

KW nr – na zasadzie art. 184a-186a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
4. nadać decyzji rygor natychmiastowej wykonalności.

UZASADNIENIE

I

Komisja do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2017 r., poz. 718, dalej ustawa z dnia 9 marca 2017 r.), postanowieniem z dnia 1 sierpnia 2017 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. akt R 14/17 dotyczącej decyzji Prezydenta m.st. Warszawa z dnia r., nr – w przedmiocie ustanowienia prawa na 99 lat prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego części gruntu, stanowiącego działkę ewidencyjną nr w obrębie o powierzchni m², położoną w Warszawie przy ul. Hożej , dla której Sąd Rejonowy w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr (grunt pod budynkiem), decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia r., nr o zmianie ostatecznej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr , oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia nr Postanowienie Komisji zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 2 sierpnia 2017 r.

Pismem z dnia 1 sierpnia 2017 r. Przewodniczący Komisji na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zawiadomił Miasto Stołeczne Warszawa, reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy o wszczęciu postępowania rozpoznawczego. Pismem z dnia 11 września 2017 r. Przewodniczący Komisji na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zawiadomił o wszczęciu postępowania rozpoznawczego Sąd Apelacyjny w Warszawie w związku ze sprawą o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie, zarejestrowaną pierwotnie pod sygn. akt , a następnie przekazaną przez Sąd Najwyższy do ponownego rozpoznania wyrokiem o sygn. akt

Pismami z dnia 1 sierpnia 2017 r. organy państwowe zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania rozpoznawczego przez Komisję w trybie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Postanowieniami z dnia 1 września 2017 r. Komisja, na podstawie art. 23 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zabezpieczyła postępowanie rozpoznawcze przed Komisją, poprzez ustanowienie zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr , obręb , położonej w Warszawie przy ul. Hożej 25a, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w W. Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr – na udziałach nr i wynoszących łącznie części, należących do M M oraz poprzez nakazanie wpisu ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym przed Komisją. Oba postanowienia zostały ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 7 września 2017r.

Zawiadomieniami z dnia 7 września 2017 r. Sąd Rejonowy w W. Wydział Ksiąg Wieczystych poinformował Komisję o wpisach dotyczących ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym przed Komisją oraz o zakazie zbywania lub obciążania nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr , obręb nr , objętej ww. księgą wieczystą.

Postanowieniami z dnia 28 września 2017 r. Komisja dopuściła dowody z opinii biegłych specjalistów:

- 1) z zakresu wyceny nieruchomości, na okoliczność ustalenia wartości udziału wynoszącego nieruchomości położonej przy ul. Hożej 25a, stanowiącej działkę ewidencyjną numer z obrębu w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz we własności posadowionego na tym gruncie budynku (KW), objętej dawną księgą hipoteczną nr , na dzień 6 września 1999 r., oraz ustalenia wartości udziału wynoszącego nieruchomości położonej przy ul. Hożej 25a, stanowiącej działkę ewidencyjną numer z obrębu , w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz we własności posadowionego na tym gruncie budynku (KW), objętej dawną księgą hipoteczną nr , na dzień 5 lutego 2012 r.;
- 2) z zakresu grafologii na okoliczność ustalenia autentyczności testamentu holograficznego Z. M na podstawie którego Sąd Rejonowy w W. wydał postanowienie z dnia

r. sygn. akt _____ w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku przez
K: B .

Postanowienia Komisji zostały ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 5 października 2017 r.

Przewodniczący zawiadomieniem z dnia 29 września 2017 r. poinformował, że z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w sprawie termin rozpatrzenia sprawy ulega przedłużeniu do dnia 31 grudnia 2017 r. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 2 października 2017 r.

W piśmie z dnia 8 sierpnia 2017 r. Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego wskazał, że obecnie dla nieruchomości przy ul. Hożej 25a w Warszawie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W piśmie z dnia 22 września 2017 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy wskazał, że prowadził postępowania administracyjne w sprawie zalewania elewacji budynku przy ul. _____ przez uszkodzoną rurę spustową i rynnę budynku przy ul. Hożej 25a w Warszawie i w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Hożej 25a w Warszawie. Z pisma tego wynika, że w wyniku informacji Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. _____ jednośnie złego stanu technicznego budynku przy ul. Hożej 25a, tj. rynny i rury spustowej, w wyniku którego zalewana jest elewacja budynku przy ul. _____ w Warszawie, decyzją z dnia _____ r. (nr _____)

) PINB nałożył na właścicieli budynku obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku przy ul. Hożej 25a w Warszawie poprzez: 1) naprawę uszkodzonych tynków na elewacji frontowej i naprawę gzymsów, 2) uszczelnienie rynien, rur spustowych, pasów pod- i nadrynnowych oraz wymianę na nowe w miejscach wystąpienia znacznej korozji, 3) wymianę obróbek blacharskich. PINB zarządził również: 1) wydzielenie strefy zagrożenia w przedmiotowym budynku, 2) umieszczenie zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, 3) wykonanie doraźnych zabezpieczeń uniemożliwiających dostęp osób trzecich do strefy zagrożonej. W dniu 30 marca 2016 r. stwierdzono, że ww. obowiązki nie zostały wykonane. O wykonaniu obowiązków właściciel budynku zawiadomił PINB pismem z dnia 19 czerwca 2015 r.

Pismem z dnia 7 września 2017 r. Instytut Pamięci Narodowej - Komisja Ścigania Zbrodni Przeciwko Narodowi Polskiemu przesłał uwierzytelnioną kopię zapisu ewidencyjnego – kartę DP-2 z kartoteki ewidencyjno-adresowej dot. Z M _____ zd. Z

Pismem z dnia 5 października 2017 r. A K przesłała do Ministerstwa Sprawiedliwości fotografię Z M , na której znajduje się pismo ręczne Z M

Pismem z dnia 5 października 2017 r. udział w postępowaniu zgłosił pełnomocnik Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. w W adwokat F A D

W dniu 10 października 2017 r. dołączono do akt niniejszej sprawy oryginały dokumentów z akt S 11/17, dotyczące nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Hożej 25a i kserokopie oryginałów dokumentów z akt sprawy R 12/17, dotyczących nieruchomości położonej przy ul. Hożej 25a.

Pismem z dnia 17 października 2017 r. Straż Miejska m.st. Warszawy przekazała zestawienie zdarzeń zlokalizowanych przy ul. w W , zarejestrowanych w systemie informatycznym Straży Miejskiej m.st. Warszawy – System Wspomagania Dowodzenia w okresie od 1 stycznia 2008 r. do 11 października 2017 r. oraz potwierdzone za zgodność z oryginałem kserokopie materiałów źródłowych, dotyczących podejmowanych przez Straż Miejską m.st. Warszawy interwencji przy ul. Hożej i 25a, które zostało dołączone do akt administracyjnych.

W dniu 18 października 2017 r. Komisja postanowiła zwrócić się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy, dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. Hożej 25a. Postanowienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 20 października 2017 r.

W dniu 18 października 2017 r. Komisja na podstawie art. 62 i art. 123 k.p.a. oraz art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. postanowiła przeprowadzić jedno postępowanie w sprawach wszczętych postępowania rozpoznawczych dotyczących: decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia . . . r., nr . . . w sprawie R 12/17, decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z . . . r. nr . . . , decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia . . . r. nr . . . decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia . . . r., nr . . . w sprawie o sygn. akt R 14/17 oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia . . . r., nr . . . w sprawie o sygn. akt R 15/17. Postanowienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 20 października 2017 r.

Zarządzeniem z dnia 18 października 2017 r. Przewodniczący wyznaczył termin rozprawy przed Komisją na dzień 16 i 17 listopada 2017 r. Zarządzenie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 18 października 2017 r.

Pismem z dnia 18 października 2017 r. Komendant Stołeczny Policji przedstawił listę interwencji Policji w okresie od dnia 1 stycznia 2008 r. do 18 października 2017 r. pod adresem Hoża 25a w Warszawie w sprawach naruszania praw lokatorów. Z pisma wynika m.in., że w dniu 3 października 2016 r. jeden z lokatorów poinformował Policję, że najprawdopodobniej administrator sąsiadującego budynku (ul. Hoża 25a) zamknął bramę, ograniczając zgłaszającemu wejście na klatkę schodową. Policjanci na miejscu ustalili, że od dnia 28 września 2016 r. brama została zamknięta z uwagi na prace remontowe. W dniu 19 października 2016 r. właściciel firmy remontującej pomieszczenia w budynku przy ul. Hoża 25a w Warszawie zgłosił, że trzech pracowników jego firmy, którzy nocowali w tym budynku, nie mogło go rano opuścić, gdyż nieznana osoba zaspawała wyjścia.

Z przedmiotowego pisma wynika również, że w dniu 24 listopada 2016 r. lokator ww. budynku poinformował Policję, że nieznana osoba zaspawała wejście do klatki schodowej oraz bramę wjazdową mieszkańcom nieruchomości.

W piśmie z dnia 26 października 2017 r. Urząd m.st. Warszawy wskazał, że budynek przy ul. Hożej 25a został ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

W dniu 27 października 2017 r. na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 50 § 1 i art. 54 § 1 k.p.a. wezwano na rozprawę w charakterze strony M: M..., M: M... otrzymał wezwanie w dniu 31 października 2017 r.

Zarządzeniem z dnia 27 października 2017 r. Przewodniczący odwołał termin rozprawy przed Komisją, wyznaczony na dzień 17 listopada 2017 r. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 31 października 2017 r.

W dniu 2 listopada 2017 r. wpłynęła do Ministerstwa Sprawiedliwości opinia biegłego z zakresu badania pisma ręcznego K... G... na okoliczność ustalenia autentyczności testamentu holograficznego Z... M... Biegła wskazała w opinii, że zgromadzone do badań próbki pisma wskazują na zbieżności występujące w sposobie kreślenia kwestionowanego testamentu holograficznego Z... M: (zapis nr 1) oraz grafizmów porównawczych: kopii jednostronicowego dokumentu – Formularza urzędowego z nagłówkiem o treści „Personalalia” K... A... M: (zapis nr 3) i kopii jednostronicowego dokumentu – Formularza urzędowego z nagłówkiem o treści „Personalalia” K... A... Br... z domu M... (zapis nr 4), co w opinii biegłej wskazuje, że dane próbki pisma stanowią grafizmy sporządzone przez tę samą osobę. Biegła wskazała również, że zbieżności występujące w sposobie kreślenia na kopii jednostronicowego dokumentu – Formularza urzędowego z nagłówkiem o treści „Personalalia” (zapis nr 2) i

oryginału fotografii z odrębną adnotacją Z M na rewersie (zapis nr 5) wskazują, że dane próbki pisma stanowią grafizmy sporządzone przez tę samą osobę.

Pismami z dnia 2 listopada 2017 r. na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017r. w zw. z art. 50 § 1 i art. 54 § 1 k.p.a. wezwano na rozprawę przed Komisją T D, J W oraz K R w charakterze świadków. Zarówno T D, jak również J W odebrali wezwanie w dniu 8 listopada 2017 r. K R odebrał wezwanie w dniu 9 listopada 2017 r.

Pismem z dnia 7 listopada 2017 r. na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 50 § 1 i art. 54 § 1 k.p.a. wezwano na rozprawę przed Komisją K w charakterze świadka. Pismem z dnia 14 listopada 2017 r. na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 50 § 1 i art. 54 § 1 k.p.a. wezwano na rozprawę przed Komisją K D a w charakterze świadka. K D odebrał wezwanie w dniu 17 listopada 2017 r.

Pismem z dnia 6 listopada 2017 r. na podstawie art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 50 § 1 i art. 54 § 1 k.p.a. zawiadomiono o terminie rozprawy przed Komisją Miasto Stołeczne Warszawa.

Pismem z dnia 7 listopada 2017 r. zawiadomiono o rozprawie przed Komisją A K

Pismem z dnia 8 listopada 2017 r. adwokat E B z Kancelarii P D, K – Kancelaria Adwokacko-Radcowska sp. j. w W zgłosiła swój udział w sprawie jako pełnomocnik Prezydenta m.st. Warszawy.

W dniu 8 listopada 2017 r. udostępniono akta zastępcze sprawy R 14/17 I W, upoważnionej do przeglądania przedmiotowych akt oraz wykonania fotokopii przez Prezydenta m.st. Warszawy (upoważnienie w aktach sprawy). W dniu 9 listopada 2017 r. udostępniono akta zastępcze i kopie akt administracyjnych sprawy radcy prawnemu T D – pełnomocnikowi M M (pełnomocnictwo w aktach sprawy). W dniu 14 listopada 2017 r. udostępniono akta zastępcze sprawy R 14/17 I W, upoważnionej do przeglądania akt oraz wykonywania fotokopii przez Prezydenta m.st. Warszawa.

Postanowieniem z dnia 14 listopada 2017 r. Komisja dopuściła dowód z zeznań M M w charakterze strony na okoliczność ustalenia stanu prawnego nieruchomości, położonej w Warszawie przy ul. Hożej 25a oraz dopuściła dowód z zeznań świadków w osobach: K i D na okoliczność ustalenia relacji między M M a lokatorami budynku przy ul. Hożej 25a, I K na okoliczność

podjętych przez Miasto Stołeczne Warszawa działań wobec zgłoszonego roszczenia o bezumowne korzystanie z nieruchomości przy ul. Hożej 25a oraz K. R. i J. W. na okoliczność ustalenia stanu prawnego nieruchomości przy ul. Hożej 25a. Postanowienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 15 listopada 2017 r.

Pismem z dnia 13 listopada 2017 r. T. D. wniosła o zwolnienie jej ze składania jakichkolwiek zeznań, w związku z toczącym się przed Komisją postępowaniem w sprawie dotyczącej nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Hożej 25a sygn. R 14/17, ukazujących jej wizerunek.

Zarządzeniem z dnia 13 listopada 2017 r. Przewodniczący wyraził zgodę na przedłużenie terminu do wydania opinii przez Społeczną Radę do dnia 18 listopada 2017 r.

W dniu 14 listopada 2017 r. do Ministerstwa Sprawiedliwości wpłynęło pismo J. W., w którym wskazał, że od dnia 1 listopada 2017 r. do dnia 28 listopada 2017 r. przebywa na zwolnieniu lekarskim oraz wniósł o wyznaczenie innego terminu przesłuchania.

W dniu 16 listopada 2017 r. została przeprowadzona jawna rozprawa, dotycząca wszczętych postępowań rozpoznawczych w sprawach o sygn. akt R 12/17, R 14/17 i R 15/17. Na rozprawie w ww. sprawach Komisja przesłuchiwała jako świadków: J. M., I. K., K. D. oraz K. R.

Za stronę Miasto Stołeczne Warszawa stawili się adwokat Z. G. i adwokat B. P. (pełnomocnictwa złożono do akt). Na rozprawę stawili się także F. R. - Dyrektor Biura Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy (pełnomocnictwo udzielone w trybie art. 12 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.). Stawiła się również strona – B. K.

Na rozprawie nie stawili się M. M. stawili się jego pełnomocnik - radca prawny T. D. (pełnomocnictwo w aktach sprawy). Nie stawili się J. W.

Przewodniczący Komisji zwrócił się w trybie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. do przedstawicieli m.st. Warszawy o udzielenie informacji.

Postanowieniem wydanym na rozprawie Komisja postanowiła ukarać M. M. grzywną w kwocie 3.000,00 zł w sprawie R 14/17 za nieusprawiedliwione niestawiennictwo na rozprawie w charakterze strony. Postanowiono również o odstąpieniu od ukarania grzywną J. W. z uwagi na postawienie przez prokuraturę zarzutów m.in. przekroczenia uprawnień oraz niedopełnienia obowiązków przez funkcjonariuszy publicznych w toku reprivatyzacji nieruchomości położonych przy ul. Hożej i ul. Hożej 25a.

Zawiadomieniem z dnia 16 listopada 2017 r. Przewodniczący Komisji poinformował o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt R 14/17 oraz o możliwości wypowiedzenia się stron postępowania co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 23 listopada 2017 r.

W dniu 22 listopada 2017 r., działając na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Społeczna Rada wydała opinię nr 11 w przedmiocie decyzji reprivatyzacyjnej. W ocenie Rady, do wydania decyzji reprivatyzacyjnej doszło z rażącym naruszeniem interesu społecznego, w związku z czym decyzja ta powinna zostać niezwłocznie wyeliminowana z obrotu prawnego. Pismem z dnia 23 listopada 2017 r. pełnomocnik Prezydenta m.st. Warszawy adwokat E B wniosła o wydanie protokołu rozprawy z dnia 16 listopada 2017 r., protokołów z zeznań świadków i stron, stanowiących załączniki do protokołu z rozprawy przeprowadzonej w połączonych sprawach R 12/17, R 14/17 i R 15/17. Pełnomocnik zaznaczył, że protokoły zostaną odebrane osobiście. Pismem z dnia 28 listopada 2017 r. pełnomocnik M M radca prawny T D wniósł o zwolnienie strony M M od grzywny w wysokości 3.000,00 zł, nałożonej postanowieniem wydanym przez Komisję w dniu 16 listopada 2017 r. za niestawiennictwo na terminie rozprawy, wyznaczonej w dniu 16 listopada 2017 r. w przedmiocie rozpoznania spraw o sygn. akt R 12/17, R 14/17 i R 15/17, połączonych do wspólnego rozpoznania, zgodnie z postanowieniem Komisji z dnia 18 października 2017 r. i uznania niestawiennictwa strony jako usprawiedliwionego. Pełnomocnik radca prawny T D wskazał, że wydanie postanowień o ukaraniu strony grzywną obarczone jest wadą prawną skutkującą nieważnością postępowania. Ponadto w ww. piśmie M M oświadczył, że jego zeznania nie wniosłyby nic do sprawy oraz wskazał, że osobisty udział w posiedzeniu był zbędny z uwagi na fakt, że Komisja dysponuje wystarczającym dowodami niezbędnymi do zakończenia sprawy i wydania decyzji, że dopuszczał się uporczywego nękania lokatorów.

W dniu 28 listopada 2017 r. do Ministerstwa Sprawiedliwości wpłynął wniosek Prokuratury Regionalnej w W o nadesłanie poświadczonych za zgodność z oryginałem protokołów z przesłuchań świadków z posiedzenia Komisji, które odbyło się w dniu 16 listopada 2017 r., a także opinii biegłego z zakresu badań porównawczych pisma ręcznego dotyczącej testamentu Z M Powyższe protokoły oraz opinia zostały

przesłane prokurator A L z Prokuratury Regionalnej w W pismem z dnia 6 grudnia 2017 r.

Pismem z dnia 30 listopada 2017 r. pełnomocnik Prezydenta m.st. Warszawy adwokat E B : złożyła wyjaśnienia dotyczące postępowania przed Komisją w niniejszej sprawie. Pełnomocnik wskazała, że do dnia 29 listopada 2017 r. Prezydentowi m.st. Warszawy nie doręczono protokołów z rozprawy z dnia 16 listopada 2017 r. Ponadto pełnomocnik zwróciła uwagę na uchybienia proceduralne w zakresie postępowania dowodowego, prowadzonego przez Komisję w niniejszej sprawie.

Pismem z dnia 30 listopada 2017 r. pełnomocnik M M radca prawny T D wniósł o przedłużenie terminu do możliwości wypowiedzenia się przez stronę w przedmiocie materiału dowodowego. Pełnomocnik wskazał, że do dnia 30 listopada 2017 r. akta przedmiotowej sprawy nie zawierały istotnych dowodów w postaci protokołów z przesłuchania wszystkich świadków, a także dokumentów, o które wedle wiedzy strony Komisja wystąpiła.

Pełnomocnik M M r. pr. T D pismem z dnia 30 listopada 2017 r. zarzucił, że w sprawie zachodzi nieważność postępowania, albowiem Komisja nie wezwała w charakterze strony wszystkich właścicieli nieruchomości Hoża , Hoża 25a, Hoża : , a tym samym nie zapewniła stronom czynnego udziału w sprawie, co w ocenie pełnomocnika nakazuje po myśli art. 145 § 1 pkt 4) k.p.a. wznowić postępowanie w sprawie. Pełnomocnik wniósł również o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z przesłuchania w charakterze świadków A K i B F , ponowne przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka J M , oraz o przeprowadzenie dowodu z oględzin miejsca nieruchomości przy ul. Hożej 25a. Na wypadek, gdyby Komisja nie uwzględniła wniosku o wznowienie postępowania, pełnomocnik w odniesieniu do decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr , decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr , decyzji Prezydenta m.st. Warszawy dnia r. nr , dotyczącej Hożej 25a, opisanej w ewidencji gruntów jako działka gruntu nr , wniósł o utrzymanie ww. decyzji, względnie stwierdzenie, że nie można jej uchylić z powodu nieodwracalnych skutków prawnych wywołanych wydaniem decyzji.

W dniu 5 grudnia 2017 r. przekazano I W , działającej z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy (upoważnienie w aktach sprawy) protokół z rozprawy z dnia 16 listopada 2017 r. w sprawie o sygn. akt R 14/17 oraz protokoły z zeznań świadków w wymienionych sprawach, tj.: J M , K D , K R ,

Przed K... W dniu 5 grudnia 2017 r. udostępniono akta zastępcze i kopie akt administracyjnych sprawy R 14/17 r. pr. T... D... – pełnomocnikowi M... M... (pełnomocnictwo w aktach sprawy).

W dniu 8 grudnia 2017 r. biegła R... M... sporządziła operat szacunkowy, zmieniony aneksem z tego samego dnia, określający wartość rynkową nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Hożej 25a, oznaczonej jako działka ew. nr... W opinii biegła wskazała, że wartość odtworzeniowa nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Warszawie przy ul. Hożej 25a, stanowiącej działkę ew. nr... na dzień 6 września 1999 r. wynosi 2.072.358 zł, zaś wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Hożej 25a, stanowiącej działkę ew. nr... na dzień 5 lutego 2014 r. wynosi 181.331 zł. Biegła wskazała, że wartość rynkowa udziału wynoszącego... w nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Hożej 25a, stanowiącej działkę ew. nr... na dzień 5 lutego 2014 r. wyniosła 4.418.239 zł, zaś wartość rynkowa udziału... nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Hożej 25a, stanowiącej działkę ew. nr... na dzień 5 lutego 2014 r. wynosi 106.038 zł.

Pismem z dnia 7 grudnia 2017 r. Prezes Sądu Okręgowego w W... przesłał uwierzytelnione kopie protokołów i orzeczenie w sprawie o sygn. ... z powództwa H... D... przeciwko M... M... o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu. Prawomocnym wyrokiem z dnia ... r. Sąd Rejonowy... w W... oddalił powództwo (pkt 1) oraz polecił kasie Sądu Rejonowego... w W... zwrócić kwotę 300 zł tytułem zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego (pkt 2).

W dniu 11 grudnia 2017 r. poinformowano telefonicznie o wypłynięciu operatów szacunkowych dotyczących ul. Hożej w sprawie R 14/17: r. pr. T... D... – pełnomocnika M... M..., adw. R... D... – pełnomocnika stron, Kancelarię D..., K... – K... – reprezentującą m.st. Warszawa.

W dniu 14 grudnia 2017 r. udostępniono akta zastępcze sprawy R 14/17 r.pr. T... D... – pełnomocnikowi M... M...

W dniu 14 grudnia 2017 r. Przewodniczący zawiadomił, że postępowanie 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..., dot. nieruchomości przy ul. Hożej 25a, z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał

dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu, ulega przedłużeniu do dnia 28 lutego 2018 r. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 15 grudnia 2017 r.

