



Sygn. akt **KR III R 31/19**

Warszawa, 13 sierpnia 2019 r.

D E C Y Z J A nr KR III R 31/19

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Sebastian Kaleta

Członkowie Komisji:

Wiktor Klimiuk, Łukasz Kondratko, Robert Kropiwnicki, Paweł Lisiecki, Adam Zieliński
po rozpoznaniu w dniu 13 sierpnia 2019 r. na posiedzeniu niejawnym sprawy w przedmiocie
decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia kwietnia 2015 r., nr
z udziałem: Miasta Stołecznego Warszawy, J. P. , R. N. , oraz
Prokuratora Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu,
na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca
2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych
dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2018 r.
poz. 2267)

orzeka:

**uchylić w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia kwietnia 2015 r., nr
i przekazać sprawę Prezydentowi m.st. Warszawy do ponownego
rozpatrzenia.**

UZASADNIENIE

I.

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2018 r. poz. 2267; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.), postanowieniem z dnia 16 kwietnia 2019 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. KR III R 31/19 dotyczącej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia kwietnia 2015 r., nr dotyczącej ustalenia odszkodowania za 25 procent gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Topiel 16 ozn. hip. nr o powierzchni 1019 m², wchodzącego w skład części działki ewidencyjnej nr z obrębu

Postanowieniem Komisji z dnia 16 kwietnia 2019 r., na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy 9 marca 2017 r., zawiadomiono właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego. Zawiadomieniem z tej samej daty poinformowano Miasto Stołeczne Warszawa, J P , R N oraz Prokuratora Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia kwietnia 2015 r., nr

W dniu 19 kwietnia 2019 r. zawiadomienie o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego oraz zawiadomienie właściwych organów administracji oraz sądów o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości.

Postanowieniem z dnia 16 kwietnia 2019 r. Komisja zwróciła się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie ww. decyzji Prezydenta m.st. Warszawy. Postanowienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 19 kwietnia 2019 r.

Społeczna Rada w dniu 5 czerwca 2019 r. sporządziła Opinię nr 40, w której wniosła m.in. o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z kwietnia 2015 r., nr , ewentualnie o jej uchylenie i przekazanie do ponownego rozpatrzenia po ustaleniu prawidłowego kręgu stron.

Na etapie prowadzonego postępowania rozpoznawczego strony postępowania nie zgłosiły żadnych wniosków dowodowych ani procesowych.

II.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Pierwotny i obecny właściciel nieruchomości

J. W. i R. M. W. w dniu 17 października 1933 r. nabyli nieruchomość w Warszawie przy ul. Topiel 16 ozn. hip. Znajdowała się ona na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. nr 50 poz. 279, dalej „dekret”).

Na podstawie art. 1 dekretu grunt przedmiotowej nieruchomości przeszedł na własność Gminy m.st. Warszawy.

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz. U. Nr 14, poz. 130) grunt stał się własnością Skarbu Państwa.

Następnie powyższy grunt z dniem 27 maja 1990 r. stał się własnością Dzielnicy Gminy Warszawa - Śródmieście, co potwierdził Wojewoda Mazowiecki decyzją nr z dnia maja 2000 r. w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr w obrębie :

Na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 25 marca 1994 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 48, poz. 195) grunt przedmiotowej nieruchomości stał się własnością Gminy Warszawa Centrum.

Na mocy art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. Nr 41, poz. 361 z późn. zm.) grunt przedmiotowej nieruchomości stanowi własność m. st. Warszawy.

2. Opis nieruchomości i władanie nieruchomością

Grunt nieruchomości przy ul. Topiel 16 ozn. hip. był usytuowany przed 1945 r. na terenach podnóża Skarpy Warszawskiej w bliskim sąsiedztwie kamienic wzniesionych pod koniec lat trzydziestych XX wieku z frontami od strony ul. Topiel. Na terenie posesji znajdował się budynek frontowy, oficyna lewa, oficyna prawa oraz oficyna poprzeczna. Część budynków uległa zniszczeniu w czasie działań Powstania Warszawskiego - w tym rejonie miasta, w sąsiedztwie elektrowni, trwały długie i zacięte walki w 1944 r.

Zgodnie z protokołem oględzin Wydziału Inspekcji Budowlanej Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie z dnia lutego 1948 r. na nieruchomości warszawskiej przy ul. Topiel 16

budynki na skutek działań wojennych zostały całkowicie wypalone i częściowo zburzone. Ocalał parter oficyny poprzecznej, w którym 2 jednoizbowe lokale zostały samowolnie doprowadzone do stanu nadającego się do użytkowania. Mury oficyny lewej były niezabezpieczone i groziły zawaleniem się na mieszkania w oficynie przyległej poprzecznej. Jednocześnie stwierdzono konieczność opróżnienia lokalu nr 1 przez H. C. oraz lokalu nr 2 przez A. N.

W związku z powyższym Wydział Inspekcji Budowlanej Zarządu Miejskiego w m. st. Warszawie pismem z dnia 1 lutego 1948 r. nr ... wezwał J. W. do bezzwłocznego przystąpienia do rozbiórki oficyny lewej oraz poprzecznej znajdujących się przy ul. Topiel 16 w Warszawie do poziomu terenu. Jednocześnie nakazał ukończyć roboty w terminie 4 tygodni.

Wydział Inspekcji Budowlanej Zarządu Miejskiego w m. st. Warszawie zarządzeniem eksmisyjnym z dnia 1 lutego 1948 r. nr ... „z powodu braku dachu i zagrożenia ze strony lewej oficyny wypalonej” wezwał H. C. do opuszczenia lokalu nr 1 przy ul. Topiel 16 oraz wezwał A. N. do opuszczenia lokalu nr 2 przy ul. Topiel 16 w terminie 14 dni od dnia doręczenia zarządzenia.

J. W. w dniu 29 października 1948 r. upoważnił Przedsiębiorstwo Budowlane „B...” do przeprowadzenia robót rozbiórkowych ww. nieruchomości w myśl zarządzenia eksmisyjnego z dnia 1 lutego 1948 r. nr ...

Zarząd Miejski w m.st. Warszawie Wydział Inspekcji Budowlanej sprawozdaniem z dnia 1 lutego 1949 r. stwierdził, że mury wszystkich budynków wypalonych na terenie nieruchomości przy ul. Topiel 16 zostały rozebrane do terenu na skutek wydanego przez Dzielnicę Śródmieście Przedsiębiorcy Budowlanemu H. C. pozwolenia z dnia 1 listopada 1948 r. zaś oficynę poprzeczną pozostawiono częściowo zamieszkałą.

Wiceprezydent Miasta Stołecznego Warszawy w celu umożliwienia zagospodarowania terenu nieruchomości warszawskich położonych między ul. Drewnianą, Topiel i Leszczyńską, promesą z dnia 1 sierpnia 1949 r. przyrzekł przyznać FABRYCE CZEKOLADY FR. FUCHS pod Zarządem Państwowym z siedzibą w Warszawie przy ul. Topiel nr 12 prawo własności czasowej do ww. gruntu i zezwolił na podjęcie budowy z zachowaniem praw osób trzecich, ze szczególnym uwzględnieniem umów zawartych przez Zarząd Nieruchomości Miejskich w Warszawie.

Grunt przedwojennej nieruchomości przy ul. Topiel 16 został przydzielony do przedszkola oraz żłobka przy ul. Drewnianej 10/16 jako teren rekreacyjny. Zostały one stworzone jako placówki przyzakładowe dla zlokalizowanej w sąsiedztwie „Fabryki Czekolady Fr. Fuchs” (późniejszych Zakładów Przemysłu Cukierniczego „Syrena”) i funkcjonują od 1950 r. do dnia dzisiejszego jako Żłobek nr 25 „Syrena” oraz Przedszkole nr 24 przy ul. Drewnianej 10/16 w Warszawie.

