



Warszawa, 9 lipca 2018 r.

Sygn. akt III R 20/17

## DECYZJA nr KR III R 20/17

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie, w składzie:

### Przewodniczący Komisji:

Patryk Jaki

### Członkowie Komisji:

Sebastian Kaleta, Łukasz Kondratko, Paweł Lisiecki, Bartłomiej Opaliński, Paweł Rabiej,  
Adam Zieliński

na posiedzeniu niejawnym w dniu 9 lipca 2018 r.

po rozpoznaniu w dniu 15 lutego 2018 r. na rozprawie sprawy w przedmiocie decyzji  
Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 marca 2012 r., nr ... oraz decyzji  
Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 września 2013 r., nr ...

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, I M. W., M.  
H. P., I O., M. W. J. – C., G. Z.,  
B. D. M., D. M. N., R. N.,

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 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, ze zm. dalej  
ustawa) w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4, pkt 4b, pkt 6, art. 40e ust. 1 ustawy w związku z art.  
163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U.  
z 2017 r. poz. 1257, ze zm., dalej k.p.a.) w związku z art. 38 ust. 1 ustawy

**orzeka:**



wynoszącego 0,8149 części zabudowanego gruntu, stanowiącego działkę ewidencyjną nr \_\_\_\_\_, w obrębie \_\_\_\_\_, uregulowanego w KW nr \_\_\_\_\_, dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. Lutosławskiego 9. Postanowienie Komisji zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 16 listopada 2017 r.

Pismami z dnia 14 listopada 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 14 listopada 2017 r. Komisja postanowiła zabezpieczyć postępowanie rozpoznawcze poprzez nakazanie wpisu ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym w księdze wieczystej dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. Lutosławskiego 9, KW \_\_\_\_\_ i ustanowienie zakazu zbywania lub obciążania tej nieruchomości oraz poprzez nakazanie wpisu ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym w księdze wieczystej dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. Lutosławskiego 9, KW \_\_\_\_\_ i ustanowienie zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości – na udziale nr 1 wynoszącym 8149/10000 części należącym do I \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_. Postanowienia zostały ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 20 listopada 2017 r.

W dniu 6 grudnia 2017 r., dokonano połączenia akt sprawy o sygn. akt S 45/17 (czynności sprawdzających) z aktami postępowania rozpoznawczego R 20/17, włączając do akt postępowania rozpoznawczego materiał dowodowy zgromadzony w trakcie czynności sprawdzających.

Pismem z dnia 7 grudnia 2017 r. Komisja zawiadomiła Sąd Rejonowy dla Warszawy – Żoliborza w Warszawie o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt R 20/17.

Pismem z dnia 7 grudnia 2017 r. Komisja zwróciła się do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy o przekazanie Komisji operatu szacunkowego z dnia 18 lutego 2015 r. określającego wartość nakładów poniesionych ze środków publicznych po 1945 r. na odbudowę i nadbudowę wraz z modernizacją całego budynku przy ul. Lutosławskiego 9 w Warszawie oraz dokumentów będących podstawą opracowania przedmiotowego operatu oraz protokołu przejęcia – przekazania z dnia 14 lutego 2014 r. nieruchomości przy ul. Lutosławskiego 9 w Warszawie. Za pismem z dnia 15 stycznia 2018 r. Urząd Miasta Stołecznego Warszawy przedstawił dokumentację dotyczącą przedmiotowej nieruchomości tj. operat szacunkowy z dnia 18 lutego 2015 r. oraz protokół przejęcia-przekazania z dnia 14 lutego 2014 r.

Pismem z dnia 7 grudnia 2017 r. Komisja zwróciła się do Urzędu Dzielnicy Żoliborz w Warszawie o przekazanie Komisji operatu szacunkowego z dnia 18 lutego 2015 r. określającego wartość nakładów poniesionych ze środków publicznych po 1945 r. na odbudowę i nadbudowę wraz z modernizacją całego budynku przy ul. Lutosławskiego 9 w Warszawie oraz dokumentów będących podstawą opracowania przedmiotowego operatu oraz protokołu przejęcia – przekazania z dnia 14 lutego 2014 r. nieruchomości przy ul. Lutosławskiego 9 w Warszawie. Pismem z dnia 15 grudnia 2017 r. Burmistrz Dzielnicy Żoliborz Miasta Stołecznego Warszawy przekazał Komisji oryginał operatu szacunkowego dla nieruchomości położonej przy ul. Lutosławskiego 9 sporządzony w dniu 18 lutego 2015 r., kopie dokumentów będących podstawą do opracowania ww. operatu oraz poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię protokołu zdawczo-odbiorczego przekazania z dnia 14 lutego 2014 r. nieruchomości.

Pismem z dnia 7 grudnia 2017 r. Komisja zwróciła się do Stołecznego Konserwatora Zabytków w Warszawie o udzielenie informacji czy budynek położony przy ul. Lutosławskiego 9 został wpisany do gminnej ewidencji zabytków Miasta Stołecznego Warszawy lub czy toczy się postępowanie w sprawie wpisania go do ewidencji. Pismem z dnia 14 grudnia 2017 r. Urząd Miasta Stołecznego Warszawy przekazał Komisji pismo, w którym wskazano, że budynek przy ul. Lutosławskiego 9 został ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

Pismem z dnia 7 grudnia 2017 r. Komisja zwróciła się do Ministra Infrastruktury i Budownictwa o przekazanie uwierzytelnionej kopii całości akt postępowania administracyjnego dotyczącego nieruchomości położonej przy ul. Lutosławskiego 9. W odpowiedzi Minister Infrastruktury i Budownictwa za pismem z dnia 14 grudnia 2017 r. przesłał do Komisji akta postępowań dotyczące nieruchomości położonej przy ul. Lutosławskiego 9.

Pismem z dnia 7 grudnia 2017 r. Komisja zwróciła się do Archiwum Państwowego o przekazanie uwierzytelnionych kserokopii księgi meldunkowej oraz księgi hipotecznej nr                    dotyczącej przedmiotowej nieruchomości. Pismem z dnia 13 grudnia 2017 r. Archiwum Państwowe w Warszawie poinformowało Komisję, że nie odnalazło księgi meldunkowej dla przedmiotowej nieruchomości. Ponadto wskazano, że nie odnaleziono księgi hipotecznej nieruchomości, nr hip.                    w sprawie której należy zwrócić się do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

W dniu 8 grudnia 2017 r. do siedziby Ministerstwa Sprawiedliwości wpłynęło pismo od Posła na Sejm RP Krystyny Pawłowicz w sprawie właścicielki nieruchomości położonej przy ul. Lutosławskiego 9 – I W .

W dniu 15 grudnia 2017 r. do siedziby Ministerstwa Sprawiedliwości wpłynęło pismo od Krystyny Pawłowicz Posła na Sejm RP w sprawie dotyczącej konfliktu pomiędzy właścicielką kamienicy położonej przy ul. Lutosławskiego 9, a lokatorem.

Pismem z dnia 15 grudnia 2017 r. Wiceprezes Sądu Rejonowego dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie poinformowała Komisję o sprawach z udziałem I M W – właścicielki nieruchomości budynkowej przy ul. Lutosławskiego 9 toczących się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy – Żoliborza w Warszawie.

Pismem z dnia 10 stycznia 2018 r. Komisja zawiadomiła Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. Lutosławskiego 9. W odpowiedzi za pismem z dnia 13 lutego 2018 r. Prezes Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie poinformował Komisję, iż przed sądem toczy się sprawa z powództwa I W przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawa o zapłatę, sygn. akt W piśmie wskazano, że sprawa jest w toku i obecnie pozostaje w dyspozycji Sądu Apelacyjnego w Warszawie. Pismem z dnia 23 stycznia 2018 r. Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie I Wydział Cywilny przesłał poświadczoną kserokopię akt sprawy z powództwa Miasta Stołecznego Warszawy przeciwko I W o zapłatę 2.619.193,001 zł.

Pismem z dnia 10 stycznia 2018 r. Komisja zwróciła się do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy o przekazanie wszelkiej dokumentacji dotyczącej stanu technicznego kamienicy położonej przy ul. Lutosławskiego 9. Pismem z dnia 17 stycznia 2018 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy poinformował Komisję, że stan techniczny budynku przy ul. Lutosławskiego 9 w Warszawie nie był przedmiotem badań w ramach nadzoru budowlanego. Jednocześnie wskazano, że dokumentacja obiektu winna być w posiadaniu właściciela lub zarządcy obiektu.

Pismem z dnia 10 stycznia 2018 r. Komisja zwróciła się do Dyrektora Archiwum Państwowego w Warszawie o przedstawienie wszelkich posiadanych materiałów archiwalnych, w szczególności informacji dotyczących zniszczeń wojennych i ich skali w odniesieniu do budynku położonego przy ul. Lutosławskiego 9. Pismem z dnia 13 lutego 2018 r. Archiwum Państwowe w Warszawie poinformowało, iż nie odnalazło metryczek dowodów osobistych.

W dniu 17 stycznia 2018 r. Komisja zawiadomiła o przedłużeniu postępowania administracyjnego w sprawie R 20/17 do dnia 31 marca 2018 r. poprzez zamieszczenie tej informacji w Biuletynie Informacji Publicznej.

Pismem z dnia 19 stycznia 2018 r. Komisja zwróciła się do Prezesa Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie o przedstawienie Komisji oryginału lub uwierzytelnionej kopii księgi hipotecznej „Nieruchomość nr                      w Warszawie” wraz z księgą umów, prowadzonej dla nieruchomości położonej przy ulicy Lutosławskiego 9. Pismem z dnia 2 lutego 2018 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych przesłał poświadczoną kserokopię księgi dawnej „Nieruchomość nr                      w Warszawie” wraz z księgą umów.

Zarządzeniem z dnia 22 stycznia 2018 r. Przewodniczący Komisji wyznaczył termin rozprawy przed Komisją na dzień 15 lutego 2018 r. na godz. 10:00. Zawiadomienie w dniu 22 stycznia 2018 r. zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej.

Pismem z dnia 23 stycznia 2018 r. Komisja zwróciła się do Prezes Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie o przedstawienie w terminie 3 dni od otrzymania pisma uwierzytelnionej kopii akt wieczystoksięgowych wraz z uwierzytelnioną kopią odpisu zupełnego księgi wieczystej nr                      dotyczącej lokalu nr 9 w budynku przy ul. Lutosławskiego 9. Pismem z dnia 31 stycznia 2018 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych przesłał poświadczoną kserokopię akt księgi wieczystej nr                      i księgi zamkniętej                      .

Postanowieniem z dnia 23 stycznia 2018 r. Komisja na posiedzeniu niejawnym dopuściła dowód z zeznań świadków w osobach: K                      W                      , A                      K                      , P                      W                      , B                      D                      – R                      , M                      W                      oraz K                      B                      na okoliczność przebiegu procesu reprivatyzacji nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Lutosławskiego 9. Powyższe postanowienie w dniu 29 stycznia 2018 r. zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej.

