



Warszawa, dnia 25 lipca 2017 r.

Sygn. akt R 3/17

POSTANOWIENIE

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

Przewodniczący Komisji:

Patryk Jaki

Członkowie Komisji:

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

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 lipca 2017 r.

wniosku a), z oraz M Mi o z dnia 17 lipca 2017 r. o przeprowadzenie dowodów w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr (.....) oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia

nr | ,

z udziałem Skarbu Państwa, Miasta Stołecznego Warszawy, Jc i El Bc

Tt D R i Tt , Eo P Si a sp. z i M

A A ,

postanawia:

na podstawie art. 78 § 1 i § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 718)

I. odmówić przeprowadzenia dowodów z:

1. zeznań świadka Mi i S z wykorzystaniem wariografu,
2. zeznań świadka M B ,
3. porównawczej opinii zespołu biegłych, w tym rzeczoznawców do spraw szacowania wartości nieruchomości, specjalistów z zakresu rynku nieruchomości, rynku

inwestycji ekonomistów branżowych zajmujących się badaniem rynku deweloperskiego obejmującego inwestycje dotyczące biurowców z lokalami użytkowymi,

II. dopuścić dowód z:

1. uchwały nr XCIV/2749/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Pałacu Kultury i Nauki w Warszawie,
2. zarządzenia nr 762/2016 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie uchylenia zarządzenia nr 1387/2015 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 października 2015 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie bezprzetargowym części nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie w dzielnicy Śródmieście oraz zarządzenia numer 5333/2013 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie przeznaczenia w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie bezprzetargowym niezabudowanych części nieruchomości położonych w Warszawie w dzielnicy Śródmieście.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 17 lipca 2017 r. E... P... S... i sp. z... oraz M... M... reprezentowani przez pełnomocnika r.pr. R... R... wniesli o przeprowadzenie dowodów z:

1. zeznań świadka M... S... z wykorzystaniem wariografu – „w zakresie okoliczności zlecenia wyceny roszczeń”;
2. zeznań świadka M... i B... – „na okoliczność przebiegu procedury ustanowienia użytkowania wieczystego”;
3. dokumentów:
 - uchwały nr XCIV/2749/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Pałacu Kultury i Nauki w Warszawie – „na okoliczność niemożności gospodarczej zagospodarowania działek o numerach ewidencyjnych 24/14 i 19/26 z obrębu 5-03-09 bez uzyskania praw do wszystkich działek w obszarze terenu 2M.U/MW a w konsekwencji braku możliwości uznania ww. działek ewidencyjnych za działki budowlane

oraz niemożności uzyskania pozwolenia na budowę bez uzyskania zgody na odstępstwo w związku z zacienianiem, co ostatecznie ma bezpośredni wpływ na wycenę roszczeń dekretowych oraz wycenę nieruchomości”;

- zarządzenia nr 762/2016 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie uchylecia zarządzenia nr 1387/2015 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 października 2015 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie bezprzetargowym części nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie w dzielnicy Śródmieście, zarządzenia numer 5333/2013 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie przeznaczenia w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie bezprzetargowym niezabudowanych części nieruchomości położonych w Warszawie w dzielnicy Śródmieście na okoliczność braku możliwości zagospodarowania na cele budowlane działek o numerach ewidencyjnych 24/14 i 19/26, co znacznie ogranicza ich wartość;
4. porównawczej opinii zespołu biegłych, w tym rzeczoznawców do spraw szacowania wartości nieruchomości, specjalistów z zakresu rynku nieruchomości, rynku inwestycji ekonomistów branżowych zajmujących się badaniem rynku deweloperskiego obejmującego inwestycje dotyczące biurowców z lokalami użytkowymi na okoliczność wyceny praw i roszczeń dekretowych w odniesieniu do części nieruchomości (dawna Sienna 29) oraz wyceny wartości nieruchomości, z przedstawieniem metodologii tych wycen i wskazania ich podstaw prawnych, z uwzględnieniem ryzyka gospodarczego związanego z nabywaniem praw i roszczeń wynikających z art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze Miasta Stołecznego Warszawy przy jednoczesnym rozważeniu czynników obniżających wartość tych praw i roszczeń, takich jak: ekspektatywa prawa, złożoność postępowań dotyczących ustanowienia kuratora spadku nieobjętego, długotrwałość i złożoność postępowań administracyjnych dotyczących uchylecia decyzji dekretowej przez SKO, prowadzenia negocjacji ze spadkobiercami, zasięgania opinii biegłych, poszukiwań spadkobierców, konieczności zawierania umów przedwstępnych sprzedaży udziałów w prawach i roszczeniach i uzależnienia zapłaty od wykazania praw do spadku, znoszenia współwłasności praw spadkowych wartości działek zabudowanych i niezabudowanych, ryzyka niez uzyskania decyzji o ustanowieniu prawa