3. Następcstwo prawne – dziedziczenie i nabycie roszczeń

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla M. St. w Warszawie, Wydział Cywilny z dnia 14 kwietnia 2010 roku, sygn. akt I 15/10/10, stwierdzono, że:

1. Antoni W. zmarł w dniu 21 listopada 1935 r., a spadek po nim na podstawie ustawy nabyły dzieci Anna C. A. i vel A. W. J. L. W., N. W. z domu W., J. Wł., E. W., Fr. Ł. N. z domu W.; L. vel L. Wł. W. E. z domu W., D. Wł., M. W., M. W., J. Wł. E. L. H. z domu W.; S. B. W. po 1/14 części spadku każde z nich;
2. N. W. z domu W. zmarła w dniu 31 stycznia 1939 r., a spadek po niej na podstawie ustawy nabyli: matka Ch. Fr. Wł. córka A. N., w 1/4 części oraz rodzeństwo A. vel A. W.; J. L. Wł.; J. Wł., E. W., Fr. Ł. N. z domu Wł., L. vel I. W. W. E. z domu Wł., D. Wł., Ma. Wł. M. Wł., J. Wł. E. L. H. z domu Wł., S. B. W. po 3/52 części spadku każde z nich;
3. J. Wł. zmarł w dniu 27 listopada 1940 r., a spadek po nim na podstawie ustawy nabyli: matka Ch. Fr. Wł. córka A. i N. w 1/4 części oraz rodzeństwo A. vel A. Wł., J. L. Wł., E. Wł., Fr. Ł. N. z domu Wł.; L. vel L. Wł., W. E. z domu Wł.; D. Wł., M. Wł., M. Wł., J. Wł. L. H. z domu Wł., S. B. Wł. po 3/48 części spadku każde z nich;

4. S... B... W... zmarł w dniu 28 lipca 1942 r., a spadek po nim na podstawie ustawy nabyli dzieci A... r W... i N... B... z domu W..., po 1/2 części spadku każde z nich;

5. C... i F... W... r zmarła w dniu 19 sierpnia 1942r., a spadek po niej na podstawie ustawy nabyły dzieci A... i C... : E... W... F... Ł... N... domu W..., I... vel L... W..., W... E... z domu W... D... W..., M... W... Mc... W..., J... W... E... L... H... z domu W... po 1/10 części spadku każde z nich oraz wnuki A... W... i N... B... domu W..., po 1/20 części spadku każde z nich;

6. E... W... zmarł w dniu 19 sierpnia 1942 r., a spadek po nim na podstawie ustawy nabyło rodzeństwo: F... Ł... N... z z domu W... L... vel L... W... W... E... z domu W... D... W..., M... W... Mc... i W..., J... W..., E... I... H... z domu W... po 1/9 części spadku każde z nich oraz dzieci S... i B... i M... A... W... i N... B... z domu W..., po 1/18 części spadku każde z nich;

7. F... Ł... N... z domu W... zmarła w dniu 19 sierpnia 1942 r., a spadek po niej na podstawie ustawy nabyło rodzeństwo: L... vel I... W... W... E... z domu W..., D... W..., M... W..., M... W... J... W..., E... i L... H... z domu W... po 1/8 części spadku każde z nich oraz dzieci S... B... i M... : A... r W... er i N... i B... z domu W..., po 1/16 części spadku każde z nich;

8. L... vel L... r W... r zmarł w dniu 19 sierpnia 1942 r., a spadek po nim na podstawie ustawy nabyło rodzeństwo: W... E... rg z domu W..., D... W..., M... W..., M... i W..., J... i W... E... I... i H... z domu W... po 1/7 części spadku każde z nich oraz dzieci S... i B... i M... A... W... i N... B... domu W..., po 1/14 części spadku każde z nich;

9. W... E... z domu W... zmarła w dniu 19 sierpnia 1942 r., a spadek po niej na podstawie ustawy nabyło rodzeństwo: D... W..., M... W... r, Mc... W..., J... W... E... Li... i F... z domu W... po 1/7 części spadku każde z nich oraz dzieci S... B... i M... A... W... i N... B... z domu W..., po 1/12 części spadku każde z nich;

10. D... W... : zmarł dniu 19 sierpnia 1942 r., a spadek po nim na podstawie ustawy nabyło rodzeństwo: M... W..., M... W... J... W..., E... L... H... z domu W... po 1/5 części spadku każde z nich oraz dzieci S...

B i M A W i N B z domu W , po 1/10 części spadku każde z nich;

11. M W : zmarł w dniu 19 sierpnia 1942 r., a spadek po nim na podstawie ustawy nabyło rodzeństwo: M W , Jc W , E L H z domu W po 1/4 części spadku każde z nich oraz dzieci S B i M A W i N B domu W po 1/8 części spadku każde z nich;

12. M W : zmarł w dniu 19 sierpnia 1942 r., a spadek po nim na podstawie ustawy nabyło rodzeństwo: J W , E L H z domu W po 1/3 części spadku każde z nich oraz dzieci S B i M A W i N B z domu W , po 1/6 części spadku każde z nich;

13. A vel A i W zmarł w dniu 19 sierpnia 1942 r., a spadek po nim na podstawie ustawy nabyła w całości R M i W , córka A i E / C

14. J i L W zmarł w dniu 19 sierpnia 1942 r., a spadek po nim na podstawie ustawy nabyło rodzeństwo: E W , E i L N z domu W I vel I : W , W E ; z domu W i D z W : M z W ; M W Jc W , E L H z domu W i po 1/10 części spadku każde z nich oraz dzieci S B i M A W i N B z domu po 1/20 części spadku każde z nich;

15. R M W r zmarła w dniu 2 stycznia 1943 r., a spadek po niej na podstawie ustawy nabył w całości mąż Jc W ;

16. E L H z domu W zmarła w dniu 28 maja 1946 r., a spadek po niej na podstawie ustawy nabyło rodzeństwo: J W r. E i Li H z domu W : po 1/3 części każde z nich oraz dzieci S i E i M : A W i N B z domu W , po 1/6 części każde z nich;

17. N B z domu W zmarła w dniu 18 grudnia 1961 r., a spadek po niej na podstawie ustawy nabył w całości brat A W

18. J W zmarł w dniu 16 sierpnia 1992 r., a spadek po nim na podstawie ustawy nabył w całości bratanek A W

19. A W zmarł w dniu 15 lutego 2002 r., a spadek po nim, w zakresie nieruchomości położonych w Polsce, na podstawie ustawy nabyli żona P W i syn A W po 1/2 części spadku każde z nich;

20. P W zmarła w dniu 26 grudnia 2006 r. w Szwecji, a spadek po niej w zakresie nieruchomości położonych w Polsce, na podstawie ustawy nabył w całości syn A W

W dniu 7 października 2013 r. przed notariuszem P. i S. w Warszawie sporządzono umowę sprzedaży spadku (Rep. A), z której wynika, że K. S., działająca w imieniu i na rzecz A. W. a sprzedała J. Pi. oraz R. N. i w częściach równych cały nabyty przez A. W. i spadek po P. W. i A. W.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla W. w Warszawie, VI Wydział Cywilny z dnia stycznia 2015 roku, sygn. akt , Sąd sprostował oczywistą omyłkę w sentencji postanowienia Sądu Rejonowego dla W. w Warszawie Wydział Cywilny, sygn. akt z dnia kwietnia 2010 r., poprzez:

- wpisanie w pkt 9 w miejsce użytych słów: „spadek po W. E. z domu W., urodzonej w 1889 r. w Warszawie, zmarłej w dniu 19 sierpnia 1942 r. w Otwocku, na podstawie ustawy nabyło rodzeństwo: D. W. M. Wł., M. W. J. W., Es. L. H. z domu W. po 1/7 (jednej siódmej) części każde z nich” słów: „spadek po W. E. z domu W. urodzonej w 1889 r. w Warszawie, zmarłej w dniu 19 sierpnia 1942 r. w Otwocku, na podstawie ustawy nabyło rodzeństwo: Da. l. W. M. W., M. i W. J. W., E. L. H. z domu W. po 1/6 (jednej szóstej) części każde z nich”;

- wpisanie w pkt 16 w miejsce użytych słów: „spadek po E. i L. H. z domu W., zmarłym w dniu 28 maja 1946 r. w Warszawie, na podstawie ustawy nabyło rodzeństwo J. W., E. L. H. z domu Wł. po 1/3 (jednej trzeciej) części każde z nich oraz dzieci S. B. i M. A. i W. i N. B. z domu W. po 1/6 (jednej szóstej) części każde z nich” słów: „spadek po E. i L. H. z domu W., zmarłym w dniu 28 maja 1946 r. w Warszawie, na podstawie ustawy nabył brat J. W. w 1/2 (jednej drugiej) części oraz dzieci S. i B. i M. A. W. i N. B. z domu W. po 1/4 (jednej czwartej) części każde z nich”.

W dniu 4 sierpnia 2017 r. Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta m.st. Warszawy wystąpił z wnioskiem do Sądu Rejonowego dla W. o zmianę postanowienia w przedmiocie nabycia spadku, tj.:

1. o zmianę pkt 4 postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy dla W. a Wydział Cywilny w sprawie sygn. akt w dniu kwietnia 2010 roku, zgodnie z którym spadek po S. B. W. zmarłym w dniu 28 lipca 1942 r. w

Warszawie, na podstawie ustawy nabyły dzieci A W r i Na B z domu W ;, po 1/2 części spadku każde z nich, poprzez orzeczenie że spadek po S i Be W przypada w całości spadkobiercy ustawowemu Skarbowi Państwa-Prezydentowi m. st. Warszawy;

2. o zmianę pkt 5 postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy dla W Wydział Cywilny w sprawie sygn. akt V) w dniu kwietnia 2010 roku, zgodnie z którym, spadek po C F t W zmarłej 19 sierpnia 1942 r. w Otwocku, na podstawie ustawy nabyły dzieci A i C E Wi , Fr Ł N domu W , L vel I W ;, W E z domu W , D W , M W ;, Mc W ;, J W e Es Li H z domu W po 1/10 części spadku każde z nich oraz wnuki A W i N B z domu W po 1/20 części spadku każde z nich, poprzez orzeczenie że spadek po C F W przypada w całości spadkobiercy ustawowemu Skarbowi Państwa-Prezydentowi m. st. Warszawy;

3. o zmianę pkt 6 postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy dla W Wydział Cywilny w sprawie sygn. akt w dniu kwietnia 2010 roku, zgodnie z którym spadek po E ; W urodzonym w 1883 roku w Warszawie zmarłym w dniu 19 sierpnia 1942 r. w Otwocku, na podstawie ustawy nabyło rodzeństwo: E Ł N z domu W , L er vel I W , W E z domu W e , D e W ;, M W , M a W ;, J W E L i H z domu W po 1/9 części spadku każde z nich oraz dzieci S i B i M A W i N i B z domu W , po 1/18 części spadku każde z nich, poprzez orzeczenie że spadek po E W er przypada w całości spadkobiercy ustawowemu Skarbowi Państwa-Prezydentowi m. st. Warszawy;

4. o zmianę pkt 7 postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy dla W Wydział Cywilny w sprawie sygn. akt w dniu kwietnia 2010 roku, zgodnie z którym spadek F Ł N z z domu W urodzonej w 1887 roku w Warszawie zmarłej w dniu 19 sierpnia 1942 r. w Otwocku, na podstawie ustawy nabyło rodzeństwo: L vel I W , W i E z domu Wi ;, D e W , M W , Mc W , J W ;, E i H z domu W po 1/8 części spadku każde z nich oraz dzieci S i B i M A W i N i B z domu W po 1/16 części spadku każde z nich, poprzez orzeczenie że spadek po F Ł N przypada w całości spadkobiercy ustawowemu Skarbowi Państwa-Prezydentowi m. st. Warszawy;

5. o zmianę pkt 8 postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy dla W...
Wydział Cywilny w sprawie sygn. akt ... w dniu ... kwietnia 2010
roku, zgodnie z którym spadek po L... vel L... W... r urodzonym w 1886 roku w
Warszawie, zmarłym w dniu 19 sierpnia 1942 roku w Otwocku na podstawie ustawy nabyło
rodzeństwo: W... E... z domu W..., D... W... Ma... W...
M... W..., J... W... E... L... H... z domu W... : po 1/7
części spadku każde z nich oraz dzieci S... B... i M... W... i N... E...
domu W..., po 1/14 części spadku każde z nich, poprzez orzeczenie że spadek po
L... vel L... W... przypada w całości spadkobiercy ustawowemu Skarbowi
Państwa-Prezydentowi m. st. Warszawy;

6. o zmianę pkt 9 postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy dla W...
Wydział Cywilny w sprawie sygn. akt ... w dniu 1 kwietnia 2010
roku, zgodnie z którym spadek po W... E... z domu W... ; urodzonej w 1889 roku
w Warszawie, zmarłej w dniu 19 sierpnia 1942 roku w Otwocku, na podstawie ustawy nabyło
rodzeństwo: D... V..., M... W... M... W..., J... W... E...
L... H... z domu W... po 1/7 części spadku każde z nich oraz dzieci S...
B... i M... : A... W... i N... B... z domu W..., po 1/12 części spadku każde z
nich, poprzez orzeczenie że spadek po W... E... z domu W... przypada w
całości spadkobiercy ustawowemu Skarbowi Państwa-Prezydentowi m. st. Warszawy;

7. o zmianę pkt 10 postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy dla W...
Wydział Cywilny w sprawie sygn. akt ... w dniu ... kwietnia 2010
roku, zgodnie z którym spadek po D... W... urodzonym w 1890 roku w
Warszawie, zmarłym w dniu 19 sierpnia 1942 roku w Otwocku, na podstawie ustawy nabyło
rodzeństwo: M... W..., M... W..., J... W... E... I...
H... z domu W... po 1/5 części spadku każde z nich oraz dzieci S... B... i
M... : A... W... i N... E... domu W..., po 1/10 części spadku każde z nich,
poprzez orzeczenie że spadek po D... W... przypada w całości spadkobiercy
ustawowemu Skarbowi Państwa-Prezydentowi m. st. Warszawy;

8. o zmianę pkt 11 postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy dla W...
Wydział Cywilny w sprawie sygn. akt ... w dniu ... kwietnia 2010
roku, zgodnie z którym, spadek po M... W... urodzonym w 1892 roku w Warszawie,
zmarłym w dniu 19 sierpnia 1942 r. w Otwocku na podstawie ustawy nabyło rodzeństwo:
M... W... J... W..., E... L... H... z domu W... po 1/4
części spadku każde z nich oraz dzieci S... B... i M... : A... W... i N... B... z

domu W... r, po 1/8 części spadku każde z nich, poprzez orzeczenie że spadek po M... W... przypada w całości spadkobiercy ustawowemu Skarbowi Państwa-Prezydentowi m. st. Warszawy;

9. o zmianę pkt 12 postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy dla W... -
... i Wydział... Cywilny w sprawie o sygn. akt... w dniu... kwietnia 2010 roku, zgodnie z którym, spadek po M... : W... urodzonym w 1894 r w Warszawie, zmarłym w dniu 19 sierpnia 1942 r. w Otwocku na podstawie ustawy nabyło rodzeństwo J... W... E... L... H... z domu W... r po 1/3 części spadku każde z nich oraz dzieci S... E... i M... : A... W... i N... B... z domu W... po 1/6 części spadku każde z nich, poprzez orzeczenie że spadek po M... W... przypada w całości spadkobiercy ustawowemu Skarbowi Państwa-Prezydentowi m. st. Warszawy;

10. o zmianę pkt 13 postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy dla W... -
... i Wydział... Cywilny w sprawie sygn. akt... w dniu... kwietnia 2010 roku, zgodnie z którym, spadek po A... vel A... W... r urodzonym w 1873 roku, ostatnio stale zamieszkałym w Warszawie, zmarłym w dniu 19 sierpnia 1942 r. w Otwocku na podstawie ustawy, w całości R... M... : W..., córka A... i B... : G... poprzez orzeczenie że spadek po A... vel A... W... przypada w całości spadkobiercy ustawowemu Skarbowi Państwa-Prezydentowi m. st. Warszawy;

11. o zmianę pkt 14 postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy dla W... -
... Wydział... Cywilny w sprawie sygn. akt... w dniu... kwietnia 2010 roku, zgodnie z którym, spadek po J... L... W..., urodzonym w 1875 roku, ostatnio stale zamieszkałym w Warszawie, zmarłym w dniu 19 sierpnia 1942 r. w Otwocku, na podstawie ustawy nabyło rodzeństwo: E... W... F... i Ł... i N... z domu W... L... vel L... W... ; W... Eij... g z domu W... D... W... M... : W... M... W... J... W... E... L... H... z domu W... po 1/10 części spadku każde z nich oraz dzieci S... B... i M... A... W... i N... h z domu W... po 1/20 części spadku każde z nich, poprzez orzeczenie że spadek po J... : L... W... przypada w całości spadkobiercy ustawowemu Skarbowi Państwa- Prezydentowi m. st. Warszawy;

12. o zmianę pkt 15 postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy dla W... -
... ia Wydział... Cywilny w sprawie sygn. akt...) w dniu... kwietnia 2010 roku, zgodnie z którym, spadek po F... M... : W... r zmarłej w dniu 2 stycznia 1943 r. w Otwocku na podstawie ustawy nabył w całości mąż J... W..., poprzez orzeczenie że

spadek po R. M. W. przypada w całości spadkobiercy ustawowemu Skarbowi Państwa- Prezydentowi m. st. Warszawy;

13. o zmianę pkt 16 postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy dla W. i S. Wydział I Cywilny w sprawie sygn. akt. w dniu 4 kwietnia 2010 roku, zgodnie z którym spadek po E. L. H. z domu W. zmarłej w dniu 28 maja 1946 roku w Warszawie na podstawie ustawy nabyło rodzeństwo: J. W., E. L. H., w 1/3 części spadku oraz dzieci S. B. i M. A. W. i N. B. z domu W. po 1/6 części spadku każde z nich, poprzez orzeczenie że spadek po E. L. H. z domu W. przypada w całości spadkobiercy ustawowemu Skarbowi Państwa- Prezydentowi m. st. Warszawy.

