



Warszawa, dnia 25 lutego 2020 r.

Sygn. akt KR III R 15/19

DECYZJA nr KR III R 15a/19

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Sebastian Kaleta

Członkowie Komisji:

Wiktor Klimiuk, Łukasz Kondratko, Paweł Lisiecki, Jan Mosiński, Bartłomiej Opaliński, Adam Zieliński

po rozpoznaniu w dniu 25 lutego 2020 r. na posiedzeniu niejawnym sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 19 stycznia 2011 r., nr [redacted] dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 46, stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted], obręb [redacted], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, w X Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [redacted] oraz działkę ewidencyjną nr [redacted], obręb [redacted], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, w X Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [redacted] (dawne oznaczenie hipoteczne [redacted]) z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, Prokuratora Prokuratury Regionalnej w Warszawie, G [redacted] B [redacted] B [redacted], J [redacted] T [redacted] K [redacted], C [redacted] E [redacted] spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W [redacted], P [redacted] G [redacted] K [redacted], A [redacted] M [redacted] O [redacted], M [redacted] S [redacted], D [redacted] S [redacted], B [redacted] spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w W [redacted], M [redacted] I [redacted] Z [redacted], P [redacted] Z [redacted] K [redacted], J [redacted] K [redacted] J [redacted] na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 oraz art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2018 r. poz. 2267, dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.) w związku z art. 156 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 2267 ze zm., dalej: „k.p.a.”) w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. nr 50 poz. 279 ze zm.) w związku z art. 38 ust.

1 ustawy z 9 marca 2017 r. w związku z art. 156 § 2 k.p.a. w związku z art. 158 § 2 k.p.a. w związku z art. 38 ust. 1 w związku z art. 2 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r.

orzeka:

1. utrzymać w mocy decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 19 stycznia 2011 r., nr [] w zakresie punktu 4;
2. w pozostałym zakresie stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 19 stycznia 2011 r., [] z naruszeniem prawa.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 9 kwietnia 2019 r. Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2018 r. poz. 2267; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.) wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 19 stycznia 2011 r., nr [], dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 46, stanowiącej działkę ewidencyjną nr [], obręb [], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, w X Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [] oraz działkę ewidencyjną nr [], obręb [], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, w X Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [] (dawne oznaczenie hipoteczne []).

Postanowieniem Komisji z dnia 9 kwietnia 2019 r. na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zawiadomiono organy administracji i sądy o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Nowogrodzkiej 46. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 12 kwietnia 2019 r.

W dniu 9 kwietnia 2019 r. dokonano zawiadomienia stron o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt KR III R 15/19. Zawiadomienie stron zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 12 kwietnia 2019 r.

Postanowieniem z dnia 9 kwietnia 2018 r., Komisja zwróciła się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 19 stycznia 2011 r., nr [redacted], dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 46. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 12 kwietnia 2019 r.

Pismem z dnia 9 kwietnia 2019 r. zawiadomiono Prezydenta m.st. Warszawy o wszczęciu postępowania rozpoznawczego przez Komisję, w trybie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 46.

Postanowieniami z dnia 14 maja 2019 r., na podstawie art. 24 w zw. z art. 24 a ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w zw. z art. 123 § 1 k.p.a. uchylono zabezpieczenia orzeczone postanowieniami Komisji z dnia 14 marca 2018 r. sygn. akt VII C kw 32/18/I (KR I S 15/17), sygn. akt VII C kw 32/18/II (KR I S 15/17) w postaci ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 46, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, w X Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [redacted] oraz [redacted]. Postanowienia te zostały ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 17 maja 2019 r.

Zawiadomieniami z dnia 19 czerwca 2019 r. oraz 28 sierpnia 2019 r. poinformowano strony o przedłużeniu postępowania rozpoznawczego – odpowiednio – do 31 sierpnia 2019 r. oraz do 31 października 2019 r. w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 19 stycznia 2011 r., nr [redacted], dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 46 z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienia zostały ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 czerwca 2019 r. oraz 28 sierpnia 2019 r.

Pismami z dnia 13 września 2019 r. zawiadomiono Prezesa Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, Dyrektora Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy oraz Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie o wszczęciu postępowania rozpoznawczego przez Komisję, w trybie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 46.

W dniu 28 października 2019 r. zawiadomiono strony o przedłużeniu postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 19 stycznia 2011 r., nr [redacted], dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 46, do dnia 31 grudnia 2019 r. z uwagi na szczególnie skomplikowany stan

sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 29 października 2019 r.