Postanowieniem z dnia 23 stycznia 2018 r. Komisja zwróciła się do Społecznej Rady o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 1 marca 2012 r., nr                      oraz decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 27 września 2013 r. , nr                      , dotyczących nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Lutosławskiego 9. Pismem z dnia 14 lutego 2018 r. Społeczna Rada wniosła o przedłużenie terminu do wydania opinii w sprawie R 20/17 do dnia 28 lutego 2018 r.

W dniu 23 stycznia 2018 r. Komisja na posiedzeniu niejawnym wydała postanowienie, w którym odmówiono wszczęcia postępowania w sprawie przywrócenia terminu do złożenia wniosku.

W dniu 23 stycznia 2018 r. Komisja po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym sprawy wniosku I W o ponowne rozpatrzenie sprawy rozstrzygniętej postanowieniem z dnia 14 listopada 2017 r. o ustanowieniu zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Lutosławskiego 9, postanowiła utrzymać zaskarżone postanowienie w mocy. Wskazane powyżej postanowienia w dniu 6 lutego 2018 r. zostały ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej.

Pismem z dnia 24 stycznia 2018 r. Komisja wezwała w charakterze świadka M W na rozprawę w dniu 15 lutego 2018 r. o godz. 10:00. Powyższe wezwanie zostało odebrane w dniu 25 stycznia 2018 r.

Pismem z dnia 24 stycznia 2018 r. Komisja wezwała w charakterze świadka K B na rozprawę w dniu 15 lutego 2018 r. o godz. 10:00. Powyższe wezwanie zostało odebrane w dniu 25 stycznia 2018 r.

Pismem z dnia 24 stycznia 2018 r. Komisja wezwała w charakterze świadka K W na rozprawę w dniu 15 lutego 2018 r. o godz. 10:00. Powyższe wezwanie zostało odebrane w dniu 25 stycznia 2018 r.

Pismem z dnia 24 stycznia 2018 r. Komisja wezwała w charakterze świadka B D - R na rozprawę w dniu 15 lutego 2018 r. o godz. 10:00. Powyższe wezwanie zostało odebrane w dniu 25 stycznia 2018 r.

Pismem z dnia 26 stycznia 2018 r. Komendant Rejonowy Policji Warszawa V przesłał pozostałe kserokopie potwierdzonych za zgodność z oryginałem dokumentów.

Pismem z dnia 24 stycznia 2018 r. Komisja wezwała w charakterze świadka A K na rozprawę w dniu 15 lutego 2018 r. o godz. 10:00. Powyższe wezwanie zostało odebrane w dniu 26 stycznia 2018 r.

Pismem z dnia 26 stycznia 2018 r. Komisja wezwała w charakterze świadka P W na rozprawę w dniu 15 lutego 2018 r. o godz. 10:00. Powyższe wezwanie zostało odebrane w dniu 29 stycznia 2018 r.

Pismem z dnia 26 stycznia 2018 r. Komisja zwróciła się do Dyrektora Archiwum Państwowego w Warszawie o przekazanie dokumentów dotyczących nieruchomości położonej przy ul. Lutosławskiego 9, w szczególności dokumentów dotyczących stanu technicznego budynku.

Pismem z dnia 26 stycznia 2018 r. Komisja zwróciła się do Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie o przekazanie akt postępowania o sygn. akt

Pismem z dnia 26 stycznia 2018 r. Komisja zwróciła się do Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy o przekazanie dokumentów dotyczących powództwa wytoczonego przez Miasto Stołeczne Warszawa przeciwko I M. W o zapłatę.

W dniu 1 lutego 2018 r. w gmachu Ministerstwa Sprawiedliwości udostępniono akta zastępcze i kopie akt administracyjnych sprawy o sygn. akt R 20/17 adwokatowi K D i aplikantowi adwokackiemu M B, upoważnionym przez radcę prawnego M B, pełnomocnika strony – I W.

Pismem z dnia 5 lutego 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie II Wydział Cywilny przesłał do Komisji uwierzytelnione kopie z akt sprawy (8 tomów) z powództwa I W przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawa.

Pismem z dnia 6 grudnia 2017 r. I W złożyła wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy postanowienia Komisji wraz z wnioskiem o przywrócenie terminu do złożenia wniosku.

Pismem z dnia 6 lutego 2018 r. Komisja zwróciła się do Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie o przesłanie akt dotyczących wszystkich postępowań z powództwa Miasta Stołecznego Warszawy przeciwko I W, a których przedmiotem było żądanie zwrotu poniesionych nakładów lub postępowań z powództwa I W przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawa.

Pismem z dnia 6 lutego 2018 r. Komisja zwróciła się do Prezesa Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie o przekazanie akt postępowania w sprawie o sygn. akt oraz wszystkich innych postępowań, których stronami byli: I W i Miasto Stołeczne Warszawa, a których przedmiotem było wynagrodzenie za bezumowne korzystanie, żądanie zwrotu poniesionych nakładów lub zwrotu wartości pożytków cywilnych, zawiązanie do próby ugodowej.

Pismem z dnia 6 lutego 2018 r. Komisja zwróciła się do Prezesa Instytutu Pamięci Narodowej o przedstawienie materiałów archiwalnych dotyczących P R, S R, J J R i J M R.

W dniu 6 lutego 2018 r. w gmachu Ministerstwa Sprawiedliwości udostępniono akta zastępcze i kopie akt administracyjnych sprawy o sygn. akt R 20/17 aplikantom adwokackim: K B i G K. upoważnionym przez adwokat E! B – pełnomocnika Prezydenta m.st. Warszawy.



Pismem z dnia 6 lutego 2018 r. Instytut Pamięci Narodowej przekazał Komisji dokumentację dotyczącą S[redni] R[ozprawy], J[ur] M[iej] R[ozprawy] oraz J[ur] R[ozprawy].

Pismem z dnia 7 lutego 2018 r. I W[ojewództwo] złożyła wyjaśnienia w sprawie R 20/17. Strona wskazała, że przedmiotową nieruchomość należącą kiedyś do jej przodków nabyła wskutek wydania decyzji reprivatyzacyjnej przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy. Ponadto oświadczyła, że ona i jej rodzina zamieszkują przy ul. Lutosławskiego 9. Wnioskodawczyni wskazała, że jest nękana przez część byłych lokatorów, a w szczególności przez J[ur] P[ro] . W piśmie opisała swój wieloletni konflikt z lokatorem.

Pismem z dnia 7 lutego 2018 r. Komisja zwróciła się do Prezesa Sądu Rejonowego dla Warszawy – Żoliborza w Warszawie o przedstawienie Komisji akt postępowań o sygn. akt [redacted] i III [redacted].

Pismem z dnia 8 lutego 2018 r. Komisja wezwała w charakterze strony I W[ojewództwo] na rozprawę w dniu 15 lutego 2018 r. o godz. 10:00. Wezwanie zostało doręczone w dniu 8 lutego 2018 r.

Pismem z dnia 8 lutego 2018 r. Komisja zwróciła się do Archiwum Państwowego w Warszawie o przedstawienie oryginałów lub uwierzytelnionej kopii akt postępowania sądowego prowadzonego przez Sąd Grodzki m.st. Warszawy, sygn. akt [redacted] (stwierdzenie nabycia spadku po P[ro] R[ozprawy]).

Pismem z dnia 8 lutego 2018 r. Komisja zwróciła się do Archiwum Państwowego w Warszawie o przedstawienie poświadczonych za zgodność z oryginałem odpisów metryczek dowodów osobistych wskazanych osób.

W dniu 8 lutego 2018 r. do siedziby Ministerstwa Sprawiedliwości wpłynęło pismo od Prezydenta m.st. Warszawy dotyczące ustanowienia pełnomocnika w sprawie.

W dniach 8 i 9 lutego 2018 r. w gmachu Ministerstwa Sprawiedliwości udostępniono akta zastępcze wraz z aktami administracyjnymi sprawy R 20/17 aplikantce adwokackiej K[on] B[on] upoważnionej przez adwokata E[wa] B[on] pełnomocnika Prezydenta m.st. Warszawy.

Pismem z dnia 8 lutego 2018 r. Wiceprezes Sądu Rejonowego dla Warszawy – Żoliborza w Warszawie przedstawił Komisji akta spraw o sygnaturze: [redacted] oraz [redacted]

Pismem z dnia 8 lutego 2018 r. Archiwum Państwowe w Warszawie poinformowało, że nie odnalazło metryczek osobowych: J[ur] M[iej] R[ozprawy], J[ur] J[ur] R[ozprawy] i S[redni] R[ozprawy].

Pismem z dnia 8 lutego 2018 r. Archiwum Państwowe w Warszawie przesłało do Komisji uwierzytelnione kopie dokumentów przechowywanych w zespole archiwalnym nr Sąd Grodzki w Warszawie, w jednostce archiwalnej o sygnaturze (sygnatura sądowa ). Wskazano, że w jednostce archiwalnej znajdują się także dołączone akta sprawy sądowej

Pismem z dnia 9 lutego 2018 r. wezwano I W aby w dniu 15 lutego 2018 r. stawiła się na rozprawie w sprawie o sygn. akt R 20/17, gdzie będzie przesłuchiwana w charakterze strony. Wezwanie doręczono pełnomocnikowi w dniu 9 lutego 2018 r.

W dniu 13 lutego 2018 r. w gmachu Ministerstwa Sprawiedliwości udostępniono akta zastępcze sprawy R 20/17 I W upoważnionej przez Prezydenta m.st. Warszawy.

Pismem z dnia 13 lutego 2018 r. wezwano K G na rozprawę w dniu 15 lutego 2018 r. celem przesłuchania jej w charakterze świadka w sprawie o sygn. akt R 20/17. Wezwanie doręczono w dniu 13 lutego 2018 r.

W dniu 13 lutego 2018 r. Komisja na posiedzeniu niejawnym postanowiła dopuścić dowód z zeznań świadka K G na okoliczność przebiegu procesu reprivatyzacji oraz dopuścić dowód z zeznań w charakterze strony I W. W dniu 14 lutego 2018 r. powyższe postanowienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej.

W dniu 13 lutego 2018 r. do siedziby Ministerstwa Sprawiedliwości wpłynęło pismo od Pani E B informujące, iż została ona pełnomocnikiem Prezydenta m.st. Warszawy. Do pisma dołączono przedmiotowe pełnomocnictwo.

W dniu 15 lutego 2018 r. została przeprowadzona jawna rozprawa, dotycząca wszczętego postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt R 20/17. Na rozprawie w ww. sprawie Komisja przesłuchała jako świadków: A S K, K G Br T D – R, Ma A W P W K. W. Za stronę Miasto Stołeczne Warszawa stawili się: adw. Z G i adw. B. P (pełnomocnictwa złożono do akt). Na rozprawę stawiła się także M M – pełnomocnik Prezydenta m.st. Warszawy do spraw rozwiązywania problemów lokatorów z budynków objętych roszczeniami dekretowymi (pełnomocnictwo udzielone w trybie art. 12 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.). Stawiła się strona – I M W.