Pismem z dnia 8 grudnia 2017 r. r. pr. T D: wniósł o przesłanie kopii protokołów rozprawy odbytej w dniu 16 listopada 2017 r. oraz wskazanie celu i podstawy prawnej gromadzenia przez Komisję danych osobowych wrażliwych dotyczących strony i jego członków rodziny.

Postanowieniem z dnia 22 grudnia 2017 r. Komisja odmówiła przeprowadzenia dowodu z zeznań świadka A K (pkt 1), odmówiła przeprowadzenia dowodu z zeznań świadka J M (pkt 2), odmówiła przeprowadzenia dowodu z zeznań B T (pkt 3), odmówiła przeprowadzenia dowodu z dokumentów – akt spraw Sądu Rejonowego w W (pkt 4) oraz odmówiła przeprowadzenia dowodu z oględzin miejsca lokalizacji nieruchomości oraz zdjęć (pkt 5). Postanowienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 29 grudnia 2017 r.

Postanowieniem z dnia 22 grudnia 2017 r. Komisja z urzędu sprostowała oczywistą omyłkę pisarską w postanowieniu Komisji do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa z dnia 28 września 2017 r., sygn. akt R 14/17, o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości udziału wynoszącego nieruchomości położonej przy ul. Hożej 25a, stanowiącej działkę ewidencyjną numer z obrębu w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz we własności posadowionego na tym gruncie budynku (KW , objętej dawną księgą hipoteczną nr , na dzień 6 września 1999 r., oraz ustalenia wartości udziału wynoszącego nieruchomości położonej przy ul. Hożej 25a stanowiącej działkę ewidencyjną numer z obrębu w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz we własności posadowionego na tym gruncie budynku (KW) objętej dawną księgą hipoteczną nr na dzień 5 lutego 2012 r., w ten sposób, że w osnowie postanowienia w wierszu 1 i 2 od dołu w miejsce daty: „5 lutego 2012 r.” wpisać datę: „5 lutego 2014 r.”. Postanowienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 3 stycznia 2018 r.

W dniu 8 stycznia 2018 r. M M wniósł zażalenie na postanowienie Komisji z dnia 22 grudnia 2017 r. w sprawie R 14/17 oraz wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia z dnia 22 grudnia 2017 r. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił naruszenie

przepisów postępowania, mających wpływ na treść zaskarżonego postanowienia, a mianowicie art. 77 § 1 i 4 k.p.a., art. 86 k.p.a., art. 7 art. 80 w zw. z art. 124 § 2 k.p.a. w zw. z art. 107 § 3 k.p.a. w zw. z art. 126 k.p.a., a także przepisy art. 9 ust. 1, art. 10 ust. 1 w zw. z art. 38 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zakresie, w jakim odnoszą się one do uregulowań zawartych w k.p.a. i dotyczą postępowania dowodowego, poprzez rażącą obrazę tych norm, a także rażące naruszenie przy jego wydaniu normy art. 6 k.p.a. i art. 8 § 1 k.p.a. oraz art. 7 i art. 8 ust. 1 i ust. 2 Konstytucji RP, polegających na wydaniu zaskarżonego postanowienia w warunkach rażąco naruszających przepisy ustawy zasadniczej – Konstytucji RP, w zakresie, jaki stanowi ten akt prawny o obowiązku bezpośredniego stosowania przez organy administracji Konstytucji, jako najwyższego prawa Rzeczypospolitej Polskiej, tj. art. 8 ust. 1 i 2 w zw. z art. 31 ust. 2, art. 32 ust. 1 i 2 w zw. z art. 83 Konstytucji. Wskazując na powyższe, M M wniosł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości oraz podniósł, że zaskarżone postanowienie zostało wydane w warunkach nieważności postępowania.

Postanowieniem z dnia 23 stycznia 2018 r. Komisja utrzymała w mocy zaskarżone postanowienie z dnia 22 grudnia 2017 r. o odmowie zwolnienia M M od grzywny. Komisja ponownie rozpatrując sprawę uznała odmowę zwolnienia od grzywny za w pełni uzasadnioną.

W dniu 12 lutego 2018 r. A K. wniosła o udostępnienie do wglądu akt sprawy R 14/17 i umożliwienie sporządzenia kserokopii, fotokopii i odpisów oraz notatek.

W dniu 14 lutego 2018 r. udostępniono akta zastępcze i kopie akt administracyjnych sprawy R 14/17 r.pr. T D – pełnomocnikowi M M

W dniu 15 lutego 2018 r. udostępniono akta zastępcze i kopie akt administracyjnych sprawy R 14/17 pani N N i panu R W , upoważnionym do przeglądania akt przez A K – stronę niniejszego postępowania (stosowne pełnomocnictwa przekazane do akt sprawy).

W dniu 16 lutego 2018 r. przekazano P W z Wydziału do i Komendy Policji w W potwierdzone za zgodność z oryginałem kopie akt sprawy Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W: o sygnaturach i oraz

W dniu 27 lutego 2018 r. Przewodniczący zawiadomił, że postępowanie 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 , dot. nieruchomości przy ul. Hożej 25a z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał

dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu, ulega przedłużeniu do dnia 30 marca 2018 r.

Pismem z dnia 22 lutego 2018 r. Sąd Rejonowy w zwrócił się o udzielenie informacji, jakich nieruchomości dotyczą postępowania toczące się przed Komisją o sygn. akt R 14/17 i R 15/17 i na jakim są one etapie. Sąd Rejonowy zwrócił się o informację, na jakim etapie jest postępowanie o sygn. akt R 12/17, dotyczące nieruchomości przy ul. . w W , oznaczonej jako działka ewidencyjna nr . z obrębu

II

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości

1.1. Nieruchomość warszawska, położona przy ul. Hożej 25a, stanowi działkę ewidencyjną numer w obrębie o powierzchni m², dla której Sąd Rejonowy w W prowadzi księgę wieczystą KW nr i była objętą dawną księgą hipoteczną nr

1.2. Przed działaniami wojennymi nieruchomość hipieczna była zabudowana kamienicą w kształcie kwadratu z podwórkiem pośrodku. Nieruchomość przy ul. Hożej 25a, położona na obecnej działce nr : po latach 1939-1945 przetrwała jako fragment budynku frontowego oraz oficyna, na których został zniszczony dach. Z map i fotografii powojennej Warszawy wynika, że przedwojenne zabudowania (budynki) przy ul. Hożej 25a przetrwały działania wojenne (vide ortofotomapa z 1945r., dokumentacja otrzymana z Archiwum Państwowego).

1.3. Dawna nieruchomość warszawska położona przy ul. Hożej , oznaczona nr hip. , znajdowała się na dzień 30 lipca 1997 r. na terenie obrębu : i w jej skład wchodziły: działka nr – KW , własność Gminy W , z wyłączeniem 29 sprzedanych lokali mieszkalnych i związanych z nimi ułamkowymi częściami gruntu oddanymi w użytkowanie wieczyste, część działki nr – KW : , własność Gminy W , z wyłączeniem 24 sprzedanych lokali mieszkalnych i związanych z nimi ułamkowymi częściami gruntu oddanymi w użytkowanie wieczyste, część działki nr – własność Gminy W (vide pismo Urzędu Dzielnicy

1997 r.,).

1.4. W celu zaspokojenia roszczeń wynikających z art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (dalej jako "dekret"), został dokonany z urzędu podział nieruchomości przy ul. Hożej, w części, którą stanowi działka ewidencyjna nr w obrębie oraz w części, którą stanowi działka ewidencyjna nr w obrębie (ul. Hoża). Decyzją nr z dnia r. Prezydent m.st. Warszawy zatwierdził wykonany z urzędu podział nieruchomości położonej przy ul. Hożej, uregulowanej w księdze wieczystej Nr , którą stanowi działka ewidencyjna nr z obrębu ewidencji gruntów nr o powierzchni m^2 , na działki ewidencyjne: 1. nr o powierzchni m^2 – położoną przy ul. Hożej, 2. nr o powierzchni m^2 – położoną przy ul. Hożej, 3. nr o powierzchni m^2 położoną przy ul. Hożej. W wyniku podziału wydzielona została część gruntu dawnej nieruchomości hip. nr . Decyzją nr z dnia r. Prezydent m.st. Warszawy zatwierdził podział nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej , położonej w Warszawie przy ul. Hożej , którą stanowi działka ewidencyjna nr z obrębu ewidencji gruntów o powierzchni m^2 , na działki: 1. nr o powierzchni m^2 – położoną przy ul. Hożej , 2. nr o powierzchni m^2 – położoną przy ul. Hożej .

1.5. Nieruchomość gruntowa o numerze ewidencyjnym z obrębu ewidencji gruntów nr , położona przy ul. Hożej 25a jest obecnie zabudowana zachowanym po wojnie fragmentem budynku frontowego oraz fragmentem budynku oficyny (vide ortofotomapa z 1945r., dokumentacja otrzymana z Archiwum Państwowego).

1.6. Budynek przy ul. Hożej 25a został ujęty w gminnej ewidencji zabytków, karta adresowa nr z r. (vide pismo Urzędu m.st. Warszawy Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków z dnia 26 października 2017 r.,).

1.7. Obecnie dla nieruchomości przy ul. Hożej 25a w Warszawie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (vide pismo Urzędu m.st. Warszawy Biuro Spraw Dekretowych z dnia 8 sierpnia 2017 r.,).

2. Pierwotni właściciele

2.1. Nieruchomość hipoteczna nr _____ której częścią jest nieruchomość położona przy ul. Hożej 25a, położona na obecnej działce nr _____, należała do K _____ B _____ (1/2 udziału) i Z _____ M _____ (1/2 udziału).

2.2. W aktach sprawy znajduje się odpis pełnomocnictwa udzielonego w dniu 22 października 1947 r. w Warszawie adwokatowi Bc _____ B _____ przez K _____ B _____ i Z _____ M _____, działającą w imieniu Z _____ M _____ jako kurator nad majątkiem, zgodnie z którym adwokat B _____ B _____ został upoważniony do prowadzenia wszystkich spraw mocodawców.

3. Postępowanie na podstawie wniosku dekretowego

3.1. W dniu 22 marca 1948 r. pełnomocnik K _____ A _____ B _____ i Z _____ A _____ M _____ - adwokat B _____ B _____ - złożył do Zarządu Miejskiego w Warszawie wniosek o przyznanie prawa własności czasowej nieruchomości warszawskiej Nr hip. _____ i _____, położonej przy ul. Hożej _____, zawierającej grunt o powierzchni _____ sążni kwadratowych. Do wniosku załączono zaświadczenie z Sądu Okręgowego w W _____ : Wydziału Hipotecznego nr _____ z dnia _____ r., z którego wynikało, że tytuł własności powyższej nieruchomości uregulowany jest jawnym wpisem na imię K _____ A _____ z M _____ B _____ i Z _____ ; A _____ M _____ w częściach równych niepodzielnie z mocy wniosku z dnia 7 grudnia 1928 r.

Orzeczeniem administracyjnym nr _____ z dnia _____ r. Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie, działając na podstawie art. 1, 5, 7 i 8 dekretu odmówiło dotychczasowym właścicielom przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Hożej _____, oznaczonej nr hipotecznym _____ i _____. W uzasadnieniu wskazano, że zgodnie z opracowywanym planem zagospodarowania przestrzennego teren nieruchomości warszawskiej przy ul. Hożej _____ przeznaczony jest pod użyteczność publiczną i przydzielony wykonawcy Narodowych Planów Gosp.

3.2. Dnia 28 maja 1997 r. wpłynął wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W _____, sporządzony przez K _____ B _____, o stwierdzenie nieważności orzeczenia Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy nr _____ z dnia _____ r. Podstawę wniosku stanowiło rażące naruszenie prawa polegające na wydaniu decyzji o odmowie własności czasowej z powodu braku możliwości pogodzenia korzystania z gruntu przez dotychczasowego właściciela z przeznaczeniem gruntu w planie zabudowy, podczas gdy w dacie wydania orzeczenia plan zagospodarowania był na etapie

opracowania. W treści wniosku K B oświadczyła, że jest jedyną spadkobierczynią po matce H : J M Wskazała również, że żona Z A M Z zmarła bezpotomnie w dniu 7 maja 1968 r., a jedynym spadkobiercą po niej jest Skarb Państwa.

Decyzją z dnia r., Nr , Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W stwierdziło nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia r., nr , ze względu na rażące naruszenie prawa. W motywach rozstrzygnięcia podniesiono, że w dniu wydania orzeczenia administracyjnego obowiązywał plan miejscowy uchwalony w dniu 11 sierpnia 1931 r., zatem to postanowienia tego planu powinny stanowić podstawę do rozstrzygnięcia złożonego wniosku. Z treści orzeczenia z dnia r. nr wynika, że zapadło ono z powołaniem się na „opracowywany plan zabudowy”, pomimo iż obowiązujące w dacie wydania orzeczenia przepisy nie znały takiego pojęcia. „Ogólny plan zagospodarowania m.st. Warszawy”, zatwierdzony przez Ministerstwo Robót Publicznych w dniu 11 sierpnia 1931 r., przewidywał: zabudowę zwartą do 4 kondygnacji i 70% powierzchni zabudowy. Ze sporządzonego opisu budynków wynikało, że na nieruchomości znajdowały się częściowo wyburzone budynki, nie przekraczające 4 kondygnacji. Wykorzystywanie gruntu przy ul. Hożej nr pod budownictwo mieszkaniowe przez dawnego właściciela dawało się pogodzić z miejscowym planem zagospodarowania. Odmowa przyznania prawa własności czasowej do przedmiotowej nieruchomości uzasadniona została jedynie tym, że „zgodnie z opracowywanym planem zagospodarowania przestrzennego teren nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Hożej nr hip. jest przeznaczony pod użyteczność publiczną i przydzielony Wykonawcy Planów Gosp.”, zatem przy wydaniu orzeczenia administracyjnego z dnia r., nr przez Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie doszło do rażącego naruszenia prawa.

3.3. Decyzją z dnia r. Urząd Wojewódzki w W: ia podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. nr 32 poz. 191 i nr 43, poz. 253) w zw. z art. 5 ust. 1 tej ustawy stwierdził nabycie przez Gminę W z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r., nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Hożej , oznaczonej w jednostce ewidencyjnej gruntów obręb nr działki ewidencyjnej o powierzchni m² z zabudową – budynkiem mieszkalnym, z wyłączeniem 16 lokali sprzedanych.

Decyzją nr _____ z dnia _____ r., Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził nieważność decyzji Wojewody W _____ Nr _____ z dnia _____ r., znak: _____, w części stwierdzającej nabycie przez Gminę _____ W _____ z mocy prawa, nieodpłatnie prawa własności budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Hożej _____, oznaczonej aktualnie w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Warszawa – Śródmieście, obręb ewidencyjny _____, jako działka nr _____ o numerze porządkowym Hoża 25a, uregulowanej w księdze wieczystej Nr _____. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że w dniu 27 maja 1990 r. budynek mieszkalny, zlokalizowany obecnie na działce nr _____, nie stanowił własności Skarbu Państwa, a tym samym nie podlegał przepisom ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych. Decyzja Wojewody W _____ została zatem wydana z rażącym naruszeniem prawa.

3.4. Sąd Rejonowy _____ w W _____ II Wydział Cywilny postanowieniem z dnia _____ r., sygn. akt _____, stwierdził nabycie spadku po Z _____ A _____ M _____ zmarłym w dniu _____ r. na mocy ustawy, przez żonę Z _____ M _____ w 1/4, matkę H _____ M _____; w 1/4 i siostrę K _____ B _____, z domu M _____ w 2/4.

Sąd Rejonowy _____ w W _____ II Wydział Cywilny postanowieniem z dnia _____ r., sygn. akt _____, stwierdził nabycie spadku po K _____ A _____ B _____, zd. M _____, zmarłej w dniu _____ r. na podstawie ustawy, przez córkę A _____ K _____, zd. B _____ w całości.

Sąd Rejonowy _____ w W _____ I Wydział Cywilny postanowieniem z dnia _____ r., sygn. akt _____, stwierdził nabycie spadku po H _____ J _____ M _____, zmarłej w dniu _____ r. na podstawie ustawy, przez córkę K _____ A _____ B _____ w całości.

W dniu 9 czerwca 2000 r. M _____ M _____ złożył wniosek o stwierdzenie nabycia spadku przez Skarb Państwa do Sądu Rejonowego _____ w W _____ Postanowieniem z dnia _____ r., sygn. akt _____, Sąd Rejonowy _____ w W _____ I Wydział Cywilny stwierdził nabycie spadku po Z _____ M _____ zmarłej w dniu _____ r. przez Skarb Państwa w całości z dobrodziejstwem inwentarza. W dniu 9 lipca 2001 r. A _____ K _____ wniosła apelację od przedmiotowego postanowienia. W dniu _____ r., na skutek rozpoznania apelacji A _____ K _____, Sąd Okręgowy w W _____ postanowił (sygn. akt _____) uchylić zaskarżone

postanowienie i przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Postanowieniem z dnia _____ r., sygn. akt _____, Sąd Rejonowy _____ w W _____ I Wydział Cywilny stwierdził nabycie spadku po Z _____ M _____ zmarłej w dniu _____ r., na podstawie testamentu, przez K _____ A _____ B _____ w całości.

3.5. W dniu _____ r. K _____ B _____ zawarła z M _____ M _____ umowę sprzedaży (akt notarialny Rep. A numer nr _____), w treści której oświadczyła, że przysługują jej prawa i roszczenia w udziale wynoszącym $\frac{1}{2}$ części do nieruchomości o powierzchni _____ sążni kwadratowych, znajdującej się przy ul. Hożej 25 w Warszawie, oznaczonej numerami hipotecznymi _____ i _____, a w szczególności do zwrotu opisanej nieruchomości gruntowej. Na mocy zawartej umowy K _____ B _____ z przysługującego jej udziału wynoszącego $\frac{1}{2}$ części praw i roszczeń do wskazanej nieruchomości, sprzedała M _____ M _____ udział wynoszący _____ za cenę 500,00 zł (pięćset złotych). W treści § 6 umowy strony ustaliły, że w przypadku uzyskania odszkodowania za przedmiotową nieruchomość przez M _____ M _____ zobowiązuje się on w terminie 1 miesiąca od otrzymania odszkodowania do zapłaty K _____ B _____ kwoty równej połowie wysokości otrzymanego odszkodowania.

Umową sprzedaży z dnia _____ r. (akt notarialny Rep. A nr _____) A _____ K _____ sprzedała B _____ Z _____, w której imieniu działał M _____ M _____, całość pozostałego jej udziału w prawach i roszczeniach do nieruchomości o powierzchni _____ sążni kwadratowych, znajdującej się przy ul. Hożej _____ w Warszawie, oznaczonej numerami hipotecznymi _____ i _____, wynikających z art. 7 dekretu, za łączną cenę w kwocie 1.000,00 zł (tysiąc złotych).

Umową z dnia _____ r. (akt notarialny Rep. A nr _____) Miasto Stołeczne Warszawa oddało A _____ K _____ i M _____ M _____ nieruchomość gruntową gruntu – dz. e. _____ z obrębu _____, położoną przy ul. Hożej 25a o obszarze _____ m² w użytkowanie wieczyste w udziale wynoszącym łącznie _____ na rzecz: A _____ K _____ w udziale wynoszącym _____ części, a dla M _____ i M _____ w udziale wynoszącym _____ części – na okres 80 lat.

Umową z dnia _____ r. (akt notarialny Rep. A nr _____) A _____ K _____ sprzedała B _____ Z _____, reprezentowanej przez pełnomocnika M _____ M _____, cały jej udział wynoszący _____ części w użytkowaniu wieczystym gruntu położonego w Warszawie przy ul. Hożej 25a w Warszawie, stanowiącego działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym _____ o obszarze _____ m² oraz taki sam udział we współwłasności znajdującego

się na nim budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość, objęte księgą wieczystą Kw nr , za cenę w kwocie 1.000.000,00 zł.

Umową z dnia r. (akt notarialny Rep. A nr) A1 K
sprzedała M M przysługujący jej udział w niezaspokojonych prawach i roszczeniach z art. 7 dekretu, o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w udziale części gruntu położonego przy ul. Hożej 25a i oznaczonej jako działka ewidencyjna numer i w takim samym udziale przysługującą jej, stosownie do art. 5 dekretu, własność budynku za cenę 1.000,00 zł.

3.6. Postanowieniem nr z dnia r. Prezydent m.st. Warszawy w Warszawie zawiesił z urzędu postępowanie administracyjne dotyczące rozpoznania wniosku dekretowego o przyznanie prawa użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Hożej do czasu dokonania podziału nieruchomości, mającego na celu wyodrębnienie gruntu dawnej hipoteki nr z działki ewidencyjnej nr z obrębu .

W dniu r. Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzję nr w której zatwierdził podział nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej nr położonej w Warszawie przy ul. Hożej , którą stanowiła działka ewidencyjna nr z obrębu ewidencji gruntów nr o powierzchni m², na działki ewidencyjne:

1. nr o powierzchni n² – położoną przy ul. Hożej ,
2. nr o powierzchni m² – położoną przy ul. Hożej ,

- zgodnie z „Mapą sytuacyjną do celów prawnych nieruchomości KW z projektowanym podziałem” – wpisaną dnia r. z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Ośrodek Dokumentacji i Kartografii w Warszawie za nr ewidencyjnym , która stanowił załącznik do decyzji.

Wskutek podziału działek dawna nieruchomość hipoteczna nr obecnie znajduje się w obrębie i w jej skład wchodzi: działka ewidencyjna nr o powierzchni m², zabudowana budynkiem mieszkalnym przedwojennym, działka ewidencyjna nr o powierzchni m², stanowiąca podwórko oraz działka ewidencyjna nr o powierzchni m², zabudowana budynkiem mieszkalnym wybudowanym po 1945 r.

3.7. Decyzją z dnia r., nr , Prezydent m.st. Warszawy, na podstawie art. 7 ust. 1, 2 i 3 dekretu, ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego udziału wynoszącego części gruntu o pow. m², oznaczonego jako działka nr z

obręb (grunt pod budynkiem), położona w Warszawie przy ul. Hożej na rzecz A K w udziale wynoszącym części oraz M M w udziale wynoszącym części (pkt 1 decyzji), a także ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu opisanego w pkt 1 decyzji w wysokości 138,82 zł netto (słownie: sto trzydzieści osiem złotych 82/100), płatny na konto Dzielnicy m.st. Warszawy – przez osoby wymienione w pkt 1 - z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku. Czynszu tego nie pobiera się za rok, w którym zostanie ustanowione prawo użytkowania wieczystego (pkt 2 decyzji). W motywach rozstrzygnięcia wskazano, że wniosek o przyznanie prawa własności czasowej (aktualnie prawa użytkowania wieczystego) zasługuje na uwzględnienie albowiem budynek został wybudowany w latach 1898-1900 i spełnia warunek z art. 5 dekretu.

Postanowieniem z dnia r., nr , Prezydent m.st. Warszawy, na podstawie art. 113 § 1 i 3 oraz art. 125 § 1 k.p.a. sprostował oczywistą omyłkę w decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr z dnia r. w ten sposób, że w pkt 1. postanowił:

„Ustanowić na lat 99 prawo użytkowania wieczystego udziału wynoszącego części gruntu o powierzchni m², oznaczonego jako działka ewidencyjna w obrębie (grunt pod budynkiem), położonego w Warszawie przy ul. Hożej na rzecz:

- A K – w udziale wynoszącym części,
- M M – w udziale wynoszącym części”.

W motywach rozstrzygnięcia wskazano, że w dniu r. zauważono mylne wyliczenie udziałów, a organ uznał swoją oczywistą pomyłkę i postanowił ją sprostować.