W dniu 28 października 2019 r. zawiadomiono J K J o wszczęciu postępowania rozpoznawczego przez Komisję, w trybie art. 16 ust. 2, ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 46.

Zawiadomieniem z dnia 19 grudnia 2019 r. poinformowano strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Jednocześnie pouczone strony, że przedmiotowe zawiadomienie uznaje się za doręczone po upływie 7 dni od dnia ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 23 grudnia 2019 r.

W dniu 16 stycznia 2020 r. ogłoszono w Biuletynie Informacji Publicznej postanowienie Komisji o wszczęciu postępowania rozpoznawczego.

Zawiadomieniem z dnia 24 stycznia 2020 r. ponownie poinformowano strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Jednocześnie pouczone strony, że przedmiotowe zawiadomienie uznaje się za doręczone po upływie 7 dni od dnia ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 27 stycznia 2020 r.

W dniu 20 lutego 2020 r., Społeczna Rada wydała opinię Nr 3/2020 w przedmiocie decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 19 stycznia 2011 r. nr , wnosząc o stwierdzenie jej nieważności. W ocenie Rady decyzja została wydana z rażącym naruszeniem prawa, bowiem Prezydent m.st. Warszawy rozpoznał wniosek złożony po terminie. Ponadto, zdaniem Społecznej Rady, wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.

II.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości

Nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 46, dawniej oznaczona była jako „ nr ”, stanowiąca działki nr i o

powierzchni 10 arów i 71 metrów kwadratowych. Obecnie stanowi działkę ewidencyjną nr ..., obręb ..., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, w X Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ... oraz działkę ewidencyjną nr ..., obręb ..., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, w X Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ...

Budynek przy Nowogrodzkiej 46 został wybudowany w latach 1899-1900 według projektu architekta K ... K Kamienica składa się z budynku frontowego oraz dwóch oficyn bocznych oraz oficyny tylnej. W trakcie II Wojny Światowej budynek uległ jedynie niewielkim zniszczeniom i mógł być nadal użytkowany. Po wojnie nieruchomość była przeznaczona na budownictwo mieszkaniowo-handlowe. Do dzisiaj zachował się eklektyczny wystrój przejazdu bramowego i klatek schodowych, w tym stolarka, balustrady, terakota na podestach klatek schodowych.

Decyzją z dnia 16 stycznia 1978 r. Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy kamienica przy ul. Nowogrodzkiej 46 została wpisana do rejestru zabytków Miasta Stołecznego Warszawy pod numerem

Wojewódzki Konserwator Zabytków w Warszawie decyzją nr ... z dnia 31 maja 2005 r. zezwolił Urzędowi Miasta Stołecznego Warszawy na zbycie nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 46, natomiast decyzją nr ... z dnia 14 lutego 2006 r. zezwolił na oddanie gruntu spadkobiercom byłych właścicieli hipotecznych w użytkowanie wieczyste.

2. Pierwotni właściciele nieruchomości i ich następcy prawni

Zgodnie ze świadectwem Sądu Grodzkiego w Warszawie Wydziału Ksiąg Hipotecznych z dnia 21 października 1948 r. tytuł własności nieruchomości warszawskiej Rep. Hip. ... przy ul. Nowogrodzkiej 46 zapisany był wpisem na imię W ... D ... i H ... D ... w częściach równych co do $\frac{3}{4}$ części i H ... Ż ... J ... K ... co do $\frac{1}{4}$ części.

Umową zamiany z dnia 7 marca 1949 r. Rep. A nr ... H ... D ... i W ... D ... „sprzedali w drodze zamiany w szacunku 4.012.000 złotych” swój udział w nieruchomości warszawskiej przy ul. Nowogrodzkiej 46 wynoszący $\frac{3}{4}$ części niepodzielnych części na rzecz E ... i J ... małżonków R ... w częściach równych. Natomiast małżonkowie R ... „sprzedali w drodze zamiany w szacunku 3.000.000 złotych” nieruchomość „ ... ” położoną w K ... na rzecz małżonków D:

Pieczęć z datą „20.10.1948 r.”, opatrzona została podpisem osoby rejestrującej pismo. Na pieczęci z datą „20.10.1948 r.” widnieje ponadto informacja o pobraniu opłaty manipulacyjnej w wysokości 3000 zł, wskazano również numer asygnaty przychodowej – 56428 z dnia 21 października 1948 r. oraz pozycję dziennika przychodowego – 14525.