Świadkowie A K i K G zeznały, że I W od momentu wydania decyzji reprivatyzacyjnej dokonywała szeregu prób podnoszenia czynszów lokatorom budynku. Część lokatorów nie zgadzając się na takie podwyżki, wносиła sprawy do sądu, domagając się uznania podwyżki za niezasadne. I W

w odpowiedzi na pozwy, przedkładała dokumentację finansową, w której znajdowały się faktury za zakup m.in. wanny, płyty indukcyjnej czy kuwety dla kota. Jak wykazano w trakcie dalszego przesłuchania, I. W. przyznała, iż faktury te nie dotyczyły bezpośrednio lokali, co do których podniesiono czynsz.

A. K. i K. G. zeznały także, iż I. W. wraz z mężem P. W. nielegalnie eksmitowali trzech mieszkańców kamienicy- co zostało potwierdzone w zeznaniach przez P. W. i I. W. W ich ocenie nie była to nielegalna eksmisja, a jedynie chcieli usunąć lokatorów, którzy nie płacili czynszu. Wskazani świadkowie wskazali także na liczne konflikty sąsiedzkie z jednym z lokatorów J. P. Jeszcze na etapie postępowania rozpoznawczego J. P. składał liczne pisma do Komisji, zawierające materiały filmowe, wskazujące na ataki agresji ze strony I. W. i P. W. Jednakże zeznania P. W., I. W., w oparciu o przedłożone przez nich oświadczenia innych lokatorów budynku, poddawały w wątpliwość twierdzenie J. P.

Komisja mając na względzie brak bezpośredniego związku z materią postępowania przed Komisją, a także innymi celami prac Komisji wprowadzonymi przez ustawodawcę nie dokonywała oceny tego konfliktu, albowiem nie miało to wpływu na treść zapadłego orzeczenia.

Pismem z dnia 16 lutego 2018 r. Wiceprezes Sądu Rejonowego dla Warszawy – Żoliborza w Warszawie, w nawiązaniu do pisma z dnia 6 lutego 2018 r., poinformowała Komisję, że również w 2005 r. nie toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po F. Z. zmarłym r., ostatnio zamieszkałym przed śmiercią przy ul. Lutosławskiego 9/16.

Pismem z dnia 19 lutego 2018 r. Zrzeszenie Osób Dotkniętych Skutkami Dekretu Warszawskiego „Dekretowiec” zwróciło się do Komisji o szczególnie wnikliwe zbadanie sprawy prowadzonej pod sygn. akt R 20/17.

Pismem z dnia 19 lutego 2018 r. Przewodniczący Komisji zwrócił się do Krystyny Pawłowicz Posła na Sejm RP informując o stanie sprawy o sygn. akt R 20/17 dotyczącej ul. Lutosławskiego 9 w Warszawie.

Pismem z dnia 20 lutego 2018 r. Przewodniczący Komisji przekazał do Sądu Rejonowego dla Warszawy – Żoliborza w Warszawie akta sprawy o sygn. akt

Zarządzeniem z dnia 23 lutego 2018 r. Przewodniczący Komisji wyraził zgodę na przedłużenie terminu do wydania opinii przez Społeczną Radę do dnia 28 lutego 2018 r.

W dniu 22 lutego 2018 r. do siedziby organu wpłynęło pismo od J. P. z wyjaśnieniami dotyczącymi jego sytuacji majątkowej i finansowej.

W dniu 23 lutego 2018 r. do siedziby organu wpłynęło kolejne pismo od J. P. w sprawie dotyczącej nieruchomości przy ul. Lutosławskiego 9.

Pismem z dnia 16 lutego 2018 r. pełnomocnik Prezydenta m.st. Warszawy adw. E. B. złożyła wnioski o wydanie protokołu rozprawy z dnia 15 lutego 2018 r. oraz protokołów zeznań świadków i stron stanowiących załączniki do protokołu rozprawy.

Pismem z dnia 26 lutego 2018 r. Prezes Sądu Okręgowego w Warszawie przesłała do Komisji uwierzytelnioną kopię orzeczenia w sprawie .

W dniu 26 lutego 2018 r. do siedziby organu wpłynęły kolejne pisma od J. P. w sprawie dotyczącej nieruchomości przy ul. Lutosławskiego 9.

Pismem z dnia 27 lutego 2018 r. Prezes Sądu Okręgowego w Warszawie przekazał pismo z dnia 16 lutego 2018 r. Wiceprezesa Sądu Rejonowego dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie, w którym wskazano że oprócz sprawy . w sądzie zarejestrowano sprawę o sygnaturze . , w której stronami postępowania są I. W. i Miasto Stołeczne Warszawa. Do pisma dołączono uwierzytelnioną kopię protokołu posiedzenia w sprawie o zawiązanie do próby ugodowej.

W dniu 27 lutego 2018 r. do siedziby organu wpłynęło kolejne pismo od J. P.

W dniu 27 lutego 2018 r. do siedziby organu wpłynęło pismo od J. P. dotyczące konfliktu pomiędzy nim a I. W.

Pismem z dnia 28 lutego 2018 r. Społeczna Rada złożyła wniosek o udostępnienie jej treści stanowiska I. W. i dokumentacji złożonej przez nią na rozprawie. Ponadto Społeczna Rada zwróciła się z wnioskiem o przedłużenie terminu na wydanie opinii do dnia 7 marca 2018 r.

W dniu 1 marca 2018 r. do siedziby organu wpłynęło pismo strony I. W. Pismo zawierało oświadczenia wskazanych lokatorów i innych osób dotyczące relacji pomiędzy właścicielką budynku przy ul. Lutosławskiego 9 a lokatorami. Do pisma dołączono m.in. zaświadczenia lekarskie, dokumenty potwierdzające zadłużenie I. W. względem wspólnoty mieszkaniowej, dokumenty potwierdzające pobieranie dodatków mieszkaniowych przez lokatorów budynku, oświadczenie J. B. – lokatorki spornego budynku. Ponadto strona złożyła wskazane w przedmiotowym piśmie wnioski dowodowe.

Pismem z dnia 1 marca 2018 r. (wpływ 5 marca 2018 r.) pełnomocnik Prezydenta m.st. Warszawy adw. E B złożyła wyjaśnienia w sprawie. Wskazała, że wciąż nie otrzymała protokołów z rozprawy. W piśmie wskazano zakres pomocy jakiej udzieliło Miasto Stołeczne Warszawa lokatorom nieruchomości położonej przy Lutosławskiego 9. Ponadto wskazano, że Miasto Stołeczne Warszawa wystąpiło do sądu o rozliczenie nakładów poniesionych przez gminę przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej. W piśmie zwrócono również uwagę, iż Komisja dopuściła się uchybień proceduralnych dotyczących postępowania dowodowego, w szczególności w sytuacji przesłuchiwania świadków.

Pismem z dnia 1 marca 2018 r. Archiwum Państwowe w Warszawie przesłało do Komisji uwierzytelnioną kopie dokumentacji przechowywanej w zespole Biuro Odbudowy Stolicy sygn. – inwentaryzacja zniszczeń z lat 1945-1946 (dawna sygnatura ) oraz kopię objaśnień znaków do planu inwentaryzacji zniszczeń przechowywanych w zespole Biuro Odbudowy Stolicy, sygn. Jednocześnie poinformowano, że nie odnaleziono dokumentacji o sygn.

Zarządzeniem z dnia 1 marca 2018 r. Przewodniczący Komisji wyraził zgodę na przedłużenie terminu do wydania opinii przez Społeczną Radę do dnia 20 marca 2018 r.

W dniach 5 i 22 marca 2018 r. do siedziby organu wpłynęły kolejne pisma od J P . Do pisma z dnia 5 lutego 2018 r. dołączono nagranie.

Pismem z dnia 20 marca 2018 r. Wiceprezes Sądu Rejonowego dla Warszawy - Żoliborza w Warszawie poinformowała Komisję, że sprawa w dniu 13 marca 2018 r. została odroczone do dnia 16 kwietnia 2018 r. z uwagi na konieczność kontynuowania postępowania dowodowego. Akta sprawy zostaną przesłane po 16 kwietnia 2018 r.

W dniu 27 marca 2018 r. do siedziby organu wpłynęło pismo od I S – lokatorki zamieszkującej w nieruchomości położonej przy ul. Lutosławskiego 9.

W dniu 4 kwietnia 2018 r. do siedziby organu wpłynęło pismo od V D – lokatora zamieszkującego w nieruchomości położonej przy ul. Lutosławskiego 9.

Zastępca Przewodniczącego Komisji wydał w dniu 13 kwietnia 2018 r. zawiadomienie o przedłużeniu postępowania do dnia 30 maja 2018 r., ze względu na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w tym samym dniu.

Pismem z dnia 23 kwietnia 2018 r., Komisja zwróciła się do Prezydenta m.st. Warszawy o udzielenie informacji, czy w związku z wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej, lokatorom budynku położonego przy ul. Lutosławskiego 9 w Warszawie,

zapewniono lokale zamienne lub socjalne, albo w inny sposób zadbano o ich potrzeby mieszkaniowe.

Dnia 23 kwietnia 2018 r. Zastępca Przewodniczącego Komisji wydał zawiadomienie na podstawie art. 10 § 1 k.p.a., informując o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie. Ponadto poinformowano, iż w terminie 7 dni od dnia doręczenia niniejszego zawiadomienia, strona ma prawo wypowiedzieć się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Zawiadomienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 24 kwietnia 2018 r.

Pismem z dnia 30 kwietnia 2018 r. (wpływ do Ministerstwa Sprawiedliwości dnia 7 maja 2018 r.), pełnomocnik strony - I W przedstawił stanowisko strony, wnosząc o utrzymanie w mocy decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr l oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 września 2013 r., nr . W stanowisku podtrzymano wcześniejsze wnioski dowodowe, a także wniesiono o wyznaczenie dodatkowego terminu celem umożliwienia odniesienia się stronie do pełnego zgromadzonego materiału dowodowego. Dodatkowo strona przedstawiła nowe wnioski dowodowe.

W dniu 30 maja 2018 r. Komisja wydała postanowienie, którym odmówiono przeprowadzenia dowodów wskazanych przez stronę- I W . Zostało ono opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 20 czerwca 2018 r.

W dniu 1 czerwca 2018 r. do Komisji wpłynęła opinia Społecznej Rady przy Komisji nr 7/2018 dotycząca decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr z dnia i nr z dnia r. Komisja wydając niniejszą decyzję nie opierała się na przedstawioną jej opinię, albowiem wpłynęła ona po zakończeniu postępowania dowodowego.

W dniu 25 czerwca 2018 r. w gmachu Ministerstwa Sprawiedliwości akta sprawy zostały udostępnione do wglądu aplikantowi adwokackiemu M B , upoważnionej do przeglądania akt przez adwokata K D - pełnomocnika substytucyjnego I W .

Pismem z dnia 28 czerwca 2018 r. (wpływ do Komisji dnia 2 lipca 2018 r.), Biuro Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy przesłało pismo przekazane przez Burmistrza Dzielnicy Żoliborz, dotyczące zapewnienia lokali zamiennych lub socjalnych lokatorom budynku przy ul. Lutosławskiego 9 w Warszawie. W związku z nadesłaniem pisma po zamknięciu postępowania rozpoznawczego, nie stanowiło ono materiału, na którym Komisja oparła wydane w sprawie orzeczenie.

Dnia 29 czerwca 2018 r. do Komisji wpłynęło pismo E P przedstawiające, w którym wskazywała ona na utrudnianie korzystania jej z lokalu w budynku przy ul. Lutosławskiego, a także inne zdarzenia, które spotykały ją ze strony rodziny beneficjentki decyzji reprivatyzacyjnych. Komisja za pismem z dnia 6 lipca 2018 r. przekazała kopię nadesłanego pisma do Prokuratury Rejonowej Prokuratury Rejonowej Warszawy Żoliborza, z uwagi na informacje zawarte w piśmie. Mając na uwadze nadesłanie przedmiotowego pisma do Komisji po zamknięciu postępowania dowodowego, Komisja wydając niniejszą decyzję, nie opierała się na jego treści.

W dniu 2 lipca 2018 r. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej opublikowano zawiadomienie Przewodniczącego Komisji, w którym poinformowano, iż ze względu na obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu, wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy.

Dnia 2 lipca 2018 r. Biuro Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy przekazało Komisji pismo Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z prośbą o bezpośrednie przesłanie akt dotyczących nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Lutosławskiego 9, w związku z rozpatrywaniem przez tenże sąd skargi na niewykonanie przez Prezydenta m.st. Warszawy wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 19 stycznia 2016 r.

## II

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

### **1. Opis nieruchomości**

1.1 Zabudowana nieruchomość warszawska położona przy ul. Lutosławskiego 9 (dawniej Dembińskiego 2/4) o powierzchni m<sup>2</sup>, opisana obecnie w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr z obrębu , dla której prowadzona była księga hipoteczna nr (obecnie jest prowadzona KW nr ) została objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279, ze zm., dalej: dekret). Z dniem 21 listopada 1945 r., tj. z dniem wejścia w życie dekretu, nieruchomości warszawskie, w tym grunt przedmiotowej nieruchomości, na podstawie art. 1 dekretu przeszły na własność gminy m.st. Warszawy.

1.2. Niezabudowany grunt przy ul. Lutosławskiego 9 (dawniej ul. Dembińskiego 2/4) o powierzchni m<sup>2</sup>, opisany obecnie w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr z obrębu , dla której prowadzona była księga hipoteczna nr (obecnie jest prowadzona KW nr ) został objęty działaniem dekretu. Z dniem 21 listopada 1945 r., tj. z dniem wejścia w życie dekretu, nieruchomości warszawskie, w tym grunt przedmiotowej nieruchomości, na podstawie art. 1 dekretu przeszły na własność gminy m.st. Warszawy.

1.3. Od 1950 r. z chwilą likwidacji gmin, wskazane powyżej nieruchomości przeszły na własność Skarbu Państwa. Następnie działki ewidencyjne wymienione w pkt. 1.1. i 1.2. z dniem 27 maja 1990 r., stały się własnością Gminy Warszawa-Żoliborz, co potwierdził Wojewoda Warszawski decyzją z dnia r. nr . Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju m.st. Warszawy (Dz. U. nr 41, poz. 361, z późn. zm.) grunt przedmiotowej nieruchomości stał się własnością Miasta Stołecznego Warszawy.

## 2. Pierwotni właściciele nieruchomości

2.1 Nieruchomość przy ul. Lutosławskiego 9 zgodnie z treścią zaświadczenia Sądu Powiatowego dla Warszawy Pragi w Warszawie Wydział III Ksiąg Publicznych nr z dnia r., tytuł własności nieruchomości oznaczonej nr hip. , co do powierzchni m<sup>2</sup> uregulowany był na imię P R na mocy aktu zeznanego w tejże księdze w dniu r.

2.2. Postanowieniem Sądu Grodzkiego w Warszawie z dnia r., sygn. akt , spadek po P R , zmarłym dnia r., nabyli w równych częściach J M R i J J P

2.3. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy sygn. akt z dnia r., spadek po J J R , zmarłym dnia r., na podstawie ustawy nabyła w całości córka I M W , z domu R , natomiast spadek po S R z domu S córce S i M zmarłej w dniu r., na podstawie ustawy nabyła w całości wnuczka I M W z domu R

2.4. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia r., sygn. , spadek po J M R synu P i S zmarłym dnia r. nabyły po polowie: jego matka



S            R            z domu C            . S            i jego bratanica            M  
W            z domu R

2.5. Aktualnie przedmiotowa nieruchomość (grunt zabudowany oraz niezabudowany) objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla Grossów uchwała nr 834/LXVIII/2001 Rady Gminy Warszawa Centrum z dnia 4 października 2001 r. Zgodnie z postanowieniami planu miejscowego przedmiotowy grunt znajduje się w jednostce terenowej oznaczonej symbolem (MN/R) - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna.

### 3. Postępowanie na podstawie wniosku dekretowego

3.1. Objęcie gruntu przez gminę nastąpiło w dniu 25 listopada 1948 r., tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym nr 27 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, a więc termin na złożenie wniosku upływał w dniu 25 maja 1949 r.

3.2. Wniosek dekretowy został złożony w dniu 25 maja 1949 r. przez S            R            , J            R            i J            R            , a więc z zachowaniem terminu określonego w art. 7 ust. 1 dekretu.

3.3. Prezydium Rady Narodowej orzeczeniem administracyjnym z dnia            r., L.dz. PB            , odmówiło dotychczasowym współwłaścicielom prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej, powołując się na niezłożenie wniosku.

3.4. Decyzją Ministerstwa Budownictwa Departamentu Planowania Miast i Osiedli z dnia            r., L.dz.            , utrzymano w mocy orzeczenie Prezydium Rady Narodowej z dnia            r, powołując się na powody wskazane w decyzji Prezydium.

3.5. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast decyzją z dnia            :., nr            stwierdził nieważność decyzji Ministerstwa Budownictwa z dnia            r. Powodem stwierdzenia nieważności decyzji był fakt, iż w aktach postępowania znajdował się wniosek dekretowy, a Ministerstwo Budownictwa Departamentu Planowania Miast i Osiedli jako okoliczność utrzymania w mocy decyzji Prezydium Rady Narodowej wskazało brak złożenia wniosku. Następnie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie (dalej Kolegium) decyzją z dnia            nr            uchyliło orzeczenie administracyjne z dnia            , L.dz.            i przekazało sprawę organowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia.

W uzasadnieniu decyzji powołano się na to, że w aktach administracyjnych znajdował się wniosek dekretowy.

3.6. W tym miejscu Komisja wskazuje na rozbieżności w treści rozstrzygnięć Prezydium Rady Narodowej, Ministerstwa Budownictwa, Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, a także Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie. Organ pierwszej i drugiej instancji wydając rozstrzygnięcia powoływał się na brak złożenia wniosku dekretowego. Patrząc także na chronologię akt administracyjnych, wniosek ten nie znajduje się na ich początku, ani także przed wydaniem tychże decyzji. Dopiero wniosek znajduje się na dalszych kartach (po wydaniu rozstrzygnięcia drugiej instancji), opatrzony jest pieczęcią z opisem daty jego wniesienia. Fakt tych rozbieżności nie został zbadany przez Prezydenta m.st. Warszawy podczas wydawania decyzji reprivatyzacyjnej.

3.7. Po rozpatrzeniu wniosków z dnia 25 maja 1949 r. i 10 lutego 1986 r. (ponowny wniosek) Zastępca Burmistrza Dzielnicy Żoliborz w Warszawie decyzją nr \_\_\_\_\_ dnia \_\_\_\_\_ r., znak \_\_\_\_\_ odmówił I Instancji W \_\_\_\_\_ ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i zwrotu budynku położonego w Warszawie przy ul. Dembińskiego 2/4 (obecnie Lutosławskiego 9), oznaczonego hip. Nr \_\_\_\_\_ o powierzchni \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, powołując się na fakt uprzedniego wydania decyzji lokalizacyjnej dla Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Oaza”. Następnie Prezydent m.st. Warszawy decyzją nr \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ r., uchylił decyzję nr \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ r., wskutek czego wniosek dekretowy podlegał ponownemu rozpatrzeniu przez organ pierwszej instancji.

3.8. Miasto Stołeczne Warszawa zawarło w dniu \_\_\_\_\_ roku z I \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej w formie aktu notarialnego (rep. \_\_\_\_\_ notariusz W \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ Na mocy powyższej umowy miasto oddało w użytkowanie wieczyste:

- nieruchomości gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym o obszarze \_\_\_\_\_ KW nr \_\_\_\_\_), z wyłączeniem 6 lokali mieszkalnych,
- Nieruchomość gruntową stanowiącą działkę gruntu o powierzchni \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> KW nr \_\_\_\_\_

Ponadto I \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ ustanowiła nieodpłatną służebność gruntową na czas nieoznaczony obciążając prawo użytkowania wieczystego działki nr ewid. \_\_\_\_\_ uregulowanej w KW nr \_\_\_\_\_ na rzecz każdego z właścicieli (użytkownika wieczystego).

3.9. Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Komisja ustaliła także, iż budynek przy ul. Lutosławskiego 9 (dawna Dembińskiego 2/4) uległ zniszczeniu podczas II Wojny Światowej. Jak wynika z materiałów archiwalnych (znajdujących się także w aktach administracyjnych Prezydenta m.st. Warszawy) budynek na mapie lokalizacyjnej i opisującej zniszczenia, został opisany jako całkowicie wypalony. Na taki stan rzeczy wskazywały także dokumenty archiwalne w postaci protokołów oszacowania zniszczeń.

#### 4. Wyodrębnienie lokali przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej

Z informacji z rejestru budynków i lokali, decyzji administracyjnych i umów notarialnych o sprzedaży lokali i ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego ułamkowych części gruntu, a także pisma Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r., znak \_\_\_\_\_ wynika, że w budynku na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste znajduje się 29 lokali mieszkalnych, z czego 22 lokale są mieszkaniami komunalnymi (na dzień pisma ZGN), a 6 lokali zostało sprzedanych z jednoczesnym ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego do części gruntu w działce ewidencyjnej nr \_\_\_\_\_ w obrębie \_\_\_\_\_. Są to lokale mieszkalne nr 9, 10, 13, 14, 16, 18 - sprzedany udział w gruncie wynosi 0,1851 całości.

#### 5. Postępowanie na podstawie wniosku dekretowego po 1992 roku

5.1. Prezydent m.st. Warszawy wskutek rozpoznania wniosku dekretowego decyzją z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_ ustanowił na rzecz I \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,8149 części zabudowanego gruntu o powierzchni \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> oznaczonego jako działka ewidencyjna nr \_\_\_\_\_ w obrębie \_\_\_\_\_. Jednocześnie decyzją tą odmówiono ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,1851 części tego gruntu, oddanego w użytkowanie wieczyste właścicielom sprzedanych lokali w budynku przy ul. Lutosławskiego 9.

5.2. Prezydent m.st. Warszawy, wskutek rozpoznania wniosku dekretowego decyzją z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_, ustanowił na rzecz I \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ prawo użytkowania wieczystego niezabudowanego gruntu o powierzchni \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> stanowiącego działkę ewidencyjną nr \_\_\_\_\_ w obrębie \_\_\_\_\_ pochodzącego z dawnej nieruchomości hipotecznej nr \_\_\_\_\_

5.3. Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ..... r., nr ..... została uchylona w całości decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia ..... r., nr ..... W uzasadnieniu Kolegium wskazało, iż uchylona decyzja obarczona jest wadą nieważności, wskutek skierowania jej do osoby zmarłej (skierowano ją do F..... Z....., właściciela lokalu wyodrębnionego).

5.4. Wskutek ponownego rozpoznania wniosku, Prezydent m.st. Warszawy wydał w dniu ..... r., decyzję nr ....., którą ustanowiono na rzecz I..... W..... na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,8149 części zabudowanego gruntu o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr ..... w obrębie ..... uregulowanego w księdze wieczystej KW nr .....

## **6. Zgromadzony przez Komisję materiał dowodowy**

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła w pierwszej kolejności na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów, tzn.: akt otrzymanych z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących reprivatyzacji nieruchomości przy ul. Lutosławskiego 9 (dawna Dembińskiego 2/4), materiałów archiwalnych z Archiwum Narodowego, Instytutu Pamięci Narodowej, materiałów otrzymanych przez Komisję od Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, akt postępowań sądowych nadesłanych do Komisji, dokumentów prywatnych złożonych przez strony, a także lokatorów budynku.

Ponadto Komisja podczas rozprawy w dniu 15 lutego 2018 r., przeprowadziła dowód z przesłuchania świadków oraz strony. Komisja uznała za wiarygodne zeznania świadków i strony dotyczące sytuacji panującej w budynku, prób podnoszenia czynszów, a także wysiedlenia trzech lokatorów kamienicy. Zeznania świadków w tym zakresie nie budziły wątpliwości Komisji, a zostały także potwierdzone w zeznaniach strony- beneficjentki decyzji reprivatyzacyjnej oraz jej męża.

## **III**

**Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:**

**1. Rażąco 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 uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej**

1.1. Komisja stwierdziła, że decyzje Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted], nr [redacted] oraz z dnia [redacted] nr [redacted] zostały wydane z rażącym naruszeniem prawa, tj. z rażącym naruszeniem przepisów art. 6, art. 7, art. 77 § 1 i art. 107 § 3 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu, ze względu na to, że organ, wydając swoją decyzję, nie zbadał okoliczności istotnej dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy - przesłanki posiadania nieruchomości na chwilę złożenia wniosku przez dawnych współwłaścicieli.

1.2. W uzasadnieniu obu decyzji reprivatyzacyjnych widnieje zapis, że „wniosek (...) podlega ponownemu rozpatrzeniu na podstawie przepisów art. 7 ust. 1 i 2 cyt. dekretu (...). Następca prawny dawnych współwłaścicieli hipotecznych udokumentował swoje prawa do przedmiotowej nieruchomości następującą dokumentacją”. Poza lakonicznym stwierdzeniem, iż Prezydent m.st. Warszawy rozpatrzył wniosek dekretowy na podstawie przepisów art. 7 ust. 1 i 2 dekretu, nie przeprowadzono argumentacji i analizy stanu faktycznego w oparciu o przepisy dekretu. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy, wydając decyzje reprivatyzacyjne był obowiązany podjąć wszelkie niezbędne czynności do pełnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, ustalając przesłankę posiadania nieruchomości na chwilę złożenia wniosku przez dawnych współwłaścicieli. Organ wydający decyzję nie może przyjąć *a priori*, iż wnioskodawcy byli w posiadaniu i faktycznym władaniu nieruchomością, co do której złożono wniosek dekretowy.

1.3. Z akt sprawy wynika, że Prezydent m.st. Warszawy nie przeprowadził rzetelnego postępowania co do jednej z kluczowych przesłanek dla prawidłowego zbadania wniosku dekretowego, o której stanowi art. 7 ust. 1 dekretu – nie odniósł się w żaden sposób do wymagania posiadania gruntu przez dawnych właścicieli, tj. S [redacted] R [redacted] oraz jej synów, co stanowi rażące naruszenie prawa. W aktach administracyjnych znajdują się dokumenty uzyskane z Archiwum Państwowego opisujące zniszczenia budynku, wskazujące na jego całkowite wypalenie podczas działań wojennych. Zaklasyfikowanie tych zniszczeń do ostatniej kategorii (C) zgodnie z podaną legendą (kategoria wskazująca na prawie doszczętne lub całkowite zniszczenia), powinno automatycznie spowodować wątpliwości, czy mogło być zachowane posiadanie przez wnioskodawców. Prezydent m.st. Warszawy w uzasadnieniu decyzji nie wykazał czy badał przesłankę posiadania, w związku z czym nie ustalił prawidłowego stanu faktycznego. Poprzez pominięcie przedmiotowej kwestii uzasadnienia decyzji reprivatyzacyjnych nie spełnia także wymogów z art. 107 § 1 pkt 6 k.p.a.

1.4. Przesłanka posiadania stanowi warunek konieczny ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, zgodnie z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu. Krąg podmiotów, którym może przysługiwać uprawnienie restytucyjne na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu ustalany jest na podstawie przesłanki posiadania gruntu w chwili wystąpienia z wnioskiem dekretowym. Spełnienie tej przesłanki jest warunkiem *sine qua non* do przyznania prawa użytkowania wieczystego (vide: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, OTK ZU seria A poz. 66).

Trybunał Konstytucyjny wskazał: „Art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego jako uprawnionych wskazuje wprawdzie „dotychczasowego właściciela gruntu” i „jego prawnego następcę”, jednocześnie jednak możliwość zgłoszenia przez nich wniosku o przyznanie prawa rzeczowego wyraźnie uzależniona jest od posiadania gruntu; *verba legis*: „Dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu”.

1.5. Przepis art. 7 ust. 1 dekretu uprawnia do złożenia wniosku także osoby „ich prawa reprezentujące”, w tym wypadku nie istnieje wymóg posiadania nieruchomości. Z porównania obu kategorii osób, które mogły złożyć wniosek dekretowy wynika, że druga kategoria uprawnionych do zgłoszenia wniosku obejmuje uprawnionych formalnie-pelnomocników i przedstawicieli ustawowych właścicieli oraz uprawnionych materialnie-następców prawnych właścicieli, którzy jednakże dla złożenia wniosku musieli być „posiadaczami gruntu”. Poczynienie odmiennej wykładni tego przepisu stałoby w opozycji do *ratio legis* dekretu, zakładającego możliwość ustanowienia prawa wieczystej dzierżawy (obecnie użytkowania wieczystego) lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną dla dotychczasowych właścicieli gruntów, w których władaniu znajdowały się nieruchomości gruntowe.

1.6. Przyjmując wykładnię językową treści art. 7 ust. 1 dekretu, stwierdzić należy, że przesłanka „posiadania” odnosi się nie tylko do następców prawnych właściciela, lecz także 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; wyrok TK z dnia 19 lipca 2016 r., Kp 3/15, OTK ZU seria A poz. 66).

Wskazana wykładnia językowa oraz systemowa uregulowań zawartych w dekreście, warszawskim mogąca rodzić rozbieżności interpretacyjne została dostrzeżona przez ustawodawcę, dlatego też 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. poz. 431, dalej: ustawa zmieniająca) ustawodawca wprowadził w art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. samodzielną podstawę uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej – brak ustalenia przez organ przesłanki posiadania. Zgodnie z art. 7 ustawy zmieniającej „do postępowań toczących się przed Komisją do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą”.

Na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja uchyła decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, 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.

1.7. 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 Wojewódzki Sąd Administracyjny 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”.

1.8. Pryncypalną zasadą prowadzenia postępowania według przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego jest obowiązek dochodzenia przez organ administracji publicznej prawdy obiektywnej (materialnej). Jest ona nierozzerwalnie związana 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.). Podkreślić należy, że organ prowadzący postępowanie administracyjne na podstawie k.p.a. nie opiera się li tylko 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.). Konsekwencją powyższego jest to, że 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 winien gromadzić 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).

1.9. Organ administracji publicznej, zgodnie z art. 80 k.p.a., 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 743796): „(...) rażąco 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”.



1.10. Z akt sprawy wynika, że Prezydent m.st. Warszawy nie przeprowadził jakiegokolwiek postępowania, co do jednej z kluczowych przesłanek (przesłanki posiadania) dla prawidłowego zbadania wniosku dekretowego, o której stanowi art. 7 ust. 1 dekretu – nie odniósł się w żaden sposób do posiadania gruntu przez S... R... i jej synów. Wydanie decyzji w ten sposób spowodowało jej oderwanie od przepisu prawa stanowiącego jej podstawę, co w konsekwencji doprowadziło do naruszenia art. 6 k.p.a. Przepis ten „określa zasadę praworządności stosowania prawa przez organy administracji publicznej. W tym ujęciu praworządność oznacza zgodność z normami (przepisami) prawa obowiązującego (J. Wróblewski, *Wartości a decyzje sądowe*, Ossolineum 1973, s. 65). Chodzi tu więc o zakres, w jakim normy prawne regulują procedurę podejmowania decyzji administracyjnej. Do norm tych należą w szczególności normy prawa materialnego stosowane przez organ administracji publicznej (podstawa normatywna decyzji)” (M. Jaśkowska, A. Wróbel, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz do art. 6, SIP Lex 2016, pkt 3*)

1.11. 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 uchylecia przedmiotowej decyzji reprivatyzacyjnej na podstawie art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

1.12. Wobec powyższego należało stwierdzić łączne zaistnienie przesłanek z art. 30 ust. 1 pkt 4 i pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r., stanowiących podstawy uchylecia zakwestionowanej przez Komisję decyzji. Łączne wystąpienie tychże przesłanek uchylających spowodowane jest ściśle korelacją przepisów warunkujących prowadzenie rzetelnego postępowania administracyjnego, gromadzenia materiału dowodowego i jego rozpatrywania.

## **2. Wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, w szczególności, w postaci bezprawnych eksmisji lokatorów i używania przemocy**

2.1. W ocenie Komisji wydanie decyzji reprivatyzacyjnych doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym. Istotą postępowania administracyjnego jest

konkurencyjność dwóch wartości, tj. interesu indywidualnego i interesu społecznego, a rolą organu administrującego jest właściwe ich wyważenie. 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.

2.2. Komisja na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego ustaliła, iż beneficjentka decyzji reprivatyzacyjnej I. W. wraz z mężem P. W. przeprowadzili bezprawne eksmisje trzech lokatorów budynku przy ul. Lutosławskiego 9. Takie ustalenia faktyczne Komisja w oparciu o osobowe źródła dowodowe w postaci wyjaśnień strony- I. W. oraz zeznań świadków: P. W., K. G. i A. K.

2.2.1. Podczas rozprawy w dniu 15 lutego 2018 r., I. W., pouczona o treści art. 233 § 1 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. z 2017 r. poz. 2204, ze zm., dalej: k.k.) i oświadczyła, iż zrozumiała treść pouczenia. Strona w trakcie przesłuchania potwierdziła, iż dopuściła się wraz z mężem P. W. przeprowadzenia nielegalnych eksmisji. W swoich wyjaśnieniach strona nie wskazywała, iż była to eksmisja, jednakże pozbyła się ona rzeczy zalegających w mieszkaniach należących do D. Z. i M. O. Ponadto I. W. zeznała, iż jedyną podstawą jej wejścia do mieszkania M. O. było pismo (nie sporządzone przez niego), które zostało przez niego podpisane. Z treści pisma wynikało, iż M. O. prosił o rozwiązanie umowy najmu z I. W. Wątpliwości Komisji wzbudził fakt, iż w stopce pisma widniał zwrot „z poważaniem”, pod nim podpis I. W., a podpis M. O. był nakreślony ukośnie z prawej strony. Taka konstrukcja pisma wzbudziła podejrzenia Komisji, czy były lokator miał pełną świadomość tego co podpisuje, zważając na jego problemy z alkoholem (potwierdzone przez świadków). Jak zeznała I. W. oraz jej mąż P. W., nie posiadając prawomocnego wyroku eksmisyjnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, pozbyli się oni z mieszkania rzeczy należących do M. O. bez jego wiedzy i zgody.

Komisja wskazuje na fakt, iż wskazane oświadczenie datowane jest na dzień 11 maja 2015 r., czyli ten sam dzień na który wskazali świadkowie, że M. O. został uderzony przez męża beneficjentki - czemu zaprzeczył P. W. Świadkowie

wskazywali także na fakt, iż I W wraz z rodziną przychodzili do mieszkania M O, aby zabierać od niego pieniądze na poczet czynszu. Mąż beneficjentki potwierdził ten fakt, wskazując, iż pobierał kwoty rzędu 400 złotych. I W zeznała jednak, że mąż tego nie dokonywał, a robiła to ona, jednak pobierane kwoty były rzędu ok. 200 złotych. Natomiast byli lokatorzy zeznali, że M O zalił się im, iż beneficjentka wraz z rodziną zostawiała jemu jedynie niewielkie kwoty, zabierając resztę otrzymywanego przez niego świadczenia.

Na bezprawne zachowanie I W wskazuje także pismo Ośrodka Pomocy Społecznej Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy, w którym wskazano, iż M O oświadczył, że w dniu 10 maja 2015 r. podczas jego nieobecności w mieszkaniu, właścicielka budynku I W zmieniła zamek w drzwiach wejściowych, uniemożliwiając mu wejście do mieszkania. Meble zostały połamane i wraz z osobistymi rzeczami wyrzucone do śmietnika.

M O, po nielegalnym pozbawieniu go mieszkania oraz wyrzuceniu jego rzeczy do śmietnika przy budynku, stał się bezdomnym, nocował w noclegowni przy ul. Skaryszewskiej w Warszawie, a w ciągu dnia błąkał się po Żoliborzu.

Ośrodek wskazał także na fakt, iż I W w rozmowie telefonicznej w dniu 14 maja 2015 r., z pracownikiem socjalnym, stwierdziła, że nie wyraża zgody na ponowne zamieszkanie M O w lokalu i jej decyzja jest nieodwołalna.

2.2.2. Komisja na podstawie analogicznych dowodów, jak wskazane w punkcie 2.4.1., ustaliła, iż I W razem z mężem bezprawnie eksmitowali także D Z. Nie posiadając wyroku sądowego nakazującego opróżnienie lokalu, bezprawnie weszli do mieszkania wyrzucając z niego rzeczy należące do D Z. Jak wynika z ich zeznań, zrobili to ponieważ w mieszkaniu było robactwo. Mimo tego, nie informowali odpowiednich służb, tak aby móc wykonać te działania zgodnie z prawem. Komisja na podstawie zeznań stwierdziła, iż do nielegalnej eksmisji doszło w październiku 2014 r., a w listopadzie D Z próbował dostać się do swojego mieszkania z pomocą sąsiadki, używając łomu. Według I W było to włamanie, co zgłosiła Policji.

2.2.3. I W przeprowadziła bezprawną eksmisję K K. Po opuszczeniu przez niego Domu Dziecka, wrócił on do mieszkania w budynku przy ul. Lutosławskiego 9. Tytuł prawny do lokalu posiadał tam wraz z matką. K K wraz z matką mieli wydany w stosunku do nich wyrok nakazujący opróżnienie lokalu. W stosunku do K K w wyroku orzeczono, iż nakaz eksmisji zostaje

wstrzymany do czasu przyznania mu lokalu zastępczego. I. W nie zważając na postanowienia wyroku, przeprowadziła nielegalną eksmisję, bez udziału komornika.

2.3. W doktrynie panuje pogląd, 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 określone treścią 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).

Komisja odgrywa szczególną rolę, 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.

2.4. Jedną z przesłanek do uchylecia 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.).

Dla właściwego zdefiniowania interesu społecznego istotnym jest fakt, że 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.).

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 m.in. o sytuację, gdy decyzja organu administracyjnego narusza istotę chronionego konstytucyjnie dobra jednostki. W sytuacjach, gdy władcze działanie organu administracji publicznej wywołuje skutki nieadekwatne do zamierzonego przez ustawodawcę celu, można z całą pewnością mówić o skutkach rażąco sprzecznych z interesem społecznym. Jest to bazowa aksjologia związanej ze wspomnianym wyrażeniem, ujętym w treści art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Trybunał Konstytucyjny w orzecznictwie, sformułowanym na gruncie art. 31 ust. 3 Konstytucji RP (dotyczącym ograniczania konstytucyjnych praw), przyjął, 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. poz. 1610, ze zm., dalej: „u.o.p.l.”). 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 winna być zrównoważona z konstytucyjną ochroną własności i innych praw majątkowych, zawartą w art. 21 i 64 Konstytucji RP. Podkreślenia wymaga, 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.

W orzecznictwie Trybunału 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 Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 stycznia 2000 r., P 11/98; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 7 lutego 2001 r., K 27/00).

Zdaniem Komisji zważyć należy, że reglamentacji ustawowej podlegają najemcy lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (własność komunalna) oraz najemcy lokali nie wchodzących w te zasoby. Art. 1 u.o.p.l. reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Niniejsza ustawa przyjęła postać unormowania uniwersalnego w tym sensie, że reguluje zasady i formy ochrony wszystkich lokatorów: 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 w zakresie 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 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025, ze zm., dalej: k.c.), w którego świetle do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

Wynika z tego zatem, że najemcy przysługuje taka sama ochrona prawna do używania lokalu jak właścicielowi lokalu. Taka ochrona obejmuje zarówno najemców lokali wchodzących w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego, jak i najemców lokali nie należących do tej kategorii. Do chwili ustania stosunku najmu li tylko najemca ma wyłączne uprawnienie do korzystania z rzeczy, z wyłączeniem nawet samego wynajmującego. Najemca jest chroniony przez prawo tak jak prawowity właściciel i ma prawo korzystać z rzeczy w sposób wyłączny i niezakłócony. 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) stwierdził: „(...) najemcy przysługuje ochrona wypływająca z odpowiedniego zastosowania

środków właściwych dla ochrony prawa własności właściciela rzeczy. Jedyną 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”.

2.5. Komisja stwierdziła, iż przeprowadzenie bezprawnych eksmisji przez beneficjentkę decyzji i jej męża po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej nosiło znamiona zachowań rażąco sprzecznych z interesem społecznym.

I W: podnosiła czynsze najmu lokatorom budynku, co spotykało się z ich protestem, nie zawsze wyrażanym poprzez wniesienie pozwu do sądu. Część lokatorów, podejmując takie kroki prawne ochroniła się przed bezprawnymi podwyżkami czynszu.

2.5.1. 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”.

Beneficjentka przedmiotowych decyzji reprivatyzacyjnych nie była stroną 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.

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. Podkreślić należy, iż artykuł 678 k.c. znajduje zastosowanie jedynie do nabycia przedmiotu najmu w drodze czynności prawnych. (vide: wyrok SN z dnia 23 marca 2006 r., IV CSK 119/05, Legalis; wyr. SN z dnia 19 stycznia 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 by na rzecz jej beneficjentów prawo użytkowania wieczystego nie mieści się w kategorii „zbycia”, o którym mowa w wymienionej podstawie normatywnej. (vide. 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 ze znowelizowanym art. 40c ustawy z dnia 9 marca 2017 r. 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) ustawy z dnia 9 marca 2017 r. 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.

**Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, należy wskazać, że beneficjentka decyzji reprivatyzacyjnych nie stała się stroną umów najmu zawartych przed jej wydaniem i po jej wydaniu.**

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 reprivatyzacyjnych nie stosuje się art. 678 k.c. i w konsekwencji stosunek najmu wiąże lokatorów z podmiotem, z którym umowy były zawierane, tj. z gminą.

2.5.2. Sposób działania beneficjentki decyzji reprivatyzacyjnych polegający na bezzasadnym podwyższeniu czynszu, wywieraniu presji procesów sądowych wobec narastających zadłużeń, przy istnieniu sporu co do podstaw i zasadności ich podwyższania, zapoczątkował mechanizm kumulacji długów, który stosowano wobec lokatorów walczących o swoje prawa. Jak wynika z zeznań świadków podczas rozprawy, część dawnych lokatorów wyprowadziła się „dobrowolnie”, tak aby uniknąć spirali zadłużenia.

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

2.6. Biorąc pod uwagę przedstawione powyżej okoliczności faktyczne i prawne, Komisja stwierdziła, że w badanym przypadku przedmiotowe decyzje Prezydenta m.st. Warszawy doprowadziły do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, w szczególności w zakresie działań beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych.

2.7. 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.

### 3. Podstawy uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej

3.1. Komisja, dostrzegając powyższe nieprawidłowości, uznała, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ..... r., nr ..... oraz decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ..... r., nr ..... powinny zostać uchylone w całości.

3.2. 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,
  - 2b) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części 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
  - 2c) 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
- 3) 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
- 4) umarza postępowanie rozpoznawcze, albo
- 5) 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 z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli:

- 1) dowody, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, okazały się fałszywe;
- 2) decyzja reprivatyzacyjna została wydana w wyniku przestępstwa;
- 3) wyszły na jaw istotne dla sprawy nowe okoliczności faktyczne lub nowe dowody istniejące w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej, 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.

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

Jak stwierdzono powyżej, po pierwsze, Prezydent m.st. Warszawy naruszył przepisy prawa – tzn.: art. 7 ust. 1 dekretu, poprzez nie ustalenie, czy została spełniona przesłanka „posiadania gruntu”, o której mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

Po drugie, Prezydent m.st. Warszawy naruszył w sposób rażąco przepisy prawa administracyjnego dotyczące zasad określonych w art. 6 i art.7 k.p.a., w postaci naruszenia zasady praworządności, zasady prawdy obiektywnej poprzez nieustalenie pełnego i prawidłowego stanu faktycznego, co skutkowało wydaniem decyzji w oderwaniu od przesłanek art. 7 ust. 1 dekretu,

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

#### **4. Przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi**

**4.1.** Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja może uchylić zaskarżoną decyzję w całości i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał decyzję ostateczną, gdy decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie. Wydając decyzję określoną powyżej, Komisja wskazuje okoliczności, które należy wziąć pod uwagę przy ponownym rozpatrzeniu sprawy. Tak więc, aby zastosować ten przepis muszą zaistnieć łącznie dwie przesłanki: organ musi wydać decyzję z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy musi mieć istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie.

**4.2.** Jak przedstawiono to we wcześniejszej części uzasadnienia niniejszej decyzji, Prezydent m.st. Warszawy wydał obie decyzje reprivatyzacyjne z rażącym naruszeniem prawa, nie badając kwestii posiadania, ponadto nie analizując dochowania terminu przez pierwotnych współwłaścicieli do złożenia wniosku dekretowego.

Jak ustaliła Komisja, Prezydent m.st. Warszawy w prowadzonym przez siebie postępowaniu zgromadził materiał dowodowy zawierający dokumenty, wskazujące na różne podejście przez ówczesne organy do kwestii złożenia wniosku dekretowego przez współwłaścicieli. Początkowo Prezydium Rady Narodowej oraz organ odwoławczy

twierdzili, iż wniosku dekretowego nie złożono w ogóle. Na późniejszym etapie postępowania dekretowego, wniosek odnalazł się w aktach. Prezydent m.st. Warszawy nie przeprowadził analizy w tym zakresie - dlatego początkowo organy nie były w posiadaniu wniosku, a następnie odnalazł się w aktach- brak jakichkolwiek wskazań co do toku wnioskowania przez Prezydenta m.st. Warszawy w uzasadnieniu do decyzji badanych przez Komisję. Przesłanka posiadania gruntu, określona w art. 7 ust. 1 dekretu, jak zauważyła to Komisja na podstawie dotychczasowych jej prac, była notorycznie ignorowana przez Prezydenta m.st. Warszawy, który nie dokonał jej wnikliwego zbadania. Niejako *a priori* wychodzono z założenia, iż złożenie wniosku dekretowego w terminie, było jednoznaczne z posiadaniem nieruchomości. W uzasadnieniach decyzji, będących przedmiotem postępowania rozpoznawczego zakończonego niniejszą decyzją, nie odwołano się w ogóle do tejże przesłanki. Trend, który wyłania się z lektur decyzji reprivatyzacyjnych Prezydenta m.st. Warszawy wskazuje, iż przy badaniu zaistnienia przesłanek z art. 7 ust. 1 dekretu, względ miano jedynie na sześciomiesięczny termin do złożenia wniosku dekretowego, a pomijano kwestię posiadania.

Skoro na etapie postępowania przed Prezydentem m.st. Warszawy nie zostały ocenione przesłanki posiadania, bądź też zbadanie zachowania terminu do złożenia wniosku dekretowego (brak odniesienia do orzeczeń administracyjnych wskazujących na niewniesienie wniosku przez pierwotnych współwłaścicieli), to wykazanie tych rozbieżności dopiero w postępowaniu przed Komisją skutkować winno wydaniem rozstrzygnięcia w trybie art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wskutek przeprowadzonego postępowania rozpoznawczego nadal posiadała wątpliwości, co do stanu faktycznego, a nie dało się ich wyeliminować w toku postępowania (analogiczny brak możliwości zastosowania art. 136 k.p.a. przez organ odwoławczy). Jedynym możliwym orzeczeniem musiało więc być orzeczenie kasatoryjne.

4.3. Komisja przekazując sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji, nie może narzucać mu treści rozstrzygnięcia (por.: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 marca 1990 r., IV SA 564/89, Prawo i Życie 1991, nr 3, s. 15). Z. Kmiecik wskazuje, że zawarte w uzasadnieniu decyzji organu odwoławczego zalecenia powinny jedynie „dyscyplinować” organ pierwszej instancji „w sensie zobowiązania go do rozważenia (zbadań) uznanych za istotne dla wyniku postępowania elementów stanu faktycznego sprawy”. Jednakże wskazać należy, iż art. 29 ust. 2 zdanie drugie, zapatrywania prawne i wskazania Komisji co do dalszego postępowania, są wiążące dla organu, któremu przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia.

Zalecenia Komisji mają więc na celu zobowiązanie organu pierwszej instancji do wyjaśnienia wskazanych okoliczności faktycznych.

4.4. Przy ponownym rozpatrzeniu sprawy, Prezydent m.st. Warszawy, badając wniosek dekretowy winien dokonać szczegółowego i pogłębionego badania przesłanki posiadania określonej w art. 7 ust. 1 dekretu względem osób, które złożyły wniosek dekretowy. Badanie to powinno oprzeć się o zgromadzone przez Prezydenta m.st. Warszawy materiały w dotychczasowym postępowaniu, a jeśli kwestia ta nie zostanie wyjaśniona bez wątpliwości, zadaniem Prezydenta będzie zgromadzenie dodatkowego materiału dowodowego pomocnego przy prawidłowym rozpatrzeniu wniosku.

Prezydent m.st. Warszawy rozpatrując wniosek dekretowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy winien będzie odnieść się także do wytycznych zawartych w orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego, do którego Komisja odniosła się w punkcie 1.5. części III uzasadnienia.

Komisja w trakcie prowadzonego postępowania rozpoznawczego zwróciła uwagę na fakt, iż z dokumentów znajdujących się zarówno w aktach Prezydenta m.st. Warszawy, jak i aktach komisyjnych wynika, iż budynek, którego właścicielką stała się beneficjentka decyzji reprivatyzacyjnych został zniszczony wskutek działań wojennych. Jak wynikało z map, opisów świadków został on całkowicie wypalony, uszkodzona była kondygnacja, a jego odbudowa nastąpiła ze środków publicznych. Prezydent m.st. Warszawy przy ponownym rozpatrzeniu sprawy będzie musiał ustalić stopień uszkodzeń budynku, wielkość zniszczeń, a także możliwość jego ówczesnego zamieszkania. Ustalenia poczynione przez Prezydenta m.st. Warszawy będą musiały być zgodne z obowiązującymi przepisami (choćby skorelowane z art. 214a u.g.n.) na dzień ich wydania.

## **5. Nakazanie Miastu Stołecznemu Warszawa przejęcia zarządu nieruchomością przy ul. Lutosławskiego 9**

5.1. Zgodnie z art. 40e 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 używaniem 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.

**5.2.** 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 nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

**5.3.** Pojęcie zarządzania występuje na obszarach zarówno o naturze ekonomicznej, prawnej, jak i techniczno-budowlanej. Płaszczyzny te wzajemnie się przenikają. Zgodnie z tezą Sądu Najwyższego 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 dnia 19 stycznia 2006 r., IV CK 343/05, Legalis).

**5.4.** Komisja po wnikliwej analizie zgromadzonego materiału dowodowego stwierdziła, że od momentu wydania decyzji reprivatyzacyjnych, lokatorzy spotkali się z takim działaniem beneficjentki, które utrudniało im spokojne i swobodne korzystanie z nieruchomości. Notoryczne wszczynanie postępowań sądowych oraz próby podwyższania czynszu, wypowiedania umów najmu czy przeprowadzanie dzikich eksmisji, rażąco godziły w prawa najemców lokali. Komisja wzięła także pod uwagę kontrargumentację stron, jednak

po zważeniu prezentowanych racji uznać należało, iż Komisja jako organ, winna bronić praw lokatorów do godnego mieszkania i zapobiegać wywieraniu presji sądowej (mogącej budzić uzasadnione poczucie bycia zastraszanym) przez beneficjentów decyzji.

Komisja, dokonując oceny konieczności wprowadzenia zarządu nieruchomością przez Miasto Stołeczne Warszawa nie posiłkowała się częścią materiału dowodowego, która wskazywała na liczne konflikty beneficjentki z sąsiadem J P Zadaniem i rolą Komisji nie jest ocena zatargów sąsiedzkich.

5.5. 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.

## 6. Strony postępowania

6.1. Na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 28 k.p.a. stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Jako strony postępowania przyjęto Miasto Stołeczne Warszawę - reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy, beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnych - I W , będącą jednocześnie właścicielką nieruchomości, a także właścicieli lokali wyodrębnionych M H P , I O , M W : J - C G Z B D M „D M ; N i R N

W rozpoznawanej sprawie nie znajduje zastosowania wypracowana w orzecznictwie sądów administracyjnych 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). Organem reprezentującym Miasto Stołeczne Warszawa – byłego właściciela nieruchomości gruntowej – jest Prezydent m.st. Warszawy, który w charakterze organu administracyjnego występował wyłącznie na etapie postępowania zwyczajnego, wydając decyzje reprivatyzacyjne.

Komisja podtrzymuje wypracowane w dotychczasowym orzecznictwie Komisji stanowisko, iż Miasto Stołeczne Warszawa w postępowaniu przed Komisją nabywa interes prawny w rozumieniu art. 28 k.p.a., gdyż chodzi tu o jego uprawnienia, o których nie



rozstrzygała dotychczas kontrolowana przez Komisję decyzja reprivatyzacyjna. Jest to nowa sprawa administracyjna, która uzasadnia udział Miasta Stołecznego Warszawy w postępowaniu, mimo że wcześniej organ tej jednostki samorządowej wydał decyzję reprivatyzacyjną.

6.2. Stroną w postępowaniu przed Komisją jest zatem również Miasto Stołeczne Warszawa, reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy - Hannę Gronkiewicz-Waltz. Prezydent m.st. Warszawy działa w toku niniejszego postępowania administracyjnego jako podmiot reprezentujący gminę, nie zaś jako organ administracyjny – jak miało to miejsce w postępowaniu dekretowym.

Zasadą jest, iż ustalenie interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym następuje w toku postępowania, przy zachowaniu reguł prawa obrony przyznanej przepisami prawa procesowego. Wprawdzie postępowanie w przed Komisją jest odrębnym postępowaniem, to nie do przyjęcia jest pogląd, że obowiązują inne reguły ochrony interesu prawnego. Interes prawny ma strona (strony) postępowania reprivatyzacyjnego, jednostki, których pozbawiono prawa do udziału w postępowaniu zwykłym oraz jednostki, których interes prawny wynika z następstwa prawnego, zarówno co do stron uczestniczących w postępowaniu, jak i pozbawionych tego udziału (por. wyrok NSA z dnia 10 lutego 2009 r., sygn. akt I OSK 329/08).

## 7. Wnioski stron postępowania

7.1.1. Pismem z dnia 1 marca 2018 r., I W przedłożyła Komisji „oświadczenia lokatorów i innych osób znających w szczególności relacje pomiędzy nią, a lokatorami budynku”. Z lektury oświadczeń wynika, iż ogólne relacje sąsiedzkie pomiędzy I W jej rodziną, a pozostałymi lokatorami budynku były dobre. Wskazywały także na fakt, iż nie jest ona inicjatorką konfliktów z panem J P „.

Przedmiotem badania Komisji nie było rozsądzanie sporów lokatorskich, a także analizowanie tła konfliktu pomiędzy I W, a J P „. Komisja w ramach swoich działań badała przebieg procesu reprivatyzacji, wydawania decyzji przez Prezydenta m.st. Warszawy, a także skutki społeczne jej wydania. Wskazać należy, iż podstawami wydania niniejszej decyzji, nie były okoliczności wskazywane przez J P, przez co odnośnienie się do oświadczeń lokatorów co do charakteru i zachowania I W, było bezcelowe.

7.1.2. W tym samym piśmie, strona zawarła wnioski dowodowe dotyczące:

- zobowiązania Prokuratury Rejonowej Warszawa-Żoliborz do przedstawienia wszystkich zawiadomień dotyczących zdarzeń w budynku przy ul. Lutosławskiego 9 w okresie od 1 stycznia 2004 roku do dnia 28 lutego 2014 roku, z dokładnym opisem czego te zawiadomienia dotyczyły i z którymi osobami były związane,
- zwrócenie się do sądów karnych, cywilnych i administracyjnych o przedstawienie listy spraw sądowych (ze sprecyzowaniem czego dotyczyły) toczących się w okresie od 1 stycznia 2014 roku do dnia 28 lutego 2014 roku, z wniosku, z udziałem oraz przeciwko lokatorom budynku przy ul. Lutosławskiego 9,
- zobowiązanie Zarządu Budynków Komunalnych Żoliborz do złożenia do akt Komisji pełnej dokumentacji dotyczącej lokali, którymi zarząd administrował,
- zobowiązanie Zarządu Budynków Komunalnych Żoliborz do wskazania sygnatur spraw sądowych toczących się przeciwko lokatorom budynku przy ul. Lutosławskiego 9, w tym spraw eksmisyjnych,
- przesłuchania w charakterze świadka: Mi..., M..., P..., Mi..., I..., M..., K..., M..., M..., Wi..., Al..., H..., Ł..., Fe..., B..., K..., G..., W..., C..., A..., K..., Zł..., S..., li..., R..., li..., T..., A...
- dokonanie ponownego przesłuchania świadków A..., K..., i K..., G... przy jednoczesnym dokonaniu konfrontacji A..., K..., i K..., B... oraz K..., G... i M... Wi... z uczestnictwem psychologa przy przesłuchaniu mającego ocenić wiarygodność zeznań,
- powołanie biegłego psychologa, celem wypowiedzenia się jakie następstwa niosą za sobą prowokacyjne działania ze strony lokatorów opisywane przez I... W...

Komisja postanowieniem z dnia 30 maja 2018 r., postanowiła nie przeprowadzić ww. wskazanych dowodów. W ocenie Komisji przeprowadzenie żądanych dowodów byłoby zbędne dla postępowania, albowiem fakty, które miałyby podlegać udowodnieniu, nie mają wpływu na zapadłe rozstrzygnięcie.

7.1.3. Ponadto w piśmie tym I i W wniosła o zobowiązanie Komisariatu Policji Warszawa-Żoliborz do przedstawienia listy wszystkich interwencji w budynku przy ul. Lutosławskiego 9 w okresie od 1 stycznia 2004 roku do dnia 28 lutego 2014 roku z dokładnym opisem czego te interwencje dotyczyły i z którymi osobami były związane. Powyższy wniosek dowodowy Komisja pozostawiła bez rozpoznania, albowiem fakt licznych interwencji Policji w budynku potwierdzony został zeznaniami świadka - funkcjonariusza Policji K W nie był negowany przez stronę, a także pozostałych świadków. Ponadto spis interwencji znajduje się w materiale dowodowym zgromadzonym przez Komisję- został włączony do akt postępowania. Jednakże zadaniem Komisji nie było badanie genezy konfliktu sąsiedzkiego, ani liczby czy powodów przeprowadzonych interwencji. Fakt zatargu i konfliktu sąsiedzkiego pomiędzy I: W , a J P nie stanowił przedmiotu badań ani zainteresowań Komisji. Ponadto przeprowadzenie trzech bezprawnych eksmisji (zdaniem strony co do M O , nie doszło do eksmisji, tylko wyrzucenia pozostałych po nim rzeczy) zostało potwierdzone przez I: W i jej męża (choć w ich ocenie nie mieli oni innego wyjścia, ponieważ Ci lokatorzy nie płacili czynszu).

7.1.4. I: W wniosła ponadto o zobowiązanie J P do przedstawienia w całości oryginalnych nagrań (doręczenie oryginalnych nośników danych), których fragmenty zostały zaprezentowane podczas posiedzenia Komisji, a także zobowiązanie do przedstawienia oryginalnego zdjęcia M O \_ zaprezentowanego podczas rozprawy. Komisja także pozostawiła ten wniosek bez rozpoznania, albowiem fakty, co do których udowodnienia miałyby zostać przeprowadzony ten dowód, nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia.

7.1.5. Strona wniosła także o powołanie zespołu biegłych, w skład którego miałyby wchodzić biegł montażysta celem ustalenia kiedy zostały sporządzone nagrania wskazane we wniosku dowodowym z punktu 6.1.4., czy nagrania te były przedmiotem ingerencji, w tym czy zostały skrócone. Dodatkowo czy zaprezentowane zdjęcie w trakcie posiedzenia Komisji było przedmiotem ingerencji.

Komisja pozostawiła powyższy wniosek bez rozpoznania, albowiem wskazane nagrania i zdjęcie nie stanowiły materiału dowodowego mającego wpływ na wydane rozstrzygnięcie. Prezentowane nagrania zawierały sceny konfliktu pomiędzy I: W , jej rodziną a J: P i jego żoną. Jak już wskazano wcześniej, Komisja nie zajmowała się badaniem sporu i konfliktu sąsiedzkiego pomiędzy nimi, tym samym wniosek ten był bezprzedmiotowy w tym zakresie. Analogicznie Komisja nie

dowodziła i nie zajmowała się ustaleniem kto uderzył M O , albowiem nie miało to wpływu na zapadłe orzeczenie.

7.2.1. Pełnomocnik I: W pismem z dnia 30 kwietnia 2018 r. (wpływ do Komisji dnia 7 maja 2018 r.) wniósł o umożliwienie zapoznania się z dokumentami i pisemnymi wyjaśnieniami, o których zgromadzenie i dołączenie wniosowała I W , a także wniósł o wyznaczenie dodatkowego terminu celem umożliwienia odniesienia się do pełnego, zgromadzonego materiału dowodowego.

Komisja tak przedstawiony wniosek pozostawiła bez rozpatrzenia. Wskazać należy, iż zgodnie z art. 73 § 1 i 1a k.p.a. strona ma prawo wglądu w akta sprawy, sporządzania z nich notatek, kopii i odpisów, a czynności te wykonuje się w siedzibie organu administracji publicznej przy obecności pracownika tego organu. Mając na uwadze wskazane powyżej uregulowanie, strona ani jej pełnomocnik nie muszą wnosić o umożliwienie zapoznania się z aktami sprawy, gdyż prawo to uregulowane jest w przepisach i nie stanowi sfery decyzyjnej organu (poza przypadkami opisanymi w art. 74 k.p.a.). Tym samym uprawnienie to strona i jej pełnomocnik mogą realizować na każdym etapie postępowania.

7.2.2. Komisja pozostawiła bez rozpoznania także drugi wniosek dowodowy pełnomocnika dotyczący szeroko rozumianego konfliktu z J P . Pełnomocnik żądał m.in. zobowiązania Urzędu Dzielnicy Żoliborz do przedstawienia oferty lokali zamiennych proponowanych J i P i. Ponadto wniósł o sporządzenie i doręczenie kopii wszelkich nagrań dostarczonych przez J i celem umożliwienia odniesienia się do nich.

Komisja pozostawiła ten wniosek dowodowy bez rozpoznania, albowiem jak podnoszono to już wcześniej - celem badania przedmiotowych decyzji reprivatyzacyjnych nie było badanie konfliktu sąsiedzkiego, rozstrzygnięcie sporów i zatargów sąsiedzkich. Tym samym przeprowadzenie dowodów związanych bezpośrednio z J: P byłyby bezcelowe i nieuzasadnienie przedłużało postępowanie przed Komisją.

7.3. I i W: wnosiła ponadto o przeprowadzenie postępowania mediacyjnego, a wniosek ten był podtrzymywany przez jej pełnomocnika. Kodeks postępowania administracyjnego reguluje postępowania mediacyjne, a jego zasady określone są w art. Od 96a do 96n k.p.a. Jednakże Komisja wskazuje, iż zgodnie z art. 38 ust 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. przepisów art. 96a-96n k.p.a. nie stosuje się. Tym samym przedmiotowy wniosek został należało pozostawić bez rozpoznania, gdyż stosowanie tych przepisów jest niemożliwe przed Komisją.

Wskazać jednak należy, iż w wyniku uchylecia decyzji reprivatyzacyjnych i przekazaniu ich do ponownego rozpatrzenia Prezydentowi m.st. Warszawy, umożliwi to stronom przeprowadzenie postępowania mediacyjnego na etapie ponownego rozpatrywania wniosku dekretowego.

## **8. Konkluzja**

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4b i 6 ustawy w związku z art. 40e ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., orzeczono w punkcie 1 i 2 sentencji o uchyleniu wskazanych decyzji w całości i przekazaniu ich do ponownego rozpatrzenia Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy, w pkt 3 i 4 nakazano Miastu Stołecznemu Warszawa przejęcie zarządu przedmiotową nieruchomością.

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

### **Pouczenie:**

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 p.p.s.a., art. 53 § 1 p.p.s.a oraz art. 54 § 1 p.p.s.a). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).
2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. 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.