Decyzją z dnia r., Nr , Prezydent m.st. Warszawy, na podstawie art. 155 k.p.a., orzekł:

1. uchylić ostateczne postanowienie Prezydenta m.st. Warszawy nr z dnia r. prostujące oczywistą omyłkę w decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr z dnia r.;

2. zmienić ostateczną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr z dnia r. nadając mu brzmienie w sposób następujący:

w pkt 1:

„Ustanowić na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego części gruntu o powierzchni m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr

w obrębie (KW nr), położonego w Warszawie przy ul. Hożej 25a na rzecz:

- A K – w udziale wynoszącym części,
- M M – w udziale wynoszącym części”;

w pkt 2:

„Ustalić czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego części gruntu opisanego w pkt I decyzji w wysokości netto 281,09 zł (słownie zł: dwieście osiemdziesiąt jeden złotych 09/100) płatny z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku na konto Dzielnicy m.st. Warszawy. Czynszu tego nie pobiera się za rok, w którym zostanie ustanowione prawo użytkowania wieczystego”;

dopisać pkt 3, który otrzymuje brzmienie:

„Odmówić ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego części gruntu opisanego w pkt. 1 oddanego w użytkowanie wieczyste właścicielom lokalu mieszkalnego nr znajdującego się w budynku przy ul. Hożej ”;
na stronie 4 w wierszu 9 od dołu usunąć słowo „córka”.

W uzasadnieniu wskazano, że odmowa ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do części niepodzielnej gruntu nastąpiła z uwagi na oddanie jej w użytkowanie wieczyste właścicielowi lokalu mieszkalnego nr – wykupionego aktem notarialnym.

Pismem z 7 kwietnia 2012 r. skierowanym do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy M M wniósł o wydanie decyzji dotyczącej nieruchomości przy ul. Hożej 25a, w takim stanie prawnym, w jakim się znajduje, tj. w udziale na dzień złożenia wniosku, dla M M i A K .

Decyzją nr z dnia r. Prezydent m. st. Warszawy uchylił pkt c decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr z dnia r. (pkt 1), ustanowił do dnia r. prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego części gruntu o powierzchni m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie (KW nr), położonego w Warszawie przy ul. Hożej 25a na rzecz M M (pkt 2), ustalił „czynsz symboliczny” z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w pkt 2 decyzji w wysokości 6,91 zł netto (słownie: sześć złotych 91/100) – zgodnie z ww. Uchwałą Nr XVIII/579/2007 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 listopada 2007 r. - płatny na konto Dzielnicy n.st. Warszawy – przez osoby wymienione w pkt 1 - z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku.

Czynszu tego nie pobiera się za rok, w którym zostanie ustanowione prawo użytkowania wieczystego (pkt 3).

Postanowieniem nr _____ z dnia _____ r. Prezydent m.st. Warszawy w Warszawie sprostował oczywistą omyłkę pisarską w decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr _____ z dnia _____ r. w ten sposób, że pkt 1 otrzymał brzmienie: uchylić pkt 3 decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia _____ r. dodany decyzją nr _____ z dnia _____ r. Pozostałe postanowienia ww. decyzji pozostały bez zmian. W uzasadnieniu postanowienia Prezydent m.st. Warszawy wskazał, że w związku z zauważonymi błędami uznał swoją oczywistą omyłkę i postanowił, jak na wstępie.

3.8. Protokołem z _____ r. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy _____ m. st. Warszawy przekazał administrowanie budynku położonego przy ul. Hożej 25a w Warszawie, na działce ewidencyjnej _____ z obrębu _____, o powierzchni _____ m², A _____ K _____ oraz M _____ M _____

Umową z dnia _____ r. (akt notarialny Rep. A nr _____) Miasto Stołeczne Warszawa oddało w użytkowanie wieczyste grunt przy ul. Hożej 25a, oznaczony jako działka ewidencyjna nr _____ w obrębie _____ o obszarze _____ m² w udziale wynoszącym _____ części na rzecz M _____ M _____, to jest następcy prawnego poprzednich właścicieli, do dnia _____ r., to jest na okres oddania w użytkowanie wieczyste pozostałego udziału.

W dniu _____ r. M _____ M _____ zawarł z Zakładem Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy _____ m.st. Warszawy Porozumienie nr _____ w sprawie rozliczenia wzajemnych wierzytelności. Zgodnie z § 4 Porozumienia Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy _____ m.st. Warszawy potrąca należne mu od M _____ M _____ wierzytelności w wysokości 60.431,96 zł z przysługującymi M _____ M _____ wierzytelnościami należnymi od Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy _____ m.st. Warszawy w wysokości 1.673.264,26 zł stosownie do art. 498 i nast. k.c., w wyniku czego należna M _____ M _____ kwota wynosi 1.612.832,30 zł. M _____ M _____ potwierdził, iż kwota 1.612.832,30 zł została przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy _____ m.st. Warszawy przelana na jego konto w dniu 11 czerwca 2014 r.

3.9. Pismem z dnia 15 września 2009 r. M _____ M _____ zażądał od Prezydenta m.st. Warszawy zapłaty kwoty 5.184.000,00 zł za bezumowne korzystanie z budynku przy ul. Hożej 25a (działka _____) za okres 10 lat.

Pozwem złożonym w dniu 30 września 2009 r. M M wniósł o zasądzenie od Miasta Stołecznego Warszawy kwoty 5.184.000,00 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku posadowionego na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Hożej , na działce ewidencyjnej nr z obrębu , w okresie od 29 września 1998 r. do 29 września 2008 r. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

Wyrokiem z dnia . r. (sygn. akt) Sąd Okręgowy w W w pkt. I zasądził od Miasta Stołecznego Warszawy na rzecz M M kwotę 1.091.033 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 września 2009 r. do dnia zapłaty; w pkt. II oddalił powództwo w pozostałym zakresie; w pkt. III nakazał pobrać od m.st. Warszawa na rzecz Skarbu Państwa – kasy Sądu Okręgowego w W kwotę 21.307,67 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych; w pkt IV nakazał pobrać z zasądzanego w punkcie I roszczenia od M: M na rzecz Skarbu Państwa – kasy Sądu Okręgowego w W kwotę 85.230,68 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych; w pkt V zasądził od M M na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy kwotę 4.316,60 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu.

Wyrokiem z . r. sygn. akt Sąd Apelacyjny w W oddalił apelację Miasta Stołecznego Warszawy oraz zasądził od Miasta Stołecznego Warszawy na rzecz M M kwotę 5.400,00 złotych tytułem zwrotu zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne.

W dniu 13 października 2014 r. pozwany Miasto Stołeczne Warszawa wniosło skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego w W z dnia . r. sygn. akt .

Wyrokiem z . r. sygn. Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w W z dnia . r., sygn. akt ; i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w W do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu Sąd Najwyższy wskazał, że przysługujące tym osobom roszczenia uzupełniające, w tym wynagrodzenie za korzystanie przez miasto stołeczne Warszawa bez tytułu prawnego z budynków objętych dekretem warszawskim, następnie odzyskanych przez przedwojennych właścicieli lub ich spadkobierców dzięki zmienionym realiom ustrojowym, społecznym i gospodarczym, mają służyć naprawieniu krzywd dziejowych poniesionych przez te osoby. Nie jest więc obojętne, kto z tych roszczeń korzysta, a także komu i na jakich zasadach przypadają ostatecznie należności z tego tytułu, obciążające fundusze publiczne. Analizując zgodność umowy z dnia . roku z zasadami współżycia społecznego w

kontekście art. 58 § 2 k.c. Sąd Najwyższy stwierdził, że należy ocenić, czy z punktu widzenia ogółu ludzi uczciwych i rozumnych, jest zgodna z elementarnymi zasadami uczciwości i przyzwoitości umowa, na mocy której obrotna i przedsiębiorcza osoba, znakomicie obeznana z zagadnieniami dotyczącymi nieruchomości objętych dekretem warszawskim, kupuje za 50 złotych od spadkobierczyni przedwojennych właścicieli budynku w centrum Warszawy, osoby schorowanej, w podeszłym wieku, skromnie sytuowanej, roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z tego budynku przez pozwanego, w sytuacji, w której nabywca tej wierzytelności doskonale zdaje sobie sprawę, że wierzytelność ta przedstawia dużą wartość. Sąd Najwyższy zauważył, że ponownego rozważenia wymaga, czy moralne jest, aby osoba, która nie tylko nigdy nie została pokrzywdzona działaniem dekretu warszawskiego, ale która roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z budynku, nabyła od osoby uprawnionej za 50 złotych, czyli ułamek faktycznej wartości, odniosła korzyści z tego tytułu, kosztem środków publicznych, czyniąc z tego rodzaju działalności źródło znacznych przychodów, nieadekwatnych do zainwestowanych środków.

Wyrokiem z r. sygn. akt Sąd Apelacyjny w W w punkcie pierwszym zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w W z dnia ., sygn. akt ' w punkcie pierwszym, trzecim, czwartym i piątym w ten sposób, że oddalił powództwo i zasądził od M M₁ na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy kwotę 7.200,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz w punkcie drugim zasądził od M M₂ na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy kwotę 119.901,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego. W uzasadnieniu Sąd Apelacyjny wskazał, że zawarta w dniu 6 czerwca 2008 r. umowa sprzedaży przysługujących A K praw i roszczeń do nieruchomości przy ul. Hożej 25 w Warszawie, za wyjątkiem roszczenia o oddanie przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste, jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, a zatem w świetle art. 58 § 2 k.c. jest nieważna. Przysługujące tym osobom roszczenia uzupełniające, w tym o wynagrodzenie za korzystanie bez tytułu prawnego z budynków objętych dekretem warszawskim – następnie przez nich odzyskanych – mają obecnie służyć naprawieniu krzywd historycznych poniesionych przez te osoby. Nie jest więc obojętne, kto z tych roszczeń korzysta. Nie bez znaczenia również komu i na jakich zasadach należności z tego tytułu przypadają, szczególnie, że te należności obciążają fundusze publiczne. Powód nie jest przedwojennym właścicielem przedmiotowej nieruchomości ani jego spadkobiercą. Dochodząc wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości nie realizuje powyżej określonego celu roszczenia uzupełniającego. Pani A K nie czuła

potrzeby ani chęci skorzystania z przysługujących jej odzyskanych uprawnień właścicielskich, a uprzednio bezprawnie odebranych jej poprzednikom prawnym, choć jako osoba starsza, skromnie sytuowana niewątpliwie w ten sposób mogłaby poprawić swą sytuację materialną, życiową, a tym samym uzyskać swoistą rekompensatę za wcześniejsze bezprawne pozbawienie rodziny majątku. Wierzytelność tę, o ogromnej wartości majątkowej, za cenę wręcz symboliczną, w drodze umowy cesji roszczeń nabywa powód – osoba spoza kręgu dawnych właścicieli nieruchomości warszawskich i ich spadkobierców, ale dobrze znający zagadnienia związane z nieruchomościami objętymi działaniem dekretu skoro, jak wynika z akt sprawy, już wcześniej na podstawie umów cesji roszczeń, wierzytelności nabył szereg nieruchomości objętych dekretem warszawskim i związanych z nimi roszczeń uzupełniających, czyniąc z tego rodzaju działalności źródło znacznych przychodów. Powód musiał mieć w chwili zawierania umowy przelewu świadomość bardzo dużej wartości nabytej od pani K wierzytelności oraz, że należności z tytułu dochodzonego roszczenia pozwolą na osiągnięcie wysokiego przysporzenia majątkowego i to kosztem środków publicznych pochodzących od podatników. Analiza przedstawionych okoliczności doprowadziła Sąd Apelacyjny do przekonania, że omawiana umowa z dnia r. zawarta między takimi osobami w warunkach wyżej opisanych, z punktu widzenia ogółu ludzi uczciwych i rozumnych nie może zostać uznana za zgodną z elementarnymi zasadami uczciwości i przyzwoitości. Stwierdzenie, iż przywołana umowa jest nieważna, prowadzi do wniosku, że powodowi nie przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie przez pozwanego bez tytułu prawnego z nieruchomości przy ul. Hożej , bowiem nigdy dochodzonego roszczenia nie nabył.

W dniu 8 sierpnia 2016 r. M M złożył skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego w W: z dnia r., sygn. akt .

Postanowieniem z dnia r., sygn. akt Sąd Apelacyjny w W oddalił wniosek M: M z dnia 9 sierpnia 2016 r. o wstrzymanie wykonania wyroku Sądu Apelacyjnego w W z dnia r. sygn. akt

3.10. Pozwem z dnia 6 września 2016 r. powód Miasto Stołeczne Warszawa wniosło o: zasądzenie od pozwanego M M kwoty 1.729.982,28 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty; zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego; zabezpieczenie roszczenia poprzez zajęcie rachunków bankowych pozwanego oraz ustanowienie zakazu zbywania lub obciążania

spadkowych o sygn.: , , , akt postępowań karnych Prokuratury Rejonowej w W znak: ; dokumentacji przesłanej przez Archiwum Państwowe (zestaw map i innych kart A3 i A4); akt lokalizacyjnych; akt z Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego (znak: i z załącznikami); akt z Urzędu Miasta – Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy ; akt ze Straży Miejskiej dotyczących zdarzeń przy ul. Hożej i 25a; akt z Komendy Rejonowej Policji w W ; akt podziału nieruchomości o nr ew. , akt postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego oraz udzielenia pozwolenia na budowę (budynku przy ul. Hożej 25a); akt postępowania o usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości kominów budynku przy ul. Hożej w Warszawie (roboty budowlane prowadzone w Hożej 25a); ksiąg meldunkowych dla nieruchomości Hożej i Hożej ; akt sprawy cywilnej ; akt sprawy cywilnej o sygn. akt .

Komisja ustaliła stan faktyczny sprawy również na podstawie opinii biegłych: do spraw wyceny nieruchomości R M z dnia 8 grudnia 2017 r., do spraw pisma porównawczego K G z dnia 2 listopada 2017 r. Sporządzone opinie nie budzą żadnych wątpliwości Komisji w zakresie ich wartości merytorycznej. Odpowiadały również standardom z punktu widzenia ich formalnej poprawności.

Stan faktyczny sprawy ponadto ustalono na podstawie dowodów z zeznań świadków: J M , K D , K R , I . K

III

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

- 1. Rażące naruszenie zasady prawdy obiektywnej przez Prezydenta m.st. Warszawy poprzez nieustalenie przesłanki posiadania gruntu w chwili złożenia wniosku dekretowego oraz nieustalenie powyższej przesłanki jako samodzielna podstawa uchylecia decyzji reprivatyzacyjnej**

1.1. Komisja stwierdziła, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr / została wydana z rażącym naruszeniem prawa, tj. z rażącym

naruszeniem przepisów art. 7, art. 77 § 1 i art. 107 § 3 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. poz. 279 oraz z 1985 r. poz. 99, dalej: dekret), ze względu na to, że organ wydając swoją decyzję nie zbadał okoliczności istotnej dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy - przesłanki posiadania nieruchomości na chwilę złożenia wniosku przez dawnych współwłaścicieli, a mianowicie nie odniósł się w żaden sposób do problemu posiadania gruntu przez K : B: oraz Z M , dla którego ustanowiono kuratora dla majątku – jego żonę Z M . Z ustaleń Komisji wynika, że K B po wojnie zamieszkiwała przy ul. Hożej , więc jej posiadanie nieruchomości przy ul. Hożej nie było wykluczone, jednak zaniechanie dokonania ustaleń w tym zakresie przez Prezydenta m.st. Warszawy oraz zaniechanie pogłębionej analizy w zakresie posiadania nieruchomości przez Z M „, zmarłego w K r., a więc niemal 8 lat przed złożeniem wniosku dekretowego, stanowi rażące naruszenie prawa.

1.2. Prezydent m.st. Warszawy wydając decyzję reprivatyzacyjną był obowiązany podjąć wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy oraz do załatwienia sprawy, w tym również poczynienia ustaleń dotyczących posiadania nieruchomości na chwilę złożenia wniosku przez dawnych współwłaścicieli, bacząc przy tym, aby został w sprawie uwzględniony interes społeczny i słuszny interes obywateli.

1.3. Wykładnia językowa treści art. 7 ust. 1 in principio dekretu pozwala na przyjęcie, że przesłanka „posiadania” odnosi się nie tylko do prawnych następców właściciela, lecz również do dotychczasowego właściciela gruntu. Wskazuje na to m.in. znak interpunkcyjny (przecinek) rozdzielający części zdania odnoszące się – odpowiednio – do dotychczasowego właściciela gruntu oraz prawnych następców właściciela, oddzielonych tym samym znakiem interpunkcyjnym (przecinkiem) od wyrażenia: „będący w posiadaniu gruntu”. Wykładnia językowa art. 7 ust. 1 wskazuje, że przesłanka posiadania dotyczyła zarówno właścicieli gruntu, jak i ich następców prawnych (tak: wyrok NSA z dnia 17 stycznia 2002 r., sygn. akt I SA 1482/00).

Przesłanka posiadania stanowi konieczny warunek ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych zgodnie z art. 7 ust 1 i 2 dekretu. Posiadanie gruntu w chwili wystąpienia z wnioskiem określa krąg podmiotów, którym może przysługiwać uprawnienie restytucyjne na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu. Brak wskazanej przesłanki posiadania stanowi samoistną i wystarczającą podstawę do odmowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego (tak wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r. sygn. akt Kp 3/15, OTK ZU seria A poz. 66). Jak

podkreślił Trybunał: „Art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego jako uprawnionych wskazuje wprowadzić „dotychczasowego właściciela gruntu” i „jego prawnego następcę”, jednocześnie jednak możliwość zgłoszenia przez nich wniosku o przyznanie prawa rzeczowego wyraźnie uzależnia od posiadania gruntu; verba legis: „Dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu”. Przepis uprawnia do złożenia wniosku także osoby „ich prawa reprezentujące”, w tym wypadku nie stawiając wymogu posiadania nieruchomości. Z porównania określenia obu kategorii uprawnionych wynika, że druga kategoria uprawnionych do zgłoszenia wniosku obejmuje przedstawicieli ustawowych i pełnomocników (uprawnieni formalnie) właścicieli i ich następców prawnych (uprawnieni materialnie), którzy – dla skuteczności wniosku – musieli być posiadaczami gruntu”. Należy zauważyć, że odmienna wykładania tego przepisu stałaby w opozycji do *ratio legis* dekretu, zakładającego możliwość ustanowienia prawa wieczystej dzierżawy (obecnie użytkowania wieczystego) lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną dla tych dotychczasowych właścicieli gruntów, w których władaniu znajdowały się nieruchomości gruntowe. Tych też właścicieli pozbawiano prawa własności na rzecz gminy m.st. Warszawy, natomiast własnością dotychczasowych uprawnionych pozostawały budynki oraz inne przedmioty, znajdujące się na wskazanych gruntach (art. 5 dekretu). Celem tych rozwiązań miało być umożliwienie racjonalnego przeprowadzenia odbudowy stolicy i dalszej jej rozbudowy (art. 1 dekretu). Z drugiej strony, wymaganie posiadania nieruchomości przez właściciela uprawnionego do wystąpienia z wnioskiem o przyznanie mu prawa do gruntu wynikało z systemowego założenia, wiążącego się z wywołanej wojną migracji ludności i istnieniem majątków opuszczonych i porzuconych. Chodziło bowiem o to, by skłonić właścicieli do obejmowania posiadania domów, ich odbudowy lub przynajmniej usunięcia gruzu. Oznacza to, że dopiero po odzyskaniu posiadania warszawski właściciel mógł skierować wniosek o przyznanie prawa dzierżawy/zabudowy gruntu pod budowlą (vide E. Łętowska, Mechanizm dekretu Bieruta. Dlaczego potrzebna była przesłanka posiadania?, publ.: <http://konstytucyjny.pl>).

W ustawie 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 poz.431) ustawodawca dostrzegając rozbieżności interpretacji wskazanych przepisów, które pojawiły się w orzecznictwie i w uzasadnieniu cytowanego powyżej wyroku Trybunału, wprowadził w art. 30 ust. 1 pkt 4b) ustawy z dnia 9 marca 2017 r. samodzielną podstawę uchylecia decyzji reprivatyzacyjnej – brak ustalenia przez organ przesłanki posiadania.

Organy administracyjne orzekające w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nie badały zaś w niniejszej sprawie przesłanki posiadania, określonej w art. 7 ust 1 i 2 dekretu.

Badanie przesłanki posiadania wynika z treści art. 7 ust. 1 dekretu, zaś wspomniana nowelizacja jedynie potwierdziła tę okoliczność, jako uzasadniającą uchylenie tych decyzji reprivatyzacyjnych w razie braku jej ustalenia przez organ.

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

1.5. Wiodącą zasadą postępowania wyjaśniającego według przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego jest obowiązek dochodzenia przez organ administracji publicznej do prawdy obiektywnej (materialnej). Jest ona powiązana z zasadą praworządności, a prawidłowe ustalenie stanu faktycznego sprawy jest niezbędnym elementem prawidłowego zastosowania normy prawa materialnego (vide H. Knysiak-Molczyk [w:] Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, Warszawa 2015, s. 65 i nast.). Odmienne zatem niż w sądowym procesie cywilnym, organ prowadzący

postępowanie administracyjne na podstawie k.p.a. nie opiera się wyłącznie na faktach wskazanych przez stronę (strony), lecz podejmuje wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie zarówno interes społeczny, jak i słuszny interes obywateli (art. 7 k.p.a.). W konsekwencji organ administracji publicznej jest obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy (art. 77 § 1 k.p.a.). Obowiązek zebrania całego materiału dowodowego przez organ administracji publicznej należy rozumieć w ten sposób, że organ czyni to z własnej inicjatywy, jeżeli uważa to za konieczne dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy, a także gromadzi w aktach sprawy dowody wskazane lub dostarczone przez strony, jeżeli mają one znaczenie dla sprawy (vide A. Wróbel [w:] M. Jaśkowska, A. Wróbel, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz do art. 77, SIP Lex 2016, pkt 1).

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

W orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że organ prowadzący postępowanie ma tak ustalić stan faktyczny sprawy, aby był on zgodny z rzeczywistością. W szczególności jest obowiązany dokonać wszechstronnej oceny okoliczności konkretnego przypadku na podstawie analizy całego materiału dowodowego, a stanowisko wyrażone w decyzji uzasadnić w sposób wymagany przez przepisy k.p.a. (vide wyrok NSA w Warszawie z dnia 26 maja 1981 r., SA 810/81, ONSA 1981, nr 1, poz. 45). Zgodnie z wyrokiem SN z dnia 23 listopada 1994 r., III ARN 55/94, OSNAPiUS 1995, nr 7, poz. 83: „(...) jako dowolne należy traktować ustalenia faktyczne znajdujące wprawdzie potwierdzenie w materiale dowodowym, ale niekompletnym, czy nie w pełni rozpatrzonym. Zarzut dowolności wykluczają dopiero ustalenia dokonane w całokształcie materiału dowodowego (art. 80 k.p.a.), zgromadzonego i zbadanego w sposób wyczerpujący (art. 77 § 1 k.p.a.), a więc przy podjęciu wszystkich kroków niezbędnych dla dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego, jako warunku niezbędnego wydania decyzji o przekonującej treści (art. 7 k.p.a.)”. Jak zauważył natomiast Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 13 listopada 2013 r. (sygn. akt II GSK 926/12, Legalis): „(...) rażące naruszenie przepisów postępowania regulujących kwestię ustaleń faktycznych sprawy można by rozważać w sytuacji, gdyby organ w sposób oczywisty nie poczynił takich ustaleń, bądź gdyby całkowicie uchylił się od rozpatrzenia materiału dowodowego sprawy”.