Orzeczeniem Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy Nr _____ z dnia 19 lipca 1952 r. odmówiono przyznania prawa własności czasowej. W uzasadnieniu orzeczenia podano, że odmowa przyznania żądanego prawa nastąpiła z uwagi na fakt, że zachodzi konieczność przejęcia omawianej posesji na cele publiczne, nieruchomości według planu zagospodarowania przeznaczona jest pod budownictwo mieszkaniowo-handlowe. Jednocześnie stwierdzono, że wszystkie budynki znajdujące się na powyższym gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa.

Następnie powyższy grunt z dniem 27 maja 1990 r. stał się własnością Dzielnicy-Gminy Warszawa-Śródmieście, co potwierdził Wojewoda Warszawski decyzją nr _____ z dnia 5 marca 1991 r. oraz decyzją nr _____ z dnia 9 listopada 1992 r.

W decyzji z dnia 9 września 2004 r. sygn. akt _____ Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie stwierdziło nieważność orzeczenia Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy Nr _____ z dnia 19 lipca 1952 r. uzasadniając, że materiał dowodowy zgromadzony w sprawie, nie uzasadnia poglądu, że korzystanie z gruntu przez dotychczasowych właścicieli nie dawało się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zagospodarowania.

Decyzją z dnia 19 stycznia 2011 r. nr _____ Prezydent m.st. Warszawy 1. ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o pow. _____ m², położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 46, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr _____ z obrębem _____, dla którego prowadzona jest KW nr _____ na rzecz:

a) Gł _____ B _____ B _____ w udziale wynoszącym 0,346125 części oraz:

b) Jc _____ T _____ K _____ w udziale wynoszącym 0,346125 części;

2. ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o powierzchni _____ m², w udziale wynoszącym 0,750000 części, położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 46, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr _____ z obrębem _____, dla którego prowadzona jest KW nr _____ na rzecz:

c) Gr _____ B _____ B _____ w udziale wynoszącym 0,375000 części;

d) J _____ T _____ K _____ w udziale wynoszącym 0,375000 części;

3. ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w punkcie 1 i 2 w wysokości 792,43 zł netto - płatny z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku na konto Urzędu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy,

4. odmówił osobom wymienionym w pkt 1 i 2 decyzji prawa użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o powierzchni m², w udziale wynoszącym 0,0770 części położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 46, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr z obrębu , dla której prowadzona jest KW nr .

Postanowieniem z dnia 23 lutego 2011 r. nr sprostowano decyzję nr wpisując zamiast numeru obrębu ewidencyjnego „nr ” poprawny numer obrębu ewidencyjnego „nr ” oraz zamiast daty śmierci J R : „8 grudnia 1988 r.” wpisując poprawną datę „3 października 1997 r.”.

Decyzją z dnia 25 czerwca 2014 r. nr Prezydent m. st. Warszawy

1. ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o powierzchni m², w udziale wynoszącym 0,230750 położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 46 opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr z obrębu , dla którego prowadzona jest księga wieczysta na rzecz Skarbu Państwa,

2. ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o powierzchni m², w udziale wynoszącym 0,250000 położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 46 opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr z obrębu , dla którego prowadzona jest księga wieczysta na rzecz Skarbu Państwa,

3. ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w punkcie 1 i 2 w wysokości 264,15 PLN netto – płatny z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku na konto Urzędu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy,

4. odmówił Skarbowi Państwa prawa użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o powierzchni m², w udziale wynoszącym 0,0770 części położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 46, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr z obrębu , dla której prowadzona jest księga wieczysta nr .

4. Stan prawny nieruchomości po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej

Umową z dnia 17 kwietnia 2015 r. zawartą przed notariuszem w W: M D za Rep. A. ustanowiono użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr :

- a) w udziale wynoszącym 346.125/1.000.000 części na rzecz J K ;
 - b) w udziale wynoszącym 346.125/1.000.000 części na rzecz G E ;
 - c) w udziale wynoszącym 230.750/1.000.000 części na rzecz Skarbu Państwa
- oraz ustanowiono użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr :
- d) w udziale wynoszącym 375/1.000 części na rzecz J K ;
 - e) w udziale wynoszącym 375/1.000 części na rzecz G B ;
 - f) w udziale wynoszącym 250/1.000 części na rzecz Skarbu Państwa.

Umową z dnia 16 lipca 2015 r. zawartą przed notariuszem Ma. D. w W za Rep. sprzedano udziały Jc T K i G B B wynoszące łącznie 692250/100000 części w prawie użytkowania wieczystego oraz własności budynku przy ul. Nowogrodzkiej 46, stanowiącej działkę nr uregulowaną w KW oraz sprzedano udziały wynoszące łącznie 750/1000 części w prawie użytkowania wieczystego oraz własności budynku przy ul. Nowogrodzkiej 46, stanowiącej działkę nr uregulowaną w KW, a nadto całe przysługujące im pozostałe prawa i roszczenia do budynków i działek gruntu oznaczonych nr ewid. i , wynikające z dekretu z dnia 26 października 1945 r., w tym między innymi o odszkodowanie za sprzedane lokale oraz za bezumowne korzystanie, C. E. spółce z o.o. z siedzibą w W za cenę w łącznej kwocie 5.500.000,00 złotych.

Umową sprzedaży z dnia 28 lipca 2015 r. zawartą przed notariuszem J N w W za Rep. C E spółka z o.o. z siedzibą w W sprzedała P G K udział wynoszący 95000/1000000 części w prawie użytkowania wieczystego oraz własności budynku przy ul. Nowogrodzkiej 46, stanowiącej działkę nr uregulowaną w KW za cenę 1.100.000,00 złotych.

W dniu 29 listopada 2016 r. umową zawartą przed notariuszem M. D w W za Rep. C E spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie sprzedała A M O udział wynoszący 86/1069 części w prawie użytkowania wieczystego oraz własności budynku przy ul. Nowogrodzkiej 46, stanowiącej działkę nr uregulowaną w KW za cenę 273.000,00 złotych.

Wojewoda Mazowiecki zarządzeniem nr w dniu 1 sierpnia 2016 r., wyraził zgodę na sprzedaż w drodze bezprzetargowej udziałów przysługujących Skarbowi Państwa. Zgoda obowiązywała do dnia 31 grudnia 2016 r.

W dniu 16 maja 2017 r. zarządzeniem nr [redacted] Wojewoda Mazowiecki ponownie zezwolił na sprzedaż w drodze bezprzetargowej udziałów Skarbu Państwa. Zgoda obowiązywała do dnia 31 grudnia 2017 r.

5. Stan techniczny budynku

Przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego toczyło się postępowanie w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Nowogrodzkiej 46 objęte sygn. akt [redacted].

Decyzją z dnia 11 lipca 2017 r. nr [redacted] Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego m.st. Warszawy nakazał właścicielowi budynku przy ul. Nowogrodzkiej 46 – W [redacted] M [redacted] N [redacted] i Skarbowi Państwa usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego budynku oraz zakazał użytkowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Obowiązek podlegał wykonaniu w terminie 18 miesięcy od dnia, kiedy decyzja stanie się ostateczna.

Decyzją z dnia 27 lutego 2018 r. nr [redacted] Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego uchylił w całości decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 11 lipca 2017 r. nr [redacted]. W uzasadnieniu wskazano, że organ I instancji zaniechał prawidłowego ustalenia współwłaścicieli budynku, a jednocześnie adresatów nałożonego obowiązku.

Decyzją z dnia 19 listopada 2018 r. nr [redacted] Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego m. st. Warszawy nakazał C [redacted] E [redacted] sp. z o.o. w W [redacted], Skarbowi Państwa i A [redacted] O [redacted] wyłączenie w całości z użytkowania budynku oficyny przy ul. Nowogrodzkiej 46 oraz zarządził:

1. wydzielenie strefy zagrożenia, wykonanie doraźnych zabezpieczeń;
2. umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz o zakazie jego użytkowania. Ze względu na stwierdzone zagrożenie ludzi i mienia decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 108 k.p.a. Przy wydawaniu decyzji organ oparł się m.in. na uaktualnionych ekspertyzach technicznych budynku frontowego i budynku oficyny sporządzonych przez inż. S [redacted] K [redacted], z których wynika, że w budynku oficyny „istnieje realna groźba zawalenia się kamienicy pod wpływem destrukcji stropu na poddaszu”.

Podczas całego postępowania prowadzonego przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy, zapytania do organu nadzoru budowlanego kierowała M i Z – jedna z wierzycielek hipotecznych co do nieruchomości znajdującej się na działce ewidencyjnej nr przy ul. Nowogrodzkiej 46, która jednocześnie informowała organ o aktualnym stanie technicznym kamienicy i jej sytuacji mieszkaniowej.