do użytkowania wieczystego, możliwości wyłączeń na cele publiczne, przeznaczenia określonych gruntów i ograniczeń przestrzennych inwestycji budowlanych w szczególności w związku z zapisami planu miejscowego, konieczności nabycia praw do działek sąsiadujących w trybie bezprzetargowym w celu stworzenia zabudowy, podpisania umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego w następstwie wydania decyzji, objęcia działki w posiadanie, ryzyka zmiany prawa.

Artykuł 77 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257, dalej „*k.p.a.*”) stanowi, iż organ administracji publicznej jest obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy. Obowiązek zebrania całego materiału dowodowego przez organ administracji publicznej należy rozumieć w ten sposób, że organ albo czyni to z własnej inicjatywy, jeżeli uważa za konieczne do prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy, albo gromadzi w aktach sprawy dowody wskazane lub dostarczone przez strony, jeżeli mają one znaczenie dla sprawy (Wróbel, Andrzej. Art. 77. W: *Komentarz aktualizowany do Kodeksu postępowania administracyjnego*. System Informacji Prawnej LEX, 2016). W związku z powyższym, podkreślić należy, że to organ administracji publicznej jest dysponentem postępowania dowodowego i to po stronie organu pozostaje obowiązek zebrania i rozpatrzenia w sposób całościowy materiału dowodowego. Dopiero w następnej kolejności obowiązkiem organu jest gromadzenie dowodów dostarczonych przez strony, jeżeli mają one znaczenie dla danej sprawy.

Zgodnie z art. 78 § 1 *k.p.a.* żądanie strony dotyczące przeprowadzenia dowodu należy uwzględnić, jeżeli przedmiotem dowodu jest okoliczność mająca znaczenie dla sprawy. Ponadto zgodnie z § 2 wskazanego przepisu organ administracji publicznej może nie uwzględnić żądania, które nie zostało zgłoszone w toku przeprowadzania dowodów lub w czasie rozprawy, jeżeli żądanie to dotyczy okoliczności już stwierdzonych innymi dowodami, chyba że mają one znaczenie dla sprawy.

Komisja wskazuje, że celem regulacji zawartej w art. 78 § 2 *k.p.a.* jest uniemożliwienie stronie przeciągania postępowania przez zgłaszanie zbędnych wniosków dowodowych, tj. dotyczących takich okoliczności, które już zostały bezspornie ustalone. Chodzi zatem zarówno o okoliczności stwierdzone za pomocą dowodów, jak i o fakty powszechnie znane oraz fakty znane organowi z urzędu (zob. wyrok NSA z 19 lutego 2002 r., V SA 1918/01, LEX nr 685539). Organ administracji jest zatem uprawniony do oceny potrzeby przeprowadzenia dowodu i nie naruszy przepisów postępowania administracyjnego,

jeżeli odmówi przeprowadzenia dowodu, powołując się na zbędność jego przeprowadzenia (por. wyrok NSA z 17 marca 1986 r., III SA 1160/85, ONSA 1986, nr 1, poz. 19). Organ ocenia, kierując się normą prawa materialnego, które fakty mają istotne znaczenie dla sprawy, czy wymagają one udowodnienia oraz jakie dowody dla udowodnienia tych faktów są potrzebne (por. wyroki NSA z 15 grudnia 1995 r., SA/Lu 507/95, LEX nr 27107 oraz SA/Lu 508/95, LEX nr 1691402)” (Przybysz, Piotr Marek. Art. 78. W: Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, wyd. XII. Wolters Kluwer Polska, 2017). W piśmiennictwie przyjmuje się, że ocena, czy przedmiotem dowodu jest okoliczność mająca znaczenie dla sprawy, należy do uznania organu, który jest jednakże związany w tej mierze przepisami prawa materialnego stanowiącymi podstawę rozstrzygnięcia (Wróbel, Andrzej. Art. 78. W: Komentarz aktualizowany do Kodeksu postępowania administracyjnego. System Informacji Prawnej LEX, 2016).