1.7. Z akt sprawy wynika, że Prezydent m.st. Warszawy nie przeprowadził jakiegokolwiek postępowania co do jednej z kluczowych przesłanek dla prawidłowego

zbadał wniosek dekretowy, o której stanowi art. 7 ust. 1 dekretu – nie odniósł się w żaden sposób do wymagania posiadania gruntu przez dawnych właścicieli, tj. K B , oraz Z M oraz nie przedstawił Komisji dowodów odnoszących się do tej okoliczności. Poprzez pominięcie przedmiotowej kwestii uzasadnienie decyzji reprivatyzacyjnej nie spełnia także wymogów z art. 107 § 1 pkt 6 k.p.a.

1.8. Na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 2) w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4b) ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja uchyliła decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy jeżeli 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.

Jak wskazano powyżej, Prezydent m.st. Warszawy, wydał przedmiotową decyzję reprivatyzacyjną pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej nr hip. i , położonej przy ul. Hożej przez jej dotychczasowych właścicieli. Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 2) w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4b) ustawy z dnia 9 marca 2017 r. stanowi to samodzielną podstawę uchylenia przedmiotowej decyzji reprivatyzacyjnej.

1.9. Podsumowując, Prezydent m.st. Warszawy naruszył w sposób rażący powyżej wskazane standardy prowadzenia postępowania administracyjnego, obowiązujące w demokratycznym państwie prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej. Przebieg wskazanego postępowania odbiegał w sposób oczywisty od zasad prawdy obiektywnej i rzetelności. Ponadto poprzez nieustalenie posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu, zaszła podstawa do uchylenia przedmiotowej decyzji reprivatyzacyjnej na podstawie art. 30 ust. 1 pkt 4b) ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

1.10. Wobec powyższego należało stwierdzić zaistnienie przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 4) i art. 30 ust. 1 pkt 4b) ustawy z dnia 9 marca 2017 r., stanowiącej podstawę uchylenia zakwestionowanej przez Komisję decyzji.

2. Rażące naruszenie przepisów prawa poprzez nieustalenie prawidłowego kręgu stron postępowania i naruszenie zasady czynnego udziału stron

2.1. Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr , została wydana z naruszeniem prawa polegającym na rażącym naruszeniu art. 7, art. 77 § 1 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu oraz art. 50 ustawy z dnia 8 marca 1990 r.

o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 446, ze zm., dalej: u.s.g.) – ze względu na nieustalenie prawidłowego kręgu stron postępowania administracyjnego.

2.2. Jak wynika z treści decyzji reprivatyzacyjnej, Prezydent m.st. Warszawy przyjął dokumenty przedstawione przez osobę zainteresowaną i jedynie na ich podstawie ustalił stan faktyczny sprawy. Prezydent m.st. Warszawy zaniechał jakichkolwiek innych czynności dowodowych, wbrew art. 7, 77 § 1 k.p.a., w szczególności w sprawie nie dokonał prawidłowych ustaleń w zakresie kręgu osób uprawnionych. W toku postępowania rozpoznawczego Komisja ustaliła zaś, że już w dniu wydania decyzji przez Prezydenta m.st. Warszawy istniały istotne okoliczności, które poddawały w wątpliwość to, czy dopuszczalne było ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz beneficjentów.

2.3. Komisja ustaliła, że w dniu 10 stycznia 2001 r. A i K złożyła wniosek o stwierdzenie, że spadek po H J M na podstawie ustawy nabył Skarb Państwa. Postanowieniem z r. Sąd Rejonowy w W, sygn. akt , stwierdził, że spadek po H J M nabyła K A B zd. M w całości. Z treści decyzji reprivatyzacyjnej wynika, że przebieg spadkobrania nie był w ogóle przedmiotem rozważań Prezydenta m.st. Warszawy. Prezydent m.st. Warszawy ustalił jedynie, że prawa do spadku po H J M nabyła córka K B (vide: postanowienie Sądu Rejonowego z dnia r., sygn.).

Tymczasem data postępowania spadkowego, które toczyło się po H M (postanowienie z dnia r.) i data jej śmierci (r.) powinna skłonić Prezydenta m.st. Warszawy do analizy dotyczącej tego, czy Skarb Państwa nie powinien wziąć udziału w postępowaniu o stwierdzenie nabycia spadku. Uznanie Skarbu Państwa za spadkobiercę niewątpliwie miałyby wpływ na treść decyzji reprivatyzacyjnej - prawidłowość ustalenia kręgu stron postępowania dekretoowego.

2.4. Organ administracji publicznej nie był związany treścią postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku i aktów notarialnych. Zgodnie z art. 76 § 1 k.p.a. tylko dokumenty urzędowe stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo stwierdzone. W świetle zaś art. 76 § 3 k.p.a. możliwe jest jednak przeprowadzenie przez organ administracji publicznej dowodu przeciwko treści dokumentów wymienionych w tych przepisach, z czego nie skorzystano w przedmiotowej sprawie.

2.5. Należy zwrócić także uwagę, że samo uzasadnienie decyzji reprivatyzacyjnej co do kręgu podmiotów uprawnionych, w ocenie Komisji, nie spełnia wymagań z art. 107 § 1

pkt 6 k.p.a. W treści decyzji reprivatyzacyjnej organ ograniczył się jedynie do wymieniania czynności prawnych (umów sprzedaży) podejmowanych przed wydaniem decyzji w sprawie reprivatyzacji przez beneficjentów B Z i M: M, a także do wyliczenia postanowień sądów powszechnych w przedmiocie nabycia spadku. Nie sposób jednak z treści decyzji reprivatyzacyjnej wywieść, czy Prezydent m.st. Warszawy w ogóle analizował treść aktów notarialnych oraz postanowień w przedmiocie nabycia spadku, w tym ich prawidłowość w świetle innych okoliczności faktycznych. Zasada prawdy obiektywnej wyrażona w art. 7 k.p.a. zobowiązywała zaś Prezydent m.st. Warszawy do rzetelnego ustalenia stanu faktycznego, w tym do uzasadnienia stanowiska o posiadaniu przymiotu strony przez B Z, i M: M. Oparcie się jedynie na materiale dowodowym, w większości przedstawionym przez strony, nie można uznać za realizację wskazanej zasady, zwłaszcza w kontekście ujawnienia się obecnie nowych istotnych okoliczności sprawy.

2.6. Komisja stwierdziła, że w rozpoznawanym przypadku istniały podstawy do przyjęcia, że w sprawie mogły znaleźć zastosowanie przepisy Kodeksu Napoleona. Kwestia „spadków wakujących” zgodnie z Kodeksem Napoleona nie była w sprawie rozważana przez Prezydenta m.st. Warszawy. Z zebranego przez Komisję materiału dowodowego wynika natomiast, że mimo prawnej możliwości organ ten nie występował, przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej, o stwierdzenie nabycia spadku na rzecz Skarbu Państwa. Z akt sprawy wynika, że Prezydent m.st. Warszawy dysponował odpisem postanowienia w sprawie stwierdzenia nabycia spadku po H M. W szczególności Prezydent m.st. Warszawy mógł jako uczestnik postępowania żądać wznowienia postępowania sądowego w trybie art. 524 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1822, ze zm., dalej jako k.p.c.), lub wydania ponownego orzeczenia w sprawie stwierdzenia nabycia spadku w trybie art. 679 k.p.c. Nie ulega bowiem wątpliwości, że Miasto Stołeczne Warszawa miało jako właściciel nieruchomości interes prawny w postępowaniach, zwłaszcza że istniało duże prawdopodobieństwo, że roszczenia strony H M staną się roszczeniami Skarbu Państwa. Oznacza to, że stroną postępowania o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej mogła być osoba, która nie była osobą uprawnioną w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu.

2.7. Jeżeli spadkodawca zmarł przed r., do spraw spadkowych należało stosować – zgodnie z art. LI ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (w skrócie: „PWKC”) – prawo obowiązujące w chwili śmierci spadkodawcy, o ile przepisy poniższe nie stanowiły inaczej. W rozpoznawanym

przypadku do sprawy odnoszącej się do spadku po Z M i H M należało stosować przepisy dzielnicowego kodeksu cywilnego, wskazanego przepisami ustawy z dnia 2 sierpnia 1926 r. o prawie właściwym dla stosunków prywatnych wewnętrznych (Dz.U. z 1926 r. Nr 101 poz. 580). Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 2 sierpnia 1926 r. dla spraw spadkowych właściwe jest prawo, któremu spadkodawca podlegał osobiście w chwili śmierci, zaś w myśl art. 1 tej ustawy zdolność osobistą obywatela polskiego ocenia się według prawa, obowiązującego w miejscu jego zamieszkania. Dla przebiegu dziedziczenia po Z M, wobec okoliczności, że ostatnim jego miejscem zamieszkania było miasto L, zastosowanie znajdowały przepisy z byłego zaboru austriackiego. W konsekwencji przebieg spadkobrania po Z M nie budził wątpliwości.

Biorąc pod uwagę, że ostatnim miejscem zamieszkania H M była Warszawa, należy stwierdzić, że do oceny praw spadkowych należy stosować obowiązujący w chwili i miejscu śmierci spadkodawcy Kodeks Napoleona. Obowiązywał on do dnia 1 stycznia 1947 r., kiedy to wszedł w życie dekret z dnia 8 października 1946 r. Prawo spadkowe (Dz.U. z 1946 r. Nr 60, poz. 328), który w art. XVIII Przepisów wprowadzających również stanowił, że w sprawach spadkowych stosuje się prawo obowiązujące w chwili śmierci spadkodawcy, o ile przepisy w nim wskazane tego nie wyłączają. W uchwale z dnia 18 listopada 1966 r. (sygn. III CZP 89/66, OSNC 1967/4/62) Sąd Najwyższy wskazał, że celem przepisu LIV PWKC jest likwidacja niekorzystnych z punktu widzenia gospodarczego stanów faktycznych polegających na tym, że spadki przez wiele lat nie pozostają we władaniu spadkobierców.

W niniejszej sprawie Prezydent m.st. Warszawy nie ustalił, czy wobec tego spadek po H M był spadkiem wakującym w rozumieniu art. 811 Kodeksu Napoleona. Zgodnie zaś z art. 789 w związku z art. 2262 Kodeksu Napoleona możliwość przyjęcia lub zrzeczenia się spadku wakującego przedawnia się z upływem czasu wymaganego do najdłuższego przedawnienia praw nieruchomości, tj. w ciągu lat trzydziestu. W świetle powyższych przepisów, w rozpoznawanym przypadku termin końcowy na objęcie spadku po H M upłynąłby w roku . Z upływem tego terminu spadkobiercą *ipso iure* po wspomnianym współwłaścicielu przedmiotowej nieruchomości stałby się Skarb Państwa. W skład spadku wchodziły prawa i roszczenia do udziału nieruchomości przy ul. Hożej 25a w Warszawie. Okoliczność ta – której nie ustalił organ wydający decyzję reprivatyzacyjną – miała niewątpliwie istotny wpływ na ustalenie kręgu stron postępowania dekretowego.

W perspektywie powyższych okoliczności, w badanym przypadku zaistniały istotne wątpliwości dotyczące kręgu spadkobierców po H M , a przez to istotne wątpliwości co do osób uprawnionych na podstawie dekretu, a w konsekwencji do kręgu stron niniejszego postępowania, wysokości przysługującego im udziału, jak i prawidłowości rozstrzygnięcia podjętego w zakwestionowanym akcie w zakresie ustanowienia na rzecz M M i B Z prawa użytkowania wieczystego. Jak wskazano powyżej, Prezydent m.st. Warszawy nie podjął się wyjaśnienia, czy po zmarłej H M powinien dziedziczyć Skarb Państwa.

2.8. Spadek po Z M

Prezydent m.st. Warszawy ustalając stan faktyczny sprawy oparł się bezkrytycznie na przedstawionym przez strony postanowieniu z dnia 1 r., o sygn. akt wydanym przez Sąd Rejonowy w W : o stwierdzeniu nabycia spadku po Z M . Prezydent dysponował jednak w aktach sprawy pismem K B skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia r., w którego treści K B oświadczyła, że Z M: zmarła bezpotomnie w dniu r., a jedynym spadkobiercą po niej jest Skarb Państwa. Rozbieżność między treścią wniosku z dnia r., a treścią postanowienia z dnia r. nie została przez organ w żaden sposób zbadana, ani tym bardziej wyjaśniona. Ponownie należy podkreślić, że zasada prawdy obiektywnej wyrażona w art. 7 k.p.a. zobowiązywała Prezydenta m.st. Warszawy do rzetelnego ustalenia stanu faktycznego, w tym do uzasadnienia stanowiska o ustaleniu prawidłowego zakresu stron postępowania. Oparcia się jedynie na materiale dowodowym, w większości przedstawionym przez strony nie można uznać za realizację wskazanej zasady, zwłaszcza w kontekście wspomnianego pisma K B z dnia r., którym dysponował Prezydent m.st. Warszawy.

2.9. Komisja podjęła czynności mające na celu wyjaśnienie wskazanych wyżej rozbieżności, zbierając niezbędny materiał porównawczy oraz zlecając zbadanie biegłemu z zakresu grafologii i badań pisma ręcznego na okoliczność ustalenia autentyczności testamentu holograficznego Z M , na podstawie którego Sąd Rejonowy w W: wydał postanowienie z dnia r. w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku przez K B o sygn. akt Biegły grafolog w toku ekspertyzy dokonał porównania materiału kwestionowanego – oryginału jednostronicowego dokumentu z nagłówkiem o treści „Testament” (datowanego

na dzień r., w całości sporządzonego i podpisanego odręcznie; oznaczonego jako dokument nr 1) – z próbkami następujących grafizmów, zawartych na:

- 1) formularzu urzędowym – wniosku o dowód osobisty Z M z nagłówkiem o treści „Personalialia”; datowanym na 9 lipca 1951 r. (oznaczonym jako dokument nr 2);
- 2) formularzu urzędowym – wniosku o dowód osobisty K M (z dopiskiem: Patrz: B: K -A:) z nagłówkiem o treści „Personalialia”; datowanym na r. (oznaczonym jako dokument nr 3);
- 3) formularzu urzędowym – wniosku o dowód osobisty K B z nagłówkiem o treści „Personalialia”; datowanym na r. (oznaczonym jako dokument nr 4);
- e) oryginale fotografii z odręczną adnotacją na rewersie, bez dokładnej daty (8 lipca) (oznaczonym jako dokument nr 5).

Wśród wniosków sporządzonej opinii biegły stwierdził, że wszechstronna ocena różnorodnych zjawisk graficznych i psychografologicznych wskazuje na:

- a) zbieżności występujących w sposobie kreślenia kwestionowanego zapisu nr 1 i grafizmów porównawczych nr 3 i nr 4.
- b) zbieżności występujących w sposobie kreślenia zapisu nr 2 i grafizmu porównawczego nr 5.

Biegły w treści opinii zaznaczył, że zaobserwowany stopień zbieżności syntetycznej, topograficznej, motorycznej, mierzalnej, konstrukcyjnej pozwala na ustalenie, iż zgromadzone do badań próbki pisma w obu tych przypadkach stanowią grafizmy sporządzone przez tę samą osobę. Badania próbek pisma, poddane szczegółowej komparystycznej analizie grafologicznej i psychografologicznej, wskazują na ustalone powyżej zbieżności.

2.10. Przenosząc ustalenia wynikające z powyższej ekspertyzy biegłego na grunt rozpatrywanej przez Komisję sprawy, należy wskazać, że autentyczność testamentu holograficznego, sporządzonego z datą r., została wprost zakwestionowana przez biegłego (dokument nr 1). Próbki grafizmów porównawczych (dokumenty nr 3 i 4), z którymi zachodziły zbieżności, pochodziły z ankiet personalnych do dowodu osobistego K B Z kolei próbki grafizmów porównawczych uzyskanych z Instytutu Pamięci Narodowej i od rodziny Z M w postaci ankiety personalnej do dowodu osobistego Z M: i zdjęcia podarowanego siostrze – J: G (dokumenty nr 2 i 5) również wykazały zbieżności w sposobie kreślenia. Jakkolwiek biegły stwierdził w treści opinii grafologicznej, że wypowiedzenie się co do autentyczności testamentu holograficznego Z M wymaga większej liczby niekwestionowanych

próbek pisma i podpisów, a zgromadzony materiał nie spełnia wszystkich kryteriów komparystycznych, jednak należy podkreślić, że sam badany testament był materiałem obszernym, jednorodnym i adekwatnym. Biegły zwrócił uwagę, że materiał porównawczy stanowi kopię formularzy urzędowych (nr 2-4), co znacznie utrudnia skuteczną ocenę w zakresie ustalenia jednorodności pisma, jednak dokument nr 5 – jest dokumentem oryginalnym, nakreślonym osobiście przez Z M i miał on kluczowe znaczenie dla oceny autentyczności testamentu. Fakt istnienia zbieżności występujących w sposobie kreślenia między tym materiałem a kserokopią wniosku do dowodu osobistego Z M – a więc materiałów pochodzących z dwóch odrębnych źródeł – potwierdza jedynie, że zarówno wniosek o dowód osobisty, jak i podpis na pocztówce zostały sporządzone przez jedną osobę, tj. Z M. W konsekwencji obszerne próbki pisma widniejące na oryginale kwestionowanego testamentu, które nie wykazywały cech zbieżnych z autentycznymi próbkami pisma Z M, jednoznacznie przeczą, w ocenie Komisji, autentyczności testamentu na podstawie którego Sąd Rejonowy

w W wydał postanowienie z dnia ... r. (sygn. akt ...) w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku w całości przez K B

2.11. Podjęcie przez Prezydenta m.st. Warszawy właściwych czynności, a w szczególności wyjaśnienie kwestii autentyczności testamentu Z M i zawiadomienie organów ścigania o możliwości posłużenia się fałszywym dokumentem w postępowaniu sądowym, doprowadziłoby do wzruszenia postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, a w konsekwencji do ustalenia właściwego kręgu spadkobierców po Z M.

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

2.13. W myśl art. 50 u.s.g obowiązkiem osób uczestniczących w zarządzaniu mieniem komunalnym jest zachowanie szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu zgodnie z przeznaczeniem tego mienia i jego ochrona. W literaturze wskazuje się, że przepis ten skierowany jest do osób uczestniczących w zarządzaniu mieniem komunalnym, w

szczególności do organu wykonawczego gminy, w tym do Prezydenta m.st. Warszawy. W doktrynie stwierdza się jednomyślnie, że pojęcie: „szczególna staranność” powinno być rozumiane jako staranność wyższa niż należyta (P. Czechowski [w:] Prawo samorządu terytorialnego, red. P. Czechowski, S. Piątek, Warszawa 1994, s. 139–140; K. Bandarzewski [w:] tenże, P. Chmielnicki, P. Dobosz, W. Kisiel, P. Kryczko, M. Mączyński, S. Płazek, Ustawa o samorządzie gminnym. Komentarz, Warszawa 2010, s. 549; P. Chmielnicki, Stosunek pracy pracownika samorządowego a jego funkcja publiczna [w:] Stosunki pracy pracowników samorządowych, red. M. Stec, Warszawa 2008, s. 83 i n.). Wskazuje się, że wymagania co do staranności są wyższe w przypadku, gdy strony wiąże więź szczególnego zaufania, gdy dobro będące przedmiotem zobowiązania jest szczególnie cenne – właśnie ze względu na to, że jest dobrem publicznym (J. Dominowska, Komentarz do art. 50 [w:] Ustawa o samorządzie gminnym. Komentarz, red. R. Hauser, Z. Niewiadomski, Legalis 2011, pkt 7). Z tego też względu ustawodawca nawiązał w art. 50 u.s.g. do „przeznaczenia mienia” jako właściwego kryterium zarządu mieniem komunalnym. Skuteczna ochrona mienia, w odniesieniu do którego brak jest właściciela w znaczeniu ekonomicznym, wymaga uwypuklenia obowiązków osób uczestniczących w zarządzaniu mieniem komunalnym w zakresie ochrony (J. Jagoda, Komentarz do art. 50 ustawy o samorządzie gminnym, SIP Lex 2016, pkt 6). Jest to tym bardziej istotne, że termin „zarządzanie” najczęściej jest rozumiany jako obejmujący zagadnienia ochrony mienia, a nawet jeżeli ochronę tę potraktować jako odrębną od zarządzania, to niewątpliwie oba te obszary działania są ze sobą ściśle związane (J. Jagoda, Komentarz do art. 50 ustawy o samorządzie gminnym, SIP Lex 2016, pkt 6). Szczególna staranność dotycząca ochrony mienia samorządowego jest więc naturalnym uzupełnieniem rozmaitych szczególnych wymogów i ograniczeń w stosunku do tego mienia, któremu przypisano specyficzne funkcje (M. Habdas, Publiczna własność..., s. 331).

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

Ponadto istotnymi miernikami oceny staranności osób zarządzających mieniem komunalnym są:

1) wymóg zgodności sprawowania zarządu z przeznaczeniem mienia – odwołującym się do społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa (art. 5 k.c.), które na gruncie ustaw

ustrojowych sprowadza się do zaspokajania potrzeb publicznych (vide art. 7 ust. 1 zd. 1 u.s.g. w zw. z art. 166 ust. 1 Konstytucji RP),

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

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

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

2.14. Podsumowując, w ocenie Komisji wszystkie wskazane okoliczności pozwalają na przyjęcie, że decyzja reprivatyzacyjna została wydana przez Prezydenta m.st. Warszawy z rażącym naruszeniem prawa: art. 7 w związku z art. 77 § 1 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu oraz art. 50 u.s.g., poprzez przeprowadzenie postępowania z rażącym uchybieniem zasadom prawdy obiektywnej i rzetelności. W konsekwencji Prezydent m. st. Warszawy ustalił nieprawidłowy krąg osób uprawnionych do skutecznego wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do udziału w prawach i roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości, przysługujących pierwotnie H M oraz w odniesieniu do udziału w prawach i roszczeniach przysługujących pierwotnie Z M .

2.15. Wobec powyższego należało stwierdzić zaistnienie przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 1), art. 30 ust.1 pkt 3), art. 30 ust. 1 pkt 4) oraz art. 30 ust. 1 pkt 4a) ustawy z dnia 9 marca 2017 r., stanowiących podstawy uchylecia zakwestionowanej przez Komisję decyzji.

2.16. Prezydent m.st. Warszawy rozpoznał sprawę z naruszeniem zasady czynnego udziału strony w postępowaniu administracyjnym wynikającej z art. 10 § 1 k.p.a. W postępowaniu przed Prezydentem m.st. Warszawy pominięto bowiem współużytkowników wieczystych nieruchomości, będących właścicielami wyodrębnionych lokali w budynku położonym przy ul. Hożej , posadowionym na działce o numerze ewidencyjnym z obrębu ewidencji gruntów nr , a przed podziałem na części gruntu o numerze ewidencyjnym .

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

Prezydent m.st. Warszawy wydając decyzję z r. nr uznał za stronę jedynie A K oraz M . M nie uwzględniając jako stron postępowania właścicieli wyodrębnionych lokali w budynku posadowionym przy ul. Hożej .

Jak wynika z akt sprawy w dniu r., tj. w dniu wydania przez organ decyzji nr , współużytkownikami wieczystymi działki o numerze ewidencyjnym byli wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych w budynku przy ul. Hożej , tj. właściciele lokali nr

. Wydając wymienioną powyżej decyzję Prezydent m. st. Warszawy pominął współużytkowników wieczystych działki o numerze ewidencyjnym , choć dysponował m.in. decyzją Prezydenta m. st. Warszawy z r. nr zatwierdzającą podział działki ewidencyjnej nr , w której wskazano strony tego postępowania; wypisem z rejestru gruntów z obrębu według stanu na dzień r., z którego wynika, że M: G oraz H: G byli użytkownikami wieczystymi działki .

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

Właścicielom wyodrębnionych lokali, będącym zarazem współużytkownikami wieczystymi przedmiotowej nieruchomości gruntowej, przysługiwało prawo do czynnego udziału w każdym stadium postępowania, w tym do brania udziału w przeprowadzaniu dowodów oraz do zaskarżania – w przypadkach określonych ustawą – wydawanych w ich toku aktów administracyjnych. Interes prawny wspomnianych właścicieli lokali wynikał z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892). Stronami postępowania powinni być nie tylko następcy prawni pierwotnych właścicieli nieruchomości, ale także inne osoby, którym przysługuje tytuł prawnorzeczowy do nieruchomości. Ich prawa mogą bowiem w oczywisty sposób uniemożliwiać uwzględnienie roszczeń pierwotnych właścicieli lub ich następców prawnych. Uniemożliwienie właścicielom wyodrębnionych lokali realizacji uprawnień procesowych wpływających ze statusu strony godziło w konstytucyjną zasadę równości, wyrażoną w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP, a także w zasadę ochrony własności przewidzianą w art. 64 ust. 1 Konstytucji RP. Było również sprzeczne z ugruntowaną linią orzecniczą Naczelnego Sądu Administracyjnego (vide wyroki NSA: z dnia 24 kwietnia 2008 r., sygn. akt I OSK 264/08; z dnia 8 lutego 2007 r., sygn. akt I OSK 1110/06; z dnia 31 marca 2011 r., sygn. akt I OSK 798/10; z dnia 27 maja 2015 r., sygn. akt I OSK 508/14, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Jak trafnie zauważył Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 9 lipca 2015 r. w sprawie o sygn. akt I OSK 2527/14, brak jest dostatecznego uzasadnienia dla przyjęcia poglądu, że w postępowaniu dotyczącym stanu prawnego określonej nieruchomości mogłyby brać udział jedynie osoby, które roszczą sobie w stosunku do niej określone prawa, a z drugiej strony nie mogłyby brać w nim udziału osoby, którym takie prawa już przysługują, choć na innej podstawie prawnej.

2.17. Według Komisji, wskazane okoliczności pozwalają na ustalenie, że decyzja reprivatyzacyjna została wydana przez Prezydenta m.st. Warszawy z rażącym naruszeniem: art. 7 w związku z art. 77 § 1 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu oraz art. 10 k.p.a. Prezydent m.st. Warszawy ustalił nieprawidłowy krąg osób uprawnionych do skutecznego wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Hożej 25a. Ponadto w postępowaniu dekretowym nie brali udziału właściciele wyodrębnionych lokali, będący zarazem użytkownikami wieczystymi przedmiotowej nieruchomości gruntowej, w związku z czym doszło do naruszenia art. 10 § 1 k.p.a.

3. Nieprawidłowe wyliczenie wielkości udziałów beneficjentów w decyzji przyznającej prawo użytkowania wieczystego do gruntu warszawskiego i nieprawidłowe sprostowanie decyzji

3.1. Komisja stwierdza, że Prezydent m.st. Warszawy wydając decyzję z dnia r. nr , nieprawidłowo wyliczył wielkość udziałów beneficjentów w decyzji przyznającej prawo użytkowania wieczystego do przedmiotowej nieruchomości.

3.2. Opierając się na akcie notarialnym z dnia r. sporządzonym przez notariusza J. R. (rep. A nr) organ wydający decyzję wyliczył wielkość udziału M M jako części praw pierwotnie przysługujących K B, działki ewidencyjnej nr w obrębie dla której Sąd Rejonowy w W prowadzi księgę wieczystą (grunt pod budynkiem). Tym samym decyzją z dnia nr ustanowiono użytkowanie wieczyste na rzecz B Z w udziale wynoszącym oraz na rzecz M M w udziale wynoszącym (pkt 1 decyzji). Treść aktu notarialnego zawierała wyraźnie w § 2 sprzedaż, z przysługującego K B udziału wynoszącego części praw i roszczeń do opisanej nieruchomości, udziału wynoszącego. Mimo jednak, że w rzeczywistości udział w prawach i roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości był większy, to organ winien był wyliczyć z połowy praw do całości nieruchomości, zgodnie z oświadczeniem woli K B.

Przyjmując, że doszło do skutecznego przeniesienia praw i roszczeń na podstawie wskazanego powyżej aktu notarialnego, Prezydent m.st. Warszawy sam ostatecznie uznał, że powinien był ustalić udział w części gruntu o pow. – oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie , dla której Sąd Rejonowy w W prowadzi księgę wieczystą – przysługujący A K w wysokości , a M M w wysokości .

3.3. Błąd w wyliczeniu wielkości udziału jest błędem o charakterze istotnym, który nie może podlegać sprostowaniu, bowiem na skutek sprostowania doszłoby do merytorycznej zmiany zapadłej decyzji. W konsekwencji sprostowanie stworzyłoby nowy stan faktyczny sprawy (zob. wyrok NSA z dnia 30 września 2008 r., sygn. akt I OSK 1502/07, LEX 516777). Należy zwrócić uwagę, że postanowieniem z dnia , nr Prezydent m.st. Warszawy dokonał sprostowania decyzji w zakresie wskazanym powyżej.

4. Przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym – nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej

4.1. Przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej przy ul. Hożej 25a nastąpiło w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej. Komisja ustaliła tę okoliczność na podstawie zebranych w sprawie dokumentów oraz przeprowadzonego dowodu z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości R M

4.2. „Interes społeczny”, do którego odwołują się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego oraz przepisy ustawy z dnia 9 marca 2017 r., jest klauzulą generalną, tzn. stanowi zwrot językowy będący częścią przepisu prawnego, służący uelastycznieniu tekstu aktu prawnego, który celowo jest niedookreślony, ma charakter oceniający oraz odsyła do kryteriów pozaprawnych. Jako kategoria aksjologiczna, interes społeczny wiąże się zatem z realizacją, w drodze stosowania prawa administracyjnego, określonych interesów ogólnych.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja jest organem administracji publicznej stojącym na straży interesu publicznego, w zakresie postępowań w przedmiocie wydania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich. Na Komisji spoczywa w związku z tym nie tylko obowiązek przywrócenia stanu zgodnego z prawem, ale i usunięcia skutków prawnych godzących w interes społeczny. Jedną z przesłanek uchylecia decyzji reprivatyzacyjnej stanowi rażąca sprzeczność przeniesienia roszczeń do nieruchomości warszawskiej z interesem społecznym. Komisja każdorazowo ocenia zatem przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej przez pryzmat wspomnianego interesu społecznego. Oznacza to w szczególności konieczność badania kwestii ekwiwalentności świadczeń. W orzecznictwie sądowym wskazuje się, iż jeśli strony nadają zawieranej umowie cechę wzajemności, to mają swobodę w kształtowaniu wynikającego z niej zobowiązania o tyle tylko, o ile ich postanowienia nie podważają zasady ekwiwalentności świadczeń stron umowy wzajemnej (vide wyrok SN z dnia 8 stycznia 2003 r., II CKN 1097/00). Ustawodawca przyjął zaś, że okolicznością przemawiającą w sposób szczególny za uznaniem, że przeniesienie roszczeń było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, jest przeniesienie roszczeń w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej.

4.3. Z treści umowy sprzedaży roszczeń zawartej w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza J R w dniu ' r., rep.

nr . . . , wynika, że M . . . M . . . nabył od K . . . B . . . prawa i roszczenia w udziale wynoszącym . . . jej udziału (oznaczonego w akcie jako . . .) do nieruchomości przy ul. Hożej 25 w Warszawie za cenę 500,00 zł.

Z opinii biegłego wynika, że wartość rynkowa udziału wynoszącego . . . części w nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Hożej 25a, stanowiącej działkę nr : . . . , na dzień 6 września 1999 r. wynosiła 181.331 zł, w tym: wartość rynkowa udziału . . . części w nieruchomości budynkowej wynosiła 94.832 zł, natomiast wartość rynkowa udziału . . . w prawie użytkowania wieczystego gruntu wynosiła 86.500 zł. Łączna wartość udziału M . . . M . . . na dzień nabycia od K . . . B . . . roszczeń do nieruchomości przy ul. Hożej 25a wynosiła 181.331 zł. W dniu . . . r. M . . . M . . . nabył od K . . . B . . . ww. udział za cenę 500,00 zł, czyli za cenę o 180.831 zł niższą od ówczesnej łącznej wartości rynkowej tego udziału. Cena 500,00 zł ujęta w umowie sprzedaży z dnia 6 września 1999 r. była ceną również za część udziału w dawnej nieruchomości hipotecznej nr . . . , a więc również za udział wynoszący . . . nieruchomości położonej przy ul. Hożej . . . stanowiącej działkę ewidencyjną numer . . . z obrębu . . . w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz we własności posadowionego na tym gruncie budynku (. . .), oraz nieruchomości położonej przy ul. Hożej . . . stanowiącej działkę ewidencyjną numer . . . z obrębu . . . (. . .) w prawie użytkowania wieczystego gruntu, nie zaś za sam udział w nieruchomości przy ul. Hożej 25a, wynoszący łącznie (. . .) części.

Oznacza to, że wspomniana cena 500,00 zł obejmowała łącznie prawa i roszczenia nie tylko do nieruchomości warszawskiej przy ul. Hożej 25a, ale i do innych nieruchomości, w tym do nieruchomości warszawskiej przy ul. Hożej . . . i Hożej . . . W obu przypadkach Prezydent m.st. Warszawy ustanowił na przedmiotowej nieruchomości na rzecz nabywcy roszczenia – M . . . M . . . prawo użytkowania wieczystego w gruncie na tych nieruchomościach (vide decyzje Prezydenta m.st. Warszawy z dnia . . . r. znak: . . . ; z dnia . . . r. znak: . . . z dnia . . . r. znak: . . . ; z dnia . . . r. znak: . . . ; z dnia . . . r. znak: . . . ; z dnia . . . r. znak: . . . ; z dnia . . . r. znak: . . .).

Z opinii biegłego wynika również, że wartość rynkowa udziału wynoszącego . . . części w . . . gruntowej zabudowanej nieruchomości położonej w W . . . : przy ul. Hożej 25a, stanowiącej działkę nr . . . , na dzień 5 lutego 2014 r. wynosiła 106.038,00 zł, w tym: wartość rynkowa udziału . . .) części w nieruchomości budynkowej wynosiła 48.413,00 zł, natomiast wartość rynkowa udziału . . . w prawie użytkowania wieczystego gruntu

wynosiła 57.625,00 zł. Łączna wartość udziału M: M: na dzień nabycia od A K: roszczeń do nieruchomości przy ul. Hożej 25a wynosiła 106.038,00 zł. W dniu 5 lutego 2014 r. nabył on od A K: ów udział za cenę 1.000,00 zł, czyli za cenę o 105.038,00 zł niższą od ówczesnej łącznej wartości rynkowej tego udziału – tj. za 5% wartości nieruchomości.

4.4. Roszczenia do nieruchomości warszawskiej przy ul. Hożej 25a zostały w dniach r. i r. przeniesione w zamian za świadczenie wzajemne, które w oczywisty sposób nie było adekwatne do wartości nieruchomości warszawskiej. Naruszenie zasady ekwiwalentności świadczeń znacząco odbiegało od akceptowalnych uchybień i nie było obiektywnie usprawiedliwione. Dysproporcja pomiędzy ustaloną w umowie ceną sprzedaży a rzeczywistą wartością nieruchomości miała charakter rażący, bowiem M: M: nabył roszczenia do nieruchomości za ułamek ich realnej wartości. Reasumując przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym.

4.5. Wobec powyższego należało stwierdzić zaistnienie przesłanki z art. 30 ust.1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., stanowiącej podstawę uchylenia zakwestionowanej przez Komisję decyzji.

5. Wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, w szczególności w postaci utrudnienia korzystania z lokalu, i z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste

5.1. Komisja dostrzega również, że wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym. Nie ulega wątpliwości, że w toku postępowania administracyjnego organ administracji publicznej powinien nie tylko uwzględniać indywidualny interes prawny, ale także interes ogółu. Zgodnie z art. 7 k.p.a. w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli.

5.2. W piśmiennictwie zauważa się, że w stosowaniu prawa administracyjnego szczególną rolę odgrywa uwzględnianie w toku postępowania wykładni interesu społecznego i interesu jednostkowego oraz ustalanie relacji między nimi w ramach ww. art. 7 k.p.a. Dodatkowo w prawie administracyjnym kluczowe jest kryterium sprawiedliwości społecznej

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

W tym całym kontekście szczególną rolę odgrywa Komisja, która zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. jest organem administracji publicznej stojącym na straży interesu publicznego, w zakresie postępowań w przedmiocie wydania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich. W toku postępowania rozpoznawczego Komisja obowiązana jest zatem nie tylko do przywrócenia stanu zgodnego z prawem, ale także do usunięcia skutków prawnych, niedających się pogodzić z interesem społecznym.

5.3. Przesłanką uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej przez Komisję jest stwierdzenie, że 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 (art. 30 ust. 1 pkt 6 w zw. z art. 29 ust. 1 pkt. 2-3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.).

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy należy mieć na względzie, że dla właściwego zdefiniowania interesu społecznego istotne znaczenie ma fakt, iż skutkami decyzji administracyjnej objęta jest nie tylko strona (strony) postępowania administracyjnego, ale również szereg innych podmiotów, których interesom prawo nie przyznaje rangi interesu prawnego (vide B. Adamiak, [w:] B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, Warszawa 2004, s. 71.). Chodzi o lokatorów zamieszkujących nieruchomość przy ul. Hożej 25a. Obowiązek Komisji zważania przy załatwieniu niniejszej sprawy także na interesy faktyczne lokatorów stwarza znaczącą dla nich możliwość ochrony.

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

szczególnie wówczas, gdy będą dotyczyły istotnych wartości, których nieuwzględnienie w procesie stosowania prawa przez organ administracji publicznej (w niniejszym przypadku przez Prezydenta m.st. Warszawy) będzie nie do pogodzenia z punktu widzenia praworządności (vide wyrok SN z dnia 24 czerwca 1993 r., sygn. akt III ARN 33/93). Chodzi głównie o sytuacje, gdy decyzja organu administracyjnego narusza istotę chronionego konstytucyjnie dobra jednostki. W sytuacjach, gdy władcze działanie organu administracji publicznej wywołuje skutki nieproporcjonalne (nieadekwatne) do zamierzonego przez ustawodawcę celu, należy bez 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 (vide orzeczenie z dnia 26 kwietnia 1995 r., K 11/94, OTK 1995 Nr 1, poz. 12; orzeczenie z dnia 30 października 1996 r., K 3/96, OTK 1996 Nr 5, poz. 41).

Zgodnie z art. 75 ust. 1 Konstytucji RP, władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Konstytucja pojmuje w sposób szeroki politykę władz publicznych w zakresie mieszkalnictwa oraz innych działań na rzecz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych; polityka ta obejmuje także problemy ochrony prawnej lokatorów (vide W. Skrzydło, Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz do art. 75, SIP Lex 2013). Wyrazem dążeń do realizacji tej polityki w zamierzeniu ustawodawcy było wydanie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. 1610 ze zm., dalej: „u.o.p.l.”). Ustawa ta zastąpiła ustawę z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Zmiana ta wynikała ze zmieniającej się rzeczywistości społeczno-ekonomicznej, a także potrzeby lepszej ochrony lokatorów oraz wzmocnienia stabilności stosunku najmu.

Konstytucyjna zasada ochrony praw lokatorów powinna być zrównoważona z konstytucyjną ochroną własności i innych praw majątkowych, zawartą w art. 21 i 64 Konstytucji RP. Należy podkreślić, że prawo własności nie jest prawem absolutnym. Jak

podkreślono w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, we współczesnych systemach prawnych – bez względu na model ustrojowy państwa lub charakter polityki prowadzonej przez państwo czy tradycje respektowania wolności i praw człowieka – dominująca część prawa dotyczy różnego rodzaju interwencji państwa w sferę szeroko pojmowanego prawa własności (vide wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 października 2007 r., sygn. akt K 20/07). W związku z tym wskazano, iż: „(...) ocena wszelkich regulacji dotyczących prawa własności nie sprowadza się (...) do zagadnienia prawnej dopuszczalności wprowadzania ograniczeń jako takich, ale do kwestii dochowania konstytucyjnych ram, w jakich podlegające ochronie konstytucyjnej prawo może być ograniczane” (vide wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia z dnia 12 stycznia 1999, sygn. akt P 2/98). Możliwość ustanawiania, z zachowaniem prawem przewidzianych wymogów, ograniczeń dotyczących treści i zakresu ochrony prawa własności wynika z akceptowanego powszechnie zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego przekonania, że własność pełni także określone funkcje społeczne. Wprawdzie Konstytucja RP nie formułuje wprost – jak czyni to przykładowo ustawa zasadnicza RFN – zasady: „własność zobowiązuje”, niemniej ma ona bez wątpienia podstawę w zasadzie solidaryzmu społecznego (art. 20 Konstytucji). W orzecznictwie Trybunału wielokrotnie podkreślano, że: „(...) własność rodzi nie tylko uprawnienia, ale i obowiązki, zwłaszcza obowiązki legitymowane nakazami interesu publicznego (...). Prawo własności służy nie tylko ochronie autonomii i samorealizacji jednostki, ale pełni również szereg funkcji ogólnospołecznych” (vide wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 listopada 1997 r., K 22/97, wyrok z dnia 12 stycznia 2000 r., P 11/98; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 7 lutego 2001 r., K 27/00).

Komisja zwraca uwagę, że reglamentacji ustawowej podlegają najemcy lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (własność komunalna) oraz najemcy lokali nie wchodzących w te zasoby. Zgodnie z art. 1 u.o.p.l. ustawa ta reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Ustawa przyjęła postać unormowania uniwersalnego w tym sensie, że reguluje zasady i formy ochrony wszystkich lokatorów, zarówno z zasobów mieszkaniowych gmin, innych jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa, spółdzielni mieszkaniowych, zakładów pracy i osób fizycznych. W świetle art. 3 ust. 3 u.o.p.l., nie jest wykluczone zastosowanie innych ustaw regulujących ochronę praw lokatorów, jeśli są one korzystniejsze dla lokatora. Takie postanowienie zawarte we wskazanej ustawie oznacza przyjęcie minimalnego standardu ochrony lokatora; możliwe jest zaś stosowanie przepisu przewidującego dalej idące instrumenty ochronne. Sąd

Najwyższy w wyroku z dnia 19 października 2007 r. (sygn. akt I CNP 66/07, Lex nr 861680) wskazał, iż: „(...) ustawę z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stosuje się w zasadzie do wszystkich stosunków prawnych uprawniających lokatora do używania lokalu mieszkalnego, z wyjątkami wyraźnie określonymi w ustawie (art. 1a i 3). Wyłącznie zaś do mieszkaniowego zasobu gminy stosuje się tylko te przepisy ustawy, z których wyraźnie to wynika (art. 4, 8 i 20-25 oraz dotyczące publicznego zasobu mieszkaniowego art. 6f, 7 i 14 ust. 7)”. Z kolei w postanowieniu z dnia 21 grudnia 2006 r. (sygn. akt III CZ 90/06, Lex nr 610091) Sąd Najwyższy zauważył, że „(...) uprawnienie do mieszkania, ze względu na swe funkcje, wiąże się z prawami osobistymi, tj. godnością człowieka, ponieważ radykalną alternatywę posiadania mieszkania stanowi bezdomność. W określonych wypadkach osobisty charakter uprawnienia może mieć dominujące znaczenie, np. w razie rozstrzygnięcia o prawie do lokalu socjalnego. W każdym jednak wypadku prawo do mieszkania ma również walor ekonomiczny, gdy jako dobro zbywalne, a przynajmniej ekwiwalentne może być nabyte za pieniądze. Dlatego prawne postacie władania lokalem mieszkalnym podlegające ochronie, związane z innymi prawami rzeczowymi lub obligacyjnymi (najem) uznawane są za prawa majątkowe”.

Zgodnie z art. 19 u.o.p.l. do ochrony praw lokatora do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Podobną ochronę petytoryjną, analogiczną do ochrony własności w zakresie korzystania z lokalu przez najemcę, zapewnia art. 690 k.c., w którego świetle do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

Z powyższego wynika zatem, że najemcy przysługuje taka sama ochrona prawna do używania lokalu jak właścicielowi lokalu. Ochrona taka obejmuje zarówno najemców lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, jak i najemców lokali nie należących do tej kategorii. Do chwili ustania stosunku najmu najemca ma wyłączne uprawnienie do korzystania z rzeczy, z wyłączeniem nawet samego wynajmującego. Nie może on na przykład wejść do lokalu i nakazać najemcy jego natychmiastowe opuszczenie. Nie mogą tego zrobić także osoby trzecie, nie mające żadnych praw do lokalu. Najemca jest chroniony przez prawo tak jak prawowity właściciel i ma prawo korzystać z rzeczy w sposób wyłączny i niezakłócony. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 19 lutego 2002 r. (sygn. akt: IV CKN 769/00) i z dnia 28 listopada 1975 r., (sygn. akt III CRN 224/75): „(...) najemcy przysługuje ochrona wyływająca z odpowiedniego zastosowania środków właściwych dla ochrony prawa własności właściciela rzeczy. Jediną przesłanką skuteczności

tej ochrony jest istnienie uprawnienia do używania lokalu, które jest skuteczne w stosunku do osób trzecich, jak i w stosunku do samego wynajmującego”.

5.4. Zdaniem Komisji sytuacja lokatorów kamienicy przy ul. Hożej 25a w Warszawie w następstwie wydania decyzji reprivatyzacyjnej radykalnie się pogorszyła w wielu aspektach faktycznych i prawnych.

5.4.1. Czynsz najmu lokali mieszkalnych został znacznie podwyższony, co spowodowało trudną sytuację finansową najemców lokali

Zasady zmiany wysokości stawek czynszu reguluje art. 8a ust. 4 u.o.p.l. Po otrzymaniu wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu, najemca może zażądać od wynajmującego podania przyczyny podwyżki i jej kalkulacji. Wynajmujący, ma obowiązek przedstawić w formie pisemnej, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego wezwania, żądane przez najemcę dane. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 lutego 2010 r., sygn. akt III CZP 130/09: „(...) Kalkulacja podwyżki czynszu powinna zawierać wskazanie sposobu obliczenia tego z jego składników, który stanowi podstawę wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu”.

Beneficjenci przedmiotowej decyzji reprivatyzacyjnej nie byli stronami umów najmu. W świetle art. 678 k.c. w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia (§ 1). Powyższe uprawnienie do wypowiedzenia najmu nie przysługuje nabywcy, jeżeli umowa najmu była zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana (§ 2). Wskazana regulacja konstytuuje zasadę warunkowego następstwa prawnego zbywcy w przypadku zbycia rzeczy będącej przedmiotem najmu.

Zauważyć jednak trzeba, że pojęcie „zbycia” w rozumieniu wskazanego przepisu obejmuje przeniesienie własności rzeczy najętej wskutek czynności prawnych, które powodują, że wynajmujący nie może dalej skutecznie wykonywać swoich obowiązków. Komisja wskazuje, że artykuł 678 k.c. znajduje zastosowanie jedynie do nabycia przedmiotu najmu w drodze czynności prawnych. Zob. wyr. SN z 23.3.2006 r., IV CSK 119/05, Legalis; wyr. SN z 19.1.1968 r., III CRN 410/67, Legalis. Por. też K. Siwiec, *Zmiana stron umowy, cz. I*, s. 9. Wydanie decyzji reprivatyzacyjnej w następstwie której ustanowiono na rzecz jej beneficjentów prawo użytkowania wieczystego nie mieści się w kategorii „zbycia”, o którym mowa w wymienionej podstawie normatywnej. (zob. D. Dąbrowski, *Zbycie rzeczy*, s. 1084; A. Brzoza, W. Koczara, *Przejście praw*, s. 10; J. Jezioro, w: *Gniewek, Komentarz*, 2011, art. 678 KC, Nb 2, s. 1170).

Zgodnie z art. 40c ustawy z dnia 9 marca 2017 r., dodanym przez art. 1 pkt 41 ustawy z dnia 26 stycznia 2018 r. (Dz.U.2018.431) decyzja reprivatyzacyjna nie narusza uprawnień i obowiązków z umowy najmu zawartej z najemcą nieruchomości warszawskiej lub jej części przez gminę albo Skarb Państwa (ust. 1). Jeżeli umowa najmu, o której mowa w ust. 1, została zawarta przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej, osoba, na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną, ani jej następca prawny nie wstępuje w stosunek najmu. Nie dotyczy to osoby, na rzecz której wydana została prawomocna decyzja Komisji, albo gdy Komisja umorzyła postępowanie na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 5 (ust. 2). Osoba, która wstąpiła w stosunek najmu, może wypowiedzieć najem na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W konkluzji powyższych regulacji prawnych, wskazanej literatury oraz orzecznictwa beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnych nie stali się stroną umów najmu zawartych przed jej wydaniem. Oznacza to, że do umów najmu, o których mowa w ust. 1 art. 40c ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zawartych przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej nie stosuje się art. 678 k.c. i w konsekwencji stosunek najmu wiąże lokatorów z podmiotem, z którym umowy były zawierane, tj. z gminą.

Obowiązek przedstawienia przez wynajmującego wskazanego wyżej pisemnego uzasadnienia podwyżki w 14-dniowym terminie jest obwarowany rygorem nieważności samej podwyżki. W razie otrzymania żądanych danych najemca może następnie, zgodnie z art. 8a ust. 5 u.o.p.l., w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia wysokości czynszu zakwestionować podwyżkę wnosząc do sądu pozew o ustalenie, na podstawie przepisów art. 8a ust. 4a-4e, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości. Udowodnienie zasadności podwyżki ciąży wówczas na właścicielu. Lokatorzy w styczniu 2016 r. zaskarżyli podwyżkę czynszu do sądu cywilnego. W przypadku zakwestionowania podwyżki najemca jest obowiązany, zgodnie z art. 8a ust. 6a pkt 2 u.o.p.l., uiszczać czynsz w dotychczasowej wysokości do dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu kończącego postępowanie w sprawie. W przypadku jednak uznania przez sąd podwyżki wysokości czynszu za zasadną, choćby w innej wysokości niż wynikająca z wypowiedzenia, to obowiązkiem najemcy jest, stosownie do treści art. 8a ust. 6b u.o.p.l., zapłata kwoty odpowiadającej różnicy między podwyższonym a dotychczasowym czynszem, za okres od upływu terminu wypowiedzenia.

Sposób działania właściciela nieruchomości polegający na bezzasadnym podwyższeniu czynszu, wywieraniu presji procesów sądowych wobec narastających

zadłużeń, przy istnieniu sporu co do podstaw i zasadności ich podwyższania, uruchomiła mechanizm tzw. „hodowania długów”, który stosowano wobec wszystkich lokatorów.

Powyższe okoliczności potwierdziły również zeznania świadka K. D. złożone na rozprawie w dniu 16 listopada 2017 r. Świadek - były lokator kamienicy przy ul. Hożej 25a - zeznał, że w 2008 r. życie lokatorów kamienicy przy ul. Hożej 25a zmieniło się w chwili, gdy pojawił się w niej M. M. Świadek zeznał, że lokatorzy dostali pismo o wypowiedzeniu wysokości czynszu oraz o wypowiedzeniu umowy najmu od M. M., który poinformował lokatorów, że muszą płacić czynsz 6-krotnie wyższy, niż do tej pory oraz mają 3 lata na to, aby się wynieść z kamienicy. Świadek zeznał również, że jego rodzina otrzymała pismo od M. M. z żądaniem zapłaty zadłużenia z tytułu nieopłaconego w wymaganej wysokości czynszu - kwoty ok. 120.000,00 zł.

W świetle powyższych ustaleń podwyżki czynszu najmu były dokonywane wskutek wypowiedzenia umów najmu przez osobę niebędącą stroną stosunku najmu, a zatem bezskutecznie.

5.4.2. Zły stan techniczny budynku i prowadzenie przez nabywcę nieruchomości prac remontowych w sposób wykraczający poza normalne standardy tych prac

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

Z pisma z dnia 22 września 2017 r. PINB wynika, że stan techniczny budynku przy ul. Hożej 25a uzasadniał podjęcie czynności kontrolnych w dniu 6 lutego 2015 r. i zarządzenie wydzielenie strefy zagrożenia w przedmiotowym budynku, umieszczenia zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, wykonanie doraźnych zabezpieczeń uniemożliwiających dostęp osób trzecich do strefy zagrożonej. O wykonaniu obowiązków właściciel budynku zawiadomił PINB dopiero pismem z dnia 19 czerwca 2015 r.

Niezależnie od stanu technicznego budynku położonego przy ul. Hożej 25a, właściciel nieruchomości prowadził prace remontowe w sposób wykraczający poza normalne standardy tych prac, których celem jednak nie była pożądana naprawa stanu technicznego budynku, a wywieranie nacisku na najemców lokali mieszkalnych.

Powyższe okoliczności potwierdziły zeznania świadka K. D., złożone na rozprawie przed Komisją w dniu 16 listopada 2017 r. Świadek potwierdził, że w budynku

trwały ciągle remonty, istniały problemy ze stropem, ze ścianami. Wszystkie piwnice na poziomie - 1 były opróżniane i wyburzono ściany.

5.4.3. Najemcy lokali mieszkalnych stali się adresatami bezpośrednich gróźb i przemocy innego rodzaju

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

W przedmiocie zmiany sytuacji lokatorów po wydaniu przedmiotowej decyzji reprzywatyzacyjnej zeznania na rozprawie przed Komisją w dniu 16 listopada 2017 r. złożył K D, którego rodzina zamieszkiwała w kamienicy przy ul. Hożej 25a od 1928 r. do 2013 r. Z zeznań ww. świadka wynika, że w ciągu roku od pojawienia się M Mr, tj. od około 2009 r. do momentu, kiedy świadek z rodziną wyprowadzili się z budynku, w nieruchomości przy ul. Hożej 25a nie było prądu na klatkach, wszyscy chodzili po ciemku, z komórką, która oświetlała drogę. Świadek zeznał również, że jego rodzina była świadoma na podstawie świadectw innych osób, że muszą się wyprowadzić z lokalu w kamienicy przy ul. Hożej 25a. Świadek zeznał również, że lokatorzy wyprowadzali się z nieruchomości, bowiem czuli się szykanowani.

Jako kolejny przykład zachowań beneficjenta M: M, wymierzonych w korzystanie z lokali w nieruchomości warszawskiej przez ich lokatorów, należy wskazać szereg zachowań prowokacyjnych, mających na celu zastraszanie dotychczasowych lokatorów. Z dokumentu - Zestawienie zdarzeń zlokalizowanych przy ul. Hożej oraz 25a w W, zarejestrowanych w systemie informatycznych Straży Miejskiej m.st. w Warszawie – System Wspomagania Dowodzenia w okresie od dnia 1 stycznia 2008 r. do dnia 11 października 2008 r. wynika, że w nieruchomości przy ul. Hożej 25a przebywali bezdomni – zarówno w opuszczonych lokalach, na klatkach schodowych, jak również na podwórku. Z ww. dokumentu wynika również, że na podwórku zalegały śmieci, które nie były wywożone. Powyższe okoliczności potwierdziły również zeznania świadka K D, który zeznał przed Komisją, że gdy M: M przejął nieruchomość klatki schodowe

były w opłakanym stanie - były w nich wyrzucane wszystkie śmieci, przebywały w nich stale dwie osoby bezdomne. Świadek zeznał również, że śmieci na podwórku nie były wywożone.

Z pisma lokatorów z dnia 14 maja 2010 r. skierowanego do Prezydenta m.st. Warszawy wynika, że nowi właściciele kamienicy robili wszystko "żeby się pozbyć mieszkańców" i w tych działaniach m.in. włamywali się do piwnic, w sposób nieuzasadniony podwyższali czynsze prawie o 2000%, straszili długami, nie wywiązywali się z obowiązków zarządcy (dot. dostawy wody i wywozu śmieci), a M. M. miał zwrócić się do lokatorów słowami: "Najchętniej bym tą kamienicę podpalił i patrzył jak lokatorzy skaczą z okien i machają rękami jak skrzydełkami". Pod pismem podpisało się ośmiu lokatorów, m.in. z lokali nr 40, 41b, 43a, 48, 50 i 51. Już tylko ten dowód niewątpliwie świadczy o istnieniu przesłanki dotyczącej bezpośrednich gróźb względem lokatorów.

Z pisma Komendanta Policji z dnia 18 października 2017 r. dotyczącego interwencji Policji w okresie od dnia 1 stycznia 2008 r. do dnia 18 października 2017 r. pod adresem Hoża i Hoża 25a w Warszawie w sprawach naruszeń praw lokatorów wynika, że Policja podejmowała liczne interwencje pod ww. adresami. Lokatorzy zgłaszali m.in. zamknięcie bramy wjazdowej, zakłócanie spokoju poprzez nieznanych mężczyzn. Z pisma powyższego wynika również, że Policja podejmowała interwencję w sprawie zabicia deskami drzwi wyjścia ewakuacyjnego z budynku, zamknięcia bramy, ograniczając w ten sposób wejście na klatkę schodową oraz zaspawanie wejścia do klatki schodowej oraz bramy wjazdowej mieszkańcom nieruchomości.

5.5. Komisja podkreśla, że również w ocenie Społecznej Rady (opinia nr 11 z dnia 22 listopada 2017 r.) wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym poprzez:

- 1) brak dbałości przedstawicieli miasta o najemców lokali, którzy zawarli umowy najmu z gminą, w przypadku zwrotu nieruchomości dawnym właścicielom lub ich następcom prawnym,
- 2) przekazanie kamienicy nowym „właścicielom” wraz z najemcami mieszkań komunalnych, z ważnymi umowami najmu, choć wypowiedzenie takiej umowy ma szczególny tryb. Rada wskazała, że zgodnie z zawartą umową najmu komunalnego m.st. Warszawa powinno przed przekazaniem kamienicy podjąć próbę porozumienia, aby zaproponować najemcy komunalnemu inny odpowiedni lokal lub opłacić różnicę czynszu pomiędzy komunalnym a rynkowym, który proponuje nowy właściciel albo w inny sposób zrekompensować naruszenie przez miasto wiążącej umowy najmu.

5.6. Skutkiem wydania przedmiotowej decyzji reprivatyzacyjnej dotyczącej nieruchomości przy ul. Hożej 25a oraz decyzji reprivatyzacyjnej, której przedmiotem był sąsiadująca nieruchomość, położona przy ul. Hożej , było doświadczanie przemocy przez mieszkańców kamienicy przy ul. Hożej 25a. Drugie wyjście z budynku przy ul. Hożej (prowadzące na działkę gruntu nr) zostało zablokowane przez M : M w dniu 1 sierpnia 2013 r. Pierwotnie zabito je deskami, a następnie zainstalowano kratę, co nie pozostało bez wpływu na komfort użytkowania lokali w budynku. Drugie wyjście służyło również do wynoszenia śmieci do położonych tuż obok kontenerów. M : M w toku śledztwa prowadzonego pod kątem art. 165 § 1 pkt 3 k.k. zeznał, iż nie wie kto zabił deskami drzwi wyjściowe, a następnie zamontował kratę. Zeznania te nie korespondują jednak z treścią pisma M : M z dnia 8 stycznia 2014 r., kiedy to zadeklarował on Wspólnocie Mieszkaniowej Hoża udostępnienie klucza do zainstalowanej okratowanej bramy przesuwanej wyłącznie do celów ewakuacyjnych, po dojściu do porozumienia w sprawie remontu wspólnej bramy-prześwitu w budynku przy ul. Hożej i korzystania z niej (k. 28, w aktach śledztwa prowadzonego przez Prokuraturę Rejonową \ e o sygn. akt).

Komisja wzięła pod uwagę, że postanowieniem z dnia : r. śledztwo w sprawie sprowadzenia niebezpieczeństwa powszechnego w sierpniu 2013 r. dla zdrowia przebywających osób i mienia znajdującego się w kamienicy przy ul. Hożej w Warszawie zostało umorzone, z uwagi na brak znamion czynu zabronionego. Okoliczności wskazane w treści uzasadnienia odnosiły się jednak wyłącznie do stanu prawnego (obowiązków wynikających z przepisów przeciwpożarowych), a nie kwestionowały samego sprawstwa M : M – polegającego na uporczywym zachowaniu blokowania drzwi wyjściowych do budynku przy ul. Hożej , a utrudniającym w istotny sposób korzystanie z lokali w nieruchomości warszawskiej. Utrudnienie to miało charakter na tyle uciążliwy, że lokatorzy i właściciele lokali przy ul. Hożej byli na tyle zdeterminowani, iż wynajęli prawnika i złożyli zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa, żądając wszczęcia postępowania wobec jednego z beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej. W zeznaniach złożonych w toku śledztwa świadek W : B wskazywał, że zainstalowanie bramy wpływa negatywnie na ich poczucie bezpieczeństwa (brak dodatkowego wyjścia ewakuacyjnego), powoduje utrudnienie w możliwości wyrzucania śmieci (kontener położony był na podwórku, do którego szybszy dostęp był drzwiami prowadzącymi na działkę gruntu nr), czy wreszcie rysuje ścianę budynku (k. 17-18, w aktach śledztwa prowadzonego przez Prokuraturę Rejonową \ o sygn. akt). Wymaga

podkreślenia, że Wspólnota Mieszkaniowa . próbowała porozumieć się z M₁ M₂ w celu normalnego korzystania z nieruchomości, jednakże w ocenie Komisji, jego zachowanie było celowe i uporczywe, a zmierzało jedynie do utrudnienia korzystania z nieruchomości przez osoby zajmujące lokale położone w tym budynku.

5.7. Taktyka M₁ M₂ wymierzona była na wywołanie wśród mieszkańców kamienicy strachu i zniechęcenia oraz presji do jej opuszczenia. Powyższe działania naruszały poczucie bezpieczeństwa i miru domowego, bowiem prawo do nieskrępowanego zamieszkania bez obawy i strachu o przyszłość stanowi podstawowe prawo podmiotowe każdego obywatela i korzysta z ochrony. Czynności podejmowane przez nabywców za pośrednictwem dobranych do pomocy osób, wymierzone wobec lokatorów – niektórych w bardzo podeszłym wieku – godzą w zasady współzycia społecznego, naruszają przy tym interes publiczny, bowiem zgodnie z tym ostatnim państwo chroni prawa i wolności jednostki, a jakiegokolwiek ich ograniczenie winno wynikać z podstawy ustawowej. Normatywnej podstawy do zastraszania, nękania i wywierania psychicznej presji wobec mieszkańców nie stanowią ani przepisy wymienionej ustawy o ochronie lokatorów, ani przepis k.c. ani żadne inne regulacje prawne.

W ocenie Komisji, wymienione wyżej działania M₁ M₂ były niezgodne z prawem. Stosowanie nacisku wobec lokatorów przy ulicy Hożej 25a stało w rażącej sprzeczności z zasadą ochrony interesu społecznego. Po przejęciu kamienicy przez nowych właścicieli doszło do zniszczenia społeczności mieszkańców kamienicy przy ul. Hożej 25a.

5.8. Wydanie przedmiotowej decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym i skutków sprzecznych z celem dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste z uwagi na wypłatę przez Miasto Stołeczne Warszawa na rzecz M₁ M₂ kwoty 1.612.832,30 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku posadowionego na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Hożej , na działce ewidencyjnej nr . z obrębu , w okresie od 29 września 1998 r. do 29 września 2008 r. na skutek wyroku Sądu Apelacyjnego w W z dnia . r. (sygn. akt .). Co prawda Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia . r. (sygn. akt) uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w W z dnia . r. (sygn. akt), jednak do wypłaty przedmiotowej kwoty doszło, M₁ M₂ dysponował tą kwotą – co oznacza, że osoba, która nigdy nie została pokrzywdzona działaniem dekretu warszawskiego, a która roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z budynku, nabyła od osoby

uprawnionej za ułamek faktycznej wartości, odniosła korzyści z tego tytułu, kosztem środków publicznych, czyniąc z tego rodzaju działalności źródło znacznych przychodów, nieadekwatnych do zainwestowanych środków.

5.9. Biorąc pod uwagę przedstawione powyżej okoliczności faktyczne i prawne Komisja stwierdziła, że w badanym przypadku przedmiotowa decyzja Prezydenta m.st. Warszawy doprowadziła do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, w szczególności w zakresie zastosowania przez M M zachowań, w tym także przemocy, upórcoznie i w sposób istotnie utrudniających korzystanie z lokali w nieruchomości warszawskiej, wobec osób zajmujących lokale przy ul. Hożej 25a.

5.10. W rezultacie doszło do zaistnienia przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., znajdującego oparcie w przedstawionych powyżej normach konstytucyjnych.

6. Podstawy uchylecia decyzji reprivatyzacyjnej

6.1. Komisja, dostrzegając powyższe nieprawidłowości, uznała, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr powinna zostać uchylona w całości.

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

- 1) utrzymuje w mocy decyzję reprivatyzacyjną albo
- 2) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo 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, albo
- 6) rozpoznaje wniosek o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

Stosownie do 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.

W myśl zaś art. 30 ust. 1 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, nieznane 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 nieznanej 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.

Z kolei zgodnie z treścią art. 30 ust. 4 ustawy Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 3, jeżeli nieruchomość warszawska jest zamieszkała przez lokatorów, którym do dnia wydania decyzji reprivatyzacyjnej nie zapewniono lokali zamiennych lub lokali socjalnych.

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

Jak stwierdzono powyżej, Prezydent m.st. Warszawy w sposób rażący naruszył przepisy prawa - art. 7 w związku z art. 77 § 1 k.p.a., i w konsekwencji art. 7 ust. 1 dekretu, poprzez prowadzenie postępowania z rażącym uchybieniem zasadom: prawdy obiektywnej, rzetelności, bezstronności i czynnego udziału stron w postępowaniu.

Jak stwierdzono powyżej, po pierwsze, Prezydent m.st. Warszawy w sposób rażący naruszył przepisy prawa – tzn.: art. 7 w związku z art. 77 § 1 k.p.a. i w konsekwencji art. 7 ust. 1 dekretu, poprzez prowadzenie postępowania z rażącym uchybieniem zasadom: prawdy obiektywnej, rzetelności oraz ochrony interesu społecznego i sprawiedliwości społecznej.

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

Po trzecie, Prezydent m.st. Warszawy ustalił nieprawidłowy krąg osób uprawnionych do skutecznego wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do udziału w prawach i roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości, przysługujących pierwotnie H M oraz w odniesieniu do udziału w prawach i roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości, przysługujących pierwotnie Z M . Prezydent m.st. Warszawy nie zbadał okoliczności zastosowania Kodeksu Napoleona i dziedziczenia spadku jako wakującego w niniejszej sprawie, w odniesieniu do nabycia spadku po H M . Jednocześnie w sprawie wyszły na jaw nowe

okoliczności faktyczne w postaci zakwestionowania autentyczności testamentu Z M przez biegłego. Dowód w postaci testamentu Z M, m.in. na podstawie którego ustalono krąg stron postępowania, okazał się fałszywy. Organ zaniedbał również kwestię zapewnienia M i M: G czynnego udziału w postępowaniu.

Po czwarte, Prezydent m.st. Warszawy dokonał nieprawidłowego wyliczenia wielkości udziału sprzedanego M: M: dokonując nieprawidłowej interpretacji aktu notarialnego z dnia r., co spowodowało również nieprawidłowe ustalenie wielkości udziału odziedziczonego przez A: K. Co więcej postanowienie prostujące błąd w wyliczeniu wielkości udziałów obarczone jest wadą prawną.

Po piąte, w następstwie wydania zakwestionowanej decyzji M: M: nabył udział w praw i roszczeń do przedmiotowej nieruchomości jedynie za ułamek – (wynoszący 500 zł) realnej wartości tego udziału nieruchomości (181.331 zł). Z kolei późniejszym aktem z dnia 5 lutego 2014 r. nabył udział w praw i roszczeń do przedmiotowej nieruchomości jedynie za ułamek – ok. (wynoszący 1.000 zł) realnej wartości tego udziału nieruchomości (106.038 zł). W następstwie nabycia roszczenia do udziału w nieruchomości ostatecznie uzyskał on prawo użytkowania wieczystego oraz prawo do zwrotu nieruchomości. Komisja uznała, że taka dysproporcja świadczenia wzajemnego (ceny zbytych praw i roszczeń) względem wartości nieruchomości niewątpliwie ma charakter rażący i narusza interes społeczny.

Po szóste, skutki decyzji okazały się rażąco sprzeczne z interesem społecznym. Znalazło to odzwierciedlenie przede wszystkim w naruszeniu praw lokatorów.

6.4. Z powyższych względów Komisja uznała, że decyzja reprivatyzacyjna podlega uchyleniu. Należy przy tym wyjaśnić, że dla wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnej wystarczające było stwierdzenie tylko jednej przesłanki uregulowanej w art. 30 ust. 1 powołanej ustawy. W niniejszej sprawie za uchyleniem decyzji reprivatyzacyjnej przemawiało jednak więcej powodów, co zostało wykazane powyżej.

7. Rozpoznanie wniosku dekretowego przez Komisję

7.1. Rozpoznając na nowo wniosek dekretowy Komisja uznała, że nie istnieją podstawy do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz A: K: i M: M:

Niezależnie od powyższego w niniejszej sprawie za odmową uwzględnienia wniosku dekretowego przemawia treść art. 214a u.g.n., zgodnie z którym można odmówić ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz poprzedniego właściciela gruntu w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu niezależnie od przyczyn wymienionych w art. 7 ust. 2 dekretu, także ze względu na:

- 1) przeznaczenie lub wykorzystywanie na cele określone w art. 6;
- 2) sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste na rzecz osób trzecich;
- 3) zabudowę przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego dokonaną po dniu wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, której wartość przenosi znacznie wartość zajętego na ten cel gruntu;
- 4) odbudowę lub remont, dokonany ze środków publicznych, budynków, o których mowa w art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, zniszczonych w latach 1939-1945 więcej niż w 66%;
- 5) brak możliwości dokonania zgodnego z prawem i ładem przestrzennym podziału nieruchomości, której jedynie część jest przedmiotem roszczenia określonego w art. 7 ust. 1 i 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy.

Ocenę konstytucyjności art. 214a pkt 1 u.g.n. zawartą w wyroku z dnia 19 lipca 2016r. sygn. akt Kp 3/15 Trybunał Konstytucyjny rozpoczął od stwierdzenia, że art. 6 u.g.n., choć rzeczywiście zawiera szeroki i niezamknięty katalog celów publicznych uzasadniających odjęcie własności, nie był dotąd kwestionowany jako przepis stanowiący podstawę wywłaszczenia i korzysta z domniemania zgodności z Konstytucją. Z przepisu tego, odczytywanego w związku z art. 112 u.g.n., wynika norma określająca, w jakich wypadkach realizacja interesu publicznego może się dokonać kosztem interesu indywidualnego (prawa własności przysługującego osobie prywatnej). Można by powiedzieć, że wyliczenie zawarte w art. 6 u.g.n. stanowi egzemplifikację wartości, które w sposób bardziej ogólny ujęte są w art. 31 ust. 3 Konstytucji jako uzasadniające ograniczenie konstytucyjnych praw i wolności, a także – o które chodzi w art. 21 ust. 2 Konstytucji.