6. Postępowanie prowadzone przez Prokuraturę Regionalną w Warszawie oraz przez Centralne Biuro Antykorupcyjne

Prokuratura Regionalna w Warszawie prowadzi postępowanie administracyjne o sygnaturze , dotyczące legalności przejęcia nieruchomości położonej przy ul. Nowogrodzkiej 46 w Warszawie. Prokuratura wniosła sprzeciw z dnia 13 kwietnia 2018 r. od decyzji z dnia 19 stycznia 2011 r. nr w którym wskazała, że w decyzji nie ustalono i nie zbadano czy wniosek został złożony w terminie.

Delegatura Centralnego Biura Antykorupcyjnego w Warszawie pod nadzorem Prokuratury Okręgowej w Warszawie prowadzi śledztwo o sygn. akt .

, w sprawie o czyn z art. 231 § 1 k.k.

7. Zgromadzony materiał dowodowy

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie akt Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących reprivatyzacji nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 46, akt postępowania prowadzonego przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie (sygn.), odpisu akt księgi hipotecznej nr hip. , akt postępowania prowadzonego przez Prokuraturę Regionalną w Warszawie w sprawie o sygn.

, odpisów dokumentów z akt ksiąg wieczystych przekazanych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, materiałów archiwalnych przechowywanych w zespole archiwalnym Miejskie Biuro Projektów w Warszawie, akt przekazanych przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Nowogrodzkiej 46 w Warszawie, aktu notarialnego z dnia 29 listopada 2016 r. Rep nr , akt sprawy o sygn.

przekazanych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie, informacji oraz dokumentacji otrzymanej z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, aktów

notarialnych księgi wieczystej nr KW [redacted], informacji otrzymanych od Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie, Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie oraz Archiwum Państwowego w Warszawie.

III

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

1. Wydanie decyzji z rażącym naruszeniem prawa poprzez rozpoznanie wniosku dekretowego złożonego po terminie

W ocenie Komisji decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 19 stycznia 2011 r. nr [redacted] została wydana z rażącym naruszeniem prawa, tj. art. 7 ust. 1 dekretu z 26 października 1945 r., gdyż ustanowiono prawo użytkowania wieczystego pomimo, że wniosek o przyznanie prawa własności czasowej został złożony po upływie terminu wskazanego w art. 7 ust.1 dekretu.

Artykuł 7 ust. 1 dekretu stanowi, iż dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie - użytkownicy gruntu, mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną.

Na wstępie należy zwrócić uwagę na nieścisłości w uzasadnieniu decyzji reprivatyzacyjnej w zakresie oznaczenia Dziennika Urzędowego Rady Narodowej i Zarządu m.st. Warszawy. Organ przyjął, że gmina m.st. Warszawy objęła grunt w posiadanie w trybie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. w sprawie obejmowania gruntów w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 6, poz. 43) w dniu 19 kwietnia 1948 r., tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 27 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, w związku z tym termin składania ww. wniosków mijał w dniu 19 października 1948 r. Jak ustaliła Komisja, w dniu 19 kwietnia 1948 r. ukazał się Dziennik Urzędowy Nr 10, nie zaś numer 27.

W dalszej kolejności należy zauważyć, że na wniosku dekretowym znajdują się dwie prezentaty zawierające dwie różne daty, tj. „13.10.1948 r.” i „20.10.1948 r.”. W treści uzasadnienia decyzji z dnia 19 stycznia 2011 r. nr [redacted] Prezydent m.st. Warszawy

ograniczył się do stwierdzenia, że wniosek został złożony w dniu 13 października 1948 r., pomijając zupełnie okoliczność, że na wniosku znajdują się dwie prezentaty, zawierające dwie różne daty i nie wyjaśniając w żaden sposób dlaczego za datę złożenia wniosku uznał dzień 13 października 1948 r., a nie dzień 20 października 1948 r. Uzasadnienie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy w tym zakresie sprowadza się do stwierdzenia, że wynika to z „materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy”. Komisja, dokonując oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, doszła do odmiennego wniosku.

Kwestia terminowości złożenia wniosku ma podstawowe znaczenie w postępowaniu dekretowym. Zgodnie bowiem z art. 7 ust. 1 dekretu, dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie – użytkownicy gruntu mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Termin, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu, jest terminem prawa materialnego, a nie procesowego. Termin ten ma charakter prekluzyjny, wobec czego jego upływ powoduje wygaśnięcie roszczenia. Nie mają do niego zastosowania przepisy kodeksu postępowania administracyjnego dotyczące przywrócenia terminu (uchwała NSA z dnia 14 października 1996 r., sygn. OPK 16/95, ONSA 1997/2/56). Zachowanie terminu do złożenia wniosku dekretowego stanowi jedną z przesłanek materialnych, których kumulatywne spełnienie warunkuje uwzględnienie wniosku.

Wniosek dekretowy złożony w niniejszej sprawie został opatrzony dwoma pieczęciami: na pierwszej, znajdującej się w lewym dolnym rogu, wpisano datę „**20.10.1948 r.**” oraz numer **WPB 12178/48**, na drugiej, umieszczonej w lewym górnym rogu, widnieje data „**13.10.1948 r.**” i numer **WPB 5354/48**. Co istotne, **pieczęć opatrzona datą „20.10.1948 r.” zawiera informację o wpływie wniosku** – „(...) Wniosek o własność czasową wpłynął dnia 20.10.1948 r. (...)”, podczas, gdy treść pieczęci z datą „13.10.1948 r.” zawiera jedynie informację „**WPLYNĘŁO** dnia 13.10.1948 r.” Na pieczęci z datą „13.10.1948 r.” brak podpisu osoby przyjmującej wniosek. W związku z tym jedynie pieczęć z datą „20.10.1948 r.” w sposób jednoznaczny potwierdza złożenie wniosku dekretowego. Ponadto, tylko pieczęć z datą „20.10.1948 r.” zawiera elementy typowe dla pieczęci Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie potwierdzających złożenie wniosku: została ona opatrzona podpisem osoby rejestrującej pismo, widnieje na niej informacja o pobraniu opłaty manipulacyjnej w wysokości 3000 zł, wskazano

również numer asygnaty przychodowej – 56428 z dnia 21 października 1948 r. oraz pozycję dziennika przychodowego – 14525.

Od wniosku o przyznanie prawa własności czasowej nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 46 została uiszczona opłata w wysokości 3000 zł. Z rejestru wpłaconych asygnat wynika, że uiszczono ją w dniu 20 października 1948 r. i nadano numer WPB 12178/48, co stanowi kolejny argument za złożeniem wniosku dekretowego w dniu 20 października 1948 r., a nie w dniu 13 października 1948 r. – jak przyjął Prezydent m.st. Warszawy. Wnioskom wniesionym w dniu 13 października 1948 r. nadano numery WPB od 11299 do 11407, podczas, gdy na pieczęci z datą „13.10.1948 r.” znajdującej się na wniosku dekretowym, jak wskazano powyżej, znajduje się numer WPB 5354/48. Numery WPB nadawane wnioskowi z dnia 13 października, wynikające z rejestru asygnat (11299-11407) są zarazem numerami nieznacznie niższymi od numeru WPB widniejącego na prezentacie z datą „20.10.2020”, tj. „12178/48”. Wobec powyższego, w ocenie Komisji, Prezydent m.st. Warszawy bezzasadnie przyjął, że wniosek został złożony w dniu 13 października 1948 r., gdyż numer WPB 5354/48 widniejący na pieczęci z dnia 13 października 1948 r. nie mieści się w zakresie nadawanych w tym dniu numerów znajdujących się w rejestrze wpłaconych asygnat, tj. od 11299 do 11407.

Za uznaniem, że wniosek dekretowy dotyczący nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 46 został złożony w dniu 20 października 1948 r. przemawia również fakt, iż w rozpoznawanych dotychczas przez Komisję sprawach ustalono, że wnioski dekretowe wpływające do Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie opatrywane były tylko jedną pieczęcią, na której – jak wskazano powyżej – zapisywano informację o dacie wpływu wniosku, nadanym numerze WPB oraz o wpłacie opłaty manipulacyjnej w wysokości 3000 zł. Prezentaty te były takie, jak prezentata na wniosku dekretowym dotyczącym nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 46 z datą „20.10.1948 r.”. Na wnioskach tych nie przybijano dodatkowej pieczęci – takiej jak ta na wniosku dekretowym dotyczącym nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 46 z datą „13.10.1948 r.”. Nawet w przypadku przesłania wniosku dekretowego pocztą, zamiast osobistego złożenia w Wydziale Polityki Budowlanej Zarządu Miejskiego, wniosek taki także opatrywany był tylko jedną pieczęcią właściwą dla wniosków dekretowych.

