mieszkania, wskutek czego ściany zaczęły pękać. Świadek podniosła dalej, że w budynku przez osiem miesięcy nie działała winda oraz że przyczyną wyprowadzki jej rodziny z nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 było zagrożenie katastrofą budowlaną.

Również świadek B i O, składając zeznania przed Komisją w dniu 5 grudnia 2017 r., wskazywał na długotrwały remont, trwający od 2007 r. do 2014 r.

Ponadto z wyżej wspomnianego pisma E i W – L z dnia 30 listopada 2017 r. wynika, że zagrożeniem w kamienicy przy ul. Noakowskiego 16 było także olbrzymie zapylenie klatek schodowych i mieszkań, wynikające ze skuwania tynków i burzenia ścian w lokalach. Efektem tych remontów były rozległe pęknięcia sufitów i ścian, dwukrotne zalania łazienki oraz zawalenia się sufitu w toalecie, które spowodowało rozbicie muszli klozetowej. Zwrot kosztów muszli klozetowej nastąpił dopiero po 8 miesiącach upominania się przez lokatorów. W kamienicy nieustannie też panował hałas młotów pneumatycznych. Ponadto E i W – L wskazała w przedmiotowym piśmie, że liczne udostępnienia jej lokalu w związku z remontami i pomiarami nie były z nią uzgadniane, co do terminu i udostępnienie lokalu było zawsze przedstawiane jako kategoryczne żądanie, pod groźbą wypowiedzenia umowy najmu.

Z pisma z dnia 6 grudnia 2017 r. W i P wynika, że lokatorzy doznali fizycznych i psychicznych skutków długotrwałego i uciążliwego remontu, jaki był prowadzony w budynku przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie przez F S N o sp. z o.o. W czasie remontu w budynku był kurz, brud, hałas. Lokator wskazał w ww. piśmie, że w budynku podczas remontu była wyłączana woda, gaz oraz prąd. Pył z remontu pojawił się również w lokalu zajmowanym przez rodzinę W i P wiosną zaś w lokalu kapąła woda z sufitu. W i P wskazał również, że lokatorzy czuli się nękani uciążliwym remontem. W i P wskazał również, że czuł się zastraszony, m.in. pomimo tego, że nie przedłożono mu do podpisu żadnego pisma informującego, że budynek przejął właściciel.

### **6.1.3. Najemcy lokali mieszkalnych stali się adresatami bezpośrednich gróźb i przemocy innego rodzaju**

W ocenie Komisji formy wywierania presji i nacisku wobec najemców lokali mieszkalnych były różnorodne. Zaliczyć od nich należy zastraszanie, nękanie lokatorów, wykonywanie prac remontowych w celu uniemożliwienia mieszkańcom „normalnego” zamieszkiwania i groźby procesów sądowych. Wskazane działania stanowią ewidentny objaw psychicznego nękania w celu doprowadzenia do dobrowolnego opuszczenia lokalu mieszkalnego z uwagi na brak możliwości korzystania zgodnie z zasadami współżycia społecznego w zajmowany lokali. Działanie takie mogło skutkować narażeniem zdrowia

i życia mieszkańców przedmiotowej kamienicy, co z pewnością narusza rażąco interes społeczny.

Jako przykład zachowań beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnej, wymierzonych w korzystanie z lokali w nieruchomości warszawskiej przez ich lokatorów, należy wskazać szereg zachowań prowokacyjnych, mających na celu zastraszenie dotychczasowych lokatorów.

Świadek J. W. zeznała, że po reprivatyzacji życie jej rodziny bardzo się zmieniło. Świadek zeznała, że jej rodzina została poinformowana o wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej w dniu 10 października 2006 r., zaś 26 października 2006 r. jej mąż dostał zawału serca – po pierwszej podwyżce czynszu najmu. Od tego momentu mąż świadka przestał pracować i otrzymywał 3.000,00 zł z tytułu renty. Świadek w dniu 14 lutego 2007 r. dostała udaru, w wyniku czego była sparaliżowana. Świadek zeznała również, że lokatorzy budynku przy ul. Noakowskiego 16 byli cały czas nękanymi, nachodzeni, chciano przez mieszkanie świadka wybierać śmieci z przewodu wentylacyjnego. Świadek wskazała, że lokal, w którym mieszkała z rodziną był zalewany z pustostanu – lokatorzy, którzy się wyprowadzili stamtąd, nie zakręcili wody. Świadek zaznaczyła dalej, że pomimo że lokatorzy wyprowadzili się 2 miesiące wcześniej, woda nadal zalewała jej mieszkanie.

Również z zeznań świadka B. O. i wynikają różne formy wywierania presji i nacisku wobec najemców lokali mieszkalnych przez nowego właściciela przedmiotowej nieruchomości. Świadek zeznał, że w budynku dochodziło do zamykania dopływu wody do mieszkań, wyłączania wind przy jednoczesnym blokowaniu przejść z klatki schodowej i na podwórku, wyłączenie prądu, prowadzenie robót bez pozwoleń i zgód urzędowych, stwarzanie zagrożenia dla zdrowia, życia i mienia mieszkańców kamienicy, jak również poprzez systematyczne interwencje i przesyłanie pism grożących wykwaterowaniem. Świadek wskazał także, że nękanie osiągnęło kulminację w momencie konieczności wystąpienia przez każdego lokatora na drogę sądową, zatrudniania adwokatów, ponoszenia kosztów w wielu przypadkach przekraczających możliwości finansowe rodziny. Świadek zeznał również, że spółka F. C. i podczas wyprowadzki jego rodziny z budynku przy ul. Noakowskiego 16 kazała zabrać jedynie koty, pastę do zębów, kiedy to świadek dokonał kosztownego remontu tego mieszkania. Następnie spółka F. C. i zmieniła zamki do lokalu.

6.2. Komisja podkreśla, że również w ocenie Społecznej Rady (opinia nr 12 z dnia 12 grudnia 2017 r.) do wydania decyzji reprivatyzacyjnej doszło z rażącym naruszeniem

prawa i interesu społecznego, co uzasadnia niezwłoczne wyeliminowanie decyzji reprivatyzacyjnej z obrotu prawnego. Społeczna Rada wskazała, że w efekcie „dobrej praktyki” stosowanej przez Miasto Stołeczne Warszawa około 80 rodzin zamieszkujących budynek przy ul. Noakowskiego 16 dotknął dramat, w tym przyczyniła się nawet do śmierci osób, które nie wytrzymały perspektywy utraty dachu nad głową oraz nieuchronności popadnięcia w sytuację zadłużenia bez wyjścia. W opinii wskazano, że do członków Społecznej Rady i organizacji lokatorskich od lat trafiały informacje o licznych przypadkach śmierci lub utraty zdrowia lokatorów, związane przez lokatorów z działaniami tzw. „czyścicieli kamienie”, kiedy to ani razu nie trafiła żadna informacja, aby organy ścigania taką sprawę przyjęły poważnie do wyjaśnienia. Rada wskazała, że los większości z rodzin, które zamieszkiwały budynek przy ul. Noakowskiego 16, nie jest w pełni znany. W ocenie Rady wiadomo było jednak, że ludzie ci zostali wyparci z budynku metodami, które godzą w podstawowe zasady współżycia społecznego i budzą sprzeciw u osoby o minimalnej wrażliwości społecznej. Rada wskazała, że F C S.A. w okresie od dnia 11 października 2006 r. do dnia 9 lutego 2007 r. nie tylko nie była stroną umów najmu z lokatorami i nie była uprawniona, aby wykonywać jakiegokolwiek czynności prawo-kształtujące względem zawartych umów najmu, w szczególności kształtować zobowiązania z tych umów w drodze zmiany stawki czynszu, ale nadto doskonale o tym wiedziała. Rada wskazała, że spółka F : świadomie wprowadzała w błąd osoby trzecie, w tym lokatorów, że jest właścicielem nieruchomości. Ponadto spółka F : doprowadza obiekty do zagrożenia katastrofą budowlaną, prowadząc remonty w zamieszkałych budynkach, a następnie uzyskuje decyzje nadzoru budowlanego w przedmiocie opróżnienia budynków, aby pozbyć się lokatorów.

**6.3.** Taktyka właścicieli nieruchomości wymierzona była na wywołanie wśród mieszkańców kamienicy strachu i zniechęcenia oraz presji do jej opuszczenia. Powyższe działania naruszały poczucie bezpieczeństwa i miru domowego, bowiem prawo do nieskrępowanego zamieszkania bez obawy i strachu o przyszłość stanowi podstawowe prawo podmiotowe każdego obywatela i korzysta z ochrony. Czynności podejmowane przez nabywców nieruchomości za pośrednictwem dobranych do pomocy osób, wymierzone wobec lokatorów – niektórych w bardzo podeszłym wieku (vide zeznania świadków J W i K L ) – godzą w zasady współżycia społecznego, naruszają przy tym interes publiczny, bowiem zgodnie z tym ostatnim państwo chroni prawa i wolności jednostki, a jakiegokolwiek ich ograniczenie winno wynikać z podstawy ustawowej.

Normatywnej podstawy do zastraszania, nękania i wywierania psychicznej presji wobec mieszkańców nie stanowią ani przepisy wymienionej ustawy o ochronie lokatorów, ani przepis k.c. ani żadne inne regulacje prawne.

W ocenie Komisji, wymienione wyżej działania obecnego właściciela było niezgodne z prawem. Stosowanie nacisku wobec lokatorów przy ulicy Noakowskiego 16 stało w rażącej sprzeczności z zasadą ochrony interesu społecznego. Po przejęciu kamienicy przez nowych właścicieli doszłoby do zniszczenia społeczności mieszkańców kamienicy przy ul. Noakowskiego 16.

**6.4.** Biorąc pod uwagę przedstawione powyżej okoliczności faktyczne i prawne Komisja stwierdziła, że w badanym przypadku przedmiotowa decyzja Prezydenta m.st. Warszawy oraz zbycie przedmiotowej nieruchomości na rzecz F S N . . . sp. z o.o. w Warszawie doprowadziły do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, w szczególności w zakresie zastosowania przez nowego właściciela nieruchomości zachowań, w tym także przemocy, uporczywie i w sposób istotnie utrudniających korzystanie z lokali w nieruchomości warszawskiej, wobec osób zajmujących lokale przy ul. Noakowskiego 16. W rezultacie doszło do zaistnienia przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., znajdującego oparcie w przedstawionych powyżej normach konstytucyjnych. Tę samą konkluzję zawarła w swojej opinii Społeczna Rada. Komisja podziela pogląd Społecznej Rady, że sytuacja zaistniała na skutek wydania decyzji reprywatyzacyjnej stanowi patologię, która rażąco narusza interes społeczny, godząc w podwaliny demokratycznego państwa prawnego, stanowiąc jego parodię, a w zasadzie w ogóle wypaczenie jakiegokolwiek państwa prawa.

## **7. Podstawy stwierdzenia wydania decyzji reprywatyzacyjnej z naruszeniem prawa**

**7.1.** Komisja, dostrzegając powyższe nieprawidłowości, uznała zatem, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia . . . r., nr . . . została wydana z naruszeniem prawa.

**7.2.** Zgodnie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której:

- 1) utrzymuje w mocy decyzję reprywatyzacyjną albo



- 2) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy, albo
- 3) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, albo
- 4) w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, stwierdza wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić, albo
- 5) umarza postępowanie rozpoznawcze.

W myśl zaś art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli:

- 1) dowody, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, okazały się fałszywe;
- 2) decyzja reprivatyzacyjna została wydana w wyniku przestępstwa;
- 3) wyszły na jaw istotne dla sprawy nowe okoliczności faktyczne lub nowe dowody istniejące w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej, nieznanie organowi, który ją wydał;
- 4) decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa;
- 5) stroną postępowania o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej była osoba, która nie była osobą uprawnioną w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu, lub przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, w szczególności jeżeli nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej;
- 6) wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, w szczególności do zastosowania uprzywilejowania 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;
- 7) decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo przyznania, na podstawie przepisów odrębnych, świadczenia w związku z przejściem własności nieruchomości;

8) decyzja reprivatyzacyjna dotyczy osoby prawnej powstałej przed dniem 1 września 1939 r., której akcje lub udziały objęto w sposób niezgodny z prawem.

7.3. Według Komisji, w sprawie zostały zrealizowane przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 1, 3, 4, 5 i 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Po pierwsze, w rozpoznawanym przypadku Prezydent m.st. Warszawy nie ustalił, czy została spełniona przesłanka „posiadania gruntu”, o której mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

Po drugie, dowody na podstawie których Prezydent m.st. Warszawy ustalił istotne dla sprawy okoliczności faktyczne okazały się fałszywe – w roku 1945, do dnia 20 sierpnia 1945 r. doszło do fałszerstwa pełnomocnictw, na podstawie których do księgi hipotecznej nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 zostali wpisani nowi właściciele: R K i Z S , które to przestępstwo zostało stwierdzone prawomocnym wyrokiem z dnia r. wydanym przez Sąd Okręgowy w Warszawie III Wydział Karny w sprawie o sygn. akt

Po trzecie, w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej istniały okoliczności faktyczne i nowe dowody nieznanne Prezydentowi m.st. Warszawy w chwili wydania zakwestionowanych decyzji, m.in. w postaci ww. wyroków karnych.

Po czwarte, Prezydent m.st. Warszawy ustalił nieprawidłowy krąg osób uprawnionych do skutecznego wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości.

Po piąte, Prezydent m.st. Warszawy nie ustalił prawidłowego kręgu stron postępowania, co skutkowało naruszeniem zasady czynnego udziału stron.

Po szóste, Prezydent m.st. Warszawy rażąco naruszył zasadę praworządności, poprzez zaniechanie podjęcia działań w kierunku wznowienia postępowania administracyjnego zakwestionowanej decyzji, w tym także nie wyłączył się z załatwienia tej sprawy.

Po siódme, skutki przedmiotowej decyzji okazały się rażąco sprzeczne z interesem społecznego i sprzeczne z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste. Znalazło to odzwierciedlenie przede wszystkim w naruszeniu praw lokatorów zamieszkujących nieruchomość przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie.

7.5. Według Komisji, w sprawie zostały zrealizowane przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 1, 3, 4, 5 i 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Biorąc jednak pod uwagę, że decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne, Komisja uznała, że należy stwierdzić wydanie decyzji nr z naruszeniem prawa.

## 8. Skutki prawne wywołane przez decyzję reprivatyzacyjną

8.1. W ocenie Komisji, zakwestionowana decyzja reprivatyzacyjna w całości wywołała nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. W myśl wskazanego przepisu, przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia własności albo 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 u.g.n. Wskazana definicja zawiera w sobie dwa elementy, z których jeden konstytuuje zasadę, a drugi wyjątek od niej. Pierwszy określa czynność prawną w postaci przeniesienia własności lub użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, która co do zasady przesądza o nieodwracalności skutków prawnych. Drugi natomiast statuuje wyjątki od wymienionej zasady. Analiza treści wskazanego przepisu prowadzi do wniosku, że nie można przyjąć istnienia nieodwracalności skutków prawnych, w sytuacji, jeżeli nabywca nabył rzecz nieodpłatnie, lub nabycie nastąpiło w złej wierze, lub nieruchomość warszawska jest zagospodarowana na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n.

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.

O nieodwracalności skutków prawnych może być mowa jedynie w przypadku pozytywnej decyzji reprivatyzacyjnej. Zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 5 czerwca 2012 r., II OSK 292/11, LEX nr 1219128, decyzja powodująca nabycie prawa własności nieruchomości wywołuje nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 156 § 2 k.p.a., jeżeli następnie to prawo własności jest przedmiotem obrotu prawnego w warunkach pozwalających na zastosowanie przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Komisja nie kwestionuje faktu, że w przedmiotowej sprawie doszło do zbycia prawa użytkowania wieczystego 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.

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

Dla przyjęcia dobrej wiary w obiektywnych okolicznościach danego przypadku nabywca powinien wykazać się należyłą 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.

**8.3** W rozpoznawanej sprawie Komisja nie ustaliła, by nabywając na podstawie umowy z dnia 9 lutego 2007 r. udział wynoszący \_\_\_\_\_ części w prawie użytkowania

wieczystego gruntu, stanowiącego działkę gruntu o numerze ewidencyjnym . przy ul. Noakowskiego 16, sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, jako osoba trzecia, działała w złej wierze w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Komisja ustaliła, że w dniu nabycia, tj. 9 lutego 2007 r., udziału wynoszącego łącznie 9110/10000 części w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, przez sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w księdze hipotecznej nr , prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości – znajdował się wpis – na nazwisko M O , w którym podano, że akty nabycia nieruchomości N oparte były na sfałszowanym pełnomocnictwie, wydanym rzekomo przez S O i że właścicielami są nadal osoby ujawnione w dziale II z wniosku nr 37 tej księgi.

Dla przyjęcia dobrej wiary – w obiektywnych okolicznościach danego przypadku – podmiot profesjonalny (przedsiębiorca) powinien wykazać się należytą (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.

sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie nabyła przedmiotową nieruchomość 9 lutego 2007 r., a zatem w dacie, w której poza opisanym wyżej wpisem w księdze hipotecznej nie było wątpliwości co do stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości. Wiadomym jest Komisji z urzędu, że w okresie ostatnich kilku lat podmioty profesjonalne działające na rynku nieruchomości w Warszawie, w celu zabezpieczenia swoich inwestycji, przed dokonaniem transakcji kupna nieruchomości zlecają innym podmiotom profesjonalnym wykonanie audytu prawnego, w ramach którego badane są dawne księgi hipoteczne nabywanej nieruchomości.

W ocenie Komisji, w okresie w którym doszło do nabycia przedmiotowej nieruchomości, świadomość podmiotów profesjonalnych nabywających prawa do nieruchomości warszawskich nie obejmowała wszystkich możliwych wad prawnych nieruchomości. Sporządzony w tym okresie audyt nie musiał obejmować pełnego badania ksiąg hipotecznych.

W niniejszym przypadku zdarzenie będące źródłem nieprawidłowości procesu reprivatyzacji niniejszej nieruchomości nastąpiło w 1948 r., kiedy to R K zataił przed Prezydium Rady Narodowej informację o ostrzeżeniach w księdze wieczystej – poprzez przedstawienie zaświadczenia o niepełnej treści. W badanym przypadku zaistniała wyjątkowa

sytuacja, w której na przestrzeni ponad 50 lat organy administracji publicznej pozostawały w błędzie, co do stanu prawnego nieruchomości, do którego doprowadził R K jako wnioskodawca w roku 1948. Jednocześnie Prezydent m.st. Warszawy z urzędu uzyskał wiedzę o wątpliwościach w tym zakresie, po zawarciu umowy sprzedaży praw do nieruchomości warszawskiej.

Niezależnie od powyższego w przedmiotowej nieruchomości sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie od dnia zakupu nieruchomości w dniu 9 lutego 2007 r. do chwili obecnej wyodrębniła i sprzedała 42 samodzielnych lokali.

Wobec powyższego, Komisja nie ustaliła okoliczności, które mogłyby świadczyć o złej wierze sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w chwili nabycia przedmiotowej nieruchomości w dniu 9 lutego 2007 r.

8.4 W ocenie Komisji, w przedmiotowej sprawie nie zaistniała również przesłanka w postaci przeznaczenia nieruchomości na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n. Zgodnie z art. 6 pkt 5 u.g.n., celem publicznym w rozumieniu ustawy jest opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Jak podkreśla się w piśmiennictwie, celem publicznym są nie tylko obiekty i urządzenia, ale także określony zakres zachowań lub działań. W taki też sposób ustawodawca zdefiniował cel publiczny w art. 6 pkt 5 u.g.n., określając opiekę nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki (J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tulodziecki, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. Wyd. 5, Warszawa 2017). Zgodnie z art. 5 ustawy o ochronie zabytków opieka nad zabytkiem sprawowana przez jego właściciela lub posiadacza polega, w szczególności, na zapewnieniu warunków naukowe badania i dokumentowanie zabytku, prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku, zabezpieczanie i utrzymanie zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie, korzystanie z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości oraz popularyzowanie i upowszechnianie wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury.

Obowiązki właściciela czy posiadacza zabytku polegające na prowadzeniu prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku, zabezpieczeniu i utrzymaniu zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie oraz korzystaniu z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości dotyczą właściciela zabytku zarówno będącego osobą fizyczną, jak i Skarbu Państwa, czy jednostki samorządu

terytorialnego. Należy pamiętać, że do obowiązków właściciela czy posiadacza zabytku, w myśl art. 5 pkt 2, 3 i 4 ustawy o ochronie zabytków należy prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku, zabezpieczenie i utrzymanie zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie oraz korzystanie z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości (wyrok WSA w Warszawie z 11 marca 2014 r., sygn. akt VII SA/Wa 2443/13, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Rola dysponenta zabytku sprowadza się do starannego postępowania w stosunku do zabytku, jak najdłuższego utrzymania zabytku w jak najlepszym stanie oraz jak najlepsze jego wykorzystanie dla dobra ogółu ze względu na jego walory historyczne czy naukowe (wyrok WSA w Warszawie z 23 kwietnia 2009 r., sygn. akt I SA/Wa 48/09, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Właściciel zabytku nie może uchylać się od obowiązku zapewnienia warunków prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku oraz zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie poprzez dążenie do jego wykreślenia z rejestru (wyrok WSA w Warszawie z 5 października 2006 r., sygn. akt I SA/Wa 596/06, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

**8.5** W ocenie Komisji, przeznaczenie nieruchomości na cele publiczne będzie miało miejsce zawsze w przypadku, gdy osiągnięcie celu publicznego, jakim jest opieka nad zabytkami nie zostało zrealizowane w czasie, gdy budynek był własnością podmiotów prywatnych. W takich sytuacjach pełną opiekę nad zabytkiem, a także gwarancję zabezpieczenia i utrzymania zabytku w jak najlepszym stanie, mogą zagwarantować jedynie organy administracji publicznej.

**8.6** W niniejszej sprawie poza sporem pozostaje, że budynek posadowiony na przedmiotowej nieruchomości jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków m.st. Warszawy, prowadzonej na podstawie art. 22 ust. 4 ustawy o ochronie zabytków. Wpisem nieruchomości do gminnej ewidencji zabytków organ gminy potwierdził, że obiekt ten charakteryzuje się cechami, które uzasadniają objęcie go szczególną formą ochrony nieruchomości ze względu na posiadaną przez niego wartość historyczną, artystyczną lub naukową.

W budynku od 2007 r. był prowadzony szereg prac remontowych, które zakończyły się wydaniem przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w dniu 1 marca 2017 r. decyzji udzielającej pozwolenie na użytkowanie nadbudowy kamienicy wraz z adaptacją strychu i jego nadbudowy na fragmentach oficyn bocznych 15 listopada 2017 r. oraz w dniu

15 listopada 2017 r. decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie po zmianie sposobu użytkowania poddaszy na funkcję mieszkalną wraz z rozbudową w części oficyn bocznych oraz nadbudową oficyny poprzecznej o jedną kondygnację. Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w chwili obecnej budynek zlokalizowany na działkach 38/2 oraz 39 został wyremontowany i zrewitalizowany.

W ocenie Komisji, wobec zakończenia prac remontowych i rewitalizacji przedmiotowego budynku, został już zrealizowany cel publiczny wymieniony w art. 6 pkt 5 u.g.n. w postaci opieki nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Tym samym brak jest podstaw do przyjęcia, że przedmiotowa nieruchomość jest zagospodarowana na cele publiczne.

**8.7** Podsumowując, w świetle przytoczonych powyżej okoliczności, wobec całości udziałów wynoszących łącznie 9120/10000 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę gruntu o numerze ewidencyjnym [ ] i związanego z nim udziału w prawie własności budynku, zaszyły w dniu nabycia przez [ ] sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie tj. 9 lutego 2017 r. nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Wobec ustalenia, że 9 lutego 2007 r. zaszyły nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., poza zakresem badania przez Komisję pozostają kwestie przeniesienia prawa własności po tej dacie.

## **9. Obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia**

**9.1** Zgodnie z treścią art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja stwierdzając wydanie z naruszeniem prawa decyzji reprivatyzacyjnej, która wywołała nieodwracalne skutki prawne, nakłada obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia na osobę:

- 1) na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną;
- 2) działającą w postępowaniu o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej w imieniu lub na rzecz osoby, o której mowa w pkt 1, jeśli przeniesiono na nią prawo wynikające z tej decyzji lub faktycznie władała nieruchomością, której dotyczyła decyzja.

Na podstawie art. 31 ust. 2 tej ustawy, wysokość równowartości nienależnego świadczenia będzie ustalana według cen obowiązujących w dniu wydania decyzji Komisji z uwzględnieniem stanu faktycznego i prawnego z dnia przejęcia nieruchomości.



W zależności od okoliczności sprawy, w szczególności stopnia przyczynienia się przez osobę na rzecz której decyzja reprivatyzacyjna została wydana z naruszeniem prawa, lub osobę działającą w jej imieniu lub na jej rzecz w postępowaniu o wydanie tej decyzji, jeżeli przeniesiono na nią prawo wynikające z tej decyzji lub faktycznie władała nieruchomością, której dotyczyła decyzja, do wydania tej decyzji Komisja może nałożyć obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w wysokości niższej niż wynikająca z ust. 2.

Jeżeli przemawia za tym ważny interes społeczny lub uzasadniony interes obywatela, Komisja może, zgodnie z ust. 4 wspomnianego art. 31, odstąpić od nałożenia obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia.

Z wymienionej regulacji wynika wprost obowiązek skierowany wobec Komisji orzeczenia o zwrocie równowartości nienależnego świadczenia przy zaistnieniu podstawy określonej w art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. W przypadku zatem stwierdzenia, że decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, Komisja, wskazując okoliczności z powodu których nie można jej uchylić, stwierdza jej wydanie z naruszeniem prawa i jednocześnie nakłada obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia.

**9.2** Konstrukcja nienależnego świadczenia przewidziana w ustawie z dnia 9 marca 2017 r. pośrednio odwołuje się do konstrukcji cywilistycznej regulacji nienależnego świadczenia określonej w przepisie art. 410 k.c. Z przepisu artykułu 410 § 2 k.c. wynika, że świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Świadczenie nienależne jest szczególnym rodzajem bezpodstawnego wzbogacenia (*vide* wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 2003 r. V CKN 337/01). Świadczenie to odróżnia się od pozostałych przypadków bezpodstawnego wzbogacenia źródłem powstania, bowiem do zaistnienia tego zobowiązania dochodzi w wyniku spełnienia świadczenia przez zubożonego, a nie poprzez jakiegokolwiek inne przesunięcia majątkowe, niebędące świadczeniem, jak w pozostałych przypadkach bezpodstawnego wzbogacenia (*vide* wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 11 lipca 2016 r., I ACa 44/16). Nienależne świadczenie nie jest więc odrębną instytucją prawną, a wykazującym pewne swoistości elementem czy fragmentem instytucji bezpodstawnego wzbogacenia. Stosuje się więc do niego wszystkie pozostałe przepisy konstruujące instytucję bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405–409 k.c.),

które mogą być wszakże modyfikowane przez art. 410 i n. jako *leges speciales* (M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-449<sup>11</sup>, Warszawa 2016).

Konstrukcja prawna świadczenia nienależnego akcentuje nie element bezpodstawności wzbogacenia, lecz wskazaną w treści art. 410 § 2 k.c. wadliwość lub brak podstawy prawnej świadczenia. W przypadku nienależnego świadczenia nie zachodzi więc potrzeba badania podstawy prawnej wzbogacenia, natomiast konieczne jest stwierdzenie istnienia jednej z wymienionych w art. 410 § 2 k.c. wadliwości podstawy prawnej świadczenia (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 2003 r. V CKN 337/01). Już sam fakt spełnienia nienależnego świadczenia uzasadnia roszczenie o jego zwrot. Nie zachodzi też potrzeba badania, czy i w jakim zakresie spełnione świadczenie wzbogaciło osobę, na rzecz której zostało spełnione świadczenie oraz czy majątek spełniającego świadczenie uległ zmniejszeniu. Uzyskanie nienależnego świadczenia wypełnia bowiem przesłankę powstania wzbogacenia, a spełnienie tego świadczenia przesłankę zubożenia. Z chwilą spełnienia świadczenia nienależnego powstaje roszczenie, którego treścią jest obowiązek dokonania czynności faktycznej lub prawnej stanowiącej świadczenie przeciwne do spełnionego (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 4 listopada 2015 r., I ACa 510/15).

Pogląd, zgodnie z którym wierzyciel nie musi wykazywać ani wartości swojego zubożenia, ani wartości wzbogacenia dłużnika, lecz jedynie wartość spełnionego bez podstawy prawnej świadczenia ugruntował się w ostatnich latach w doktrynie i orzecznictwie (zob. zwłaszcza W. Serda, *Nienależne świadczenie*, s. 46 i później P. Księżak, w: Osajda, *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, s. 274, 293, 352; G. Karaszewski, w: Ciszewski, *Komentarz KC*, 2014, s. 682; wyr. SN z 24 listopada 2011 r., I CSK 66/11, *Legalis*; wyr. SN z 9 sierpnia 2012 r., V CSK 372/11, *Legalis*; wyr. SA w Łodzi z 12 lipca 2013 r., I ACA 182/13, *Legalis*).

Świadczenie na tle art. 410 k.c., co do zasady, odpowiada ogólnemu pojęciu świadczenia, jako zachowaniu dłużnika zmierzającego do wykonania zobowiązania. Stosownie do art. 353 § 1 k.c., świadczenie, jako zachowanie się dłużnika, stanowi przedmiot zobowiązania. Wspólną cechą jest tu uzyskanie korzyści cudzym kosztem w wykonaniu zobowiązania. Przez świadczenie w rozumieniu art. 410 k.c. należy rozumieć każde celowe i świadome przysporzenie na rzecz majątku innej osoby, które z punktu widzenia odbiorcy można przyporządkować jakiemuś zobowiązaniu, choćby w ogóle lub jeszcze nieistniejącemu albo nieważnemu. Przysporzenie rozumieć przy tym należy najszerzej, tj. jako każde zachowanie prowadzące do wzbogacenia innej osoby (K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny*.

Komentarz, 2017 r., wyd. 17). Oznacza to, że zubożony może żądać zwrotu nienależnego świadczenia, a wzbogacony będzie z tego tytułu zobowiązany tylko wtedy, kiedy przysporzenie przybrało postać świadczenia. Kiedy zubożenie lub wzbogacenie nie będzie miało swego źródła w świadczeniu, zajdzie zatem przypadek bezpodstawnego wzbogacenia powstałego z innych przyczyn.

Zobowiązany do zwrotu nienależnego świadczenia może być tylko jego bezpośredni odbiorca, zaś uprawnionym tylko spełniający to świadczenie. Wniosek taki uzasadniony jest wyraźnym postanowieniem art. 410 § 2 k.c., a w szczególności użytym przez ustawodawcę na oznaczenie zubożonego określeniem, "jeżeli ten, kto je (nienależne świadczenie) spełnił" i wzbogaconego "względem osoby, której świadczył" (E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 8, Warszawa 2017).

W wyroku z 25 listopada 2015 r. (IV CSK 29/15, Legalis) Sąd Najwyższy podkreślił, że przepis art. 410 § 2 k.c. zawiera zamknięty katalog czterech przypadków (kondycji) rodzących obowiązek zwrotu nienależnego świadczenia, które wzajemnie się wyłączają, nie ma więc możliwości ich zbiegu, a zatem każdy stan faktyczny może odpowiadać tylko jednej z nich. Między hipotezami poszczególnych kondycji zachodzi stosunek wyłączenia (W. Serda, Nienależne świadczenie, s. 93; E. Lętowska, Bezpodstawne wzbogacenie, s. 87).

**9.3 Obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia przewidziany w art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., choć wykazuje podobieństwo do rozwiązań przyjętych w kodeksie cywilnym, stanowi jednak regulację o charakterze autonomicznym, dostosowaną do potrzeb postępowania przed Komisją. Przepis art. 31 ust. 1 jest samodzielną podstawą prawną nałożenia obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia. Ustawa z dnia 9 marca 2017 r. stanowi celowo o „równowartości” nienależnego świadczenia, nie odwołując się wprost do tej instytucji z k.c. **Konkretyzacja obowiązku zwrotu nienależnego świadczenia następuje poprzez określenie w decyzji administracyjnej, po pierwsze, podmiotu zobowiązanego do zwrotu świadczenia oraz, po drugie, wysokości nienależnego świadczenia.****

Na marginesie warto zaznaczyć, że w polskim porządku prawnym znana jest koncepcja określania obowiązku zwrotu nienależnego świadczenia w formie decyzji administracyjnej. Przykładowo, zgodnie z art. 84 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 963, ze zm.) osoba, która pobrała nienależne świadczenie z ubezpieczeń społecznych, jest obowiązana do jego zwrotu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, w wysokości i na zasadach określonych przepisami

prawa cywilnego. Innym przykładem obowiązującej regulacji, opartej na określaniu w formie decyzji administracyjnej obowiązku zwrotu świadczenia nienależnie wypłaconego, jest art. 30 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1952). W myśl tego przepisu osoba, która pobrała nienależnie świadczenia rodzinne, jest obowiązana do ich zwrotu. W przepisie sprecyzowano ponadto co należy rozumieć pod pojęciem „nienależnego świadczenia”. Jest to m.in. świadczenie rodzinne przyznane na podstawie decyzji, której następnie stwierdzono nieważność z powodu jej wydania bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa albo świadczenie rodzinne przyznane na podstawie decyzji, która została następnie uchylona w wyniku wznowienia postępowania i osobie odmówiono prawa do świadczenia rodzinnego. Konstrukcja zwrotu nienależnego świadczenia w drodze decyzji organu administracji została zastosowana również w art. 27 ustawy z dnia 7 września 2007 r. o pomocy osobom uprawnionym do alimentów (Dz. U. z 2016 r. poz. 169, ze zm.), który stanowi, że dłużnik alimentacyjny jest obowiązany do zwrotu organowi właściwemu wierzyciela należności w wysokości świadczeń wypłaconych z funduszu alimentacyjnego osobie uprawnionej, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

Przepis art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. nawiązuje do rozwiązań znanych w polskim ustawodawstwie. Na tle innych obowiązujących przepisów odwołujących się do koncepcji nienależnego świadczenia, rozwiązanie zastosowane w ustawie z dnia 9 marca 2017 r. wykazuje jednak istotne odmienności. Treść normy prawnej zawartej w art. 31 ust. 1 jest rozbudowana. Konstytuuje ona, po pierwsze, **przesłanki nałożenia obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia**, po drugie **podmiot zobowiązany do zwrotu nienależnego świadczenia**, po trzecie **wysokość nienależnego świadczenia podlegającego zwrotowi oraz zasady jego wyliczania**, a także **przesłanki fakultatywnego obniżenia wysokości tego świadczenia lub odstąpienia od jego nałożenia**.

Przesłanką obligatoryjnego nałożenia obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia jest stwierdzenie przez Komisję, że decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne. Zgodnie z art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. wśród podmiotów zobowiązanych do zwrotu równowartości nienależnego świadczenia znajdują się dwie kategorie osób, tj. osoby na rzecz których wydano decyzję reprivatyzacyjną oraz osoby działające w imieniu lub na rzecz tych ostatnich w postępowaniu o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej, jeśli przeniesiono na nie prawo wynikające z tej decyzji lub faktycznie władaly nieruchomością, której dotyczyła decyzja.

Mimo autonomicznego charakteru konstrukcji prawnej określonej w art. 31 ustawy z dnia 9 marca 2017r., w zakresie określenia podmiotu zobowiązanego ustawodawca nawiązał do ratio legis przepisu art. 410 § 1 k.c. Istotę tego przepisu wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 marca 2017 r. wydanym w sprawie o sygn. akt V CSK 351/16, wskazując, iż u podstaw tej regulacji leżały względy natury restytucyjnej, tj. konieczność zwrotu bezpodstawnie zubożonemu elementu majątkowego, transferowanego do majątku innej osoby bez podstawy prawnej. Podobne uwagi dotyczą przepisu art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. **Jego celem jest zniwelowanie stanu spowodowanego spełnieniem świadczenia na podstawie wadliwej decyzji reprivatyzacyjnej.** Wynika to zwłaszcza z przepisu art. 31 ust. 1 pkt 2, obligującego Komisję do nałożenia obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia na osobę, która finalnie odniosła faktyczne korzyści na skutek wydania decyzji reprivatyzacyjnej, nawet, jeśli nie była jej beneficjentem.

**9.4** Stwierdzenie wydania decyzji z nr \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ r. z naruszeniem prawa w całości oznacza wzruszenie podstawy prawnej świadczenia spełnionego przez Miasto Stołeczne Warszawa. Jest to sytuacja zbliżona do jednej z kondycji przewidzianych w art. 410 § 2 k.c. w postaci **odpadnięcia podstawy prawnej świadczenia (condictio causa finita)**. Zachodzi ona wówczas, gdy w chwili spełnienia świadczenia było ono należne, bowiem istniała jego podstawa prawna, lecz stało się nienależne później, ponieważ podstawa ta odpadła. Przykładowo, sytuacja tego rodzaju ma miejsce, gdy świadczenie zostało spełnione na podstawie orzeczenia sądu (w tym sądu polubownego), mającego walor prawomocności lub natychmiastowej wykonalności, które następnie zostało uchylone lub zmienione i doszło do oddalenia powództwa, odrzucenia pozwu lub umorzenia postępowania. Występuje ona chociażby m.in. w przypadku zapłaty na podstawie wykonalnego, lecz nieprawomocnego wyroku, zmienionego potem przez wyższą instancję (por. np. wyr. SN z 24 września 1966 r., III PZP 30/66, OSNCP 1967, Nr 7-8, poz. 127 i uchw. SN z 24 marca 1967 r., III PZP 42/66, OSNCP 1967, Nr 7-8, poz. 124 z glosą *A. Ohanowicza*, NP 1967, Nr 12, s. 1696; wyr. SN z 23 maja 2003 r., III CKN 1211/00, Legalis oraz wyr. SN z 4 kwietnia 2008 r., I PK 247/07, OSNAPiUS 2009, Nr 17-18, poz. 223). Merytorycznie błędne orzeczenie deklaratoryjne (a zatem zasądzające nieistniejące roszczenia) tworzy formalną podstawę świadczenia, która jest wystarczająca, by uznać, że świadczenie nie jest bezpodstawnie. Dopóki orzeczenie takie nie zostanie podważone, nie jest możliwe dochodzenie zwrotu świadczenia spełnionego na jego podstawie. Tak samo należy ocenić stwierdzenie nieważności wcześniejszej decyzji, która

stała się podstawą określonego świadczenia. Mimo że stwierdzenie nieważności ma skutek *ex tunc*, to w chwili spełnienia świadczenia podstawa (formalna) istniała – stwierdzenie nieważności decyzji z mocą wsteczną pozwala przyjąć, że nie istniała nigdy materialna podstawa świadczenia, ale nie zmienia to faktu, że przez pewien czas istniała podstawa formalna (K. Osajda (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, 2017 r., wyd. 17).

9.5 Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, należy wskazać, że odpowiednikiem spełniającego świadczenie w przepisie art. 410 § 1 k.c. na gruncie ustawy z dnia 9 marca 2017 r. jest Miasto Stołeczne Warszawa, natomiast odbiorcami świadczenia są beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 3 r., nr : M E L , J. M W ; , A J W , B K M D M W -K , W S: , R H F , S A P , H W K , R A K , K . T K . M J R K W wykonaniu wymienionej decyzji Miasto Stołeczne Warszawa oddało na rzecz wymienionych beneficjentów, na podstawie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zawartej w dniu 3 listopada 2006 r. przed notariuszem M W ; , m.in. udział wynoszący 0,912 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu, zabudowanym siedmiokondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym, wybudowanym przed 1945 r., oznaczonym jako działka ewidencyjna nr

**W chwili spełnienia świadczenia przez Prezydenta m.st. Warszawy istniała formalna podstawa prawna do jego spełnienia w postaci funkcjonującej w obrocie prawnym decyzji administracyjnej.** Na podstawie tej decyzji Miasto Stołeczne Warszawa było zobowiązane do spełnienia świadczenia na rzecz beneficjentów decyzji poprzez zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Podstawa ta odpadła w związku ze stwierdzeniem wydania z naruszeniem prawa decyzji reprivatyzacyjnej przez Prezydenta m.st. Warszawy z 22 sierpnia 2003 r., nr 845/2003.

9.6 Komisja uznała, że obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia spoczywa: M E L J M W , A J W ; , B K: M , D: M: W. K: W Sz , R : H F , S A P: , R A K , K: T K M , J: R K

Wyżej wymienione osoby były beneficjentami decyzji reprivatyzacyjnej, zatem została wobec nich spełniona przesłanka, o której mowa w art. 31 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia

W istocie, w orzecznictwie sądów administracyjnych została sformułowana 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).

**11.3** W rozpoznawanej sprawie reguła ta nie ma zastosowania. W ocenie Komisji, Prezydent m.st. Warszawy występował w charakterze organu administracyjnego wyłącznie na etapie postępowania zwyczajnego, wydając decyzję reprivatyzacyjną, natomiast na etapie postępowania przed Komisją uzyskał status strony, jako organu reprezentującego Miasto Stołeczne Warszawa – byłego właściciela nieruchomości gruntowej.

Komisja działa na podstawie ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja posiada kompetencje w zakresie inicjowania postępowań i do wydawania rozstrzygnięć. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 7 maja 2015 r., sygn. akt I OSK 2188/13, (publ: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>), stwierdził, że jednostka samorządu terytorialnego może być stroną postępowania nadzwyczajnego prowadzonego przez organ wyższego stopnia w przedmiocie decyzji ostatecznej organu tej jednostki, jeżeli postępowanie to dotyczy jej interesu prawnego. Postępowanie przed Komisją dotyczy decyzji ostatecznych i jest postępowaniem o szczególnym charakterze, nie powiela jednak kompetencji organów nadzoru z uwagi na całkowicie odmienne zasady i podstawy działania Komisji. Uprawnienia właścicielskie, które posiada Miasto Stołeczne Warszawy, decydują zatem o interesie prawnym do udziału w postępowaniu przed Komisją. Zgodnie z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. ostateczna decyzja, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2 i 3, stanowi podstawę wykreślenia w księdze wieczystej wpisu dokonanego na podstawie uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej lub na podstawie aktu notarialnego sporządzonego z uwzględnieniem uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej oraz wpisania jako właściciela m.st. Warszawy.

**11.4 Miasto Stołeczne Warszawa w postępowaniu przed Komisją posiada 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.**

Miasto Stołeczne Warszawa posiada w sprawie indywidualny, konkretny i aktualny interes prawny do przyznania jej statusu strony w postępowaniu prowadzonym przed Komisją.

Dotyczy: M... W... S... R...  
S... A... P... R... A... K... T... K...  
Jeżeli... K... obecnego właściciela nieruchomości z o.o.  
z siedzibą w Warszawie, właścicieli wyodrębnionych lokali, a także Miasto Stołeczne  
Warszawa – reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy.

**11.2** Ustawa z 9 marca 2017 r. nie zawiera szczególnej definicji strony postępowania toczącego się przed Komisją. Znajdujący zastosowanie na podstawie odesłania w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. art. 28 k.p.a. stanowi, że „Stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek”.

Co do zasady w orzecznictwie przyjmuje się, że powierzenie organowi jednostki samorządu terytorialnego właściwości do orzekania w sprawie indywidualnej, w formie decyzji administracyjnej, wyłącza możliwość dochodzenia przez tę jednostkę w tej sprawie jej interesu prawnego w trybie postępowania sądowoadministracyjnego. Jeżeli obowiązujące prawo powierza jednostce samorządu terytorialnego kompetencję do rozstrzygania, w drodze decyzji, o prawach i obowiązkach podmiotu pozostającego poza systemem organów administracji publicznej, jednostka ta nie staje się stroną tego postępowania nawet wówczas, gdy decyzja wywołuje określone skutki cywilnoprawne dla niej jako właściciela (por. uchwałę NSA z 9 października 2000 r., OPK 14/00, ONSA 2001/1/17 oraz z 19 maja 2003 r., OPS 1/03, ONSA 2003/4/115). Pogląd ten został podtrzymany również po zmianie modelu sądownictwa administracyjnego, na gruncie prawa o postępowaniu przed sądami administracyjnymi. W postanowieniu z 10 stycznia 2012 r., I OSK 2428/11, Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że gmina, której organ wydał decyzję w sprawie w pierwszej instancji, nie ma legitymacji skargowej do wniesienia skargi do sądu administracyjnego na decyzję organu odwoławczego wydaną w tejże sprawie (LEX nr 1107476). Podobne stanowisko zostało wyrażone np. w postanowieniach NSA: z 27 listopada 2008 r., II OSK 132/08; z 25 listopada 2009 r., I OSK 1551/09; z 1 lutego 2006 r., I OSK 386/05, LEX nr 194022. W uzasadnieniu uchwały NSA z 19 maja 2003 r., OPS 1/03 (ONSA 2003/4/115), zawarte zostało stwierdzenie, że rola jednostki samorządu terytorialnego w postępowaniu administracyjnym jest wyznaczona przepisami prawa materialnego. Może być ona – jako osoba prawna – stroną tego postępowania i wówczas organy ją reprezentujące będą broniły jej interesu prawnego, korzystając z gwarancji procesowych, jakie przepisy kodeksu postępowania administracyjnego przyznają stronom postępowania administracyjnego.



holograficznego przez jedną osobę – nie mogą mieć wpływu na trafność ekspertyzy co do ewentualnego sfalszowania testamentu. Ustalenie przez biegłą, że testament nie został napisany przez jedną osobę tym bardziej bowiem podważyłoby jego autentyczność. Kluczowe dla sprawy było jednak porównanie autentycznych podpisów Z... a S... z podpisem widniejącym na testamencie holograficznym. Wśród zarzutów dotyczących metodologii pracy biegłego stwierdzono jedynie, że cechy wspólne pomiędzy testamentem a materiałem porównawczym zostały przez biegłą całkowicie pominięte. Tymczasem biegły miał ustalić autentyczność testamentu, a metodologia pracy w tym zakresie wymaga zauważenia różnic wykluczających tożsamość pisma, a nie cech wspólnych pisma.

W dalszej kolejności należy wskazać, że drugi z dokumentów sprowadza się do porównania materiału porównawczego w postaci dwóch skanogramów podpisów z podpisem widniejącym na skanogramie testamentu Z... ta §... . Jedyne wnioski zawarte w dokumencie stwierdza, że zakładając identyczność skanogramu z oryginałami podpisów – oryginał dowodowych odręcznych zapisów i podpisów wykazuje cechy wspólne pisma w stosunku do przekazanego do badań materiału porównawczego. W opinii brak jest jednak jakichkolwiek wniosków odnośnie istnienia cech rozbieżnych, wykluczających autentyczność podpisu. Gdyby traktować tego typu dokument podobnie jak opinię biegłego, to należałoby wskazać, że jest ona niepełna, nie odpowiada na kluczowe dla sprawy kwestie sporne i tym samym nie może stanowić ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie.

**10.2.** Odnosząc się do wniosku pełnomocnika Prezydenta m.st. Warszawy, adwokat Z... Ga..., z dnia 18 grudnia 2017 r. o udostępnienie akt sprawy, należy wskazać, że Komisja umożliwiła stronom zapoznanie się z całym zgromadzonym materiałem dowodowym w dniach od 12 grudnia 2017 r. do 19 grudnia 2017 r. Termin na zapoznanie się z całym materiałem dowodowym został wyznaczony podczas rozprawy w dniu 5 grudnia 2017 r., w której brała udział adwokat Z... C... . Tym samym strona – Prezydent m.st. Warszawy – działająca przez pełnomocników, miała możliwość zapoznania się z dokumentami, na które wskazała w piśmie z dnia 18 grudnia 2017 r.

## **11. Strony postępowania**

**11.1** Jako strony postępowania przyjęto żyjących beneficjentów decyzji – M... E... l... a, J... M... V... A... Je... W... B... K...

mgr A. . . . . z dnia 19 grudnia 2017 r., dokonującej oceny ekspertyzy kryminalistycznej pod kątem prawidłowości jej sporządzenia i wniosków z niej wynikających oraz opinii co do autentyczności testamentu Z. . . . . a i dopuszczenie kolejnej opinii grafologicznej Instytutu Sehna w Krakowie co do możliwości oceny autentyczności tego testamentu.

Po szczegółowej analizie przedstawionego przez M. . . . . L. . . . . materiału dowodowego Komisja nie znalazła podstaw do uwzględnienia wniosków strony.

Przedstawione przez stronę dokumenty w postaci „ekspertyz kryminalistycznych” z dnia 19 grudnia 2017 r. nie mają waloru opinii biegłego w rozumieniu art. 84 k.p.a. i stanowić mogą jedynie dowód w rozumieniu art. 75 § 1 k.p.a. Komisja poddała je ocenie, w szczególności w zestawieniu z opinią biegłego – ekspertyzą kryminalistyczną nr sporządzoną przez dr U. . . . . M. . . . . Ł-S. . . . . – przeprowadzoną w niniejszej sprawie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że dokumenty „ekspertyz kryminalistycznych dokumentów” przedstawione przez M. . . . . L. . . . . i nie zostały przez nikogo podpisane. Wątpliwe jest już zatem samo źródło pochodzenia „ekspertyz”, wobec braku podpisu osoby sporządzającej przedmiotowe dokumenty.

Zarzuty zawarte w niepodpisanym dokumencie, mającym stanowić analizę ekspertyzy kryminalistycznej nr . . . . . można streścić w kilku punktach:

- do wykonania opinii przekazano jedynie 5 podpisów Z. . . . . Ł-S. . . . . a, gdzie jedynie 2 z nich są oryginałami;
- na obraz pisma testament wpływają czynniki chorobowe oraz demencja starcza;
- odstęp kilku (4) lat pomiędzy datą testamentu a materiału porównawczego stanowił przeszkodę badawczą, a próby opiniowania na tego typu materiale porównawczym są obarczone dużym ryzykiem błędu;
- stwierdzając nakreślenie testamentu przez jedną osobę nie opisała cech pisma oraz nie wykonała tablic poglądowych, będących podstawą wnioskowania;
- cechy wspólne pomiędzy testamentem a materiałem porównawczym zostały przez biegłą całkowicie pominięte.

Komisja podziela wnioski wyrażone w ocenie materiałów badawczych biegłej dr U. . . . . M. . . . . Ł-S. . . . ., zgodnie z którą materiał porównawczy jest wystarczająco obszerny i różnorodny, spełnia wymagania stawiane tego rodzaju wzorom przez tego typu ekspertyzę. Zarzuty skierowane przeciwko ustaleniu nakreślenia testamentu

- ustalenie czy fakt odnalezienia testamentu holograficznego po zmarłym w 1950 r. Z i S i miałyby jakikolwiek wpływ na zakres, udziały i prawa Marii Lityńskiej do spadku po ww. osobie w razie dziedziczenia ustawowego.

Wnioski te nie zasługiwały na uwzględnienie. W pierwszej kolejności należy wskazać, że przeprowadzenie kolejnych dowodów z opinii biegłego grafologa na okoliczność ustalenia autentyczności testamentu Z i S wobec ustalenia przez Komisję nieodwracalności skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnej - nie mogło mieć wpływu na treść rozstrzygnięcia Komisji. Już tylko z tego względu wniosek strony jest bezprzedmiotowy.

Dalej należy wskazać, że pomimo ustaleń poczynionych przez biegłego i stosownych wniosków Komisji w zakresie fałszerstwa rzezonego testamentu - Komisja nie skorzystała w niniejszej sprawie z uprawnienia o którym mowa w art. 32 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Biorąc pod uwagę stopień skomplikowania sprawy, w szczególności okoliczności obciążające pozostałych beneficjentów, w szczególności związane z umyślnym zatajaniem przed organami państwa przez R i K o fałszerstwa pełnomocnictw na podstawie których nabył on prawa do nieruchomości, Komisja uznała, że nie sposób przypisać większego stopnia winy M i Łi nawet o ile posłużyła się on fałszywym testamentem. W konsekwencji ocena stopnia przyczynienia się wszystkich beneficjentów do wydania decyzji reprivatyzacyjnej z naruszeniem prawa jest równie wysoka, a zwrot równowartości nienależytego świadczenia nastąpić powinien na zasadach ogólnych.

W tym miejscu należy również wskazać, że opinia biegłego z zakresu grafologii wydana w sprawie jest spójna, wyczerpująca i pełna. Wnioski z niej płynące są jednoznaczne. Biorąc pod uwagę szerokie spektrum pisma porównawczego, na podstawie którego biegły wydał opinię - przeprowadzenie opinii uzupełniającej jest całkowicie zbędne.

Pozostałe wnioski strony również nie mogły mieć wpływu na rozstrzygnięcie sprawy. Pełnomocnik N i L brał udział w przesłuchaniu świadków – lokatorów mieszkańców kamienicy położonej przy ul. Noakowskiego 16. Zeznania dozorczyńki budynku, A i J j, wobec zebrania wystarczającego materiału dowodowego w sprawie, wpłynęłyby jedynie na bezzasadne opóźnienie wydania decyzji. Wszystkie istotne elementy stanu faktycznego zostały już przez Komisję ustalone.

W piśmie, które wpłynęło w dniu 20 grudnia 2017 r. M i Łi i zawarła nowe wnioski dowodowe. Wnioskowała ona o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego grafologa

Zgodnie z art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. jeżeli przemawia za tym ważny interes społeczny lub uzasadniony interes obywatela, Komisja może odstąpić od nałożenia w decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4, obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia, o którym mowa w ust. 1. Powyższy przepis statuuje fakultatywną możliwość odstąpienia od nałożenia obowiązku zwrotu równowartości świadczenia nienależnego, w przypadku gdy przemawia za tym ważny interes społeczny lub uzasadniony interes obywatela. W ocenie Komisji, wobec beneficjentów decyzji nie zaszły żadne z okoliczności wskazanych w art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

9.9 Pozostała beneficjentka decyzji, H W i a K zmarła po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej. Z zaświadczenia z Systemu Pesel2-Sad wynika, że H W i a K zmarła w dniu 14 grudnia 2017 r., nr aktu zgonu (vide: Zaświadczenie Systemu Pesel-Sad z 14 grudnia 2017 r., k. 2109-2112 akt). Decyzja Komisji nie mogła w związku z tym objąć wymienionej osoby. Zgodnie bowiem z art. 30 k.p.a w zw. art. 8 k.c. z chwilą śmierci utraciła ona zdolność prawną, a tym samym nie może mieć statusu strony.

## 10. Wnioski stron

10.1 W dniu 15 grudnia 2017 r. wpłynął wniosek strony - M L reprezentowanej przez M i L o przeprowadzenie ponownej ekspertyzy grafologicznej dotyczącej testamentu holograficznego Z S oraz o przesłuchanie biegłego z zakresu grafologii z udziałem pełnomocnika strony - M L oraz o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z ekspertyzy grafologicznej mgr A I

Strona wnioskowała również o:

1. ponowne przesłuchanie mieszkańców Noakowskiego 16,
2. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań pani A J. (dozorczyni budynku),
3. dopuszczenie dowodu z dokumentu będącego w posiadaniu m.st. Warszawy, stanowiącego wniosek o przydzielenie lokali zastępczych lokatorom budynku przy ul. Noakowskiego 16,
4. odroczenie wydania decyzji Komisji do czasu ustalenia istotnych elementów,

do zasądzenia przez Komisję wysokości świadczenia nienależnego za całą nieruchomość przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie wynosi 52.291.833 zł.

W niniejszej sprawie, Komisja ma na uwadze, że nieprawidłowości dotyczące przedmiotowej nieruchomości wyszły na jaw dopiero po zawarciu przez beneficjentów decyzji umowy sprzedaży. Komisja uznała za zasadne obniżenie wysokości zwrotu równowartości świadczenia nienależnego do wysokości kwoty, jaką otrzymali poszczególni beneficjenci z tytułu sprzedaży całości nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16. Jednocześnie, z uwagi na zakres przedmiotowy niniejszej decyzji – dotyczy decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 11 sierpnia 2009 r., nr 1000/09 – wysokość nienależnego świadczenia zostanie obliczona w odniesieniu do wartości udziału 0,912 w części nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie stanowiący działkę o numerze ewidencyjnym 38/2.

Wartość przedmiotowej nieruchomości stanowi 0,536990891 wartości całej nieruchomości. Wysokość równowartości nienależnego świadczenia, otrzymanego przez beneficjentów decyzji Prezydenta m.st Warszawy z dnia 11 sierpnia 2009 r., nr 1000/09 została wyliczona poprzez pomnożenie kwoty otrzymanej przez każdego z beneficjentów i ułamku 0,536990891.

Wobec powyższego wysokość równowartości nienależnego świadczenia, otrzymanego przez beneficjentów decyzji, za nieruchomość przedmiotową nieruchomość wynosi:

1. M I –  $0,536990891 * 4.500.000,00 \text{ zł} = 2.416.459,01 \text{ zł}.$
2. J A i V –  $0,536990891 * 2.175.257,00 \text{ zł} = 1.168.093,19 \text{ zł}.$
3. A V –  $0,536990891 * 1.087.372,00 \text{ zł} = 583.908,86 \text{ zł}.$
4. B r M –  $0,536990891 * 1.087.372,00 \text{ zł} = 583.908,86 \text{ zł}.$
5. D M W Ł –  $0,536990891 * 1.087.372,00 \text{ zł} = 583.908,86 \text{ zł}.$
6. W z –  $0,536990891 * 1.812.628,00 \text{ zł} = 973.364,72 \text{ zł}.$
7. F Fi –  $0,536990891 * 906.057,00 \text{ zł} = 486.544,36 \text{ zł}.$
8. S i A r c –  $0,536990891 * 906.057,00 \text{ zł} = 486.544,36 \text{ zł}.$
9. R K –  $0,536990891 * 604.381,34 \text{ zł} = 324.547,27 \text{ zł}.$
10. K –  $0,536990891 * 604.381,34 \text{ zł} = 324.547,27 \text{ zł}.$
11. J –  $0,536990891 * 604.381,34 \text{ zł} = 324.547,27 \text{ zł}.$

2006 r. oraz według cen na datę sporządzenia opinii, wynosi 23.295.553 zł (vide: operat szacunkowy, k. 1710-1729);

2. udziału 0,912 w części nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie stanowiący działkę o numerze ewidencyjnym ... w obrębie w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz we własności posadowionego na tym gruncie budynku, według stanu faktycznego i prawnego nieruchomości 3 listopada 2006 r. oraz według cen na datę sporządzenia opinii, wynosi 28.080.238 zł (vide: operat szacunkowy, k. 1635-1654);
3. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie stanowiący działkę o numerze ewidencyjnym ... w obrębie według stanu faktycznego i prawnego nieruchomości 3 listopada 2006 r. oraz według cen na datę sporządzenia opinii, wynosi 589.544 zł (vide: operat szacunkowy, k. 1730-1746);
4. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie stanowiący działkę o numerze ewidencyjnym ... w obrębie według stanu faktycznego i prawnego nieruchomości 3 listopada 2006 r. oraz według cen na datę sporządzenia opinii, wynosi 326.498 zł (vide: operat szacunkowy, k. 1601-1617).

Łączna wartość rynkowa całej nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie według stanu faktycznego i prawnego nieruchomości 3 listopada 2006 r. oraz według cen na datę sporządzenia opinii, wynosi 52.291.833 zł.

9.8 W myśl z art. 31 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zależności od okoliczności sprawy, w szczególności stopnia przyczynienia się przez osobę, na rzecz której decyzja reprivatyzacyjna została wydana z naruszeniem prawa, lub osobę działającą w jej imieniu lub na jej rzecz w postępowaniu o wydanie tej decyzji, jeżeli przeniesiono na nią prawo wynikające z tej decyzji lub faktycznie władala nieruchomością, której dotyczyła decyzja, do wydania tej decyzji Komisja może w decyzji o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4, nałożyć obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w wysokości niższej niż wynikająca z ust. 2.

Cytowany przepis, w zależności od okoliczności sprawy daje Komisji możliwość do obniżenia wymiaru podlegającego zwrotowi równowartości świadczenia nienależnego, którego wysokość wyliczana jest w oparciu o art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. W niniejszej sprawie – zgodnie ze sporządzonymi przez biegłego opiniami – możliwa

wierzycielowi egzekwującemu i hipotecznemu oraz współwłaścicielowi, gdy druga licytacja będzie bezskuteczna. Przejęcie nieruchomości na własność może nastąpić w cenie nie niższej od 2/3 części sumy oszacowania. Analiza wymienionej regulacji prowadzi do wniosku, że ustawodawca termin „przejęcia nieruchomości” wiąże ze zdarzeniami prawnymi. Zgodnie z art. 111h § 1 u.p.e.a. § 1 jeżeli nikt nie przystąpił do licytacji, a przedmiotem licytacji jest nieruchomość wchodząca w skład gospodarstwa rolnego, współwłaściciel tej nieruchomości niebędący dłużnikiem osobistym, ma prawo przejęcia.

Analogiczna regulacja dotycząca „przejęcia nieruchomości”, znajdująca się w powołanym art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. wskazuje, że ustalając równowartość wysokości nienależnego świadczenia, należy odwołać się do daty ustanowienia przez m.st. Warszawa na rzecz beneficjentów decyzji prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, tj. do dnia 3 listopada 2006 r. Z chwilą zawarcia tej umowy nastąpiło bowiem przejęcie, w rozumieniu przepisu art. 31 ust. 2, przez beneficjentów, prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości.

M. D. S. A. R. F. M. J. R. i. umową z t. zbyli całe swoje udziały:

1. wynoszące łącznie 9110/10000 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę o numerze ewidencyjnym oraz w prawie współwłasności budynku;
2. wynoszące łącznie 9120/10000 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę o numerze ewidencyjnym oraz w prawie współwłasności budynku;
3. w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę o numerach ewidencyjnych i

za łączną cenę 15.375.259,00 zł.

Jak wynika, ze sporządzonych operatów szacunkowych wartość rynkowa:

1. udziału 0,911 w części nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie stanowiący działkę o numerze ewidencyjnym w obrębie w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz we własności posadowionego na tym gruncie budynku, według stanu faktycznego i prawnego nieruchomości 3 listopada

9 marca 2017 r., określająca adresata obowiązku zwrotu nienależnego świadczenia. Celem tego uregulowania było obciążenie obowiązkiem osoby, która odniosła faktyczne korzyści w wyniku reprivatyzacji.

9.7 Zgodnie z art. 31 ust. 2 ustawy wysokość nienależnego świadczenia ustalana jest według wartości nieruchomości obowiązującej w dniu wydania decyzji przez Komisję, przy uwzględnieniu stanu faktycznego i prawnego z dnia przejęcia nieruchomości. Uregulowanie to koresponduje z powołanym we wcześniejszej części rozważań poglądem doktryny i orzecznictwa, iż nie ma potrzeby wykazywania, czy i w jakim zakresie spełnione świadczenie wzbogaciło osobę, na rzecz której świadczenie zostało spełnione, jak również, czy majątek spełniającego świadczenie uległ zmniejszeniu. Już sam fakt spełnienia nienależnego świadczenia przez zubożonego uzasadnia bowiem roszczenie o jego zwrot. Uzyskanie nienależnego świadczenia wypełnia przesłankę powstania wzbogacenia, a spełnienie tego świadczenia przesłankę zubożenia. Tym samym nie ma potrzeby badania, jaka część nienależnego świadczenia pozostała w majątku osób, na rzecz których spełniono świadczenie.

W związku z tym, że art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. przewiduje nałożenie obowiązku zwrotu równowartości świadczenia nienależnego w sytuacji, gdy Komisja nie może uchylić decyzji reprivatyzacyjnej, która wywołała nieodwracalne skutki prawne, nałożony w niniejszej sprawie obowiązek zwrotu nienależnego świadczenia dotyczy całości udziału wielkości 9120/10.000 w prawie użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działkę o numerze ewidencyjnym , oraz w prawie własności budynku. W tym zakresie decyzja reprivatyzacyjna wywołała bowiem nieodwracalne skutki prawne w postaci przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu na rzecz osób trzecich. Z tego względu zwrot świadczenia w naturze nie jest możliwy. W tej sytuacji nałożony obowiązek dotyczy zwrotu równowartości świadczenia nienależnego.

Regulacja wynikająca z treści art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., nakazuje przy ustalaniu wysokości nienależnego świadczenia odnieść się do stanu faktycznego i prawnego z dnia przejęcia nieruchomości. Pojęcie „przejęcia nieruchomości” jest używane w obowiązującym ustawodawstwie dla opisanego różnych aktów i może odnosić się do różnych zdarzeń (vide wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 26 września 2006 r., sygn. akt K 1/06, OTK ZU 8A/2006, poz. 110). W szczególności występuje w przepisach regulujących procedurę przymusowego wykonania obowiązków w egzekucji sądowej i administracyjnej. Zgodnie z art. 984 § 1. k.p.c. uprawnienie do przejęcia nieruchomości przysługuje



Komisja, przyznając status strony gminie, miała także na uwadze treść art. 165 Konstytucji RP, zgodnie z którym jednostki samorządu terytorialnego mają osobowość prawną i przysługują im prawo własności oraz inne prawa majątkowe. Samodzielność jednostek samorządu terytorialnego podlega ochronie sądowej. Ochrona prawa własności jednostki samorządu terytorialnego byłaby niepełna, gdyby jednostka ta nie mogła brać udziału jako strona w postępowaniu administracyjnym, w sytuacji gdy postępowanie to dotyczy nieruchomości, których jest właścicielem. W myśl natomiast 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. Artykuł 29 k.p.a. stanowi zaś, że stronami mogą być osoby fizyczne i osoby prawne, a gdy chodzi o państwowe i samorządowe jednostki organizacyjne i organizacje społeczne - również jednostki nieposiadające osobowości prawnej.

**11.5** Komisja zauważa, że przedmiotem wypowiedzi sądów administracyjnych były relacje między jednostkami samorządu terytorialnego a samorządowymi kolegiami odwoławczymi, a także status organów wykonawczych jednostek samorządu terytorialnego. Należy jednak zauważyć, że Komisja nie jest organem wyższego stopnia w stosunku do Prezydenta m.st. Warszawy. Komisja, jako organ państwowy, któremu przydano funkcję administrowania, prowadzi własne postępowanie administracyjne, przy czym Komisja posiada także inne kompetencje (zob. art. 3 ust. 2, art. 13 ust. 1, art. 23, art. 28, art. 31, art. 33, art. 34, art. 40, art. 40 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.).

Co do zasady jednostka samorządu terytorialnego jako osoba prawna, której organ wydawał decyzję reprivatyzacyjną, w rozumieniu art. 2 pkt 3 ustawy, nie miałaby legitymacji strony w postępowaniu prowadzonym przez Komisję, gdyby chodziło tylko o „być prawny” decyzji reprivatyzacyjnej, nawet gdyby jej uchylenie wywoływało określone skutki cywilne dla gminy jako właściciela (tożsamość sprawy administracyjnej w znaczeniu materialnym). Tymczasem jednak z niektórych rozwiązań przyjętych w ustawie z 9 marca 2017 r. wynika, że oprócz możliwości wydania określonych w art. 29 ust 1 rozstrzygnięć wobec decyzji reprivatyzacyjnej, Komisja może przyznawać dodatkowe uprawnienia na rzecz m.st. Warszawy (przewidziany w art. 31 zwrot równowartości nienależnego świadczenia, przysługujący m.st. Warszawa w oparciu o art. 32, oraz określenie wysokości szkody, będącej następnie podstawą do dochodzenia odszkodowania w trybie ustawy o odpowiedzialności majątkowej funkcjonariuszy publicznych za rażące naruszenie prawa – art. 41 ust. 1 i 2 ustawy; określenie wysokości szkody determinuje później wysokość

odszkodowania). O tych „dodatkowych” uprawnieniach m.st. Warszawy orzeka się w decyzji, o jakiej mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4 (zob. art. 31 ust. 1 i art. 41 ust. 1), co powoduje, że m.st. 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. W takim znaczeniu jest to więc nowa sprawa administracyjna i sytuacja szczególna (a nie z uwagi na prawa rzeczowe gminy do nieruchomości, o których rozstrzygała już decyzja reprivatyzacyjna, w znaczeniu materialnym sprawy administracyjnej), która uzasadnia udział m.st. Warszawy w postępowaniu, mimo że wcześniej organ tej jednostki samorządowej wydał decyzję reprivatyzacyjną. Interes prawny gminy ogranicza się jednak tylko do tych dwóch kwestii, poruszonych wyżej (vide wyrok WSA w Warszawie z dnia 25 października 2017 r. I SA/Wa 1355/17).

**11.6** Stroną w przedmiotowym postępowaniu jest niewątpliwie Miasto Stołeczne Warszawa, reprezentowane przez Hannę Gronkiewicz-Waltz. Prezydent m.st. Warszawy działa w toku niniejszego postępowania administracyjnego jako podmiot reprezentujący gminę, nie zaś jako organ administracyjny, co miało miejsce w postępowaniu dekretem.

## **12. Konkluzja**

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 1, 3, 4, 5 i 6 w zw. z art. 2 pkt 4 oraz art. 31 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. , art. 7 ust. 1 dekretu, orzeczono jak w sentencji decyzji.

## **13. Rygor natychmiastowej wykonalności**

Zgodnie z art. 108 § 1 k.p.a. w zw. z art. 127 § 3 k.p.a. decyzji może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności, gdy jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego albo dla zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami bądź też ze względu na inny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony. W tym ostatnim przypadku organ administracji publicznej może w drodze postanowienia zażądać od strony stosownego zabezpieczenia.

W ocenie Komisji stwierdzone w sprawie okoliczności a także ochrona interesu społecznego uzasadniają nadanie niniejszej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności, o czym orzeczono, jak w punkcie 13 sentencji decyzji.

**Przewodniczący Komisji**  
**Patryk Jaki**

**Pouczenie:**

1. Zgodnie z art. 127 § 3 *k.p.a.* w zw. z art. 36 *ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa* od decyzji wydanej przez Komisję do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa w pierwszej instancji nie służy odwołanie, jednakże strona niezadowolona z decyzji może zwrócić się do tego organu (Al. Ujazdowskie 11, 00-950 Warszawa) z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.
2. Złożenie wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy nie jest jednak obowiązkowe. Strona może bowiem wnieść skargę do sądu administracyjnego na tę decyzję bez skorzystania z prawa zwrócenia się do organu z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy (art. 52 § 3 *ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, Dz. U. z 2016 r., poz. 718 ze zm., dalej: p.p.s.a.*). W takim przypadku skargę wnosi się (w dwóch egzemplarzach – art. 47 *p.p.s.a.*) do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 53 § 1 *p.p.s.a.*).
3. Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 *p.p.s.a.*) na adres: Komisja do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, Al. Ujazdowskie 11, 00-950 Warszawa.
4. 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.)*.
5. 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.

6. Zgodnie z art. 49 § 1 *k.p.a.*, w przypadku zawiadomienia o decyzji przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania, zawiadomienie bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie **czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia**. 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 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

7. Komisja przekazuje niniejszą decyzję wymienionym w rozdzielniku podmiotom jedynie do wiadomości, ponieważ doręczenie tej decyzji – również w odniesieniu do tych podmiotów – następuje na podstawie 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* w zw. z art. 49 § 1 *k.p.a.*