4. Postępowanie dekretowe

J. W. jako właściciel nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Topiel 16 ozn. hip. 2821 J został wprowadzony w posiadanie tejże nieruchomości postanowieniem Sądu Grodzkiego w Warszawie Oddział I z dnia 1 stycznia 1946 r. Nr

Objęcie niniejszego gruntu przez gminę nastąpiło w dniu 16 sierpnia 1948 r., tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 20 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy - na podstawie rozporządzenia z dnia 27 stycznia 1948 roku w sprawie obejmowania gruntów przez gminę m.st. Warszawy (Dz.U. z 1948 r. Nr 6, poz.43).

Adwokat B. K., reprezentujący J. W. złożył w dniu 13 maja 1948 r. wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Topiel 16.

Prezydent m. st. Warszawy decyzją z dnia 1 grudnia 2013 r., nr 1000 r., po rozpatrzeniu wniosku dekretowego, odmówił następcom prawnym Joela Włodawera, tj. R. i N. i J. i P. przyznania prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Topiel i Drewnianej (dawniej Topiel 16) pochodzącego z hip. , stanowiącego obecnie część działki ewidencyjnej nr 2 z obr.

Organ ustalił, że część działki stanowi podwórko (plac zabaw), niezbędne do prawidłowego funkcjonowania przedszkola, co spowodowało odmowę ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu dawnej nieruchomości hip. położonego obecnie przy ul. Topiel 16.

5. Postępowanie zainicjowane wnioskiem o wypłatę odszkodowania

Wnioskiem z dnia 29 października 2012 r. Al [imię] W [nazwisko] reprezentowany przez adw. R [imię] N [nazwisko] wystąpił, na podstawie art. 215 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.; dalej: u.g.n.) o odszkodowanie za nieruchomość położoną przy ul. Topiel 16 uregulowaną w dawnej księdze hipotecznej nr [numer].

W związku niewydaniem decyzji strona wystąpiła z zażaleniem z dnia 31 lipca 2013 r. do Wojewody Mazowieckiego na niezafatwienie sprawy przez Prezydenta m. st. Warszawy.

Postanowieniem z dnia [data] października 2013 r., nr [numer], Wojewoda Mazowiecki uwzględnił zażalenie wyznaczając organowi dodatkowy 2-miesięczny termin do zafatwienia sprawy. Wojewoda zaznaczył jednocześnie, że dalsze zaniechanie rozpoznania sprawy nosić będzie cechę rażącego naruszenia prawa.

Strona wniosła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na bezczynność Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość położoną w Warszawie przy ulicy Topiel 16, ozn. hip. nr [numer].

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia [data] września 2014 r., sygn. akt [numer] zobowiązał Prezydenta m.st. Warszawy do rozpoznania wniosku Aleksandra Włodawera z dnia 29 października 2012 r. o ustalenie odszkodowania za nieruchomość położoną w Warszawie przy ulicy Topiel 16, ozn. hip. nr [numer] terminie dwóch miesięcy od daty doręczenia odpisu prawomocnego wyroku wraz z aktami sprawy oraz stwierdził, że bezczynność organu miała miejsce z rażącym naruszeniem prawa.

Kolejnym wnioskiem z dnia 3 marca 2015 roku R [imię] Nc [nazwisko] oraz J [imię] P [nazwisko] wystąpili o wypłacenie odszkodowania za nieruchomość przy ul. Topiel 16 w czterech transzach po 25 %.

Decyzją z dnia [data] kwietnia 2015 r., nr [numer] Prezydent m. st. Warszawy:

a) ustalił odszkodowanie za 25 procent gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Topiel 16 ozn. hip. nr [numer] o powierzchni 1019 m² wchodzącego w skład części działki ewidencyjnej nr [numer] z obrębu [numer] stanowiącego własność Miasta st. Warszawy, objętego działaniem dekretu w wysokości 1.378.707,00 zł,

b) przyznał powyższe odszkodowanie na rzecz:

- J [imię] P [nazwisko] w wysokości 689.353,50 zł w 1/2 części,
- R [imię] Nc [nazwisko] w wysokości 689.353,50 zł w 1/2 części.

Organ w kwestii przesłanki dotyczącej przeznaczenia działki pod budownictwo jednorodzinne zauważył, że zgodnie z linią orzeczniczą sądów administracyjnych, art. 215 ust. 2 u.g.n. odwołuje się do kryteriów obowiązujących przed wejściem w życie dekretu z dnia 26 października 1945 roku. Wyjaśnił, że zgodnie z ogólnym planem zabudowania m.st. Warszawy zatwierdzonym przez Ministerstwo Robót Publicznych w dniu 11 sierpnia 1931 r., obowiązującym w dacie wejścia w życie ww. dekretu z dn. 26 października 1945 r., nieruchomość położona przy ul. Topiel 16 ozn. hip. nr [...] znajdowała się w strefie Va, w której obowiązywała zabudowa zwarta o pięciu kondygnacjach oraz 50 % powierzchni zabudowania. Powyższy plan zawierał wielkości maksymalne, a nie minimalne określone w danej strefie, jak również wysokość i gęstość zabudowań, których nie można było przekroczyć co oznacza, że przedmiotowa nieruchomość nie mogła być zabudowana budynkiem wyższym niż wskazany dla danej strefy.

Prezydent m.st. Warszawy powołując się wyrok NSA z dnia 9 maja 2007 r. sygn. akt I OSK 615/06, wyrok WSA w Warszawie z dnia 24 października 2008 r. sygn. akt I SA/Wa 712/08 oraz wyrok WSA w Warszawie z dnia 8 sierpnia 2008 r. sygn. akt I SA/Wa 1993/07 uznał, że nieruchomość położona przy ul. Topiel 16 mogła być przed dniem wejścia w życie dekretu przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne, a zatem spełniała pierwszą przesłankę umożliwiającą przyznanie odszkodowania za działkę budowlaną.

Prezydent m.st. Warszawy w kwestii drugiej przesłanki, tj. pozbawienia byłych właścicieli faktycznej możliwości władania działką po dniu 5 kwietnia 1958 r., przywołał orzeczenie NSA z dnia 1 kwietnia 1999 roku, sygnatura akt IV SA 614/97. Wskazał, że z opinii geodezyjnej ze szkicem granicy nieruchomości sporządzonej przez uprawnionego geodetę E [...] K[...] w dnia 4 stycznia 2015 r. wynika, że nieruchomość położona przy ul. Topiel 16 (adres przedwojenny) hip. nr [...] o powierzchni 1019 m² zawiera się w całości w działce ew. nr [...] z obrębu [...] (o powierzchni 6133 m²), przy ul. Drewnianej 10/12. Budynek przedszkola nie zawiera się w granicach nieruchomości hip. nr [...]. Przedmiotowa nieruchomość hip. nr [...], stanowi teren ogrodu niezabudowanego do lat 2000 jako część zieleńca przy budynku przedszkola. Istniejący na terenie hip. nr [...] betonowy chodnik powstał w 2006 r. Ogrodzenie zewnętrzne działki ew. nr [...] (terenu przedszkolnego) zbudowano w latach 60. i na odcinku granicy terenu hip. nr [...] od ul. Topiel stanowi jej zewnętrzną granicę. Ogrodzenie widnieje na mapach tego terenu z lat 1962-1964.

Na tej podstawie Prezydent m. st. Warszawy uznał, że byli właściciele utracili faktyczną możliwość władania nieruchomością po dniu 5 kwietnia 1958 r., w konsekwencji

uznając, że spełnione zostały obie przesłanki kwalifikujące nieruchomość do wypłacenia odszkodowania.