Według art. 7 *k.p.a.* w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. Wyrażona w art. 7 *k.p.a.* zasada prawdy obiektywnej odnosi się w równym stopniu do zakresu i wnikliwości postępowania wyjaśniającego i dowodowego, jak i do stosowania norm prawa materialnego, to jest do całokształtu przepisów prawnych służących załatwieniu sprawy. Organ administracji, działający na podstawie przepisów prawa materialnego przewidujących uznaniowy charakter rozstrzygnięcia, jest obowiązany – zgodnie z zasadą z art. 7 *k.p.a.* – załatwić sprawę w sposób zgodny ze słusznym interesem obywatela, jeśli nie stoi temu na przeszkodzie interes społeczny, ani nie przekracza to możliwości organu administracji wynikających z przyznanych mu uprawnień i środków. (Wróbel, Andrzej. Art. 7. W: Komentarz aktualizowany do Kodeksu postępowania administracyjnego. System Informacji Prawnej LEX, 2016).

Zgodnie z art. 6 *k.p.a.* organy administracji publicznej działają na podstawie przepisów prawa. Artykuł ten jest odzwierciedleniem zasady praworządności zapisanej w art. 7 Konstytucji RP, według którego organy administracji działają na podstawie i w granicach prawa. W tym ujęciu praworządność oznacza zgodność z normami (przepisami) prawa obowiązującego (J. Wróblewski, *Wartości a decyzje sądowe*, Ossolineum 1973, s. 65). Chodzi tu więc o zakres, w jakim normy prawne regulują procedurę podejmowania decyzji administracyjnej. Do norm tych należą w szczególności normy prawa materialnego stosowane przez organ administracji publicznej (podstawa normatywna decyzji)

i normy proceduralne regulujące poszczególne fazy postępowania (podstawa proceduralna decyzji) (Wróbel, Andrzej. Art. 6. W: Komentarz aktualizowany do Kodeksu postępowania administracyjnego. System Informacji Prawnej LEX, 2016).

Na podstawie art. 30 *ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa* (Dz. U. z 2017 r. poz. 718 dalej „ustawa”) Komisja do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (dalej „Komisja”) wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 *ustawy*, 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;
- 5) stroną postępowania o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej była osoba, która nie była osobą uprawnioną w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu, lub przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, w szczególności jeżeli nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej;
- 6) wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, w szczególności do zastosowania 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.

Zgodnie z ust. 2 powyższego przepisu Komisja może wydać decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, również przed stwierdzeniem sfalszowania dowodów wymienionych

w ust. 1 pkt 1 lub popełnienia przestępstwa, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, orzeczeniem sądu lub innego organu, jeżeli:

1) sfałszowanie dowodu lub popełnienie przestępstwa nie budzi wątpliwości, a wydanie tej decyzji jest niezbędne dla uniknięcia niebezpieczeństwa dla życia lub zdrowia ludzkiego albo poważnej szkody dla interesu społecznego lub interesu prywatnego;

2) postępowanie karne jest zawieszono ze względu na ukrycie się lub ucieczkę sprawcy, postępowanie umorzono ze względu na niewykrycie sprawcy albo nie może być ono prowadzone ze względu na przedawnienie karalności lub śmierć sprawcy.

Pełnomocnik stron wniosł o przesłuchanie świadka M i S z wykorzystaniem wariografu co do okoliczności zlecenia wyceny roszczeń. Komisja wskazuje, iż w toku postępowania rozpoznawczego również uznała za zasadne wezwanie M i S o (wezwanie z dnia 4 lipca 2017 r., doręczone w dniu 4 lipca 2017 r.) na rozprawę w dniu r., celem przesłuchania go w charakterze świadka na okoliczność ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Należy wskazać jednak, że osoba wezwana na przesłuchanie przed Komisją w charakterze świadka każdorazowo przed złożeniem zeznań pouczana jest o treści art. 233 § 1 *ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny (t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 1137, z późn. zm.)*, zgodnie z którym kto, składając zeznanie mające służyć za dowód w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy, zeznaje nieprawdę lub zataja prawdę, podlega karze pozbawienia wolności od 6 miesięcy do lat 8. Biorąc pod uwagę, że składanie fałszywych zeznań wiąże się z odpowiedzialnością karną, w ocenie Komisji za zbędne należy uznać stosowanie podczas przesłuchania wariografu, a w konsekwencji nie ma podstaw do uwzględnienia wniosku dowodowego pełnomocnika strony.