Trybunał stwierdzając w powołanym wyroku z dnia 19 lipca 2016 r. sygn. akt Kp 3/15 konstytucyjność przewidzianej w art. 214a pkt 1 u.g.n. odmowy zwrotu nieruchomości przeznaczonych na cel publiczny wskazany w art. 6 u.g.n., przypomniał, że wykonywanie zadań publicznych przez administrację państwową i samorządową jest obligatoryjne. Skoro cele publiczne wskazane w art. 6 u.g.n. uzasadniają pozbawienie prawa własności

nieruchomości (art. 21 ust. 2 Konstytucji), to – tym bardziej – mogą stanowić podstawę nieuwzględnienia roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego. Skrajnie nieracjonalne byłoby przyznawanie prawa rzeczowego po to, by następnie wszczynać właściwą procedurę wywłaszczeniową. Trybunał uznał więc, że realizacja celu publicznego – w świetle art. 31 ust. 3 Konstytucji – może uzasadniać odmowę ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu na rzecz byłego właściciela.

7.5. Zgodnie z art. 6 pkt 5 u.g.n., celem publicznym jest opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zgodnie z art. 1 ustawy o ochronie zabytków, ustawa ta określa przedmiot, zakres i formy ochrony zabytków oraz opieki nad nimi, zasady tworzenia krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz finansowania prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytkach, a także organizację organów ochrony zabytków. Z treści art. 4 ustawy o ochronie zabytków wynika, że ochrona zabytków polega, w szczególności, na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu: zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie; zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków; udaremnianie niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytków; przeciwdziałanie kradzieży, zaginięciu lub nielegalnemu wywozowi zabytków za granicę; kontrolę stanu zachowania i przeznaczenia zabytków; uwzględnianie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska.

7.6. Wskazany przepis stanowi podstawę prawną do ograniczenia uprawnień właściciela zabytku, o których mowa w art. 140 k.c., zgodnie z którym właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swojego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Zabytek przestaje być wyłącznie prywatnym dobrem jego właściciela, którego interesy zostają - ze względu na walory zabytku – wyraźnie ograniczone (vide wyrok WSA w Warszawie z dnia 23 kwietnia 2009 r., sygn. akt I SA/Wa 48/09, LEX nr 550267).

Obowiązki właściciela lub posiadacza zabytku polegające na prowadzeniu prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku, zabezpieczeniu i utrzymaniu zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie oraz korzystaniu z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości dotyczą właściciela zabytku

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

7.7. Z przepisów ustawy o ochronie zabytków wynika tym samym, że w przypadku obiektów zabytkowych ich właściciele są w większej mierze ograniczeni w sposobie wykonywania prawa własności. Ograniczenie to wynika z potrzeby zachowania materialnego dziedzictwa kulturalnego dla przyszłych pokoleń. Ustawodawca uznał, że w przypadku obiektów zabytkowych, interes publiczny posiada prymat nad interesem prywatnym, dopuszczając ograniczenie prawa do swobodnego dysponowania obiektem zabytkowym, równocześnie nakładając na właścicieli zabytków szereg obowiązków, związanych z opieką na zabytkami w celu ich zachowania dla ogółu społeczeństwa.

7.8. Budynek znajdujący przy ul. Hożej 25a został wpisany do gminnej ewidencji zabytków m.st. Warszawy pod numerem _____, prowadzonej na podstawie art. 22 ust. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U z 2014 r., poz. 1446 ze zm.) – dalej również ustawa o ochronie zabytków. Zgodnie z tym przepisem wójt (burmistrz, prezydent miasta) prowadzi gminną ewidencję zabytków w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych z terenu gminy. W gminnej ewidencji zabytków powinny być ujęte:

- 1) zabytki nieruchome wpisane do rejestru;
- 2) inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

reprivatyzacyjnej – miały miejsce zdarzenia, które zagrażały zabytkowi, jakim jest budynek przy ul. Hożej 25a. Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w zabytkowym budynku przy ul. Hożej 25a nie przeprowadzono w należyтым stopniu prac zmierzających do zachowania zabytkowej substancji budynku oraz do jego rewitalizacji. Komisja uznała w związku z tym, że należy wyeliminować ryzyko wystąpienia w przyszłości kolejnych zagrożeń dla zabytku. Miasto Stołeczne Warszawa daje gwarancję należytego sprawowania opieki nad kamienicą przy ul. Hożej 25a. W ocenie Komisji ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na przedmiotowej nieruchomości nie da się pogodzić z realizacją celu publicznego, jakim jest opieka nad zabytkami. Komisja stwierdziła, że w sprawie zachodzi konieczność uwzględnienia interesu publicznego i w konsekwencji za zasadną uznała odmowę ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na przedmiotowej nieruchomości. Uzasadnienie takiego rozstrzygnięcia Komisja znalazła w normie z art. 214a pkt 1 w związku z art. 6 pkt 5 u.g.n., która *expressis verbis* stanowi o możliwości odmowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego ze względu na cel publiczny – którym jest opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Podsumowując, Komisja doszła do wniosku, że w sprawie zachodzi konieczność uznania prymatu interesu społecznego nad interesem strony oraz zapewnienia ochrony interesu publicznego, urzeczywistnianego przez gminę, wykonującą uprawnienia właścicielskie nad tą kamienicą i w konsekwencji za zasadną uznała odmowę ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na przedmiotowej nieruchomości.

7.10. Należy stwierdzić, że art. 214a u.g.n. wyraźnie przewiduje odmowę ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz poprzedniego właściciela gruntu ze względu na realizację celu publicznego, jakim jest opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki. Jak wskazano powyżej, nieruchomość położona przy ul. Hożej 25a została wpisana do ewidencji zabytków, co zdaniem Komisji pozwala odmówić na podstawie art. 214a pkt 1 u.g.n. w związku z art. 6 pkt 5 u.g.n., ze względów przedstawionych powyżej, ustanowienia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu.

8. Nakazanie Miastu Stołecznemu Warszawa przejęcia zarządu nieruchomością przy ul. Hożej 25a

8.1. Zgodnie z art. 40 e) ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-3, Komisja może nakazać gminie przejęcie zarządu nieruchomością

warszawską lub jej odpowiednią częścią na zasadach określonych w art. 184a-186a u.g.n. Zgodnie z ust. 2 gmina w terminie 7 dni od dnia wydania przez Komisję decyzji, o której mowa w ust. 1, przejmuje od dotychczasowego zarządcy czynności związane z zarządzaniem nieruchomością i wyznacza nowego, innego zarządcę nieruchomości. Zgodnie z ust. 3. gmina w terminie 14 dni od przejęcia czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością wydaje w stosunku do najemcy lokalu lub innej osoby zajmującej nieruchomość decyzję określającą wysokość czynszu za zajmowany lokal na podstawie umowy, o której mowa w art. 40b ust. 1. Zgodnie z ust. 4 oświadczenia woli dotychczasowego zarządcy złożone osobie, o której mowa w ust. 3, są w stosunku do niej bezskuteczne, choćby zostały dokonane na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością warszawską lub jej częścią przed dniem wydania decyzji, o której mowa w ust. 1, a po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej lub po powierzeniu sprawowania zarządu przez osobę, o której mowa w art. 31 ust. 1. Zgodnie z ust. 5 ww. przepisu do czasu doręczenia decyzji, o której mowa w ust. 2, najemca lub inna osoba zajmująca nieruchomość warszawską jest zobowiązana do uiszczenia czynszu najmu oraz innych opłat w związku z użytkowaniem nieruchomości lub jej części w wysokości należnej na dzień przed dniem powierzenia sprawowania zarządu przez osobę, o której mowa w art. 31 ust. 1, lub na dzień przed dniem wydania decyzji reprivatyzacyjnej.

8.2. Zgodnie z art. 184b u.g.n. zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością, a w szczególności:

- 1) właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

8.3. Pojęcie zarządzania występuje na obszarach zarówno o naturze ekonomicznej, prawnej, jak i techniczno-budowlanej. Płaszczyzny te wzajemnie się przenikają. Zgodnie z tezą SN pojęcie administrowania, jako mające charakter węższy, mieści się w pojęciu zarządzania. W zasadzie obejmuje ono czynności faktyczne, do których należy: utrzymanie porządku i czystości w obrębie nieruchomości, ściąganie czynszów, rejestrowanie awarii i ich usuwanie oraz prowadzenie korespondencji (por. wyr. SN z 19.1.2006 r., IV CK 343/05, Legalis).

8.4. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że elewacja budynku przy ul. Hożej 25a była zalewana przez uszkodzoną rurę spustową i rynnę. Tynki na elewacji frontowej i gzymsy na budynku wymagają naprawy, stan klatek schodowych oraz mieszkań był niezadawalający. Z zeznań świadków oraz dokumentacji przedstawionej przez Straż Miejską oraz Policję wynika, że na podwórku, w opuszczonych mieszkaniach oraz klatkach schodowych budynku przebywają bezdomni, śmieci z kontenera znajdującego się na podwórku nie są wywożone.

8.5. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w szczególności z zeznań świadka K D złożonych na rozprawie przed Komisją w dniu 16 listopada 2017r., wynika, że na skutek działań M M obecnie w kamienicy przy ul. Hożej 25a nie mieszkają lokatorzy. M M stosował metody nacisku, o których mowa w pkt 5 uzasadnienia decyzji, aby zmusić lokatorów do opuszczenia przedmiotowego budynku.

8.6. Powyższe uzasadnia przejęcie zarządu nieruchomością przez Miasto Stołeczne Warszawa, o czym orzeczono na podstawie art. 40e ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 184b pkt 2 i 6 u.g.n.

9. Wnioski stron postępowania

9.1. Wniosek z dnia r. T D o zwolnienie jej ze składania jakiegokolwiek zeznań w związku z toczącym się przed Komisją postępowaniem w sprawie dotyczącej nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Hożej 25a sygn. R 14/17, ukazujących jej wizerunek nie zasługiwał na uwzględnienie, bowiem był bezprzedmiotowy. Komisja nie wydała postanowienia o dopuszczeniu dowodu z zeznań świadka T D - dowód taki nie został w sprawie przeprowadzony.

9.2. W ocenie Komisji również wniosek świadka J W o wyznaczenie innego terminu przesłuchania nie zasługiwał na uwzględnienie. J W wniosek uzasadnił przebywaniem na zwolnieniu lekarskim w dniu rozprawy 16 listopada 2017 r., załączając do wniosku zaświadczenie wydane na formularzu ZUS ZLA przez lekarza, gdzie widnieje okres niezdolności do pracy od dnia 1 listopada 2017 r. do dnia 28 listopada 2017 r. z kodem 2 na druku. Nie kwestionując w żadnym razie zasadności przebywania świadka na zwolnieniu lekarskim zauważyć trzeba, że zwolnienie lekarskie od lekarza z kodem 2 na druku jest wystawiane w celu usprawiedliwienia nieobecności w pracy pracownika, gdy ten nie jest do niej zdolny i *per se* nie przesądza o braku możliwości złożenia zeznań w

charakterze świadka w sprawie. Również uwzględnienie ww. wniosku powodowałoby niczym nieuzasadnioną przewlekłość postępowania.

9.3. Odnosząc się zaś do wniosku M . M z dnia ' r. o przedłużenie terminu do zapoznania się z materiałem dowodowym sprawy, wskazać należy, że zawiadomieniem z dnia 16 listopada 2017 r. Przewodniczący Komisji poinformował o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt R 14/17 oraz o możliwości wypowiedzenia się stron postępowania, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 23 listopada 2017 r. Zauważyć trzeba jednak, że w dniu 14 grudnia 2017 r. Przewodniczący zawiadomił, że postępowanie w niniejszej sprawie uległo przedłużeniu do dnia 28 lutego 2018 r., zaś w dniu 27 lutego 2018 r. Przewodniczący zawiadomił, że termin ten uległ przedłużeniu do dnia 30 marca 2018 r. W ocenie Komisji strony miały zatem możliwość zapoznania się z aktami sprawy i możliwość wypowiedzenia się co do wszystkich przeprowadzonych w sprawie dowodów, zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a.

10. Strony postępowania

10.1. Jako strony postępowania przyjęto beneficjentów decyzji – M M i A K , oraz następcę prawnego – B Z , Miasto Stołeczne Warszawa – reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy oraz A K – na skutek fałszerstwa testamentu Z M wykluczoną ze spadkobrania potencjalną spadkobierczynią po Z M Komisja wyjaśnia, że postępowanie rozpoznawcze ma odrębny przedmiot od postępowania dekretowego.

10.2. W ocenie Komisji, Miasto Stołeczne Warszawa ma interes prawny w niniejszym postępowaniu rozpoznawczym. Zgodnie z art. 16 ust. 2 zd. pierwsze ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o wszczęciu postępowania rozpoznawczego Komisja zawiadamia m.st. Warszawy oraz pozostałe strony postępowania. W świetle zatem powyższego przepisu m.st. Warszawa jest stroną niniejszego postępowania.

10.3. Prezydent m.st. Warszawy jest organem wykonawczym miasta - wykonuje należące do jego kompetencji gminne i powiatowe zadania własne, zadania zleczone z zakresu administracji rządowej, w tym zadania wynikające ze stołecznego charakteru Miasta Stołecznego Warszawy oraz zadania wynikające z porozumień zawartych z jednostkami samorządu terytorialnego. Prezydent wykonuje funkcje określone w przepisach prawa

dla starosty oraz zarządu powiatu, ze względu na fakt, iż Miasto Stołeczne Warszawa jest gminą mającą status miasta na prawach powiatu.

10.4. W przedmiotowej sprawie organ w osobie Prezydenta m.st. Warszawy wydał weryfikowaną decyzję. Nieruchomość, której dotyczyła ww. decyzja była własnością Miasta Stołecznego Warszawy. Oczywiste jest zatem, że Prezydent m.st. Warszawy, jako organ reprezentujący Miasto Stołeczne Warszawa, jest w postępowaniu przed Komisją stroną postępowania. Właściciel nieruchomości jest bowiem stroną w każdym postępowaniu administracyjnym dotyczącym jego nieruchomości (vide uchwała NSA składu 5 sędziów z dnia 9 października 2000r., OPK 14/00, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Jak wskazał WSA w Warszawie w wyroku z dnia 28 października 2016, I SA/Wa 724/15, CBOSA: „Interes prawny w postępowaniu, którego przedmiotem jest ustanowienie w stosunku do nieruchomości w trybie przepisów dekretu z dnia 26 października 1945 r. użytkownika wieczystego gruntu mają byli właściciele nieruchomości dekretowej i ich następcy prawni - których legitymacja procesowa wywodzi się z art. 7 ust. 1 dekretu, a także każdy inny podmiot, który w dacie wydawania orzeczenia legitymował się tytułem prawnorzeczowym do nieruchomości objętej postępowaniem”. Należy bowiem odróżnić sytuacje, gdy ustawa powierza organowi jednostki samorządu terytorialnego rolę organu administracji publicznej, który w danym postępowaniu administracyjnym wydaje decyzje. Jednostka ta nie staje się wówczas stroną tego postępowania nawet wtedy, gdy decyzja wywołuje określone skutki cywilnoprawne dla niej jako właściciela (vide uchwała NSA z dnia 9 października 2000 r., OPK 14/00, ONSA 2001, nr 1, poz. 17; wyrok NSA z dnia 19 października 2006 r., I OSK 1356/05; wyrok NSA z dnia 18 lipca 2007 r., I OSK 1211/06, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Inaczej wygląda stan prawny, gdy organ działa jako właściciel gruntu na podstawie przepisu szczególnego.

Powierzenie organowi jednostki samorządu terytorialnego kompetencji władczej do orzekania w sprawie wyłącza możliwość dochodzenia przez tę jednostkę w tej samej sprawie interesu prawnego w trybie postępowania administracyjnego czy sądownoadministracyjnego, co nie jest przez Komisję kwestionowane (vide uchwała NSA z dnia 19 maja 2003 r., OPS 1/03, ONSA 2003, nr 4, poz. 115, z glosami krytycznymi: T. Wosia, „Samorząd Terytorialny” 2004, nr 12, s. 70-79, i J. Antkowiaka, OSP 2004, nr 4, poz. 48; wyrok NSA z dnia 16 czerwca 2011 r., II OSK 617/11; wyrok NSA z dnia 11 grudnia 2014 r., I OSK 820/13; wyrok NSA z dnia 16 lutego 2005 r., OSK 1017/04; wyrok TK z dnia 29 października 2009 r., K 32/08, OTK ZU, seria A, 2009, nr 9, poz. 139). Jednoznaczne jest przy tym, że Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję reprivatyzacyjną, nie miał

możliwości zaskarżenia ww. decyzji własnej działając w imieniu Miasta Stołecznego Warszawy (właściciela działki, której dotyczy sprawa). Ponadto, Prezydent m.st. Warszawy nie jest legitymowany do wszczęcia postępowania w zakresie stwierdzenia nieważności w przedmiocie własnej decyzji lub decyzji wydanej na skutek odwołania od niej (*vide* uchwała NSA z dnia 9 października 2000 r., OPK 14/00, ONSA 2001, nr 1, poz. 17). Przedstawione stanowisko znajduje potwierdzenie w licznych orzeczeniach sądów administracyjnych oraz poglądach doktryny (zob. np. M. Szewczyk, Podmiotowość prawna gminy, RPEiS 1993, nr 3, s. 35 i n.; W. Chróścielewski, Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 czerwca 2001 r., III RN 104/00, OSP 2002, nr 10, s. 516-519; przegląd stanowisk: G. Kubalski, Wójt jako organ orzekający w postępowaniu dotyczącym interesu prawnego gminy, „Samorząd Terytorialny” 2008 nr 1-2, s. 72-95).

10.5. W istocie, w orzecznictwie sądów administracyjnych została sformułowana reguła kolizyjna, która nakazuje dawać pierwszeństwo roli organu administracji załatwiającego sprawę, co oznacza, że przeznaczenie organowi administracji takiej roli w sprawie przez przepisy prawa wyklucza jego udział w tym samym postępowaniu w charakterze strony tego postępowania (*vide* postanowienie NSA z dnia 22 października 2009 r., I OSK 1406/09; wyrok NSA z dnia 5 listopada 2014 r., I OSK 801/14).

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

Komisja działa na podstawie ustawy z dnia 9 marca 2017 r. i posiada uprawnienia do inicjowania postępowań i do wydawania rozstrzygnięć dotyczących decyzji ostatecznych. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 7 maja 2015 r. w sprawie o sygn. akt I OSK 2188/13, ([publ: http://orzeczenia.nsa.gov.pl](http://orzeczenia.nsa.gov.pl)), wyraźnie stwierdził, że jednostka samorządu terytorialnego może być stroną postępowania nadzwyczajnego prowadzonego przez organ wyższego stopnia w przedmiocie decyzji ostatecznej organu tej jednostki, jeżeli postępowanie to dotyczy jej interesu prawnego. Postępowanie przed Komisją jest postępowaniem o szczególnym charakterze, nie powiela jednak kompetencji organów nadzoru z uwagi na całkowicie odmienne zasady i podstawy działania Komisji.

10.7. Uprawnienia właścicielskie, które miało Miasto Stołeczne Warszawy, decydują zatem o interesie prawnym do udziału w postępowaniu przed Komisją. W myśl natomiast art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., ostateczna decyzja, o której mowa w art. 29 ust. 1

pkt 2 i 3, stanowi podstawę wykreślenia w księdze wieczystej wpisu dokonanego na podstawie uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej lub na podstawie aktu notarialnego sporządzonego z uwzględnieniem uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej oraz wpisania jako właściciela m.st. Warszawy.

Pogląd powyższy znajduje swój wyraz w art. 165 Konstytucji RP, zgodnie z którym jednostki samorządu terytorialnego mają osobowość prawną i przysługują im prawo własności oraz inne prawa majątkowe. Przy tym samodzielność jednostek samorządu terytorialnego podlega ochronie sądowej. Ochrona prawa własności jednostki samorządu terytorialnego byłaby niepełna, gdyby jednostka ta nie mogła brać udziału jako strona w postępowaniu administracyjnym prowadzonym w trybie szczególnym, w sytuacji, gdy postępowanie to dotyczy nieruchomości, których jest właścicielem. Przyjęcie interesu prawnego po stronie Miasta Stołecznego Warszawy realizuje przy tym zasadę praworządności działania organów administracji, a zatem służy realizacji dyspozycji art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 6 i 7 k.p.a., gdyż w postępowaniu przed Komisją biorą wówczas udział strony o zasadniczo przeciwstawnych interesach, de facto monitorując działanie Komisji.

10.8. Zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wszczyna z urzędu postępowanie rozpoznawcze. O wszczęciu postępowania Komisja zawiadamia strony. Strony mogą być zawiadamiane o wszczęciu postępowania, decyzjach i innych czynnościach Komisji poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie albo doręczenie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

10.9. Stosownie do treści art. 49 § 1 i 2 k.p.a., jeżeli przepis szczególny tak stanowi, zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej. Dzień, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej wskazuje się w treści tego obwieszczenia, ogłoszenia lub w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej.

Przepis szczególny, na podstawie którego dochodzi do zawiadomienia stron w trybie art. 49 § 1 k.p.a., może w ogólny sposób wskazywać na możliwość lub obowiązek podania do

publicznej wiadomości w drodze publicznego obwieszczenia. W takim przypadku dopuszczalne jest wykorzystanie wszystkich lub niektórych form podania do publicznej wiadomości wskazanych w art. 49 § 1 k.p.a.

Przepisami szczególnymi w rozumieniu art. 49 k.p.a. są zarówno przepisy kodeksu, jak i przepisy innych ustaw, które przewidują zawiadamianie stron postępowania o czynnościach organu w formie obwieszczenia lub innej formie publicznego ogłaszania. "W obwieszczeniu (...) powinna się (...) znaleźć informacja, gdzie i kiedy można się zaznajomić z materiałem dowodowym zebrany w sprawie" (wyrok NSA z dnia 13 stycznia 2009 r., II OSK 1635/07, LEX nr 515998). W powyższym wyroku NSA stwierdził także, iż: "Doręczenie bądź zawiadomienie w drodze obwieszczenia publicznego jest stosowane w przypadku, gdy z góry nie można ustalić kręgu podmiotów, które powinny wziąć udział w całym postępowaniu lub w niektórych jego czynnościach. W obwieszczeniu tym powinna się także znaleźć informacja, gdzie i kiedy można się zaznajomić z materiałem dowodowym zebrany w sprawie. I to jest jedyny obowiązek, jaki spoczywa na organie względem strony w toku postępowania wyjaśniającego.

11. Skutki prawne wywołane przez decyzję reprivatyzacyjną

11.1. W ocenie Komisji weryfikowana decyzja nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zakresie udziału wynoszącego części przedmiotowej nieruchomości, do którego prawa nabyła B Z na mocy umowy sprzedaży z dnia r. (akt notarialny Rep. . nr) – od A K – adresata decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr .

W myśl wskazanego przepisu przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n. Wskazana definicja zawiera w sobie dwa elementy, z których jeden konstytuuje zasadę, a drugi wyjątek od niej. Pierwszy określa czynność prawną w postaci przeniesienia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, która co do zasady przesądza o nieodwracalności skutków prawnych. Drugi natomiast wskazuje wyjątki od wymienionej zasady. Analiza treści wskazanego przepisu prowadzi do wniosku, że nie można przyjąć

istnienia nieodwracalności skutków prawnych, jeśli nabywca nabył rzecz nieodpłatnie albo nabycie nastąpiło w złej wierze albo przeznaczono nieruchomości na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n.

Pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” w płaszczyźnie prawa administracyjnego odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprzywatywacyjnej), w których brak jest możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej, będącej następstwem decyzji administracyjnej, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego (B. Adamiak, Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993, nr 5, poz. 104, P. Przybysz, Kodeks postępowania administracyjnego, Warszawa 2017). Funkcjonuje ono na gruncie art. 156 k.p.a. i stanowi przesłankę negatywną, która wyłącza stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej, pomimo istnienia wad kwalifikowanych określonych w art. 156 § 1,3,4,7 k.p.a.

Nieodwracalność skutków prawnych wynika z następczej w stosunku do uprzedniej decyzji administracyjnej czynności prawnej, nie dotyczy natomiast skutków wynikających z samego faktu wydania decyzji. (M. Wincenciak, O tzw. „nieodwracalnych skutkach prawnych” decyzji administracyjnej (w:) Kodyfikacja Postępowania Administracyjnego. Na 50-lecie kpa, red. J. Niczyporuk, Lublin 2010, s. 901-902). W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że „zawarcie umowy notarialnej i przeniesienie własności nieruchomości będące wynikiem wydania wadliwej decyzji administracyjnej dotyczącej sprzedaży nieruchomości powoduje powstanie nieodwracalnych skutków prawnych”. (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 22 stycznia 1998 r., I SA 1226/96, LEX nr 44529; wyrok NSA z 14 stycznia 1998 r., V SA 432/96, LEX nr 45663; tezę drugą uchwały składu siedmiu sędziów SN z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 21, B. Adamiak, Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993/5/104). W wyroku z dnia 24 listopada 2010 r. (I OSK 148/10, LEX nr 745041) Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że decyzja o odmowie ustanowienia na gruncie nieruchomości warszawskiej prawa własności czasowej nie wywołuje skutków nieodwracalnych. Decyzja o stwierdzeniu nieważności decyzji, dotyczącej własności czasowej nie daje bowiem uprawnienia do gruntu nieruchomości warszawskiej. Strona zyskuje to uprawnienie dopiero na podstawie decyzji przyznającej jej prawo użytkowania wieczystego.

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 czerwca 2012 r., II OSK 292/11, LEX nr 1219128, decyzja powodująca nabycie prawa własności nieruchomości wywołuje nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 156 § 2 k.p.a., jeżeli

następnie to prawo własności jest przedmiotem obrotu prawnego w warunkach pozwalających na zastosowanie przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

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

11.2. Uznając za przesądzoną kwestię zmiany w sferze własnościowej należało w dalszej kolejności rozważyć drugi element, konstytuujący znaczenie omawianego pojęcia, a mianowicie istnienie po stronie nabywcy „złej wiary”, stanowiący jednocześnie przesłankę negatywną przyjęcia nieodwracalności skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnej. Komisja ustaliła, że w chwili nabycia w dniu , praw do nieruchomości przy ul. Hożej 25a w Warszawie, B Z nie można było przypisać dobrej wiary. Przeciwnie, pozostawała ona w złej wierze, o czym świadczą okoliczności ustalone w toku niniejszego postępowania.

Dokonując ustaleń w zakresie dobrej albo złej wiary podmiotu, który nabył prawa lub roszczenia do nieruchomości warszawskiej – w kontekście zaistnienia albo niezastnienia nieodwracalnych skutków prawnych – już na wstępie należy zaznaczyć, że pojęcie „złej wiary” na gruncie art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. nie odwołuje się do żadnego innego przepisu prawa, który miał definiować jego znaczenie, a w szczególności nie odwołuje się do znaczenia wymienionego terminu określonego w art. 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 1007 z późn. zm.; dalej: „u.k.w.h.”. W literaturze nie ma zgodności co do kwestii, czy pojęcie to należy rozumieć w jednakowy sposób na gruncie całego prawa cywilnego. A. Szpunar wyrażał przekonanie, że kryteria oceny są płynne, a tezy o jednolitości pojęcia dobrej wiary w polskim prawie rzeczowym nie da się utrzymać (A. Szpunar, Dobra wiara jako przesłanka nabycia własności ruchomości od nieuprawnionego, PiP 1997, z. 7, s. 4; tenże, Nabycie własności ruchomości od nieuprawnionego, Kraków 1999, s. 92–97).

O braku tożsamości znaczenia pojęcia „dobrej i złej wiary” niewątpliwie świadczą widoczne i istotne różnice w pojmowaniu jego znaczenia na tle poszczególnych instytucji prawnych - art. 169, 172, 231 k.c., art. 6 u.k.w.h. Ustawodawca zatem w sposób zróżnicowany określa dobrą wiarę i złą wiarę, jak i również okoliczności ją wyłączające (np. art. 6 u.k.w.h. i w art. 20 § 2 k.r.o.). Także orzecznictwo i doktryna różnicują interpretację w zależności od sytuacji, o którą chodzi (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2001 r., III CKN 297/00, LEX nr 52383). Wskazuje się przy tym, że nie można

oczekiwać pełnej jednolitości, skoro przedmiotem przekonania stanowiącego istotę dobrej wiary są tak różne okoliczności prawne.

W toku badania niniejszej sprawy nie uszła uwadze Komisji okoliczność, że zjawisko tzw. handlu prawami lub roszczeniami dekretowymi odnosi się do praw majątkowych do nieruchomości. Zauważyć jednak trzeba, że przesłanka „nabywcy działającego w złej wierze”, do której odwołuje się ustawodawca w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. definiując pojęcie „nieodwracalnych skutków prawnych” nie odwołuje się do definicji zawartej w art. 6 ust. 2 u.k.w.h. Oznacza to, że wolą ustawodawcy było nadanie wskazanemu terminowi znaczenia szerszego, nie tylko tego w brzmieniu nadanym przez art. 6 ust 2 u.k.w.h.

O istnieniu „złej wiary” przesądza brak „należytej staranności”, który przejawia się tym, że nabywca zna rzeczywisty stan prawny albo nawet wprawdzie go nie zna, ale mógł się o nim przy dołożeniu należytych starań dowiedzieć” (zob. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo cywilne..., s. 358). Rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza jedynie przesłanka „rażącego niedbalstwa”. W pozostałych przypadkach o istnieniu „złej wiary” przesądza „brak należytej staranności”, stanowiący „łżejszy” przypadek niedbalstwa, nieprzybierającego formy „rażącej”. W perspektywie instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych rozważenia wymaga kwestia istnienia po stronie nabywców prawa użytkowania wieczystego należytej staranności w momencie nabywania prawa od zbywców.

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych należy do podstawowych instytucji prawa materialnego ksiąg wieczystych. Zgodnie z art. 5 u.k.w.h. „w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe”.

Do negatywnych przesłanek rękojmi należą: rozporządzenie prawne nieodpłatne albo rozporządzenie dokonane na rzecz nabywcy działającego w złej wierze (art. 6 u.k.w.h.).

Każda z wymienionych przesłanek wyłącza działanie rękojmi. W badanym przypadku pierwsza z tych przesłanek nie zachodzi. Zła wiara zbywcy nieruchomości nie ma znaczenia (vide A. Szpunar, Nowa ustawa o księgach wieczystych i hipotece, PiP 1983, z. 5, s. 7 i n.).

Oceny z rzeczywistym stanem prawnym, należy dokonywać z uwzględnieniem obiektywnej miary staranności, poziomu orientacji w dziedzinie przepisów prawnych oraz zasad doświadczenia życiowego, a także art. 7 k.c. (vide S. Rudnicki, Ustawa o księgach

wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz, Warszawa 2006, s. 52).

Wyższa staranność od przeciętnej jest wymagana od profesjonalnego nabywcy (vide E. Bałan-Gonciarz, Komentarz do art. 6 [w:] Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej, H. Ciepła, SIP Lex 2011, pkt. 5). Tytułem przykładu należy wskazać, iż jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 maja 1993 r. w sprawie o sygn. akt III CZP 52/93 (OSNCP 1993, nr 12, poz. 218): „(...) nabywca hipoteki (bank) pozostaje w złej wierze także wtedy, gdy poprzestaje na oświadczeniu ustanawiającego hipotekę, że obciążona nieruchomości stanowi jego majątek odrębny, jeżeli przy zachowaniu zawodowej staranności mógłby z łatwością ustalić, iż nieruchomości ta jest w rzeczywistości przedmiotem wspólności majątkowej małżeńskiej”. W innym wyroku z dnia 15 lipca 2010 r., w sprawie IV CSK 90/10 (OSP 2011, nr 3, poz. 28) Sąd Najwyższy wskazał, że „ograniczenie się nabywcy nieruchomości tylko do zbadania treści księgi wieczystej, jeżeli wie z różnych źródeł, w tym ze środków masowej informacji, że treść księgi wieczystej może być niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, ma znaczenie dla oceny postępowania nabywcy w świetle art. 6 ust. 2 u.k.w.h.”

Adekwatne dla prawidłowego rozumienia „złej wiary” w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. są także ustalenia wynikające z dorobku orzecznictwa Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej, ukształtowanego na gruncie spraw dotyczących: po pierwsze, oszustw podatkowych, a po drugie – zgłoszeń znaków towarowych dokonanych w złej wierze. Podobieństwo rozpoznawanych przez Komisję przypadków prawnych zwłaszcza do pierwszych z wymienionych rodzajów spraw rozstrzyganych przez Trybunał Sprawiedliwości UE, wynika z faktu, że w obu sytuacjach dochodziło lub dochodzi do kontroli orzeczeń wydawanych przez organy szeroko pojętej administracji publicznej.

Równocześnie zachodzi znaczące podobieństwo – odnoszące się tak do podmiotów (organy administracji publicznej i podmioty „handlujące” prawami majątkowymi), jak i do przedmiotów (prawa majątkowe) – badanych przez Komisję procesów nabywania i zbywania praw lub roszczeń do nieruchomości warszawskich przez szereg (z reguły tych samych) podmiotów, czyli do zjawiska tzw. karuzel podatkowych.

Za punkt wyjścia ustaleń odnoszących się do dobrej albo złej wiary Trybunał Sprawiedliwości UE przyjmuje obowiązek uczciwości i staranności w stosunkach handlowych, w tym również względem organów publicznych. Wskazuje się, że obowiązek ten jest ściśle związany z każdą działalnością gospodarczą, w związku z czym przedsiębiorcy

nie mogą ważne powoływać się na swoją niewiedzę o istnieniu takiego obowiązku (vide opinia rzecznika generalnego Macieja Szpunara przedstawiona w dniu 11 września 2014 r. do sprawy C 131-13, publ.: <http://eur-lex.europa.eu>). Zasada wypracowana w orzecznictwie Trybunału sprowadza się do przyjęcia, że podmioty gospodarcze nie mogą powoływać się na normy prawa unijnego w celach nieuczciwych lub stanowiących nadużycie.

W szczególnym przypadku oszustwa „karuzelowego” zasada ta została rozszerzona do wszystkich podatników, którzy – nawet jeśli sami nie byli bezpośrednimi sprawcami oszustwa – wiedzieli lub powinni byli wiedzieć, że uczestniczą w oszustwie podatkowym. Wedle stanowiska Trybunału, tego rodzaju podatnicy powinni bowiem być uznani za osoby biorące udział w owym oszustwie bez względu na to, czy czerpią oni, czy też nie, korzyści z odsprzedaży dóbr. W związku z tym sądy krajowe powinny odmówić skorzystania tym podmiotom z przysługujących im uprawnień. Tego rodzaju interpretacja może bowiem utrudnić przeprowadzanie transakcji stanowiących oszustwo, będąc przeszkodą w ich realizowaniu. Argumentum a contrario, w celu skorzystania z uprawnienia można w konsekwencji wymagać, aby dostawca upewnił się, że operacja, którą wykonuje, nie doprowadzi go do uczestnictwa w oszustwie podatkowym (vide wyroki: Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z dnia 18 grudnia 2014 r., C-131/13; z dnia 21 lutego 2008r., C-271/06; z dnia 6 lipca 2006 r. w połączonych sprawach C-439/04 i C-440/04; z dnia 21 czerwca 2012 r. w połączonych sprawach C-80/11 i C-142/11; z dnia 12 stycznia 2006 r. w sprawach połączonych C-354/03, C-355/03 i C-484/03; z dnia 6 lipca 2006 r. w sprawie C-439/04, publ.: <http://eur-lex.europa.eu>).

Istnieje zatem w orzecznictwie zasada, wedle której w przypadku, gdy transakcja jest związana z oszustwem, wymagane jest działanie podmiotu w dobrej wierze, aby mógł on skorzystać z uprawnienia wynikającego z ustawy. Dobra wiara jest w tym kontekście rozumiana w sposób szeroki, wykraczający poza klasyczne znaczenie tego pojęcia. Wymóg dobrej wiary spełnia bowiem podatnik, który nie tylko nie uczestniczy czynnie w oszustwie, ale również nawet nie wie i nie może wiedzieć, że bierze w nim udział. Jest zatem wymagane, aby podmiot gospodarczy był uczciwy, a także, by podjął środki ostrożności celem upewnienia się w przedmiocie legalności prowadzonych transakcji. Ten drugi wymóg określa się obowiązkiem dochowania należytej staranności. Właściwe funkcjonowanie systemu zależy zatem w dużym stopniu od zachowania samych podmiotów uczestniczących w obrocie gospodarczym.

Innymi słowy, jeżeli transakcja jest związana z oszustwem, skorzystanie z prawa podmiotowego jest uzależnione od dochowania przez podmiot należytej staranności, a więc

od braku świadomego uczestnictwa w oszustwie i od podjęcia środków koniecznych celem pozyskania informacji dotyczących legalności przeprowadzanej transakcji.

Z kolei na gruncie unijnego prawa własności przemysłowej, Trybunał Sprawiedliwości UE podkreślił przede wszystkim, że istnienie złej wiary należy oceniać całościowo, uwzględniając wszystkie istotne czynniki występujące w danej sprawie.

Zgłoszenie w złej wierze ma miejsce wówczas, gdy następuje pomimo wiedzy lub w wyniku niewiedzy, będącej następstwem niedołożenia należytej staranności, o istnieniu cudzego prawa, które może być przez to naruszone lub jest dokonane w innym celu niż nabycie prawa w celu odróżniania własnych towarów. Zwraca się uwagę, iż zła wiara powinna być ujęta obiektywnie, a więc z odwołaniem się do okoliczności, w jakich działał zgłaszający (vide wyrok TS UE z dnia 11 czerwca 2009 r., C-529/07 publ.: <http://eur-lex.europa.eu>).

W perspektywie powyższych rozważań należy stwierdzić, że wykładania art. 6 u.k.w.h. w kontekście zaistnienia złej wiary – jako przesłanki negatywnej rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w prawie polskim – jest spójna z przedstawionym powyżej sposobem rozumowania Trybunału Sprawiedliwości UE odnośnie do zaistnienia w danym przypadku dobrej albo złej wiary danego podmiotu gospodarczego. Warto zwrócić uwagę na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 lutego 2014 r., sygn. akt I FSK 1747/12, w którym Sąd wskazał, iż wywiedzione w orzecznictwie Trybunału Sprawiedliwości kryteria ochrony podatnika przed oszustwem, czy też nadużyciem podatkowym odpowiadają w pewnej mierze cywilistycznej konstrukcji dobrej wiary. Z orzecznictwa Trybunału Sprawiedliwości UE wynika, że ochrona prawna przysługuje podatnikowi, który na podstawie obiektywnych przesłanek nie wiedział lub nie mógł wiedzieć, że transakcja wiązała się z przestępstwem w dziedzinie podatku od wartości dodanej, czy też „podatnik nie miał przesłanek podejrzewać, że dopuszczono się nieprawidłowości lub przestępstwa”. Wskazana ochrona przysługuje zatem podatnikom wykazującym się należyłą starannością i dbałością o własne interesy w obrocie gospodarczym (vide ponadto wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 20 listopada 2013 r., sygn. akt I FSK 1706/12).

Zatem zarówno na gruncie wspomnianej płaszczyzny prawa unijnego, jak i według treści art. 6 u.k.w.h., należy stwierdzić, że dla przyjęcia dobrej wiary w obiektywnych okolicznościach danego przypadku – podmiot profesjonalny (w tym wypadku – osoba zajmująca się handlem roszczeniami do dawnych nieruchomości warszawskich) powinien wykazać się należyłą (wyższą od przeciętnej) starannością w ustaleniu stanu prawnego nieruchomości. Przy tym przez stan prawny nieruchomości należy rozumieć nie tylko

samoistnienie (ustanowienie) danego prawa do nieruchomości, ale również wady prawne, które mogą skutkować niemożnością realizowania czy nawet utratą prawa do tej nieruchomości.

11.3. W ocenie Komisji przed nabyciem prawa do nieruchomości przy ul. Hożej 25a B Z posiadała lub z łatwością mogła posiadać pełną wiedzę o stanie prawnym nieruchomości, w szczególności co do sposobu spadkobrania udziałów w nieruchomości oraz w procesie reprivatyzacyjnym, gdyż jej syn i pełnomocnik M M występował w postępowaniach cywilnych i administracyjnych także jako pełnomocnik A K, a wcześniej także jej matki K B. M M nabywał udział w roszczeniach do nieruchomości za rażąco zaniżoną cenę w porównaniu do wartości rynkowej tej nieruchomości. W konsekwencji miał również świadomość, że decyzja reprivatyzacyjna, wydana na rzecz jego i A K, obarczona była wadą kwalifikowaną mogącą skutkować stwierdzeniem jej nieważności. Jako cesjonariusz wielu roszczeń do nieruchomości miał również dostateczną wiedzę w zakresie uregulowań wprowadzonych dekretem, wobec czego musiał mieć świadomość intencji tych regulacji, jako naprawienia krzywd dawnym właścicielom. M M z pełną premedytacją dążył jednak, pomimo tej wiedzy, do przejęcia własności nieruchomości w przedmiotowej sprawie. B Z występując w procesie reprivatyzacyjnym miała pełną wiedzę o stanie prawnym nieruchomości i wątpliwościach z nim związanych, bądź też z łatwością mogła dowiedzieć się o nich od swojego syna M M. W obu przypadkach świadczyć to może jedynie o pozostawaniu przez nią w złej wierze. Nie sposób zatem przypisać B Z dobrej wiary w procederze nabywania nieruchomości.

W ocenie Komisji, posiadanie wiedzy przez B Z, działającą przez pełnomocnika M M w powyższym zakresie, powinno rzutować na podejmowane przez nią decyzje, które zawierały ryzyko potencjalnej dla niej szkody, wynikającej z możliwości późniejszego wyeliminowania w trybie nadzoru decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr . Występowanie w procesie reprivatyzacyjnym było zachowaniem świadczącym (w opisywanych warunkach) o braku należytej staranności, niezależnie od tego, czy zaniechania te miały charakter celowy.

Nie bez znaczenia jest także okoliczność, że B Z nabyła nieruchomość za cenę 1.000.000,00 zł (vide akt notarialny z dnia r., rep. A nr). Jak ustaliła natomiast Komisja, wartość rynkowa udziałów A K (części) w nieruchomości przy ul. Hożej 25a wynosiła łącznie w 1999 r. około 1.845.638,72 zł (vide operat szacunkowy biegłego rzeczoznawcy). Tak niska cena (ok. 25% realnej wartości)

powinna w osobie, prowadzącej profesjonalny obrót roszczeniami i nieruchomościami, wzbudzić podejrzenia co do stanu prawnego nieruchomości, w szczególności co do ważności umowy cesji roszczeń.

11.4. Nie sposób również uznać, by nieodwracalne skutki prawne wystąpiły na etapie przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz B. Z.

Zawarta w dniu . umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego (Rep. A nr , w wyniku której B. Z. nabyła udział wielkości 0,8906 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Hożej 25a, dotyczyła bowiem budynku objętego ustawową ochroną zabytku, a więc przesłanki z art. 6 u.g.n. Tym samym zachodziła kolejna z negatywnych przesłanek stwierdzenia nieodwracalnych skutków prawnych, wskazana w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

11.5. Nabywca B. Z. posiadała pełną wiedzę co do wadliwości procesu reprivatyzacji lub z łatwością mogła ją nabyć, która nastąpiła na skutek cesji roszczeń do dawnej nieruchomości warszawskiej nr hip. w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne oraz przy wadliwym ustaleniu kręgu spadkobierców dawnych właścicieli, co świadczy o jej złej wierze.

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

Nieruchomość przy ul. Hożej 25a jest wpisana do gminnej ewidencji zabytków m.st. Warszawy pod numerem , prowadzonej na podstawie art. 22 ust. 4 ustawy o ochronie zabytków, o czym była mowa powyżej. Wpisem nieruchomości do gminnej ewidencji zabytków organ gminy potwierdził, że obiekt ten charakteryzuje się cechami, które uzasadniają objęcie go szczególną formą ochrony nieruchomości ze względu na posiadaną przez niego wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Jednocześnie, jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w zabytkowym budynku przy ul. Hożej 25a nie przeprowadzono w należyтым stopniu prac zmierzających do zachowania zabytkowej substancji budynku oraz do jego rewitalizacji. Wobec powyższego w ocenie Komisji, w przedmiotowej sprawie zabytkowy budynek przy ul. Hożej 25a jest przeznaczony na cele publiczne w rozumieniu art. 6 u.g.n.

11.7. Reasumując w niniejszej sprawie zła wiary po stronie B. Z. oraz M. M. , a także przeznaczenie nieruchomości na cele publiczne, o których

mowa w art. 6 pkt 5 u.g.n., wykluczają istnienie nieodwracalnych skutków prawnych określonych w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

12. Konkluzja

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 1, 3, 4, 4a, 4b, 5, 6 ustawy w związku z art. 40e ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 7 ust. 1 związku z art. 5 dekretu, orzeczono w punkcie 1. sentencji o uchyleniu wskazanej decyzji w całości, w pkt 2. o odmowie ustanowienia użytkowania wieczystego oraz w pkt 3 nakazano Miastu Stołecznemu Warszawa przejęcie zarządu przedmiotową nieruchomością.

13. Rygor natychmiastowej wykonalności

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

W ocenie Komisji, ochrona interesu społecznego oraz zły stan techniczny budynku przy ul. Hożej 25a ze względu na opisane w decyzji okoliczności, uzasadniają nadanie niniejszej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności, o czym orzeczono, jak w punkcie 4. sentencji decyzji.

Pouczenie:

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 p.p.s.a., art. 53 § 1 p.p.s.a oraz art. 54 § 1 p.p.s.a). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia

ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).

2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 221 poz. 2193, z późn. zm.).
3. W myśl zaś art. 243 § 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane – na jej wniosek – prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy powinien zawierać oświadczenie strony obejmujące dokładne dane o stanie majątkowym i dochodach, a jeżeli wniosek składa osoba fizyczna, ponadto dokładne dane o stanie rodzinnym oraz oświadczenie strony o niezatrudnieniu lub niepozostawaniu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.
4. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. z późn. zm. 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. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa z późn. zm. 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.

Przewodniczący Komisji

Patryk Jaki



Decyzje otrzymują:

1. Miasto Stołeczne Warszawa na ręce adw. E. B

sp.j., ul. W

2. M. M na ręce r. pr. T. D

K. R. P.

ul. W

3. A. K, ul. W,

4. A. K ul. K,

5. B. Z, ul. W