6. Sprzeciw prokuratora Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu

Prokurator Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu wniósł w dniu stycznia 2019 r. do Wojewody Mazowieckiego sprzeciw od ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia kwietnia 2015 r., nr

Powyższej decyzji zarzucił rażące naruszenie prawa:

1) w warunkach określonych w przepisie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. poprzez rażące naruszenie:

- art. 215 ust. 2 u.g.n. poprzez nieuprawnione uznanie, że J i P i R N następcom prawnym po byłych właścicielach nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Topiel 16, przysługuje prawo do uzyskania odszkodowania za tę nieruchomość, podczas gdy ustalenie odszkodowania na podstawie art. 215 ust. 2 u.g.n. nie może nastąpić bez kumulatywnego spełnienia wszystkich przesłanek określonych w tym przepisie w odniesieniu do przejętej działki gruntu, którą to przesłanką jest między innymi pozbawienie poprzedniego jej właściciela bądź jego następców prawnych władania tą działką po dniu 5 kwietnia 1958 roku, podczas gdy właściciele utracili władanie nad przedmiotową nieruchomością przed wskazanym terminem;

2) w warunkach określonych w przepisie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. poprzez rażące naruszenie:

- art. 7 i art. 77 § 1 oraz 80 § 1 k.p.a. polegające na niedochowaniu przez Prezydenta m.st. Warszawy obowiązku wyczerpującego zebrania i rozpatrzenia materiału dowodowego w postępowaniu o odszkodowanie, w oparciu o przepis art. 215 ust. 2 u.g.n., za nieruchomość położoną w Warszawie przy ulicy Topiel 16 i rozstrzygnięcie tej sprawy bez podjęcia czynności niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu prawnego w sferze przedmiotowej, dotyczącego wskazanej nieruchomości warszawskiej,

W związku z powyższym prokurator Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu wniósł:

1) o stwierdzenie nieważności ostatecznej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia kwietnia 2015 r., nr

a) w punkcie 1 ustalającej odszkodowanie za 25 procent gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Topiel 16 ozn. hip. nr powierzchni 1019 m kw. wchodzącego

w skład części działki ewidencyjnej nr ... z obrębu ... stanowiącego własność Miasta st. Warszawy, objętego działaniem dekretu w wysokości 1.378.707,00 zł,

b) w punkcie 2 przyznającej powyższe odszkodowanie na rzecz:

- J. P. ... wysokości 689.353,50 w 1/2 części,
- R. N. ... w wysokości 689.353,50 w 1/2 części,

c) oraz w punktach 3 do 5 ustalającej, że odszkodowanie zostanie wypłacone za 25% gruntu przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, kiedy przedmiotowa decyzja stanie się ostateczna w formie przelewu oraz iż do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego;

2) zwrócenie się - na podstawie art. 76a § 1 k.p.a. - do Wydziału Archiwum Biura Organizacji Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy o udostępnienie dokumentów związanych z powstaniem i działalnością Zakładów Przemysłu Cukierniczego „Syrena” (dawna Fabryka Czekolady „Fr. Fuchs”) przy ul. Topiel 16 (obecnie Drewniana/Topiel) w postaci teczek projektowych o sygnaturach ... oraz teczki aktowej o sygnaturze ...

- i dopuszczenie dowodu z tejże dokumentacji na okoliczność przejęcia władania nad gruntem ozn. hip. nr ... powierzchni 1019 m², wchodzącego w skład części działki ewidencyjnej nr ... z obrębu ... przed dniem 5 kwietnia 1958 r.

7. Zgromadzony materiał dowodowy

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów, tj.: akt Miasta Stołecznego Warszawy – Topiel 16 (1 tom i 2 teczki), kopii akt Miasta Stołecznego Warszawy – Topiel 16 (1 plik), akt Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu sprawy pozakarnej (8 tomów), uwierzytelnionej kopii akt Wydziału Archiwum Biura Organizacji Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy – Topiel 16 (16 plików), akt Komisji o sygn. KR III S 6/19 (1 tom).

III.

1. Po rozpatrzeniu materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

1.1. Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy o ustaleniu i wypłacie odszkodowania na rzecz J: P oraz R N została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy

Postępowanie administracyjne oparte jest na zasadzie prawdy materialnej, co oznacza, że jego celem jest ustalenie tej prawdy w oparciu o fakty i okoliczności udowodnione. Dotarcie do prawdy materialnej następuje dzięki zgromadzeniu odpowiedniego materiału dowodowego, a następnie jego ocenie. Organ administracji powinien podjąć wszelkie kroki niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy (art. 7 k.p.a.). Jest przy tym obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy i na podstawie całokształtu materiału dowodowego ocenić, czy dana okoliczność została udowodniona (art. 77 § 1 i art. 80 k.p.a.). Właściwa realizacja zasady prawdy obiektywnej zawsze zależy od przestrzegania gwarancji zawartych w przepisach procedury administracyjnej, regulujących postępowanie dowodowe. Prawidłowe ustalenie stanu faktycznego sprawy jest niezbędnym elementem zastosowania właściwej normy prawa materialnego.

W ocenie Komisji Prezydent m.st. Warszawy nie przedstawił w sposób zgodny z zasadami postępowania administracyjnego motywów swojego rozstrzygnięcia, a ustalenia faktyczne Prezydenta m.st. Warszawy nie spełniają wymogów art. 7, art. 77 § 1, art. 80 k.p.a., a także art. 107 § 3 k.p.a.

1.2. Przedmiotem kontroli Komisji jest decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia kwietnia 2015 r., nr o ustaleniu i przyznaniu odszkodowania za 25% gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Topiel 16 ozn. hip. nr o powierzchni 1019 m² wchodzącego w skład części działki ewidencyjnej nr z obrębu stanowiącego własność Miasta st. Warszawy, w wysokości 1.378.707,00 złotych, na rzecz J P w 1/2 części oraz R N w 1/2 części. Materialnoprawną podstawę ww. decyzji stanowi art. 215 u.g.n. Przepis ten stanowi, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości stosuje się odpowiednio do domu jednorodzinnego, jeżeli przeszedł on na własność państwa po dniu 5 kwietnia 1958 r. oraz do działki, która przed dniem wejścia w życie dekretu o

własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy mogła być przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne, jeżeli poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania nią po dniu 5 kwietnia 1958 r.

Cytowany przepis ma charakter szczególny w stosunku do ogólnych zasad przyznawania odszkodowania przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Oznacza to m.in., że jest on wyłączną podstawą ustalenia przesłanek do przyznania odszkodowania bez potrzeby sięgania do innych przepisów tej ustawy. Szczególny charakter tego przepisu nakazuje ścisłą jego wykładnię (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 29 listopada 2010 r. sygn. akt I SA/Wa 71/10). Gramatyczna wykładnia art. 215 ust. 2 u.g.n. prowadzi do wniosku, że odszkodowanie przysługuje wówczas, gdy działka była objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r., przed datą wejścia w życie dekretu mogła być przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne oraz jeżeli poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania nią po dniu 5 kwietnia 1958 r. (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 15 grudnia 2015 r. sygn. akt I SA/Wa 721/15). Wskazane warunki muszą być spełnione kumulatywnie.

1.3. Przesłanka planistyczna

W rozpoznawanej sprawie nie budzi wątpliwości, że przedmiotowa nieruchomość podlegała przepisom dekretu, a także, że mogła być w sensie planistycznym przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne.

Jak wskazuje się w orzecznictwie, z uwagi na to, że ustawodawca użył w przepisie art. 215 ust. 2 u.g.n. zwrotu „mogła być przeznaczona”, możliwość przeznaczenia działki pod budownictwo jednorodzinne należy oceniać na podstawie planu zabudowania istniejącego w dniu wejścia w życie dekretu (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 maja 1994 r. sygn. akt IV SA 726/93 - niepubl. i z dnia 8 stycznia 1996 r. sygn. akt. IV SA 959/93 - niepubl.).

W toku postępowania ustalono, że w dacie wejścia w życie dekretu nieruchomość położona przy ul. Topiel 16 objęta była ogólnym planem zabudowania m.st. Warszawy zatwierdzonym przez Ministerstwo Robót Publicznych w dniu 11 sierpnia 1931 r., obowiązującym w dacie wejścia w życie dekretu. Nieruchomość położona przy ul. Topiel 16 ozn. hip. nr znajdowała się w strefie Va, w której obowiązywała zabudowa zwarta o 5 kondygnacjach oraz 50% powierzchni zabudowania. Powyższy plan zawierał wielkości maksymalne, a nie minimalne określone w danej strefie, jak również wysokość i gęstość zabudowań, których nie można było przekroczyć co oznacza, że przedmiotowa nieruchomość

nie mogła być zabudowana budynkiem wyższym niż wskazany dla danej strefy. Jak słusznie wskazano w kontrolowanej decyzji, art. 215 ust. 2 u.g.n. należy rozpatrywać według kryteriów obowiązujących przed wejściem w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r., co oznacza, że pojęcie „dom jednorodzinny” należy rozumieć w znaczeniu jakie mu wówczas nadawano, tj. budynku zaspokajającego potrzeby mieszkaniowe jednej rodziny, bez ograniczeń powierzchni, czy liczby pomieszczeń, które to kryteria wprowadzono w okresie późniejszym (tak też m.in. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 9 lutego 2007 r., sygn. akt I OSK 479/2006, Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 stycznia 2016 r. sygn. akt I SA/Wa 1715/15).

W orzecznictwie podkreśla się także, że brak wymienienia w ogólnym planie zabudowania z dnia 11 sierpnia 1931 r. budownictwa jednorodzinnego nie wyklucza samo przez się możliwości zabudowy danego obszaru budownictwem jednorodzinym, a tym samym i przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości pod takie budownictwo (tak Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 9 grudnia 2008 r., I SA/Wa 1298/08). Ponadto, przy braku zakazu zabudowy jednorodzinnej, wykładni planu należało dokonywać z uwzględnieniem ówczesnych uwarunkowań, tj. ustalenia, czy w tym czasie na terenie obowiązywania planu faktycznie dopuszczano zabudowę jednorodziną.

Biorąc pod uwagę powyższe, stwierdzić należy, że organ prawidłowo uznał, że nieruchomość położona przy ul. Topiel 16 mogła być przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne, a zatem, że spełnia pierwszą przesłankę umożliwiającą przyznanie odszkodowania w świetle art. 215 ust. 2 u.g.n.

1.4. Pozbawienie poprzedniego właściciela bądź jego następców prawnych faktycznej możliwości władania działką po dniu 5 kwietnia 1958 r.

Jeśli chodzi o drugą z przesłanek z art. 215 ust. 2 u.g.n., tj. pozbawienie poprzedniego właściciela bądź jego następców prawnych faktycznej możliwości władania działką po dniu 5 kwietnia 1958 r., należy wskazać na prezentowany w orzecznictwie sądowym pogląd, zgodnie z którym przez faktyczne władanie rozumie się nie tylko efektywne korzystanie z nieruchomości, ale także możliwość takiego korzystania, choćby władający nieruchomością nie czynił z niej użytku (tak: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 czerwca 2006 r. sygn. I SA/Wa 2138/05, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 marca 1998 r. sygn. IV SA 311/96). W orzecznictwie podkreśla się także, że negatywna przesłanka w postaci pozbawienia faktycznej możliwości władania działką po dniu 5 kwietnia 1958 r. może być dostatecznie zobiektywowana w zasadzie wyłącznie poprzez ustalenie o objęciu faktycznego, rzeczywistego władztwa przez Państwo. Chodzi tu o

faktyczne przejęcie władztwa, a nie o objęcie w posiadanie w rozumieniu dekretu z dnia 26 października 1945 r. (tak Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 1 kwietnia 1999 r. sygn. akt IV SA 614/97, niepubl.).

Przepis art. 215 ust. 2 u.g.n. operuje konkretną datą 5 kwietnia 1958 r., wobec czego Komisja kontrolując postępowanie zakończone decyzją o ustaleniu i przyznaniu odszkodowania zobligowana była zbadać, czy organ prawidłowo uznał, że poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania nieruchomością po tym dniu.

Jeżeli organ przyjmuje, że działka była zabudowana, to należało w sposób niebudzący wątpliwości ustalić, czy był to dom jednorodzinny. W wypadku zaś przyjęcia, że działka nie była zabudowana (w niniejszej sprawie decyzja reprivatyzacyjna dotyczy ustalenia odszkodowania za niezabudowaną część nieruchomości), ustalenia wymaga, kiedy byli właściciele lub ich następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania nieruchomością. W tej ostatniej sytuacji nie jest bowiem istotne, kiedy nieruchomość prawnie przeszła na mocy powołanego dekretu z dnia 26 października 1945 r. na własność Gminy lub Skarbu Państwa, lecz pozbawienie faktycznej możliwości władania tą nieruchomością (tak Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 16 marca 2006 r. sygn. akt I SA/Wa 723/04, Legalis).

1.5. W ocenie Komisji Prezydent m.st. Warszawy nie zbadał w sposób prawidłowy, czy w sprawie została spełniona druga z przesłanek wskazanych w art. 215 ust. 2 u.g.n., tj. pozbawienie poprzedniego właściciela bądź jego następców prawnych faktycznej możliwości władania działką po dniu 5 kwietnia 1958 r.

W uzasadnieniu kontrolowanej decyzji Prezydent m.st. Warszawy uznał, że poprzedni właściciele mieli możliwość korzystania z części nieruchomości hip. nr [redacted] powierzchni 1019 m² i potencjalnie mogli nią władać jeszcze po dniu 5 kwietnia 1958 r. Organ powołał się na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 1 kwietnia 1999 r., sygn. akt IV SA 614/97 oraz opinię geodezyjną ze szkicem granicy nieruchomości sporządzoną przez geodetę E. K. [redacted] w dniu 4 stycznia 2015 r. Z opinii wynika, że nieruchomość położona przy ul. Topiel 16 (adres przedwojenny) hip. nr [redacted], o powierzchni 1019 m² zawiera się w całości w działce ew. nr [redacted] z obrębem [redacted] o powierzchni 6133 m²), przy ul. Drewnianej 10/12. Przedmiotowa nieruchomość hip. nr [redacted] stanowi teren ogrodu niezabudowanego do lat 2000, część zielenca przy budynku przedszkola. Istniejący obecnie na terenie hip. nr [redacted] betonowy chodnik powstał w 2006 r. Ogrodzenie zewnętrzne działki ew. nr [redacted] (terenu przedszkolnego) powstało w latach 60. i na odcinku granicy terenu hip. nr [redacted] od ul.

Topiel stanowi jej zewnętrzną granicę. Ogrodzenie widnieje na mapach tego terenu z lat 1962-1964.

Zdaniem Komisji samo przywołanie wydanego w sprawie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz opinii geodezyjnej E. K. , nie pozwala na stwierdzenie, że w sprawie wystąpiła druga przesłanka z art. 215 ust. 2 u.g.n. Z okoliczności, iż ogrodzenie działki widnieje na mapach z lat 60. nie sposób wyprowadzić wniosku o utracie przez dawnego właściciela faktycznej możliwości władania nieruchomością po dniu 5 kwietnia 1958 r. Może ona oznaczać jedynie tyle, że w latach 60. XX wieku dawny właściciel nie miał już faktycznej możliwości władania nieruchomością, przy czym niewyjaśniony pozostaje moment, w którym doszło do utraty faktycznej możliwości władania nieruchomością. W dalszym ciągu nie wiadomo, czy nastąpiło to przed 5 kwietnia 1958 r., czy po tej dacie. Okoliczność ta ma rozstrzygające znaczenie w niniejszej sprawie, dlatego powinna zostać ustalona przy zachowaniu wymogów określonych przez przepisy art. 7, art. 77 § 1 i art. 80 k.p.a. W ocenie Komisji, prowadząc postępowanie zakończone wydaniem weryfikowanej decyzji, Prezydent m.st. Warszawy wymogów tych nie dopełnił. W konsekwencji decyzja Prezydenta m.st. Warszawy o ustaleniu odszkodowania w wysokości 1.378.707,00 zł była przedwczesna.

Komisja podziela pogląd wyrażony przez Naczelną Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 21 listopada 2018 r., sygn. akt I OSK 74/17, zgodnie z którym faktyczna możliwość władania, o której mowa w art. 215 ust. 2 u.g.n. odnosi się do stanu faktycznego, tzn. takiego, w którym poprzedni właściciel lub jego następcy prawni mogli korzystać z nieruchomości. W ocenie Komisji zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na poczynienie jednoznacznych ustaleń w tym zakresie. Organ w uzasadnieniu decyzji reprivatyzacyjnej nie powołał ponadto żadnych okoliczności faktycznych sprawy wskazujących na możliwość władania niezabudowaną nieruchomością przy ul. Topiel 16 ozn. hip. nr) powierzchni 1019 m² przez poprzedniego właściciela bądź jego następców prawnych do dnia 5 kwietnia 1958 r. oraz na utratę tej możliwości po dniu 5 kwietnia 1958 r. Stanowisko Prezydenta m.st. Warszawy w tym zakresie jest arbitralne i zostało podjęte bez należytego wyjaśnienia kluczowej dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktycznej.

Komisja zwraca uwagę, że Prezydent m.st. Warszawy nie wziął pod uwagę okoliczności związanych z budową oraz funkcjonowaniem przyzakładowego żłobka oraz przedszkola „Fabryki Czekolady Fr. Fuchs” (późniejszych Zakładów Przemysłu Cukierniczego „Syrena”). Okoliczności te wynikają z dokumentacji przedstawionej przez Wydział Archiwum Biura Organizacji Urzędu Miasta Stołecznego. Wynika z niej, że w dniu

15 stycznia 1951 r. Wydział Inspekcji Budowlanej Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie sporządził protokół z oględzin dokonanych na nieruchomości nr 10/16 przy ul. Drewnianej. Na terenie posesji stwierdzono wybudowanie żłobka i przedszkola oraz prowadzenie robót związanych z ogrodzeniem pobliskiego terenu słupami drewnianymi, w tym terenu nieruchomości, za który Prezydent m.st. Warszawy ustalił odszkodowanie weryfikowaną decyzją. Uznano, że ogrodzenie wykonywane jest bez pozwolenia. Protokół ten zawiera plan sytuacyjny, który wskazuje obszar na którym powstało ogrodzenie – cały kwartał ograniczony ulicami Drewnianą, Topiel i Leszczyńską. Wobec powyższych uchybień we wnioskach końcowych zalecono wstrzymać roboty związane z wykonywaniem ogrodzenia.

Ze zgromadzonej dokumentacji wynika następnie, że Wydział Inspekcji Budowlanej Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie pismem z dnia października 1951 r. zatytułowanym „Warunki na wykonanie państwowych robót ogrodzeniowych” zezwolił na wykonanie robót ogrodzeniowych terenu żłobka. W dniu 13 października 1951 r. H Z przyjął na siebie tzw. „deklaracją” kierownictwo robót i nadzór techniczny nad parkanem okalającym posesję przy ul. Drewnianej 10/16. Złożenie wymienionej powyżej deklaracji zostało poprzedzone sporządzeniem w dniu 4 września 1951 r. sprawozdania przez Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z oględzin na miejscu, z których wynika, że „roboty przy wykonywaniu oparkowania są w toku”. Jednocześnie z dokumentu zatwierdzenia budowy ogrodzenia wynika, że miało ono mieć charakter czasowy, do momentu podjęcia decyzji o posadowieniu stałego ogrodzenia terenu.

Komisja ponadto zwraca uwagę, że w aktach Wydziału Archiwum Biura Organizacji Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy związanych z powstaniem i działalnością Zakładów Przemysłu Cukierniczego „Syrena” (dawna Fabryka Czekolady „Fr. Fuchs”) przy ul. Topiel 16 (obecnie Drewniana / Topiel) znajduje się „Projekt parkanu” wraz z mapą sytuacyjną. Jednocześnie z pisma Fabryki Czekolady „Fr. Fuchs” z dnia lipca 1951 r. do Wydziału Inspekcji Budowlanej Prezydium Rady Narodowej wynika, że ze względu na konieczność zapewnienia bezpieczeństwa dla korzystających ze wskazanych placówek oświatowych, jest zmuszona wykonać tymczasowe ogrodzenie. Zastępca Naczelnego Architekta Warszawy mgr inż. arch. J. K w dniu sierpnia 1957 r. zatwierdził projekt ogrodzenia przedszkola fabryki Syrena w Warszawie. Reasumując, **z przedłożonej dokumentacji, która – co istotne – znajduje się w zasobach Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy wynika, że już w latach 50. na terenie przyległym do przyzakładowego żłobka oraz przedszkola „Fabryki Czekolady Fr. Fuchs” (późniejszych Zakładów Przemysłu Cukierniczego „Syrena”) podjęto szereg**

czynności mających na celu ogrodzenie terenu żłobka i przedszkola oraz **włączenie terenu niezabudowanej nieruchomości przy ul. Topiel 16 do terenu rekreacyjnego wokół żłobka i przedszkola**. Podjęcie tych czynności może oznaczać, że poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania nieruchomością przy ul. Topiel 16 już w latach 50. XX wieku.

Prezydent m.st. Warszawy całkowicie pominął okoliczności związane z budową oraz funkcjonowaniem przyzakładowego żłobka oraz przedszkola „Fabryki Czekolady Fr. Fuchs” (późniejszych Zakładów Przemysłu Cukierniczego „Syrena”), wynikające z dokumentacji znajdującej się w zasobach Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy. W związku z tym, ustalenia faktyczne Prezydenta m.st. Warszawy, zgodnie z którymi ogrodzenie zewnętrzne działki ew. nr $\hat{\quad}$ (terenu przedszkolnego) powstało w latach 60. i przyjęcie na tej podstawie, że do utraty faktycznej możliwości władania nieruchomością doszło po 5 kwietnia 1958 r. są arbitralne oraz dokonane bez przeprowadzenia należytego postępowania dowodowego.

W konsekwencji powyższego, w ocenie Komisji, decyzja reprivatyzacyjna została wydana z naruszeniem art. 215 ust. 2 u.g.n., gdyż pomimo niezbadania przesłanki pozbawienia poprzedniego właściciela bądź jego następców prawnych faktycznej możliwości władania nieruchomością po dniu 5 kwietnia 1958 r., Prezydent m.st. Warszawy ustalił odszkodowanie. Ustalenie odszkodowania na podstawie art. 215 ust. 2 u.g.n. nie może nastąpić bez kumulatywnego spełnienia wszystkich przesłanek określonych w tym przepisie w odniesieniu do przejętej działki gruntu, którymi są: przeznaczenie działki gruntu przed dniem wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. pod budownictwo jednorodzinne oraz pozbawienie poprzedniego jej właściciela bądź jego następców prawnych faktycznej możliwości władania tą działką po dniu 5 kwietnia 1958 r. (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 27 września 2016 r., sygn. akt I SA/Wa 1076/16, wyrok NSA z dnia 21 listopada 2018 r., sygn. akt I OSK 74/17).

Prezydent m.st. Warszawy wydając decyzję reprivatyzacyjną był obowiązany ustalić dokładnie stan faktyczny sprawy i zawrzeć szczegółowe wnioski z tych ustaleń w uzasadnieniu decyzji. W utrwalonym orzecznictwie sądowym przyjmuje się zgodnie, że organ prowadzący postępowanie ma tak ustalić stan faktyczny sprawy, aby był zgodny z rzeczywistością. W szczególności jest obowiązany dokonać wszechstronnej oceny okoliczności konkretnego przypadku na podstawie analizy całego materiału dowodowego, a stanowisko wyrażone w decyzji uzasadnić w sposób wymagany przez przepisy k.p.a. (por. np. wyrok NSA z dnia 26 maja 1981 r., wydany w sprawie o sygn. akt SA 810/81).

1.6. Elementem koniecznym prawidłowo wydanej decyzji administracyjnej jest jej uzasadnienie faktyczne i prawne. Zgodnie z art. 107 § 3 k.p.a. uzasadnienie faktyczne decyzji powinno w szczególności zawierać wskazanie faktów, które organ uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, oraz przyczyn, z powodu których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, z kolei, uzasadnienie prawne – wyjaśnienie podstawy prawnej decyzji, z przytoczeniem przepisów prawa.

Uzasadnienie stanowi integralną część decyzji i jego zadaniem jest wyjaśnienie rozstrzygnięcia, stanowiącego dyspozytywną część decyzji. Obowiązek jego sporządzenia wiąże się także z wyrażoną w art. 11 k.p.a. zasadą przekonywania, która zobowiązuje organy administracji publicznej do dołożenia szczególnej staranności w uzasadnieniu swoich rozstrzygnięć. Motywy decyzji winny odzwierciedlać rację decyzyjną i wyjaśnić tok rozumowań prowadzących do zastosowania konkretnego przepisu prawa materialnego do rzeczywistej sytuacji faktycznej. Zadaniem uzasadnienia faktycznego jest przekonanie strony o prawidłowości decyzji. Jednocześnie też powinno ono stwarzać organom nadzoru możliwość sprawdzenia, czy w sprawie dokonano wszystkich koniecznych ustaleń, co do stanu faktycznego, czy dokonano prawidłowej subsumpcji, jaki był tok rozumowania organu wydającego decyzję oraz motywy rozstrzygnięcia. W ocenie Komisji, w rozpatrywanej sprawie kontrolowana decyzja nie spełnia wskazanych wymogów. Przedstawiony w uzasadnieniu decyzji stan faktyczny sprawy jest niepełny, a przez to podjęte rozstrzygnięcie nieprzekonujące. Wnioski Prezydenta m.st. Warszawy wynikające ze zgromadzonego materiału dowodowego nie mogą być w obecnym stanie sprawy zaakceptowane, ponieważ nie zostały wszechstronnie rozważone, z uwzględnieniem okoliczności wynikających z innych dowodów.

2. Podstawy uchylecia decyzji reprivatyzacyjnej w całości

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

- 1) utrzymuje w mocy decyzję reprivatyzacyjną albo
- 2) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy albo, uchylając tę decyzję, umarza postępowanie w całości albo w części, albo

2a) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i zawiesza postępowanie w przypadku przeszkody uniemożliwiającej dalsze prowadzenie postępowania i wydanie decyzji, albo

3) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, albo

3a) stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w całości lub w części, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego lub w przepisach szczególnych, albo

4) w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, stwierdza wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić, albo

5) umarza postępowanie rozpoznawcze;

6) rozpoznaje wnioski, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

Zgodnie zaś z art. 30 ust. 1 ww. ustawy Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli:

1) dowody, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, okazały się fałszywe;

2) decyzja reprivatyzacyjna została wydana w wyniku przestępstwa;

3) wyszły na jaw istotne dla sprawy nowe okoliczności faktyczne lub nowe dowody istniejące w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej, nieznanne organowi, który ją wydał;

4) decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa;

4a) stwierdzono inne naruszenie przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć istotny wpływ na wynik sprawy, w szczególności jeżeli stroną postępowania o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej była osoba, która nie była osobą uprawnioną w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu, osobę uprawnioną reprezentował kurator ustanowiony dla osoby nieznannej z miejsca pobytu, a nie było podstaw do jego ustanowienia, ustanowiono kuratora spadku działającego w imieniu osoby nieżyjącej lub z naruszeniem przepisów o dziedziczeniu, w tym przepisów dotyczących dziedziczenia spadków wakujących lub nieobjętych, lub stwierdzono naruszenie prawa materialnego, które miało wpływ na wynik sprawy;

4b) decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu;

5) przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, w szczególności jeżeli nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej;

6) wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, w szczególności do zastosowania 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;

7) decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo przyznania, na podstawie przepisów odrębnych, świadczenia w związku z przejściem własności nieruchomości;

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

Według Komisji w sprawie zrealizowały się przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Decyzja o ustaleniu i przyznaniu odszkodowania została wydana w oparciu o niezupełne ustalenia w zakresie stanu faktycznego, w szczególności z uwagi na brak ustalenia momentu pozbawienia poprzedniego właściciela bądź jego następców prawnych faktycznej możliwości władania działką. Tymczasem ustalenie powyższej okoliczności jest warunkiem niezbędnym by móc stwierdzić, że w sprawie wystąpiły kumulatywnie wszystkie przesłanki kwalifikujące omawianą nieruchomość do przyznania odszkodowania.