W zakresie wniosku o przesłuchanie M i B na okoliczność przebiegu procedury ustanowienia użytkownika wieczystego Komisja postanowiła również odmówić przeprowadzenia dowodu. Po dogłębnej analizie wniosku o jego przesłuchanie Komisja stwierdziła, iż nie wykazano jaka przesłanka wynikająca z art. 30 *ustawy* ma być podstawą przeprowadzenia wskazanego dowodu. We wniosku strony nie wykazały związku pomiędzy wnioskiem o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka M i B a zakresem działania Komisji wynikającym z treści art. 30 *ustawy*. Komisja zaznacza, że to art. 30 *ustawy* stanowi materialnoprawną przesłankę orzekania przez Komisję. Tym samym we wniosku Komisja nie dostrzegła prawidłowo postawionej tezy dowodowej, co stanowi obowiązek strony wynikający z art. 78 *k.p.a.* Zdaniem Komisji teza dowodowa postawiona we wniosku tj. „*okoliczność przebiegu procedury ustanowienia użytkownika wieczystego*”

jest zbyt ogólną i w związku z powyższym Komisja odmówiła przeprowadzenia wnioskowanego dowodu.

W zakresie wniosku o dopuszczenie dowodu z porównawczej opinii zespołu biegłych w tym rzeczoznawców do spraw szacowania wartości nieruchomości, specjalistów z zakresu rynku nieruchomości, rynku inwestycji ekonomistów branżowych zajmujących się badaniem rynku deweloperskiego obejmującego inwestycje dotyczące biurowców z lokalami użytkowymi Komisja uznała, że przeprowadzenie tego dowodu na obecnym etapie postępowania jest przedwczesne. Należy zauważyć, że zgodnie z treścią art. 30 ust.1 pkt 5 *ustawy* Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 *ustawy*, jeżeli stroną postępowania o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej była osoba, która nie była osobą uprawnioną w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu, lub przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, w szczególności jeżeli nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej. W tym zakresie z punktu prowadzenia postępowania przed Komisją istotne jest ustalenie wartości nieruchomości, a nie wycena praw i roszczeń dekretowych. Z tego powodu postanowieniem z dnia 20 lipca 2017 r. Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości przy Placu Defilad (dawna ul. Sienna 29). W związku z powyższym dopiero po uzyskaniu wyceny nieruchomości, Komisja zdecyduje, czy konieczne jest przeprowadzanie kolejnych dowodów w tym zakresie.

Należy zauważyć, że zgodnie z art. 12 § 1 *k.p.a.* organy administracji publicznej powinny działać w sprawie wnikliwie i szybko, posługując się możliwie najprostszymi środkami prowadzącymi do jej załatwienia. Natomiast według art. 35 § 1 *k.p.a.* organy administracji publicznej obowiązane są załatwiać sprawy bez zbędnej zwłoki. Niezwłocznie powinny być załatwiane sprawy, które mogą być rozpatrzone w oparciu o dowody przedstawione przez stronę łącznie z żądaniem wszczęcia postępowania lub w oparciu o fakty i dowody powszechnie znane albo znane z urzędu organowi, przed którym toczy się postępowanie, bądź możliwe do ustalenia na podstawie danych, którymi rozporządza ten organ. Ponadto załatwienie sprawy wymagającej postępowania wyjaśniającego powinno nastąpić nie później niż w ciągu miesiąca, a sprawy szczególnie skomplikowanej - nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania, zaś w postępowaniu odwoławczym - w ciągu miesiąca od dnia otrzymania odwołania. Z uwagi na powyższe przepisy Komisja jest zobowiązana do zachowania powyższych terminów i szybkiego załatwienia sprawy.

Jednocześnie Komisja postanowiła o dopuszczeniu dowodów z dokumentów:

1. uchwały nr XCIV/2749/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Pałacu Kultury i Nauki w Warszawie,
2. zarządzenia nr 762/2016 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie uchylecia zarządzenia nr 1387/2015 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 października 2015 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie bezprzetargowym części nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie w dzielnicy Śródmieście oraz zarządzenia numer 5333/2013 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie przeznaczenia w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie bezprzetargowym niezabudowanych części nieruchomości położonych w Warszawie w dzielnicy.

Biorąc pod uwagę powyższe Komisja orzekła, na podstawie art. 78 § 1 i § 2 *k.p.a.* w zw. z art. 38 ust. 1 *ustawy*, jak na wstępie.

Przewodniczący Komisji
Patryk Jaki



Pouczenie:

Zgodnie z art. 78 § 1 i § 2 w zw. z art. 141 *k.p.a* oraz art. 38 ust. 1 *ustawy* od niniejszego postanowienia **nie służy środek zaskarżenia**. Zgodnie z art. 142 *k.p.a* w zw. z art. 127 § 3 postanowienie niezaskarżalne w toku instancji, na które nie służy zażalenie, strona może zaskarżyć tylko we wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy.

Do wiadomości: