



Warszawa, dnia 14 maja 2019 r.

Sygn. akt KR VI R 3/18/KA/1

## **DECYZJA nr KR VI R 3/18/KA/1**

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Patryk Jaki

**Członkowie Komisji:**

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

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 14 maja 2019 r.

sprawy w przedmiocie ukarania administracyjną karą pieniężną Huberta Dominika Massalskiego odnośnie nieruchomości przy ul. Dahlberga 5 róg Bolecha 21, wobec której Komisja prowadziła postępowanie rozpoznawcze pod sygnaturą akt KR I R 3/18, zakończone wydaniem decyzji na posiedzeniu niejawnym w dniu 7 czerwca 2018 r.

z udziałem strony: Huberta Dominika Massalskiego

na podstawie art. 31a ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2267; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.)

**orzeka:**

**ukarać Huberta Dominika Massalskiego administracyjną karą pieniężną w kwocie 85 000 zł  
(słownie: osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych)**

### **UZASADNIENIE**

#### **I**

Postanowieniem z dnia 7 czerwca 2018 r., Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), po przeprowadzeniu postępowania rozpoznawczego 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 ....., dotyczących reprivatyzacji dawnej

nieruchomości hipotecznej nr ..., położonej przy ul. Erika Dahlberga 5 róg ul. Bolecha 21 (nieruchomość o łącznej powierzchni ... m<sup>2</sup>, opisana obecnie w ewidencji gruntów jako nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych: nr ... – pow. ... m<sup>2</sup> – KW nr ..., nr ... – pow. ... m<sup>2</sup> – KW nr ... oraz nr ... – pow. ... m<sup>2</sup>, ... - pow. ... m<sup>2</sup>, ... - pow. ... m<sup>2</sup>, ... – pow. ... m<sup>2</sup> – KW nr ..., położona w obrębie ...), zakończono wydaniem decyzji na posiedzeniu niejawnym w dniu 7 czerwca 2018 r., wszczęła postępowanie administracyjne w przedmiocie ukarania administracyjną karą pieniężną Huberta Dominika Massalskiego. Decyzja Komisji z dnia 7 czerwca 2018 r. miała kasatoryjny charakter, ponieważ uchylała w całości decyzje reprivatyzacyjne Prezydenta m.st. Warszawy i przekazywała sprawę wniosku dekretowego dawnej właścicielki hipotecznej Prezydentowi m.st. Warszawy do ponownego rozpoznania. Ponadto w decyzji tej Komisja nakazała m.st. Warszawie przejęcie w zarząd poszczególnych części ułamkowych nieruchomości stanowiących udziały P... i J..., M... M... i B... Z...

Postanowienie o wszczęciu postępowania w przedmiocie ukarania administracyjną karą pieniężną Huberta Dominika Massalskiego zostało udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości (dalej: BIP) w dniu 15 czerwca 2018 r.

Na podstawie zarządzenia Przewodniczącego Komisji z dnia 14 czerwca 2018 r. założono akta sprawy o sygn. KR I R 3/18/KA/1 oraz załączono dokumenty zgromadzone w toku postępowania administracyjnego rozpoznawczego KR I R 3/18.

Postanowieniem z dnia 14 czerwca 2018 r., zwrócono się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie ukarania administracyjną karą pieniężną Huberta Dominika Massalskiego. Postanowienie to zostało opublikowane w BIP w dniu 28 czerwca 2018 r. i przekazane członkom Społecznej Rady w dniu 11 lipca 2018 r. Społeczna Rada wydała opinię w przedmiotowej sprawie w dniu 1 sierpnia 2018 r., wnosząc o wymierzenie Hubertowi Dominikowi Massalskiemu kary administracyjnej nie mniejszej niż 750 000 zł.

Zawiadomieniem z dnia 6 sierpnia 2018 r., ze względu na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu, wyznaczono nowy termin rozpatrzenia sprawy (28 września 2018 r.). Zawiadomienie udostępniono w BIP w tym samym dniu.

W dniu 6 września 2018 r. zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Zawiadomienie udostępniono w BIP tego samego dnia.

Zawiadomieniem z dnia 1 października 2018 r., ze względu na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu, wyznaczono nowy termin rozpatrzenia sprawy (31 października 2018 r.). Zawiadomienie udostępniono w BIP w dniu 2 października 2018 r.

Zawiadomieniem z dnia 31 października 2018 r., ze względu na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu, wyznaczono nowy termin rozpatrzenia sprawy (31 grudnia 2018 r.). Zawiadomienie udostępniono w BIP tego samego dnia.

Pismem z dnia 20 listopada 2018 r., wezwano Huberta Dominika Massalskiego do złożenia w terminie 7 dni od otrzymania niniejszego wezwania wyjaśnień na piśmie (osobiście bądź za pośrednictwem pełnomocnika) na okoliczności związane z administrowaniem przedmiotową nieruchomością, a także sytuacji majątkowej. Powyższe pismo zostało skutecznie doręczone w dniu 27 grudnia 2018 r. Na wniosek pełnomocnika Huberta Dominika Massalskiego z dnia 4 grudnia 2018 r., pismem z dnia 18 grudnia 2018 r. przedłużono termin na złożenie wyjaśnień do dnia 18 stycznia 2019 r. Hubert Dominik Massalski nie złożył wyjaśnień w terminie, natomiast w dniu 18 stycznia 2019 r., za pośrednictwem pełnomocnika, złożył wniosek o sprecyzowanie stawianych mu zarzutów, wskazując, iż wobec braku informacji o powyższym nie może świadomie i odpowiedzialnie złożyć wyjaśnień oraz realizować swoich praw w postępowaniu polegających na podejmowaniu działań w kierunku doprowadzenia do nenałożenia na niego kary administracyjnej.

Zawiadomieniem z dnia 28 grudnia 2018 r., ze względu na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu, wyznaczono nowy termin rozpatrzenia sprawy (15 lutego 2019 r.). Zawiadomienie udostępniono w BIP tego samego dnia.

Pismem z dnia 28 grudnia 2018 r., Hubert Dominik Massalski, za pośrednictwem pełnomocnika, złożył wniosek o wyłączenie Sebastiana Jerzego Kalety od udziału w postępowaniu. Postanowieniem z dnia 12 marca 2019 r. Przewodniczący Komisji Patryk Jaki odmówił wyłączenia Sebastiana Kalety od udziału w postępowaniu.

Zawiadomieniem z dnia 15 lutego 2019 r., ze względu na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu, wyznaczono nowy termin rozpatrzenia sprawy (15 marca 2019 r.). Zawiadomienie udostępniono w BIP tego samego dnia.

Pismem datowanym na dzień 28 lutego 2019 r. (data prezentaty Ministerstwa Sprawiedliwości – 4 marca 2019 r.), Hubert Dominik Massalski, za pośrednictwem pełnomocnika, złożył wniosek o wyłączenie Pawła Jacka Lisickiego od udziału w postępowaniu. Postanowieniem z dnia 19 marca 2019 r. Przewodniczący Komisji Patryk Jaki odmówił wyłączenia Pawła Lisieckiego od udziału w postępowaniu.

Zawiadomieniem z dnia 15 marca 2019 r., ze względu na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu, wyznaczono nowy termin rozpatrzenia sprawy (15 kwietnia 2019 r.). Zawiadomienie udostępniono w BIP.

Zawiadomieniem z dnia 15 kwietnia 2019 r., ze względu na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu, wyznaczono nowy termin rozpatrzenia sprawy (15 maja 2019 r.). Zawiadomienie udostępniono w BIP w dniu 17 kwietnia 2019 r.

Pismem z dnia 16 kwietnia 2019 r., Hubert Dominik Massalski, za pośrednictwem pełnomocnika, złożył wniosek o wyłączenie Patryka Tomasza Jakiego od udziału w postępowaniu. Postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2019 r. Komisja odmówiła wyłączenia Patryka Jakiego od udziału w postępowaniu.

W dniu 16 kwietnia 2019 r. zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Zawiadomienie doręczono pełnomocnikowi Huberta Dominika Massalskiego w dniu 23 kwietnia 2019 r.

Pismem z dnia 30 kwietnia 2019 r., Hubert Dominik Massalski, za pośrednictwem pełnomocnika, ponownie wnosił o doprecyzowanie stawianych mu zarzutów, a ponadto o wskazanie jakie konkretnie dowody zostały dopuszczone w postępowaniu i na jakie okoliczności, o wyznaczenie nowego terminu załatwienia sprawy i na ustosunkowanie się do zebranych dowodów, także ze względu na dotychczasowe nierozpatrzenie wniosku o wyłączenie Patryka Jakiego, a ostatecznie o umorzenie postępowania jako bezprzedmiotowego bądź o wydanie decyzji odmownej.

## II

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

#### 1. Opis nieruchomości.

1.1. Zabudowana nieruchomość warszawska położona przy ul. Erika Dahlberga 5 (dawniej Falisława) róg ul. Bolecha 21, o łącznej powierzchni  $1000 \text{ m}^2$  (dawna nieruchomość hipoteczna nr  $1000/1000$ ), opisana obecnie w ewidencji gruntów jako nieruchomość składająca się z następujących działek ewidencyjnych: nr  $1000/1000$  (pow.  $1000 \text{ m}^2$ , podwórko przed zabudowaniami – KW nr  $1000/1000$ ), nr  $1000/1000$  (pow.  $1000 \text{ m}^2$ , zabudowana budynkiem – KW nr  $1000/1000$ ) oraz nr  $1000/1000$  (pow.  $1000 \text{ m}^2$ ), nr  $1000/1000$  (pow.  $1000 \text{ m}^2$ ), nr  $1000/1000$  (pow.  $1000 \text{ m}^2$ ) (nieruchomości zabudowane garażami – KW nr  $1000/1000$ ), położona w obrębie  $1000/1000$ , została objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. z 1945 r. Nr 50, poz. 279, dalej: dekret). Na mocy decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia:  $1000/1000$  r. nr  $1000/1000$ ,  $1000/1000$  r. nr  $1000/1000$ ,  $1000/1000$  r. nr  $1000/1000$  i, nieruchomości ta została zreprzywatyzowana na rzecz P.  $1000/1000$  J.  $1000/1000$  – co do udziału wynoszącego 5/12 części oraz M.  $1000/1000$  M.  $1000/1000$  – co do udziału wynoszącego 3/12 (prawo użytkowania wieczystego gruntu). Pozostały udział 4/12 części był

własnością Skarbu Państwa na mocy postanowienia Sądu Rejonowego  
w Warszawie z dnia ..... r. (sygn. akt .....).

**1.2.** Umową darowizny z dnia ..... r. (akt notarialny .....), M.....  
M..... darował swój udział w nieruchomości przy ul. Dahlberga 5 (3/12 w prawie użytkowania  
wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr ....., zabudowanego budynkiem dwupiętrowym  
mieszkalnym) swojej matce – B..... Z.....

**1.3.** Budynek posadowiony na dz. ew. .... przed reprivatyzacją był zarządzany przez Zakład  
Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy. W dniu ..... r.  
współwłaściciele budynku M..... M....., P..... J..... i m.st. Warszawa zawarli  
z Hubertem Dominikiem Massalskim umowę o zarządzanie nieruchomością „Dahlberga 5”  
w Warszawie. Zgodnie z § 7 tej umowy współwłaściciele uznali wcześniejsze czynności Huberta  
Dominika Massalskiego, podejmowane z tytułu ustnego zlecenia zarządzania w/w nieruchomości za  
wykonane prawidłowo.

## **2. Obowiązki zarządcy nieruchomości budynkowej przy ul. Dahlberga 5 w Warszawie wynikające z umowy zarządu nieruchomością z dnia ..... r.**

**2.1.** Współużytkownicy nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr ..... położoną przy ul.  
Dahlberga 5 w Warszawie zawarli w dniu ..... r. umowę o zarządzanie przedmiotową  
nieruchomością z Hubertem Dominikiem Massalskim, prowadzącym działalność gospodarczą pod  
nazwą „I.....”, posiadającym licencję zawodową zarządcy nieruchomości nr ..... tym samym  
obowiązkowe ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości. W § 2 umowy  
znajdowały się zapisy dotyczące zarządu budynkiem znajdującym się pod adresem Dahlberga 5.  
Paragraf ten ogólnie wskazywał, że *zarządca ponosi pełną odpowiedzialność za zarządzanie  
nieruchomością zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki*, a w dalszej części wyliczał szczegółowo  
(katalog otwarty), jakie czynności obejmuje zarząd nieruchomością spoczywający na Zarządcy. Wśród  
tych czynności znajdowało się m.in.: prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz dokumentacji  
technicznej nieruchomości; okresowe przeglądy techniczne; utrzymanie w czystości i porządku  
pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku; zapewnienie dostaw energii  
elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci; zapewnienie usług związanych  
z funkcjonowaniem urządzeń technicznych; wykonywanie bieżących napraw i konserwacji budynku  
oraz urządzeń technicznych umożliwiających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokali, ciepłej  
i zimnej wody oraz usuwanie wszelkich awarii i ich skutków na nieruchomości. W § 3 przedmiotowej  
umowy wskazywał natomiast co wchodzi w skład kosztów zarządzania i administrowania  
nieruchomością, na które to koszty winny być przeznaczane opłaty za zajmowanie lokali, wnoszone  
przez osoby je zajmujące (m.in.: wydatki na bieżące remonty i konserwacje; opłaty za dostawę energii  
elektrycznej i wody za część wspólną nieruchomości; opłaty z tytułu wywozu śmieci i odprowadzania  
ścieków; wydatki na utrzymanie czystości i porządku; koszty eksploatacji i konserwacji urządzeń

technicznych, koszty napraw, usuwania awarii i ich skutków oraz koszty remontów).

**2.2.** Obowiązek utrzymania nieruchomości budynkowej w należyтым stanie technicznym, spoczywający na współużytkownikach wieczystych dz. ew. nr [redacted] oraz pośrednio na Hubercie Dominiku Massalskim, wynikał również z aktu notarialnego z dnia [redacted] r. ([redacted] r. [redacted]), wykonującego decyzję reprivatyzacyjną z dnia [redacted] r. (nr [redacted], znak [redacted]). Przedmiotowa umowa zawierała w § 4.1 pkt h) zastrzeżenia w kwestii korzystania przez użytkowników wieczystych z nieruchomości będącej przedmiotem umowy cyt.: „(...) korzystanie z udziału z nieruchomości przez wieczystych użytkowników powinno być zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego, zaś budynek winien być utrzymany w należyтым stanie technicznym (...).

### **3. Stan techniczny budynku przy ul. Dahlberga 5 od grudnia 2007 r. do grudnia 2016 r.**

**3.1.** Stan nieruchomości przy ul. Dahlberga 5 po reprivatyzacji nieruchomości budynkowej uległ znacznemu pogorszeniu. Już w [redacted] r. przegląd instalacji gazowej wykazał jej nieszczelność w lokalach nr [redacted] i [redacted].

W dniu [redacted] r., po interwencji lokatorów, Straż Miejska m.st. Warszawy podjęła bezskuteczną próbę skontaktowania się z zarządcą nieruchomości w związku z brakiem pojemników na śmieci na podwórzu kamienicy. Strażnicy w notatce z interwencji stwierdzili dużą ilość śmieci i nieczystości zalegających na podwórku.

**3.2.** Lokatorzy zamieszkujący przedmiotową nieruchomość w trakcie postępowań sądowych z ich powództwa o uznanie niezasadności podwyżek czynszu, podnosili już w 2009 r., że klatka schodowa nie jest sprzątna, ściany wewnętrzne są zniszczone, uszkodzone są skrzynki pocztowe, domofon oraz zamek drzwi wejściowych. Ponadto wskazywali, że powybijane okna na strychu doprowadziły do powstania tam gołębnika, co w połączeniu z nieszczelnym dachem powoduje, że ciekąca woda wraz z odchodami gołębi przecieka do mieszkań. W [redacted] r. zakład energetyczny odłączył prąd na klatce schodowej i w piwnicy budynku, ponieważ zarządca nie regulował rachunków według wskazań licznika prądu. Brak oświetlenia powodował zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców. Jedna z lokatorek, Pani B[redacted] B[redacted], uległa wypadkowi.

Pismem z dnia [redacted] r., lokator K[redacted] W[redacted], poinformował Burmistrza Dzielnicy Wola m.st. Warszawy o złym stanie technicznym budynku oraz o odłączeniu mediów. W związku z brakiem jakichkolwiek działań ze strony zarządcy, lokator C[redacted] B[redacted] również wystosował pismo do Burmistrza Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, informujące o braku oświetlenia klatki schodowej w kamienicy przy ul. Dahlberga 5.

W dniu [redacted] r. lokator R[redacted] B[redacted] zgłosił Straży Miejskiej m.st. Warszawy, że zajmowany przez niego lokal jest systematycznie zalewany przez wodę napływającą z lokalu nr [redacted] zajmowanego na podstawie użyczenia przez K[redacted] K[redacted] u. Pismo informacyjne w tej sprawie skierował tego samego dnia również do Burmistrza Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.

Lokatorzy kamienicy w dniu ..... r. wystąpili do Straży Miejskiej m.st. Warszawy z prośbą o interwencje w związku z brakiem oświetlania klatki schodowej oraz niewywiązywaniem się zarządcy z umowy zarządu nad nieruchomością w aspekcie dbania o czystość i porządek w budynku.

Zarządca nieruchomości poinformowany o takim stanie rzeczy w żaden sposób nie interweniował. Analogicznie Hubert Massalski nie interweniował w żadnym z przypadków, kiedy był zawiadamiany przez lokatorów lub przez Straż Miejską o zakłócaniu porządku i ciszy nocnej na terenie zarządzanej nieruchomości przez Kamila Kobylarza oraz inne osoby sprowadzane przez niego do lokali nr ..... i ..... w budynku przy ul. Dahlberga 5. Osoba ta czasowo przebywająca pod przedmiotowym adresem, za wiedzą i przyzwoleniem Huberta Massalskiego i jednego z beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych Prezydenta m.st. Warszawy – M..... M....., nie płaćiła czynszu w stawkach wskazanych przez współwłaścicieli budynku, paliła grilla na balkonie, niejednokrotnie dobijała się do drzwi sąsiadów (J..... B..... i K..... W.....), wyrzucała różne przedmioty przez balkon oraz wielokrotnie paliła śmieci na podwórzu nieruchomości.

3.3. Pismem z dnia ..... r., lokator K..... W..... poinformował Wydział Zasobów Lokalowych dla Dzielnicy Wola o niedrożności instalacji kanalizacyjnej.

Zarząd Dzielnicy Wola m.st. Warszawy wszystkie pisemne interwencje lokatorów, dotyczące nieprawidłowości przy wykonywaniu zarządu nad nieruchomością przy ul. Dahlberga 5, przekazywał zarządcy Hubertowi Massalskiemu, jako odpowiedzialnemu za zarządzanie w zakresie czynności zwykłego zarządu, niewymagających pisemnej zgody m.st. Warszawy, jako współwłaściciela mającego mniejszościowy udział w nieruchomości.

W dniu ..... r. lokatorzy C..... B....., J..... B..... i B..... B..... ulegli podtruciu tlenkiem węgla, co skutkowało przewiezieniem ich przez pogotowie ratunkowe do C..... i T..... H..... przy szpitalu MSW w Warszawie. O zdarzeniu tym lokator J..... E..... poinformował pisemnie Burmistrza Dzielnicy Wola m.st. Warszawy oraz Komendę Rejonową Policji Warszawa .....

3.4. Po zawiadomieniu przez Burmistrza Dzielnicy Wola m.st. Warszawy Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w dniu ..... r. przeprowadził oględziny budynku przy ul. Dahlberga 5. W ich trakcie stwierdzono m.in. cyt.: „*znaczne obłożenie podłogi na strychu odchodami ptasimi. Z dokonanego przeglądu instalacji wynika, że w lokalu nr ..... z 7 kanałów wentylacyjnych jakie posiada ten lokal drożne są tylko dwa.*” W maju 2010 r. na zlecenie M..... M....., jako pełnomocnika B..... Z....., odbył się „Przegląd coroczny budowlany” kamienicy przy ul. Dahlberga 5. Wyniki tego przeglądu zostały przedstawione Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w Warszawie w dniu ..... r. Z przeglądu tego wynika, że cyt.: „*Wieżba prawie w całości nosi ślady zawilgocenia i korozji biologicznej. Spowodowane jest to nieszczelnym pokryciem dachu i obróbkę blacharskich. Na dachu brak jest ław kominiarskich (...) Rynny położone nierówno powodują wielopunktowe zacieki na gzyms górny i ściany (...) Prawie wszystkie kominy noszą ślady istotnej destrukcji są intensywnie spękane (...) W wielu miejscach na przewodach kominowych istnieją*

pęknięcia pionowe o wysokości dochodzących do kilku metrów.” Przegląd ten wykazał także konieczność zabezpieczenia poddasza przed dostępem ptaków.

Wskazane w ww. przeglądzie naprawy konieczne do utrzymania budynku w należyтым stanie technicznym nie zostały wykonane przez zarządcę Huberta Massalskiego. W związku z powyższym Zarząd Dzielnicy Wola m.st. Warszawy uchwałą Nr [ ] z dnia [ ] r. powierzył Zakładowi Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy nadzór nad realizacją umowy z dnia [ ] r. o zarządzanie nieruchomością przy ul. Dahlberga 5.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, pismem z dnia [ ] r., zawiadomił Prokuraturę Rejonową [ ] w Warszawie, że współwłaściciele nieruchomości budynkowej przy ul. Dahlberga 5 – E [ ] i P [ ] nie wypełniają obowiązku określonego w art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, tj. obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym. Prokuratura odmówiła wszczęcia dochodzenia postanowieniem z dnia [ ] r.

Postanowieniem z dnia [ ] r. nr [ ], Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nałożył na B [ ] Z [ ] i P [ ] J [ ] obowiązek sporządzenia i przedstawienia urzędowi ekspertyzy stanu technicznego budynku położonego na nieruchomości przy ul. Dahlberga 5. Wobec niewykonania powyższego zobowiązania przez zobowiązanych organ w dniu [ ] r., postanowieniem nr [ ], ponownie nałożył na ww. osoby, jak również m.st. Warszawę, obowiązek przedstawienia w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego ekspertyzy stanu technicznego budynku.

3.5. W dniu [ ] r. została przeprowadzona kontrola stanu technicznego przedmiotowego budynku, zlecona przez Zarząd Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy. Kontrola ta wykazała, że ostatnie remonty w kamienicy były przeprowadzane przed reprivatyzacją nieruchomości. Ponadto ze sprawozdania pokontrolnego Administracji Koło wynikało, że nieruchomość sprzątają wyłącznie lokatorzy.

3.6. W [ ] 2013 r. Mł [ ] N [ ], jako pełnomocnik B [ ] Z [ ] zlecił wykonanie ekspertyzy technicznej budowlanej wraz z zaleceniami dla budynku mieszkalnego przy ul. Dahlberga 5. Ekspertyza ta powieliła zalecenia zawarte w „Przeglądzie corocznym budowlanym” tego budynku z [ ] 2011 r. Także te zalecenia nie zostały wykonane przez zarządcę budynku.

W dniu [ ] 2013 r. Straż Miejska m.st. Warszawy interweniowała na posesji przy ul. Dahlberga 5 w związku z paleniem przez K [ ] K [ ] śmieci zalegających na podwórzu kamienicy. Strażnicy na miejscu zdarzenia zastali m.in. spalone opony. W ramach wykonywania czynności służbowych funkcjonariusze straży miejskiej skontaktowali się telefonicznie z administratorem budynku Hubertem Massalskim. W notatce ze zdarzenia zapisano, że administrator budynku cyt.: „*twierdzi, że za stan budynku odpowiada, teren zewnętrzny nie interesuje go*”.

Sprawą niewykonywania umowy zarządu przez firmę „J [ ]” i związanych z tym zaniedbań m.st. Warszawy, jako współwłaściciela nieruchomości przy ul. Dahlberga 5 i zarazem strony tej



umowy, jak również błędów w zarządzaniu mieniem komunalnym, interesowały się media oraz Warszawskie Stowarzyszenie Lokatorów. Stowarzyszenie to zwracało się do R I C w W i Centralnego Biura Antykorupcyjnego. W pismach tych wskazywano m.in., że gmina nie wywiązuje się z obowiązku wynikającego z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów i nie korzysta z uprawnień z art. 202 i 203 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 94 z późn. zm.) przysługujących współwłaścicielowi nie mającemu większości udziałów w nieruchomości.

**3.7.** Ocena stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Dahlberga 5 w zakresie konstrukcyjno-budowlanym, przeprowadzona w dniu 2014 r. przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego, wykazała: odparzenia tynku na elewacji; awaryjny stan techniczny pokrycia z papy asfaltowej; średni stan techniczny więźby dachowej; zły stan techniczny rynien i rur spustowych; awaryjny stan techniczny kominów i balkonów; wybite okno w pustostanie w piwnicy; średni stan techniczny schodów zewnętrznych i wewnętrznych; zły stan techniczny ogrodzenia oraz zapadnięte płytki chodnikowe przed podestem wejściowym grożące wypadkiem.

Zarząd Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, po powzięciu wiedzy o toczącym się przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego postępowaniu w sprawie złego stanu technicznego budynku przy ul. Dahlberga 5, wystąpił pisemnie do B i Z i P z wnioskiem o rozważenie przez nich rozwiązania umowy z obecnym zarządcą nieruchomości i zawarcia jej z innym podmiotem prowadzącym działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami (pismo z dnia r.). Urząd ten wystąpił również do zarządcy budynku Huberta Massalskiego, pismem z dnia r., nakazując mu niezwłoczne podjęcie działań mających na celu doprowadzenie budynku do stanu zgodnego z przepisami prawa. O niewykonaniu ciężących na zarządcy zobowiązań nałożonych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz braku jakiegokolwiek reakcji na zalecenia pokontrolne z a 2013 r. Dyrektor Zarządu Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola został poinformowany pismem J i B z dnia : 2015 r.

**3.8.** Pismem z dnia 2015 r. Prokuratura Okręgowa w W , zwróciła się do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie o wszczęcie postępowania w celu ustalenia, czy budynek mieszkalny położony w Warszawie przy ul. Dahlberga 5 jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowiska oraz czy nie znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym. W związku z powyższym, w dniu r. zostały przeprowadzone przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego kolejne oględziny stanu technicznego budynku przy ul. Dahlberga 5. Oględziny te potwierdziły zły stan techniczny budynku związany z nieprawidłowym wykonywaniem zarządu.

W dniu r. do Burmistrza Dzielnicy Wola wpłynęło zawiadomienie, osoby postronnej mieszkającej w okolicy nieruchomości przy ul. Dahlberga 5, dotyczące złego stanu technicznego budynku zagrażającego okolicznym mieszkańcom oraz dzieciom uczęszczającym do

pobliskich przedszkoli, które przechodzą obok budynku (popękana elewacja, odpadający tynk).

Postępowanie administracyjne prowadzone przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w związku z nieprawidłowym stanem technicznym nieruchomości budynkowej przy ul. Dahlberga 5 zakończyło się wydaniem w dniu [redacted] r. decyzji Nr [redacted], która nie została zaskarżona przez strony. Decyzją tą organ zobowiązał właścicieli budynku w Warszawie przy ul. Dahlberga 5 do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego budynku poprzez wykonanie robót budowlanych w celu doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem przez wykonanie remontu dachu obejmującego wymianę i odtworzenie więźby dachowej wraz z elementami wykończenia, lukarnami, obróbkami blacharskimi, rynnami i rurami spustowymi, wykonanie remontu kominów, wykonanie remontu przewodów spalinowych (wprowadzenie preizolowanych przewodów z kwasówki, wykonanie warstwy izolacyjno-posadzkowej na górnym stropie), zabezpieczenie poddasza przed dostępem ptaków, naprawę ciągu pieszego przed budynkiem, naprawę tynków poprzez skucie i uzupełnienie odspojonych tynków elewacji i balkonów.

Decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia [redacted] r. nie została wykonana. W tej sprawie lokatorzy komunalni zwracali się do radnych m.st. Warszawy oraz prosili o interwencję Rzecznika Praw Obywatelskich. Lokator J. [redacted] B. [redacted] w korespondencji z Zakładem Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy oraz władzami Dzielnicy Warszawa-Wola postulował również, aby m.st. Warszawa rozwiązało umowę użytkowania wieczystego z dnia [redacted] r. ( [redacted] ), zawartą na rzecz P. [redacted] i J. [redacted] i M. [redacted] M. [redacted] na podstawie pkt IX i X decyzji nr [redacted] z dnia [redacted]

r. Do tych sugestii władze m.st. Warszawy w żaden sposób się nie odniosły.

**3.9.** W dniu [redacted] 2017 r. współużytkownicy wieczystości, będąc prawidłowo zawiadomionymi przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o terminie wizji na nieruchomości przy ul. Dahlberga 5, która miała mieć na celu sprawdzenie wykonania obowiązków wynikających z decyzji z dnia [redacted] r. oraz ustalenia aktualnego stanu technicznego budynku, nie umożliwili dokonania przedmiotowych oględzin. W skutek takiego stanu rzeczy organ nadzoru budowlanego wydał w dniu [redacted] r. upomnienie nr [redacted], wzywające współwłaścicieli nieruchomości do wykonania obowiązku wskazanego w decyzji z dnia [redacted] r. Upomnienie to okazało się bezskuteczne, co wykazały oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu [redacted] r. Mając powyższe na uwadze, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wszczął postępowanie egzekucyjne na podstawie tytułu wykonawczego nr [redacted] z dnia [redacted] r.

**3.10.** Hubert Massalski poinformował Zakład Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy – telefonicznie w dniu [redacted] r. oraz drogą pisemną pismem z dnia [redacted] r. – że sprzedał K. [redacted] K. [redacted] zorganizowaną część przedsiębiorstwa, w skład którego wchodził zarząd nieruchomością przy ul. Dahlberga 5.

**4. Stan sanitarny budynku przy ul. Dahlberga 5 – niewykonanie decyzji Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m. st. Warszawie nr [redacted] z dnia [redacted] r.**

4.1. W okresie od dnia [redacted] r. do dnia [redacted] r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie prowadził postępowanie administracyjne w związku ze stwierdzeniem, w wyniku kontroli sanitarnej przeprowadzonej w dniu [redacted], uchybień sanitarno-higienicznych w budynku przy ul. Dahlberga 5. Postępowanie to zakończyło się wydaniem decyzji nr [redacted], nakazującej m.st. Warszawa, reprezentowanemu przez Burmistrza Dzielnicy Wola, oraz zarządcy Hubertowi Massalskiemu, usunięcie odchodów ptasich oraz zanieczyszczonych nimi przedmiotów ze strychu, dokonanie dezynsekcji i dezynfekcji strychu oraz zabezpieczenie strychu przed ponownym gromadzeniem się ptasich odchodów. Od tej decyzji Zastępca Burmistrza Dzielnicy Wola m.st. Warszawy złożył w dniu [redacted] r. odwołanie, na skutek którego skarżona decyzja została uchylona w całości na mocy decyzji z dnia [redacted] r. (nr [redacted]) z uwagi na błędy w ustaleniu stron postępowania.

4.2. W okresie od dnia [redacted] r. do dnia [redacted] r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie prowadził postępowanie administracyjne w związku ze stwierdzeniem, w wyniku kontroli sanitarnej przeprowadzonej w dniu [redacted] r., uchybień sanitarno-higienicznych w budynku przy ul. Dahlberga 5. Postępowanie to zakończyło się wydaniem decyzji nr [redacted], w której organ nakazał wszystkim współwłaścicielom budynku oraz jego zarządcy usunięcie odchodów ptasich oraz zanieczyszczonych nimi przedmiotów ze strychu, dokonanie dezynsekcji i dezynfekcji strychu oraz zabezpieczenie strychu przed ponownym gromadzeniem się ptasich odchodów. Termin wykonania decyzji upłynął w dniu [redacted] r. W dniu [redacted] r. została przeprowadzona kontrola sprawdzająca, która wykazała niewykonanie ww. obowiązków. W dniu [redacted] r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie wydał upomnienie, następnie wobec braku informacji o wykonaniu ww. obowiązków tytułem wykonawczym wszczął postępowanie egzekucyjne oraz [redacted] nr [redacted] z dnia [redacted] r. nałożył grzywnę w celu przymuszenia do wykonania obowiązków nałożonych ww. decyzją. Na powyższe postanowienie wpłynęły zażalenia m.st. Warszawy oraz Pr [redacted] J. [redacted]. Zażalenia zostały złożone w terminie. Skarżąca strona – m.st. Warszawa – poinformowało o realizacji obowiązków nałożonych decyzją [redacted] z dnia [redacted] r. Postanowieniem nr [redacted] z dnia [redacted] r., Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Warszawie uchylił postanowienie z dnia [redacted] r. w całości i umorzył postępowanie egzekucyjne w całości. W uzasadnieniu wskazał, że podczas przeprowadzonej w dniu [redacted] r. kontroli sprawdzającej na strychu nieruchomości przy ul. Dahlberga 5, stwierdzono wykonanie obowiązków nałożonych decyzją z dnia [redacted] r. Decyzja ta została wykonana w [redacted] r. z inicjatywy Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy i na jego koszt. W związku z tą okolicznością pozostali współwłaściciele budynku

zostali obciążeni kosztami, stosownie do posiadanych w nieruchomości udziałów.

**4.3.** Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy wykonał na swój koszt obowiązki nałożone decyzją Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Warszawie nr \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ r.

## **5. Niezawarcie umów z MPWiK, zakładem energetycznym oraz MPO.**

**5.1.** Dnia \_\_\_\_\_ r. Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji skierowało do m.st. Warszawy wezwanie do zapłaty kwoty \_\_\_\_\_ zł z tytułu zadłużenia na koncie nieruchomości przy ul. Dahlberga 5.

Wobec niezawarcia przez zarządcę nieruchomości umowy z zakładem energetycznym w przedmiocie dostarczania energii elektrycznej do części wspólnej budynku, lokatorzy J. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ i K. \_\_\_\_\_ w dniu \_\_\_\_\_ r. sami zawarli stosowną umowę.

**5.2.** Z dniem \_\_\_\_\_ r. Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji zaprzestało zaopatrywania w wodę lokatorów nieruchomości przy ul. Dahlberga 5, ponieważ zarządca nieruchomości nie zawarł umowy w przedmiocie dostawy wody do budynku. Poinformowany o takim stanie rzeczy Zakład Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, w imieniu m.st. Warszawy, wyraził zgodę na zawarcie umów na usługi wodociągowe i kanalizacyjne bezpośrednio z lokatorami nieruchomości przy ulicy Dahlberga 5. W dniu \_\_\_\_\_ r. stosowne umowy podpisali lokatorzy – J. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ i K. \_\_\_\_\_.

**5.3.** Przewodniczący J. \_\_\_\_\_ regulował rachunki za wywóz śmieci z nieruchomości przy ul. Dahlberga 5 co najmniej od \_\_\_\_\_ r. do \_\_\_\_\_ r. Wobec niezawarcia umowy z Miejskim Przedsiębiorstwem Oczyszczania w Warszawie przez zarządcę lub któregośkolwiek ze współwłaścicieli nieruchomości lokator J. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ w dniu \_\_\_\_\_ r. sam podpisał stosowną umowę.

**5.4.** W związku z zadłużeniem występującym na koncie nieruchomości przy ul. Dahlberga 5, związanym z niedokonywaniem przez zarządcę wpłat na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie, Zakład Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy złożył w dniu \_\_\_\_\_ r. wniosek do Sądu Rejonowego \_\_\_\_\_ i w W \_\_\_\_\_ o ustanowienie zarządcy przymusowego w przedsiębiorstwie zarządcy. Sprawa toczy się pod sygn. \_\_\_\_\_.

## **6. Ustalanie przez zarządcę wysokości czynszu w budynku przy ul. Dahlberga 5.**

**6.1.** Do \_\_\_\_\_ 2007 r. stawka czynszu w budynku przy ul. Dahlberga 5 wynosiła 2,39 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

**6.2.** W wyniku wykonywania zarządu budynkiem przy ul. Dahlberga 5 w imieniu beneficjentów wyżej wskazanych decyzji reprivatyzacyjnych stawka czynszu została podniesiona najpierw od dnia \_\_\_\_\_ 2007 r. do kwoty 16 zł/m<sup>2</sup> (czyli w przybliżeniu o 669,46%), a następnie

od 2009 r. do kwoty 32,00 zł/m<sup>2</sup> (czyli o 200% w stosunku do stawki z dnia 2007 r. i w przybliżeniu o 1338,91% w stosunku do stawki pierwotnej).

**6.3.** W dniu 2012 r. Burmistrz Dzielnicy Wola Miasta Stołecznego Warszawy Marek A. skierował do Zastępcy Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy Andrzej J. pismo nr 2012/1014, stanowiące relację ze spotkania, które tego samego dnia odbyło się w Urzędzie Dzielnicy Wola Miasta Stołecznego Warszawy i w którym brali udział przedstawiciele władz Dzielnicy, współwłaściciele nieruchomości przy ul. Dahlberga 5 – Marek i Paweł J. – a także administrator budynku. W relacji tej Burmistrz stwierdził m.in., że *Pan Marek nie ukrywał, że celem działań podjętych przez właścicieli (8/12 udziału) jest doprowadzenie do eksmisji najemców ze względu na zadłużenia, które powstaną w wyniku tak znacznego podwyższenia czynszu.*

## **7. Nieprzekazywanie przez zarządcę Miastu Stołecznemu Warszawa jakichkolwiek należności czynszowych proporcjonalnych do udziału Skarbu Państwa w nieruchomości.**

Andrzej B., pismem z dnia 2012 r., poinformował Burmistrza Dzielnicy Wola m.st. Warszawy o niewywiązywaniu się przez zarządcę Huberta Massalskiego z obowiązku przekazywania na rzecz m.st. Warszawy proporcjonalnej części czynszu z tytułu najmu lokali w budynku przy ul. Dahlberga 5.

Pismem z dnia 2012 r., Zarząd Gospodarki Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy poinformował Urząd Dzielnicy Wola o trudnościach w uzyskaniu od zarządcy (Huberta Massalskiego) informacji o kosztach oraz dochodach z nieruchomości oraz powiązanych z nią dokumentach. Proporcjonalna część czynszu z tytułu najmu lokali w budynku przy ul. Dahlberga 5, należna m.st. Warszawa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością z dnia 2012 r., nie wpływała na rachunek miasta.

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy nie otrzymywał jakichkolwiek należności czynszowych za lokale mieszkalne znajdujące się w budynku pod adresem Dahlberga 5, które byłyby proporcjonalne do udziału m.st. Warszawy we współwłasności przedmiotowej nieruchomości, a które były należne na podstawie umowy o zarządzanie tą nieruchomością z dnia 2012 r.

## **8. Powództwo Miasta Stołecznego Warszawy przeciwko Hubertowi Massalskiemu i wystąpienie do Komisji Odpowiedzialności Dyscyplinarnej.**

**8.1.** W związku z nienależytym wykonywaniem umowy o zarządzanie nieruchomością „Dahlberga 5”, przejawiającym się m.in.: niewywiązywaniem się z obowiązku przedkładania m.st. Warszawa informacji o poniesionych kosztach utrzymania nieruchomości i dochodach z nieruchomości, jak również nieprzedkładaniem sprawozdań ze sprawowanego zarządu, oraz niemożnością uzyskania od zarządcy dokumentacji budynku co najmniej od dnia 2012 r.

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, pozwem z dnia [redacted] r., wystąpił do Sądu Rejonowego [redacted] w W: [redacted] o nakazanie Hubertowi Massalskiemu wydania dokumentacji tejże nieruchomości. Sprawa toczyła się pod sygn. akt [redacted]. W przedmiotowej sprawie, po apelacji powoda, w dniu [redacted] r. zapadł wyrok Sądu Okręgowego w W [redacted] sygn. akt [redacted], nakazujący wydanie zarządcy Hubertowi Massalskiemu żądanej przez powoda dokumentacji. Pozwany Hubert Massalski złożył zażalenie na postanowienie w sprawie nadania wyrokowi klauzuli natychmiastowej wykonalności, które zostało odrzucone postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia [redacted] r. Wyrok Sądu Okręgowego w W [redacted] z dnia [redacted] r. nie został wykonany przez Huberta Dominika Massalskiego, w związku z czym sprawa została skierowana do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym [redacted] w W [redacted] M: [redacted] P [redacted], który wszczął w tej sprawie postępowanie egzekucyjne pod sygn. [redacted].

**8.2.** Zakład Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy równolegle z ww. powództwem wystąpił do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, działającej przy Ministerstwie Transportu, Budownictwa i Gospodarki Wodnej z wnioskiem o cofnięcie Hubertowi Massalskiemu licencji zawodowej nr [redacted]. Postępowanie to toczyło się pod sygn. [redacted] i zostało umorzone decyzją z dnia [redacted] r. Podstawą umorzenia było wejście w życie ustawy z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U. z 2013 r., poz. 829), która zlikwidowała obowiązek posiadania licencji zawodowej przy wykonywaniu czynności z zakresu zarządzania nieruchomościami.

## **9. Status materialny strony.**

**9.1.** Hubert Massalski jest doświadczonym zarządcą nieruchomości. Od [redacted] r. do chwili obecnej Hubert Massalski prowadzi działalność gospodarczą pod adresem ul. [redacted], lok. [redacted], W: [redacted] (lokal użytkowy, w którym znajduje się kawiarnia; adres do doręczeń – skr. pocztowa nr [redacted], W [redacted]). Jak wynika z danych ZUS jego podstawa wymiaru składki na ubezpieczenie emerytalno-rentowe z ww. tytułu wynosiła w [redacted] r. – [redacted] zł, natomiast podstawa wymiaru składki na ubezpieczenie zdrowotne za [redacted] r. wynosiła [redacted] zł.

Ponadto Hubert Massalski od dnia [redacted] r. wykonuje umowę agencyjną albo umowę zlecenia, albo umowę o świadczenie usług na rzecz AI [redacted] W [redacted] (adres: ul. K [redacted], W [redacted]). Jak wynika z danych ZUS jego podstawa wymiaru składki na ubezpieczenie emerytalno - rentowe z ww. tytułu wynosiła w [redacted] r. – [redacted] zł, natomiast podstawa wymiaru składki na ubezpieczenie zdrowotne za [redacted] r. wynosiła [redacted] zł.

9.2. Hubert Massalski jest współnikiem spółki E B sp. z o.o. z siedzibą w W: (KRS: ) o kapitale zł. W spółce tej posiada udziałów o łącznej wysokości zł.

9.3. Hubert Massalski jest właścicielem zreprezentowanej nieruchomości budynkowej oraz użytkownikiem wieczystym dwóch nieruchomości gruntowych przy ul. F oraz posiada prawa do lokalu użytkowego nr w kamienicy przy ul. K P (tam jest zameldowany wg bazy PESEL). Posiada też pięć innych nieruchomości: nieruchomość gruntową we wsi B G w gminie S (od r.) o pow. ha; współwłasność w części nieruchomości gruntowej we wsi B G w gminie S (od r.) o pow. ha; nieruchomość gruntową przy ul. K nr w W ( ) o pow. m<sup>2</sup>, wyodrębniony lokal użytkowy nr w budynku przy Francuskiej 30 oraz wyodrębniony lokal mieszkalny nr w budynku przy F.

9.4. Hubert Massalski w r. nabył dwa samochody osobowe i jeden ciężarowy transporter: ( r.); ( r.) oraz ( r.). Pojazdy te wg danych z bazy CEPiK posiada do chwili obecnej.

9.5. Hubert Massalski był stroną wielu umów kupna-sprzedaży nieruchomości. Za dokumentacją z właściwego Urzędu Skarbowego wśród tych umów należy wyszczególnić m.in.: umowę w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości stanowiącej dz. ew. nr przy ul. F oraz nieruchomości stanowiącej dz. ew. nr i przy ul. Fr , zawartą w r. z M M , ustanawiającą obowiązek spłaty Huberta Massalskiego przez M M na kwotę ( ) zł; umowę z r. zbycia lokalu niemieszkalnego nr przy ul. K w W ( ) za kwotę , zł; umowę z r. zbycia lokalu mieszkalnego nr przy ul. K w Warszawie ( ) za kwotę zł oraz umowę z r. zakupu lokalu niemieszkalnego nr przy ul. K w W ( ) za kwotę , zł.

9.6. Dochód łączny Huberta Massalskiego za lata 2013-2018 wyniósł zł. W związku z powyższym, średni dochód roczny Huberta Massalskiego wynosił zł.

## 10. Dowody będące podstawą ustalenia stanu faktycznego.

10.1. Komisja ustaliła stan faktyczny w przedmiotowej sprawie na podstawie materiału dowodowego w postaci kopii dokumentów pozyskanych z akt sprawy KR I R 3/18 i poświadczonych za zgodność z oryginałem/uwierzytelnioną kopią/kopią w postaci: pisma Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy Biura Spraw Dekretowych z dnia r. (k. ) wraz załącznikiem w postaci akt własnościowych m. st. Warszawy (dwa segregatory - Dahlberga nr 5 hip. i Dahlberga nr 5 oraz dwie teczki: C B dz. ew. nr garaż – ul. Dahlberga 5 i DAHLBERGA 5/BOLECHA 21 hip. ); pisma Urzędu Miasta Stołecznego warszawy Urzędu Dzielnicy Wola Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wola z dnia

z dnia 14.01.2018 r. (k. 111-112); pisma Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 14.01.2018 r. (k. 113-114) wraz z załącznikiem; pisma Prezesa Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 14.01.2018 r. (k. 115) wraz z załącznikiem w postaci akt sprawy o sygn. I 10/18/18; pisma Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m. st. Warszawie z dnia 14.01.2018 r. wraz z wykazem załączników i załącznikiem; pisma Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 14.01.2018 r. wraz z załącznikami (k. 116-117); pisma Komendanta Straży Miejskiej m. st. Warszawy z dnia 14.01.2018 r. wraz z załącznikami (k. 118-119); pisma Komendanta Rejonowego Policji Warszawa z dnia 14.01.2018 r. wraz z załącznikami (k. 120-121); pisma Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 14.01.2018 r. (k. 122); pisma Burmistrza Dzielnicy Warszawa – Wola wraz z załącznikami z dnia 14.01.2018 r. (k. 123); pisma Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m. st. Warszawy z dnia 14.01.2018 r. (k. 124) oraz protokołów przesłuchania na rozprawie w dniu 16 kwietnia 2018 r. świadków: J. B. (k. 125) i B. B. (k. 126) oraz stron: M. M. (k. 127) oraz P. J. (k. 128).

**10.2.** Niezależnie od ww. dokumentów enumeratywnie załączonych ze sprawy KR I R 3/18 do niniejszego postępowania administracyjnego Komisja na potrzeby postępowania KR I R 3/18/KA/1 pozyskała dodatkową dokumentację uzupełniającą ww. materiał oraz dokumentację na okoliczności związane z oceną przesłanek zastosowania administracyjnej kary pieniężnej lub odstąpienia od jej nałożenia (art. 189d i art. 189f k.p.a.).

**10.3.** Dokumenty zgromadzone na potrzeby niniejszego postępowania Komisja uznała za wiarygodne, co do okoliczności w nich wskazanych. Powyższe źródła dowodowe nie były kwestionowane przez strony, nie budziły również wątpliwości Komisji, jeśli chodzi o ich autentyczność. Dokumenty te korespondowały ze sobą i tworzyły spójny stan faktyczny. Nie zawierały śladów przerobienia czy podrobienia. Zostały sporządzone przez właściwe organy i podmioty. W związku z powyższym, dowody z dokumentów zostały ocenione jako wiarygodne. Komisja ponadto obdarzyła przymiotem wiarygodności w całości zeznania świadków J. B. i B. B. W odniesieniu zaś do zeznań M. M., jako strony w postępowaniu rozpoznawczym KR I R 3/18, oraz Huberta Massalskiego, jako świadka w tym samym postępowaniu, Komisja uznała je za wiarygodne dla potrzeb niniejszego postępowania administracyjnego jedynie w tej części, w której pokrywały się one z materiałem dowodowym zgromadzonym w niniejszym postępowaniu.



### III

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

#### 1. Naruszenia uprawnień lokatorów polegające na uporczywym lub istotnie utrudniającym korzystaniu z nieruchomości warszawskiej

1.1. Decyzją z dnia 7 czerwca 2018 r. nr KR I R 3/18 Komisja, działając na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4, 4b, 5 i 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., uchyliła w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] r. nr [redacted], z dnia [redacted] r. nr [redacted] oraz z dnia [redacted] r. nr [redacted] i przekazała sprawę Prezydentowi m.st. Warszawy do ponownego rozpoznania.

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

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

1.2. W następstwie reprivatyzacji dawnej nieruchomości hipotecznej nr [redacted], a w szczególności na skutek wykonania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] r. nr [redacted], aktem notarialnym z dnia [redacted] (Rep. A nr [redacted]), sytuacja lokatorów kamienicy przy ul. Dahlberga 5 w Warszawie radykalnie się pogorszyła w wielu aspektach

faktycznych i prawnych. Poczynione w toku postępowania administracyjnego przed Komisją ustalenia faktyczne, prowadzą do wniosku, że od czasu przejęcia zarządzania nieruchomością przy ul. Dahlberga 5 przez zarządcę Huberta Massalskiego stan budynku posadowionego na tej nieruchomości systematycznie się pogarszał. Zarządca nieprawidłowo wykonywał swoje obowiązki, działając na szkodę lokatorów zamieszkujących kamienicę, jak również na szkodę całej nieruchomości. Stan budynku jest bardzo zły, ściany noszą ślady zacieków, pokrycie dachowe oraz instalacja odprowadzająca wodę opadową z powierzchni dachu są w bardzo złym stanie. Z uwagi na brak bieżącej konserwacji budynku i niezabezpieczenia okienek znajdujących się na strychu powstał dziki gołębnik, efektem czego były różnokolorowe wykwyty na powierzchni ścian oraz nieprzyjemny zapach, zagrażający zdrowiu lokatorów. Stan ten został usunięty dopiero przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy na własny koszt, ponieważ zarządca odmawiał wykonania decyzji Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie nr [redacted] z dnia [redacted] r. Analogicznie zarządca przedmiotowej nieruchomości nie wykonał decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr [redacted] z dnia [redacted] r., której wykonanie było bezskutecznie egzekwowane w drodze egzekucji administracyjnej. Ponadto Hubert Massalski odpowiada także za niewykonanie ostatecznego wyroku Sądu Okręgowego w W [redacted] z dnia [redacted] r. sygn. akt [redacted]. Brak prawidłowego zarządzania nieruchomością przez Huberta Massalskiego przejawiał się także w niepodpisywaniu przez niego umów z dostawcami mediów. W wyniku zadłużenia i nieopłacania przez zarządcę rachunków za media doszło m.in. do odcięcia dostaw energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości, odcięcia dostawy ziemnej wody oraz zabrania kontenera na nieczystości. Umowy z dostawcami mediów zawarte zostały przez mieszkańców budynku, którzy sami dbali i dbają do chwili obecnej również o bieżącą konserwację części wspólnej nieruchomości (głównie klatki schodowej). Hubert Massalski, działając z pełnomocnictwa większościowych współwłaścicieli, podwyższył ponadto czynsz najmu lokali mieszkalnych do 3% wartości odtworzeniowej lokalu, a następnie powyżej tej kwoty. Brak możliwości terminowego regulowania zawyżonych opłat powodował rosnące zadłużenie lokatorów, które wraz z narastającymi odsetkami stawało się podstawą do inicjowania przez współużytkowników wieczystych nieruchomości postępowań sądowych o eksmisję. Podkreślić należy, że jeden ze współwłaścicieli budynku przy ul. Dahlberga 5 – M [redacted], nie ukrywał woli podnoszenia czynszu do takiej wysokości, która uniemożliwi regularne opłacanie czynszu dotychczasowym lokatorom, co umożliwi dokonanie ich eksmisji, co zostało stwierdzone m.in. przez Burmistrza Dzielnicy Wola Miasta Stołecznego Warszawy w piśmie relacjonującym spotkanie przedstawicieli władz Dzielnicy ze współwłaścicielami budynku M [redacted] i P [redacted] J [redacted] oraz administratorem budynku. Wskazać należy, że wyżej scharakteryzowane działania Huberta Massalskiego w pełni pokrywają się z planem M [redacted]. Podkreślić trzeba, że z zebranego materiału dowodowego nie wynika, aby Hubert Massalski, jako profesjonalny zarządca nieruchomości, w jakikolwiek sposób przeciwdziałał planom

M. M. , a wręcz podwyższał czynsze w wyżej wskazanym zakresie, pomimo że musiał mieć wiedzę, iż nieuzasadnione podwyżki czynszu są niezgodne z przepisami obowiązującego prawa. Dalsze działania Huberta Massalskiego, polegające na zaniedbaniach w zleceniach potrzebnych remontów budynku, jego czyszczenia, jak również w wywiązywaniu się z umów o realizację usług komunalnych (dostawy prądu, wody, mediów czy wywozu śmieci), potwierdzają, iż podwyżka czynszu nie miała uzasadnienia w potrzebach poniesienia wydatków związanych z prawidłowym zarządaniem budynku przy ul. Dahlberga 5, a zatem, jako nieuzasadniona podwyżka ponad wartość odtworzeniową lokali, była niezgodna z prawem.

1.3. Działalność zarządcy w zakresie gospodarowania nieruchomością w połączeniu ze stawkami czynszu doprowadziła do opuszczenia większości lokali mieszkalnych, co przełożyło się na brak dochodów z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych, i tym samym pozbawienie Urzędu Dzielnicy Wola m.st. Warszawy proporcjonalnej części wpływów z tego tytułu. Zaznaczyć przy tym należy, że Hubert Massalski od początku swojej działalności na nieruchomości przy ul. Dahlberga 5 nie informował władz m.st. Warszawy (a szczególnie Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy) o kosztach oraz dochodach z ww. nieruchomości oraz realizacji obowiązków ciążących na nim jako zarządcy względem przedmiotowej nieruchomości w której m.st. Warszawa miało udział w 4/12 części. Proporcjonalna część czynszu z tytułu najmu lokali w budynku przy ul. Dahlberga 5, należna m.st. Warszawa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością z dnia . . . r., nie wpływała na jakikolwiek rachunek miasta.

1.4. Z zebranego materiału dowodowego zgromadzonego w postępowaniu o sygn. akt KR I R 3/18 oraz postępowaniu administracyjnym KR I R 3/18/KA/1 wynika, że Hubert Dominik Massalski jest odpowiedzialny za brak prawidłowego wykonywania zarządu nad nieruchomością oraz zły stan techniczny i sanitarny nieruchomości, co było przyczyną prowadzenia postępowań administracyjnych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, jak również postępowania przygotowawczego w Komendzie Rejonowej Policji Warszawa w kwestii naruszenia przez zarządcę przepisów prawa budowlanego. Ponadto w związku z nieprawidłowościami przy sprawowaniu zarządu przez Huberta Massalskiego toczyło się także postępowanie sądowe z powództwa m.st. Warszawy przeciwko ww. toczony przed Sądem Rejonowym w W pod sygn. . . . oraz postępowanie egzekucyjne dotyczące egzekucji obowiązku administracyjnego wynikającego z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w oparciu o tytuł wykonawczy nr . . . z dnia . . . r.

Zaniedbania w zakresie zarządu nad nieruchomością budynkową posadowioną na dz. ew. , były zdaniem Komisji celowe i służyły skłonieniu lokatorów komunalnych do opuszczenia zajmowanych lokali. Temu samemu celowi podporządkowane były podwyżki czynszu z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu (i ostatecznie zwiększające wysokość czynszu w przeciągu 2 lat o 1338,91% w stosunku do kwoty pierwotnej), zarządzone przez większościowych

współwłaścicieli, zgodnie z zapowiedziami M. Hubert Massalski, które przedstawił Burmistrzowi Dzielnicy Wola Miasta Stołecznego Warszawy w dniu 14 marca 2018 r., a realizowane przez zarządcę Huberta Massalskiego. Przy czym należy podkreślić, że tylko podwyżka do kwoty 16 zł za m<sup>2</sup> została sądownie zaaprobowana.

1.5. Naruszenia, za które odpowiada Hubert Massalski trwają po dniu wejścia w życie art. 31a ustawy z dnia 9 marca 2017 r., tj. po 14 marca 2018 r., ponieważ w kamienicy zamieszkuje tylko jedna rodzina, a stan techniczny budynku i obejścia jest bardzo zły. Poprawa tego stanu rzeczy następuje stopniowo po wydaniu przez Komisję w dniu 7 czerwca 2018 r. decyzji nr KR I R 3/18 – na skutek działań Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.

W ocenie Komisji, wskazane okoliczności wyczerpują przesłankę o której mowa w art. 31a ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., tj. istotne lub uporczywe utrudnianie korzystania z lokali w nieruchomości warszawskiej w okresie zarządu sprawowanego przez Huberta Massalskiego. Miało ono miejsce, jak już wykazano powyżej, od samej daty wydania nieruchomości w ręce beneficjentów i ustanowienia zarządcą Huberta Massalskiego i trwało do chwili zaprzestania pełnienia przez w/w funkcji zarządcy budynku przy ul. Dahlberga 5 na przełomie 2016 r. i 2017 r. Jednocześnie wszystkie wyżej opisane zdarzenia prowadziły do trwałego pozbawienia lokatorów możliwości dalszego, spokojnego zamieszkiwania w kamienicy przy ul. Dahlberga 5 w Warszawie i skutki te trwały również po zaprzestaniu pełnienia funkcji zarządcy przez Huberta Massalskiego, co Komisja stwierdziła również w wyżej wskazanej decyzji z dnia 8 czerwca 2018 r. nr KR I R 3/18.

Decyzje reprivatyzacyjne wydane przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 1000/2017, w dniu 14 marca 2017 r. nr 1000/2017 oraz w dniu 14 marca 2017 r. nr 1000/2017 doprowadziły do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, w szczególności do zastosowania uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający korzystanie z lokalu w nieruchomości warszawskiej groźby bezprawnej, przemocy wobec osoby lub przemocy innego rodzaju w stosunku do osoby zajmującej ten lokal. Czynności, wskutek których doszło do skutków wskazanych wyżej, podejmowane były m.in. przez Huberta Massalskiego.

Ocena wagi i okoliczności naruszenia prawa w kontekście art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. przez Huberta Dominika Massalskiego w odniesieniu do takich dóbr jak: ochrona życia lub zdrowia, ochrona mienia w znacznych rozmiarach lub ochrona ważnego interesu publicznego (w tym społecznego) prowadzi do wniosku, że istnieją podstawy do nałożenia w/w administracyjnej kary pieniężnej.

#### IV.

##### 1. Charakter prawny administracyjnej kary pieniężnej.

1.1. Zgodnie z art. 31a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. osobę fizyczną, która dopuściła się naruszeń, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 6, polegających na istotnym lub uporczywym

utrudnianiu korzystania z lokalu w nieruchomości warszawskiej, Komisja w drodze decyzji może ukarać administracyjną karą pieniężną w wysokości od 1000 do 1 000 000 zł (ust. 1). Jeżeli naruszeń, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 6, dopuściła się osoba działająca w imieniu lub interesie osoby prawnej, administracyjną karą pieniężną, o której mowa w ust. 1, może być ukarana osoba prawna (ust. 2). Przepisu art. 189g § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 z późn. zm; dalej: k.p.a.) nie stosuje się (ust. 3). Jak stanowi zaś art. 4 ustawy z dnia 26 stycznia 2018 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r., poz.431; dalej: ustawa nowelizująca) przepis art. 31a ustawy zmienianej w art. 1 [tj. ustawy z dnia 9 marca 2017 r.] ma zastosowanie również do naruszeń, które miały miejsce przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli skutki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1, trwają po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy.

1.2. Wskazana regulacja stanowi *lex specialis* wobec przepisów zawartych w art. 189a-189k k.p.a. i zawiera odrębne regulacje w dwóch płaszczyznach. Po pierwsze określiła samoistne przesłanki wymierzenia wobec osoby fizycznej lub prawnej administracyjnej kary pieniężnej i po drugie odmiennie uregulowała wysokość kary w granicach od 1.000 zł do 1.000.000 zł. Oznacza to, że w pozostałym, nie uregulowanym w ustawie zakresie, zastosowania mają przepisy k.p.a., z wyłączeniem art. 189g k.p.a, zgodnie z treścią art. 31a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Ustawodawca wprowadził definicję administracyjnej kary pieniężnej jako „sankcji o charakterze pieniężnym nakładanej przez organ administracji publicznej, w drodze decyzji administracyjnej, w następstwie naruszenia prawa polegającego na niedopełnieniu ustawowego obowiązku albo niepowstrzymaniu się od zakazu ciążącego na osobie fizycznej, osobie prawnej albo jednostce nieposiadającej osobowości prawnej. Administracyjną karą pieniężną należy zatem rozumieć jako określone w ustawie ujemne skutki prawne, które następują, gdy adresat normy prawnej nie zastosuje się do ustanowionego nakazu albo zakazu.” (zob. R. Stankiewicz [w:] R. Hauser, M. Wierzbowski (red.) Kodeks postępowania administracyjnego, Warszawa 2017, s. 1238).

Biorąc pod uwagę takie rozumienie administracyjnej kary pieniężnej, podstawowym obowiązkiem Komisji, działającej w oparciu o art. 31a ustawy z dnia 9 marca 2017 r., jest ustalenie, czy osoby, na które wskazano w tym przepisie, prawidłowo realizowały swoje obowiązki i stosowały się do wszystkich zakazów, które wynikają z art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., do którego odwołuje się ten przepis, a w przypadku wypełnienia przez taką osobę znamion z art. 31a ustawy z dnia 9 marca 2017 r., wywołanie w stosunku do niej ujemnych skutków prawnych poprzez zobowiązanie do zmniejszenia wartości własnego majątku poprzez zapłacenie odpowiedniej kwoty pieniężnej, w granicach określonych w tym przepisie, tytułem kary za wyżej scharakteryzowane naruszenia.

## 2. **Delimitacja kary pieniężnej jako administracyjnej lub karnej.**

2.1. Delimitacja kary pieniężnej jako administracyjnej lub karnej na podstawie jedynie dogmatycznej koncepcji sankcji administracyjnej i karnej jest uwarunkowana jej podstawowym kryterium, które stanowi nie istota lub struktura konkretnej sankcji prawnej, lecz cel (uzasadnienie) jej ustanowienia lub przypisywane jej funkcje.

Powszechnie w doktrynie jest stanowisko, iż administracyjna kara pieniężna powinna być postrzegana jako instrument władztwa administracyjnego niebędący konsekwencją dopuszczenia się czynu zabronionego, lecz skutkiem zaistnienia stanu niezgodnego z prawem (administracyjnym). Tym samym instytucja ta powinna być każdorazowo analizowana z punktu widzenia norm oraz konstrukcji prawa administracyjnego (por. R. Stankiewicz „Regulacja administracyjnych kar pieniężnych w Kodeksie postępowania administracyjnego po nowelizacji Teza nr 1, Radca Prawny ZN.2017.2.9, 332403/1; M. Szydło, Charakter i struktura prawna, s.131). Uzasadnieniem dla zastosowania sankcji administracyjnoprawnych jest zapewnienie administracji publicznej efektywnego i praworządnego wykonywania jej ustawowych kompetencji i zadań albo efektywnej realizacji powszechnie obowiązujących przepisów prawa (administracyjnego).

2.2. Ustawa z dnia 9 marca 2017 r. wprowadziła tryb weryfikacji decyzji administracyjnych, wynikający z istotnej społecznej potrzeby, mającej swe źródło w konstytucyjnej zasadzie sprawiedliwości społecznej, przywrócenia ładu i poczucia sprawiedliwości. Powołana ustawa wprowadziła odstępstwo od zasady „tempus regit actum”. Jest to zasada charakterystyczna dla postępowań kontrolnych. Określa ona moment czasowy, według którego dokonuje się kontroli legalności zaskarżonego aktu lub czynności. Przykładowo, badając zgodność z prawem zaskarżonych działań organu administracji publicznej, sąd administracyjny bierze pod uwagę stan faktyczny i prawny sprawy istniejący w dacie jego podjęcia (zob. art. 133 p.p.s.a.). Regulacja przyjęta w art. 29 oraz art. 30 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. uprawnia jednak Komisję do kontroli skutków prawnych wywołanych przez decyzję reprivatyzacyjną, co niewątpliwie stanowiło ratio legis ustanowienia Komisji. Zaaprobowanie poglądu o możliwości orzekania przez Komisję jedynie według stanu prawnego oraz stanu faktycznego z dnia wydania decyzji reprivatyzacyjnej, uniemożliwiłoby efektywną kontrolę decyzji reprivatyzacyjnych, albowiem większość nieprawidłowości w ramach reprivatyzacji nieruchomości warszawskich ujawniała się dopiero po wydaniu decyzji przez Prezydenta m.st. Warszawy (por. projekt ustawy, druk sejmowy nr 1056, Sejm VIII kadencji).

2.3. Komisja, rozważając celowość nałożenia w niniejszym postępowaniu sankcji w postaci wymierzenia administracyjnej kary pieniężnej, zwraca także uwagę na stanowisko zaprezentowane w wyroku Trybunału Konstytucyjnego, w którym tenże w sposób jednoznaczny wskazał – odnosząc się do sposobu sankcjonowania naruszenia zakazów i niewykonywania obowiązków ustanowionych w interesie publicznym, zarówno ex lege, jak i w formie aktów administracyjnych, że tego rodzaju kary: „mogą być nakładane zarówno na jednostki, jak i na podmioty zbiorowe(...)”. Nadto, jak dalej wskazał Trybunał: „ten sposób reakcji państwa na naruszenie prawa jest także efektywny, bowiem

administracyjne kary pieniężne są łatwe w stosowaniu, gdyż podstawą wymierzenia kary administracyjnej jest, co do zasady, samo naruszenie określonej normy prawnej, bez konieczności oceny podmiotowej strony zachowania sprawcy naruszenia”. Dalej – „są nakładane przez organ administracji publicznej w postępowaniu administracyjnym (ogólnym albo szczególnym), pod kontrolą sądu administracyjnego, znacznie mniej skomplikowanym i mniej kosztownym dla budżetu państwa niż postępowanie karne. Po czwarte, dzięki tym wykazanim właściwościom, kary są zwykle nakładane niezwłocznie i są w istocie nieuchronne” (zob. wyrok TK z 1.07.2014 r., SK 6/12, OTK-A 2014/7, poz. 68).

### **3. Zasada bezprawności a odpowiedzialność obiektywna (strict liability).**

3.1. Administracyjna kara pieniężna jako administracyjna sankcja o charakterze pieniężnym jest nakładana (wymierzana) w następstwie naruszenia prawa. W tym sensie administracyjna kara pieniężna jest ujemnym następstwem naruszenia prawa powodującym uszczerbek w majątku osoby naruszającej prawo, polegającym na obowiązku uiszczenia określonej kwoty pieniężnej.

Przyczyną i zarazem konieczną przesłanką nałożenia kary pieniężnej jest stwierdzone bezspornie naruszenie prawa. Niewątpliwie chodzi o przepisy prawa powszechnie obowiązującego, niekoniecznie należące do prawa administracyjnego, aczkolwiek najczęściej administracyjne kary pieniężne są nakładane w następstwie naruszenia prawa administracyjnego.

3.2. Komisja zwraca uwagę, iż obecnie nie budzi wątpliwości ani w doktrynie (por.: P. Przybysz, Komentarz aktualizowany do art. 189(b) Kodeksu postępowania administracyjnego, LEX; P. Majczak, Uwagi na tle kodeksowej regulacji kar administracyjnych, Acta Universitatis Vratislaviensis 2017 Nr 3798, s. 67-76; K. Burski, Charakter prawny kary pieniężnej przewidzianej w art. 37d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Internetowy Przegląd Prawniczy TBSP UJ 2016 Nr 5, s. 26-38), ani w orzecznictwie (por.: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 31 marca 2008 r. sygn. SK 75/06, LEX nr 358047; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 7 lipca 2009 r. sygn. K 13/08, LEX nr 504061; wyrok z dnia 25 marca 2010 r. sygn. P 9/08, LEX nr 569543; uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 maja 2016 r. sygn. II GPS 1/16, LEX nr 2039440) wypracowane stanowisko, iż administracyjna kara pieniężna jest nakładana na podmiot dopuszczający się deliktu bez związku z jego zawinieniem, a odpowiedzialność za delikt ma charakter obiektywny (zasada bezprawności). Kara nie jest więc konsekwencją dopuszczenia się czynu zabronionego, lecz skutkiem zaistnienia stanu niezgodnego z prawem.

### **4. Delikt administracyjny.**

4.1. Administracyjna kara pieniężna jest wymierzana za stany przeszłe przez organ administracji publicznej w drodze aktu administracyjnego o charakterze indywidualnym na osoby fizyczne, osoby prawne i jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej za zachowania bezprawne. Administracyjne kary pieniężne stanowią więc swoistą dolegliwość za popełniony delikt

administracyjny, przez który należałoby rozumieć czyn polegający na bezprawnym działaniu lub bezprawnym zaniechaniu podjęcia nakazanego działania skutkujący naruszeniem norm prawa administracyjnego.

4.2. Stanowisko Komisji w tym względzie znajduje pełne poparcie w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, który we wcześniej przytaczanym wyroku z dnia 31 marca 2008 r. sygn. SK 75/06 podkreślił, że proces wymierzania kar pieniężnych należy postrzegać w kontekście stosowania instrumentów władztwa administracyjnego. Kara administracyjna – w opinii Trybunału Konstytucyjnego – nie jest więc konsekwencją dopuszczenia się czynu zabronionego, lecz skutkiem zaistnienia stanu niezgodnego z prawem, co sprawia, że ocena stosunku sprawcy do czynu nie mieści się w reżimie odpowiedzialności obiektywnej.

W doktrynie (por.: M. Lewicki, Funkcje sankcji prawnych w prawie administracyjnym – zagadnienia wybrane, Folia Iuridica 2009 Nr 69, s. 45-60) wskazuje się, że administracyjne kary pieniężne (jako jedna z form sankcji prawnych w prawie administracyjnym) mają pełnić przede wszystkim funkcję prewencyjną. Takie rozumienie administracyjnej kary pieniężnej można dostrzec również w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, który stwierdził (we wcześniej przytoczonym wyroku z dnia 25 marca 2010 r. nr P 9/08), że kary pieniężne stanowią środki mające na celu mobilizowanie podmiotów do terminowego i prawidłowego wykonywania obowiązków na rzecz państwa, są stosowane automatycznie z mocy ustawy i mają znaczenie prewencyjne oraz, przez zapowiedź negatywnych konsekwencji, jakie nastąpią w wypadku naruszenia obowiązków określonych w ustawie albo w decyzji administracyjnej, motywują do wykonywania ustawowych obowiązków, a podstawą stosowania kar jest samo obiektywne naruszenie prawa.

4.3. W orzecznictwie sądów administracyjnych wskazuje się natomiast, że administracyjna kara pieniężna ma zniechęcać do naruszania obowiązków oraz skłaniać do zapobieżenia powtórnemu naruszeniu określonych obowiązków w przyszłości (zob. m.in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 lutego 2012 r. sygn. II FSK 1442/10, Legalis), a ponadto, że przez zapowiedź negatywnych konsekwencji, jakie nastąpią w wypadku naruszenia obowiązków określonych w ustawie albo w decyzji administracyjnej, motywuje ona adresatów do wykonywania ustawowych obowiązków (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 marca 2015. sygn. I GSK 1456/13, Legalis).

4.4. Trybunał Konstytucyjny właśnie w funkcji przypisanej administracyjnej karze pieniężnej dopatruje się rozróżnienia jej od środka karnego. Uznaje bowiem, że istotą sankcji karnych jest represja, zaś kar administracyjnych – profilaktyka i prewencja (te drugie nie są odpłatą za popełniony czyn, lecz stanowią jedynie środek przymusu zapewniający realizację wykonawczo-zarządzających zadań administracji). Jednakże jej realizowanie jako zasadniczej przesądza o tym, czy dana sankcja jest ze swej istoty karna, czy administracyjna (zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 października 2009 r. sygn. Kp 4/09, OTK-A 2009, Nr 9, poz. 134).



## V.

### Zasady i dyrektywy wymiaru administracyjnej kary pieniężnej.

#### 1. Kara administracyjna. Przesłanki pozytywne jej nałożenia przez Komisję.

1.1. Jak wcześniej już wskazano, zgodnie z art. 189b k.p.a. przez administracyjną karę pieniężną rozumie się określoną w ustawie sankcję o charakterze pieniężnym, nakładaną przez organ administracji publicznej, w drodze decyzji, w następstwie naruszenia prawa polegającego na niedopełnieniu obowiązku albo naruszeniu zakazu ciążącego na osobie fizycznej, osobie prawnej albo jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej. Jak wynika z powyższego przepisu administracyjna kara pieniężna, zgodnie z wolą ustawodawcy, jest rodzajem sankcji pieniężnej nakładanej w drodze decyzji administracyjnej w następstwie naruszenia prawa polegającego na niedopełnieniu obowiązku albo naruszeniu zakazu.

Doktryna prawa wyróżnia następujące typowe cechy kar administracyjnych, w tym pieniężnych:

- 1) nakłada się je za samo naruszenie obowiązku prawnego, bez względu na winę sprawcy,
- 2) kary pieniężne nie są indywidualizowane - przepisy określają ich wysokość proporcjonalnie do wartości dóbr chronionych, przy określeniu rozmiaru ich naruszenia,
- 3) podmiotami, na które nakłada się karę, są nie tylko osoby fizyczne, lecz i jednostki organizacyjne,
- 4) wymierzenie kar następuje w trybie postępowania administracyjnego, w formie decyzji administracyjnej,
- 5) sądowa kontrola wymierzania kar administracyjnych jest sprawowana, pod kątem legalności, przez sądy administracyjne (zob. L. Klat-Wiertelecka, Sankcja egzekucyjna w administracji a kara administracyjna, (w:) Sankcje administracyjne, op. cit., s. 70-71).

Możliwość nałożenia przez organ kary administracyjnej jest swoistym instrumentem władztwa administracyjnego i nie jest konsekwencją dopuszczenia się czynu zabronionego (nie ma potrzeby ustalania winy), lecz skutkiem zaistnienia stanu niezgodnego z prawem (w tym przypadku administracyjnym).

Zgodnie z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w sprawach nieuregulowanych niniejszą ustawą stosuje się odpowiednio przepisy k.p.a., z wyłączeniem art. 8 § 2, art. 13, art. 25, art. 31, art. 96-96n, art. 114-122, art. 127-144 tej ustawy. Powyższy przepis w związku z wyżej przytaczanym art. 31a ustawy z dnia 9 marca 2018 r. odsyła do art. 189c, art. 189d i 189f k.p.a.

1.2. Z art. 31a w zw. z art. ww. art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 189f § 1 k.p.a. a contrario wynikają następujące przesłanki zastosowania sankcji administracyjnej w postaci administracyjnej kary pieniężnej przez Komisję:

1. zaistnienie naruszeń wskazanych w art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2018 r., tj. zaistnienia sytuacji w której 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 uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający korzystanie z lokalu w nieruchomości warszawskiej groźby bezprawnej, przemocy wobec osoby lub przemocy innego rodzaju w stosunku do osoby zajmującej ten lokal;

2. waga naruszenia prawa nie jest znikoma;
3. strona nie zaprzestała naruszania prawa;
4. za to samo zachowanie na stronę nie została uprzednio nałożona administracyjna kara pieniężna przez inny uprawniony organ administracji publicznej lub strona nie została prawomocnie ukarana za wykroczenie lub wykroczenie skarbowe, lub prawomocnie skazana za przestępstwo lub przestępstwo skarbowe, tak iżby uprzednia kara spełniała cele, dla których miałyby być nałożona administracyjna kara pieniężna.

1.3. Komisja w postępowaniu rozpoznawczym w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] r. nr [redacted], decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] r. nr [redacted] oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] r. nr [redacted], zakończonym decyzją KR I R 3/18 z dnia 8 czerwca 2018 r., ustaliła, że reprivatyzacja nieruchomości przy ul. Dahlberga 5 doprowadziła do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, jak również skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste. Do takiego stanu rzeczy wg. ustaleń Komisji zawartych w ww. decyzji oraz poczynionych w toku niniejszego postępowania ustaleniach walnie przyczynił się Hubert Massalski, jako zarządca nieruchomości budynkowej przy ul. Dahlberga 5.

Hubert Massalski, jak wskazano już powyżej, nie wywiązywał się z umowy zarządu nieruchomością budynkową przy ul. Dahlberga 5 w Warszawie z dnia [redacted] r., nie wykonał decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr [redacted] z dnia [redacted] r.; nie wykonał decyzji Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie nr [redacted] z dnia [redacted] r., nie wykonał ostatecznego wyroku Sądu Okręgowego w [redacted] z dnia [redacted] r. sygn. akt [redacted]; nie przekazywał na rzecz m.st. Warszawy należnej mu proporcjonalnie części czynszu pobieranego od lokatorów, a ostatecznie ustanowił zarządcą nieruchomości K[redacted] K[redacted] – uciążliwego lokatora nieruchomości, zakłócającego porządek i mir domowy lokatorów, któremu jeden ze współwłaścicieli M[redacted] M[redacted] użyczył klucze do dwóch lokali. Mając powyższe na względzie, nie sposób jest uznać, że waga naruszeń prawa za które odpowiada Hubert Massalski jest znikoma.

Jednocześnie, wskazać należy, że Hubert Massalski do czasu przekazania zarządu nad nieruchomością budynkową K[redacted] K[redacted], nie wykonał ciążących na nim obowiązków nałożonych w ww. postępowaniach administracyjnych i w ww. postępowaniu sądowym. Jego zaniedbania jako zarządcy są naprawiane dopiero po wydaniu decyzji nr KR I R 3/18 przez Zakład

Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, który na powrót zarządza nieruchomością przy ul. Dahlberga 5.

Koniecznym jest też zaznaczenie, że Hubert Massalski nie był karany administracyjną karą pieniężną lub jakąkolwiek inną karą (np. karą grzywny) za ww. zaniechania. Marginalnie godzi się wskazać, że pomimo tego, iż Zakład Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy wystąpił do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej działającej przy ówczesnym Ministerstwie Transportu, Budownictwa i Gospodarki Wodnej z wnioskiem o cofnięcie licencji zawodowej nr [ ] Hubertowi Massalskiemu, Hubert Massalski nie został ukarany dyscyplinarnie. Stan taki, jak wskazano już wyżej, wynikał z wejścia w życie ustawy z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów, która zlikwidowała obowiązek posiadania licencji zawodowej przy wykonywaniu czynności z zakresu zarządzania nieruchomościami.

## **2. Brak okoliczności uzasadniających odstąpienie od wymierzenia administracyjnej kary pieniężnej. Przesłanki negatywne nałożenia administracyjnej kary pieniężnej przez Komisję.**

2.1. Zważyć należy również na brzmienie art. 189f k.p.a. zawierającego przesłanki negatywne w postępowaniu o ukaraniu administracyjną karą pieniężną. Zaliczają się do nich:

1. znikoma waga naruszenia prawa w połączeniu z zaprzestaniem naruszenia prawa przez stronę;
2. uprzednia karalność za to samo zachowanie przez inny uprawniony organ administracji publicznej lub prawomocne ukaranie za wykroczenie lub wykroczenie skarbowe, lub prawomocne skazanie za przestępstwo lub przestępstwo skarbowe, tak iżby uprzednia kara spełnia cele, dla których miałyby być nałożona administracyjna kara pieniężna.

Komisja już wcześniej wskazała, że całokształt okoliczności ustalonych w stanie faktycznym w ramach postępowania rozpoznawczego dot. nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Dahlberga 5 róg ul. Bolecha 21, zakończonego wydaniem decyzji w dniu 8 czerwca 2018 r. nr KR I R 3/18 nakazuje uznać, że ilość naruszeń prawa związanych z podstawowymi obowiązkami zarządcy nieruchomości, jak również skutki tych naruszeń, nie pozwalają uznać, iż naruszenia prawa mają znikomą wagę. Komisja nie ustaliła również, aby za te naruszenia Hubert Dominik Massalski został ukarany przez inny organ ani, aby zapadło prawomocne skazanie za wykroczenie, wykroczenie skarbowe, przestępstwo lub przestępstwo skarbowe, tak iżby kara miała spełniać cele kary, której nałożenie jest przedmiotem niniejszego postępowania.

## **3. Dyrektywy wymiaru kary. Delimitacja administracyjnej kary pieniężnej. Miarkowanie kary w odniesieniu do warunków osobistych strony.**

3.1. W myśl art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. 189d k.p.a. organ administracji publicznej wymierzając administracyjną karę pieniężną, bierze pod uwagę:

1) wagę i okoliczności naruszenia prawa, w szczególności potrzebę ochrony życia lub zdrowia, ochrony mienia w znacznych rozmiarach lub ochrony ważnego interesu publicznego lub wyjątkowo ważnego interesu strony oraz czas trwania tego naruszenia;

2) częstotliwość niedopełniania w przeszłości obowiązku albo naruszania zakazu tego samego rodzaju co niedopełnienie obowiązku albo naruszenie zakazu, w następstwie którego ma być nałożona kara;

3) uprzednie ukaranie za to samo zachowanie za przestępstwo, przestępstwo skarbowe, wykroczenie lub wykroczenie skarbowe;

4) stopień przyczynienia się strony, na którą jest nakładana administracyjna kara pieniężna, do powstania naruszenia prawa;

5) działania podjęte przez stronę dobrowolnie w celu uniknięcia skutków naruszenia prawa;

6) wysokość korzyści, którą strona osiągnęła, lub straty, której uniknęła;

7) w przypadku osoby fizycznej - warunki osobiste strony, na którą administracyjna kara pieniężna jest nakładana.

3.2. Wymierzając kary administracyjne Komisja ma jednocześnie na uwadze treść art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.; dalej: Konstytucja RP), który stanowi, że Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej. Przepis ten wyraża zasadę państwa demokratycznego, prawnego i sprawiedliwego (Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej Komentarz V Wyd. Sejmowe Warszawa 2007r., pod redakcją L. Garlickiego str.10). Zasada ta ma istotne znaczenie dla działalności orzeczniczej sądów a także organów administracji umożliwiając prawidłowe zastosowanie normy prawnej. Przepis art. 2 Konstytucji RP wyraża także zasady pochodne jak: ochrona zaufania do państwa i stanowionego przez nie prawa (bezpieczeństwo prawne), ochrona praw nabytych i interesów w toku, zakaz wstecznego działania prawa, nakaz ustanawiania odpowiedniej *vacatio legis* (odpowiedniego okresu dostosowawczego), przestrzeganie reguł poprawnej legislacji, w tym dostatecznej określoności przepisów prawa. Z artykułu 2 Konstytucji RP wynika przede wszystkim to, że Państwo ma obowiązek działać sprawiedliwie, wobec tego musi realizować obowiązujące prawo materialne jak i formalne.

3.3. Powyższe zasady determinowały indywidualną ocenę sytuacji Huberta Dominika Massalskiego przez pryzmat wszystkich okoliczności wskazanych w art. 189d k.p.a.

3.4. Jeżeli chodzi o przesłanki wskazane w art. 189d pkt 1 k.p.a., to w pierwszej kolejności należy podkreślić, iż Hubert Dominik Massalski, pełniąc funkcję zarządcy budynku przy ul. Dahlberga 5, zaniechał niemalże wszystkich swoich obowiązków, tak wynikających z przepisów ustawowych, jak i powstałych w wyniku zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością. Zebrany materiał dowodowy pozwala stwierdzić, że Hubert Massalski nie dokonywał żadnych napraw budynku ani nie



podstawie ustnego zlecenia, co najmniej do przełomu 2016 r. i 2017 r., kiedy miał ustanowić zarządcą K. K. w oparciu o umowę zbycia części przedsiębiorstwa, czyli przez blisko 10 lat. Naruszenia prawa skutkowały przede wszystkim brakiem należytej ochrony mienia w postaci budynku przy ul. Dahlberga 5, którego stan przez cały okres zarządu ulegał pogorszeniu i niszczeniu. Jednocześnie, wraz z naruszeniem zasad ochrony mienia, zarząd budynkiem przez Huberta Massalskiego skutkował również brakiem należytej ochrony życia i zdrowia lokatorów. Brak należytych napraw przewodów kominowych skutkował przede wszystkim podtruciem tlenkiem węgla 3 lokatorów w dniu 2010 r. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że brak interwencji Huberta Massalskiego w sprawie działań podejmowanych przez K. K. skutkowało narażaniem na stres lokatorów, których prawa były regularnie naruszane. Ponadto Komisja stwierdza, że działania Huberta Massalskiego skutkowały również brakiem należytej ochrony interesu publicznego, jako że Hubert Massalski nie przekazywał Miastu Stołecznemu Warszawa środków należnych z tytułu czynszów wpłacanych przez lokatorów, które to środki powinny być przez Miasto Stołeczne Warszawa przeznaczone na realizację zadań publicznych w interesie społecznym. Wobec powyższego Komisja podkreśla, że Hubert Massalski dopuścił się wielu istotnych naruszeń prawa przy okolicznościach zaniedbania koniecznej ochrony mienia w postaci zarządzanego budynku, oraz ochrony zdrowia i życia lokatorów, a także interesu publicznego przez niedostarczenie należytej części czynszu do budżetu Miasta Stołecznego Warszawy, przez okres blisko 10 lat.

3.5. Rozważania z poprzedniego akapitu mają również istotne znaczenie z punktu widzenia przesłanki z art. 189d pkt 2 k.p.a., jako że naruszenia prawa związane z niedopełnianiem obowiązków zarządcy nieruchomości miały charakter ciągły, a zatem do naruszeń różnych praw i obowiązków następowało regularnie przez cały okres blisko 10 lat pełnienia przez Huberta Massalskiego funkcji zarządcy.

3.6. Jeżeli chodzi o przesłankę z art. 189d pkt 3 k.p.a., to Komisja już wcześniej wskazała, iż nie stwierdziła, aby Hubert Massalski został wcześniej ukarany za zachowania, które Komisja ustaliła w ramach przedmiotowego postępowania.

3.7. Dalej, mając na względzie treść art. 189d pkt 4 k.p.a., Komisja wskazuje, iż wszystkich zaniechań, na które Komisja wskazała w niniejszym postępowaniu, Hubert Massalski dopuścił się osobiście, mając, jako zarządca budynku, uprawnienia (skorelowane z obowiązkiem) do podejmowania stosownych działań celem usunięcia naruszeń prawa, jak chociażby prawo do zawierania umów, których przedmiotem jest dostarczanie wody, energii elektrycznej, mediów czy wywóz śmieci, prawo do zlecenia badań stanu budynku i określonych napraw czy prawo do zlecenia uprzątnięcia budynku. Jeżeli chodzi o naruszenie w postaci podwyżek czynszu, to Komisja wcześniej wskazała, iż z zebranego materiału dowodowego wynika, iż znaczące podwyżki czynszu wynikały z planu M. M. doprowadzenia do sytuacji, w której lokatorzy nie będą w stanie płacić czynszu, a powstałe w związku z tym zadłużenie stanie się podstawą do ich eksmisji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Jednocześnie osobą, która bezpośrednio dokonywała podwyżek

czynszów był zarządca nieruchomości – Hubert Massalski – który, mając specjalistyczną wiedzę w zakresie zarządzania nieruchomością, w żaden sposób nie sprzeciwiał się działaniom, o których musiał mieć wiedzę, że są niezgodne z prawem.

3.8. Komisja podkreśla również, że uwzględniając potrzebę zbadania okoliczności, o których mowa w art. 189d pkt 5 k.p.a., nie ustaliła, aby Hubert Massalski podejmował jakiegokolwiek czynności mające na celu uniknięcie skutków naruszenia prawa.

3.9. Następnie Komisja wskazuje, iż w trakcie przedmiotowego postępowania nie mogła ustalić wysokości korzyści, jakie osiągnął Hubert Massalski w związku ze stwierdzonymi naruszeniami prawa, celem zbadania okoliczności, o których mowa w art. 189d pkt 6 k.p.a. Komisja podkreśla przy tym, że z analizy całości zebranego materiału dowodowego wynika, że ustalenie wartości korzyści uzyskanej byłoby możliwe tylko przy ustaleniu, w jaki sposób były wydatkowane środki pochodzące z czynszów pobieranych od lokatorów budynku przy ul. Dahlberga 5. Ustalenie tej okoliczności jest możliwe tylko w oparciu o dokumentację dot. zarządu wyżej wskazanego budynku. Komisja ustaliła jednocześnie, iż na chwilę obecną Hubert Massalski nie wykonuje wyroku sądowego nakazującego mu wydanie dokumentacji z zarządu budynkiem przy ul. Dahlberga 5, a obowiązek ten jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego. W związku z powyższym Komisja stwierdza, iż nie ma możliwości w racjonalnym odstępie czasu uzyskać tej dokumentacji oraz ustalić okoliczności, o których mowa w art. 189d pkt 6 k.p.a. Komisja uznaje jednocześnie, iż całość zebranego materiału dowodowego pozwala na ustalenie innych okoliczności, które zaświadczają o znacznej ilości i stopniu naruszeń prawa przez Huberta Massalskiego, co czyni zasadnym nałożenie na niego kary administracyjnej. W związku z powyższym, ważąc obowiązek zebrania wyczerpującego materiału dowodowego z art. 77 § 1 k.p.a. oraz rozstrzygnięcia sprawy bez zbędnej zwłoki z art. 35 § 1 k.p.a., Komisja uznaje za zasadne odstąpić od ustalenia okoliczności z art. 189d pkt 6 k.p.a., uznając że w tym zakresie nie stanowiąc one przesłanki do określenia wymiaru kary, tym bardziej, że również strona, mając możliwość wypowiedzenia się w przedmiocie zebranego materiału dowodowego i przedstawienia własnych dowodów, nie wskazywała na występowanie okoliczności, które z racji na treść art. 189d pkt 6 k.p.a. mogłyby stanowić dla strony okoliczności łagodzące.

3.10. W końcu, mając na względzie treść art. 189d pkt 7 k.p.a., Komisja stwierdza, iż zbadala warunki osobiste strony, które szeroko scharakteryzowała w stanie faktycznym. Z ustaleń tych wynika, że Hubert Massalski jest osobą mającą stałe źródło dochodu z tytułu umowy cywilnoprawnej zawartej z A. W. Ponadto Hubert Massalski jest właścicielem udziałów o wartości 10000 zł w E. B. sp. z o.o. z siedzibą w W., nieruchomości i samochodów. W latach jego średni roczny dochód wyniósł 10000 zł. Komisja nie ustaliła jednocześnie, aby Hubert Massalski miał obowiązek utrzymania innych osób.

Mając na uwadze powyższe zasady wymiaru kary z art. 189d k.p.a., Komisja uznała, że karą adekwatną i współmierną do zaniechań których dopuścił się Hubert Massalski jest kara 85 000 zł.

Komisja jednocześnie podkreśla, że z analizy sytuacji osobistej Huberta Massalskiego wynika, iż jest on w stanie pozyskać środki na zapłacenie, a jednocześnie obowiązek uiszczenia kwoty w zasądzonej wysokości będzie stanowił odczuwalną dolegliwość dla strony w postaci zmniejszenia wartości jego majątku.

## **VI.**

### **Wnioski stron**

1.1. Jak zostało to stwierdzone w I. części uzasadnienia niniejszej decyzji, w dniu 18 stycznia 2019 r. strona, za pośrednictwem swojego pełnomocnika, złożyła wniosek o wskazanie konkretnych naruszeń przypisywanych Hubertowi Dominikowi Massalskiemu, uzależniając od tego możliwość prawidłowego wypowiedzenia się co do zebranego materiału dowodowego i odpowiedzi na pytania Komisji zawarte w wezwaniu skierowanym do Huberta Massalskiego. Wniosek ten został ponowiony pismem z dnia 30 kwietnia 2019 r.

1.2. Komisja wskazuje, iż wniosek strony był bezzasadny. Wydając postanowienie z dnia 7 czerwca 2018 r. wszczynające przedmiotowe postępowanie, Komisja w podstawie prawnej powołała się na art. 31a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Przepis ten całościowo charakteryzuje naruszenia, których wystąpienie jest przesłanką do nałożenia kary administracyjnej. A zatem przedmiot postępowania został określony poprawnie, a strona miała możliwość ustosunkować się do niego.

## **VII.**

### **Konkluzja**

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 31a ust. 1 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 6 w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 4 ustawy nowelizującej w zw. z art. 189b, art. 189d i art., 189f k.p.a. Komisja orzekła jak w sentencji decyzji.

**Przewodniczący Komisji**

**Patryk Jaki**





### **Pouczenie:**

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

### **Decyzję otrzymuje**

Hubert Dominik Massalski reprezentowany przez radcę prawnego Mi... a N... r-S...  
ul. ... ok. 1, ( ... )