Prezydent m.st. Warszawy naruszył tym samym art. 7, art. 77 § 1, art. 80 k.p.a., a także art. 107 § 3 k.p.a. W konsekwencji Komisja uznała, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy podlega uchyleniu w całości.

3. Przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Prezydentowi m.st. Warszawy

3.1. Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej

rozstrzygnięcie. Stosownie do treści art. 29 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., wydając decyzję, o której mowa w ust. 1 pkt 3, Komisja wskazuje okoliczności, które należy wziąć pod uwagę przy ponownym rozpatrzeniu sprawy. Zapatrywania prawne i wskazania Komisji co do dalszego postępowania są wiążące dla organu, któremu przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia.

Wskazany w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zwrot „konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie”, jest zwrotem ocennym i stwierdzenie tej okoliczności oznacza konieczność przeprowadzenia przez organ (Prezydenta m.st. Warszawy) postępowania wyjaśniającego w całości lub znacznej części. Opierając się na utrwalonym orzecznictwie sądów administracyjnych, należy wskazać, że wydanie przez Komisję decyzji kasacyjnej jest dopuszczalne w przypadku, gdy zostaną spełnione określone w niej przesłanki: wydanie decyzji z naruszeniem przepisów postępowania oraz uznanie, że konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 listopada 2014r., sygn. akt II OSK 2279/13 oraz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 kwietnia 2018 r., sygn. akt I GSK 1897/18).

3.2. Analiza kontrolowanej decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy prowadzi do wniosku, że postępowanie nie zostało przeprowadzone prawidłowo, a ustalenia organu administracji budzą wątpliwości. W konsekwencji ocena dokonana na podstawie przyjętych ustaleń nie znajduje odzwierciedlenia w zgromadzonym materiale dowodowym i jest co najmniej przedwczesna. Prezydent m.st. Warszawy nie ustalił, kiedy poprzedni właściciele bądź ich następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania niezabudowaną nieruchomością położoną w Warszawie przy ul. Topiel 16 ozn. hip. nr o powierzchni 1019 m², która stanowi część działki ewidencyjnej nr [redacted] (obecnie nr [redacted]) z obrębu [redacted].

Prezydent m.st. Warszawy ponownie rozpatrując sprawę będzie zobowiązany do ustalenia w pierwszej kolejności, czy poprzedni właściciel, J. [redacted] w Warszawie, władał nieruchomością przed datą 5 kwietnia 1958 r., bowiem tylko w tej sytuacji możliwe będzie przyjęcie, że następnie utracił to władanie po dniu 5 kwietnia 1958 r. Następnie organ zobowiązany będzie ustalić kiedy poprzedni właściciel został pozbawiony faktycznej możliwości władania nieruchomością o pow. 1019 m² przy ul. Topiel 16 w Warszawie. Moment utraty faktycznej możliwości władania nieruchomością w rozumieniu art. 215 ust. 2 u.g.n. należy odnieść nie do zdarzeń prawnych, a jedynie do stanu faktycznego (por. m.in.

wyrok NSA z dnia 2 lutego 2016 r., I OSK 2944/13; wyrok WSA w Warszawie z dnia 12 września 2013 r., I SA/Wa 2064/12).

Prezydent m.st. Warszawy będzie zobowiązany do wzięcia pod uwagę okoliczności wskazujących na możliwość władania przedmiotową nieruchomością przed dniem 5 kwietnia 1958 r. przez „Fabrykę Czekolady Fr. Fuchs”, późniejsze Zakłady Przemysłu Cukierniczego „Syrena”, jako terenem rekreacyjnym dla zbudowanego w 1950 r. przyzakładowego przedszkola oraz żłobka.

3.3. Na marginesie należy wskazać, że wątpliwości Komisji budzi następca prawny po dawnej właścicielce hipotecznej R. M. W. . W aktach znajduje się prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego dla W. , Wydział Cywilny z dnia kwietnia 2010 roku, sygn. akt , zgodnie z którym spadek po R. M. W. nabył mąż J. W. Należy jednak zwrócić uwagę, że spadkodawczyni zmarła w dniu 2 stycznia 1943 roku w Otwocku, natomiast postępowanie spadkowe zostało przeprowadzone dopiero po upływie 67 lat. Uwzględniając ponadto okoliczność, że jedyny spadkobierca R. M. W. zamieszkiwał za granicą i tam zmarł (16 sierpnia 1992 r.), w ocenie Komisji rozważenia wymaga kwestia możliwości uznania spadku po R. M. W. za wakujący w rozumieniu przepisów art. 811-814 Kodeksu Napoleona i odziedziczenia tego spadku przez Skarb Państwa.

Wątpliwości Komisja podziela Skarb Państwa-Prezydent m.st. Warszawy, który wnioskiem z dnia 4 sierpnia 2017 r. zwrócił się do Sądu Rejonowego dla W. o zmianę pkt 15 prawomocnego postanowienia z kwietnia 2010 roku, sygn. akt , zgodnie z którym, spadek po R. M. W. zmarłej w dniu 2 stycznia 1943 r. w Otwocku na podstawie ustawy nabył w całości mąż J. W. , poprzez orzeczenie że spadek po R. M. W. przypada w całości spadkobiercy ustawowemu Skarbowi Państwa-Prezydentowi m. st. Warszawy.

4. Strony postępowania rozpoznawczego

Na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 28 k.p.a. stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek.

Zasadą jest, że ustalenie interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym następuje w toku postępowania, przy zachowaniu reguł prawa obrony przyznanej przepisami prawa procesowego. Wprawdzie postępowanie przed Komisją jest odrębnym postępowaniem,

to nie do przyjęcia jest, że obowiązują inne reguły ochrony interesu prawnego. Interes prawny ma strona (strony) postępowania reprivatyzacyjnego, jednostki, których pozbawiono prawa do udziału w postępowaniu zwykłym oraz jednostki, których interes prawny wynika z następstwa prawnego, zarówno co do stron uczestniczących w postępowaniu, jak i pozbawionych tego udziału (por. wyrok NSA z dnia 10 lutego 2009 r., sygn. akt I OSK 329/08). Z uwagi na powyższe, za stronę przedmiotowego postępowania Komisja uznała J. P. i R. N. będących beneficjentami kontrolowanej decyzji.

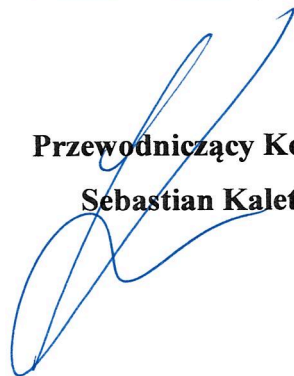
Zgodnie z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o wszczęciu postępowania rozpoznawczego Komisja zawiadamia m.st. Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana przez inny organ, stroną postępowania przed Komisją jest ten organ albo inny organ właściwy do rozpoznania sprawy. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest m.st. Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy.

Prokurator Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu został uznany za stronę niniejszego postępowania na podstawie art. 16a ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

6. Konkluzja

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4a Komisja uchyliła w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy dnia kwietnia 2015 r., nr i przekazała sprawę Prezydentowi m.st. Warszawy do ponownego rozpatrzenia.

Przewodniczący Komisji
Sebastian Kaleta



Pouczenie:

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.). 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 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi [j.t. Dz.U. z 2018 r. poz. 1302 ze zm. dalej: p.p.s.a.], art. 53 § 1 p.p.s.a oraz art. 54 § 1 p.p.s.a). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).
2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 221 poz. 2193, ze 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.