Oprócz opisanej powyżej pieczęci ogólnej z datą „13.10.1948 r.” w sprawie brak jest jakichkolwiek innych okoliczności wskazujących na złożenie wniosku w dniu 13 października 1948 r. Przeciwnie – jak wykazano powyżej wszechstronna analiza okoliczności sprawy, w tym prezentaty z datą „20.10.1948 r.” oraz rejestru asygnat dotyczących wniosków złożonych w okresie od 13 do 20 października 1948 r. prowadzi do konstatacji, że wniosek dekretowy został złożony w dniu 20 października 1948 r., a zatem po upływie terminu 6 miesięcy wynikającego

z dekretu. Termin ten, liczony od daty objęcia gruntu w posiadanie przez gminę, które miało miejsce w dniu 19 kwietnia 1948 r., upłynął bowiem z dniem 19 października 1948 r. W konsekwencji, roszczenie dawnych właścicieli o ustanowienie prawa własności czasowej nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 46 wygasło.

Nie bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie jest również treść umowy zamiany nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 46 z dnia 7 marca 1949 r., zawartej pomiędzy H D i A M D działającą w imieniu W D, a E i J małżonkami R. W umowach sprzedaży innych nieruchomości warszawskich, zawieranych po wejściu w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, wskazywano, że zostały one objęte dekretem, a ponadto właściciele nieruchomości składali oświadczenia o złożeniu wniosku dekretowego oraz o tym, czy został on rozpoznany. Analiza treści aktu notarialnego Rep. Nr z dnia 7 marca 1949 r. prowadzi do konkluzji, że oświadczenie właścicieli nieruchomości o złożeniu wniosku dekretowego najprawdopodobniej zostało dopisane już po podpisaniu aktu notarialnego - dopisano je na górnym marginesie szóstej strony aktu notarialnego.

Podsumowując, przyznanie decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 19 stycznia 2011 r., sprostowaną postanowieniem z dnia 23 lutego 2011 r. nr prawa użytkowania wieczystego, wobec złożenia przez H i W D wniosku dekretowego po terminie, stanowi rażące naruszenie prawa. Wobec powyższego, w sprawie zaistniała przesłanka wymieniona w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

2. Skutki prawne wywołane przez decyzję reprivatyzacyjną

Zgodnie z art. 2 pkt 4) ustawy z 9 marca 2017 r. przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Wskazana definicja zawiera w sobie dwa elementy, z których jeden konstytuuje zasadę, a drugi wyjątek od niej. Pierwszy określa czynność prawną w postaci przeniesienia własności lub użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, która co do zasady przesądza o nieodwracalności skutków prawnych. Drugi natomiast statuuje wyjątki od wymienionej zasady.

Analiza treści wskazanego przepisu prowadzi do wniosku, że nie można przyjąć istnienia nieodwracalności skutków prawnych, jeśli nabywca nabył rzecz nieodpłatnie albo nabycie nastąpiło w złej wierze.

Pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” w płaszczyźnie prawa administracyjnego odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprzywatywacyjnej), w których brak jest możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej, będącej następstwem decyzji administracyjnej, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego (B. Adamiak, Glosa do uchwały SN z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993, nr 5, poz. 104, P. Przybysz, Kodeks postępowania administracyjnego, Warszawa 2017). Funkcjonuje ono na gruncie art. 156 k.p.a. i stanowi przesłankę negatywną, która wyłącza stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej, pomimo istnienia wad kwalifikowanych określonych w art. 156 § 1, 3, 4, 7 k.p.a. Nieodwracalność skutków prawnych wynika z następczej w stosunku do uprzedniej decyzji administracyjnej czynności prawnej, nie dotyczy natomiast skutków wynikających z samego faktu wydania decyzji (M. Wincenciak, O tzw. „nieodwracalnych skutkach prawnych” decyzji administracyjnej (w:) Kodyfikacja Postępowania Administracyjnego. Na 50-lecie kpa, red. J. Niczyporuk, Lublin 2010, s. 901-902).

W przedmiotowej sprawie w konsekwencji wydania decyzji reprzywatywacyjnej doszło do zbycia przez beneficjentów decyzji, prawa własności do nieruchomości położonej przy ul. Nowogrodzkiej 46 na rzecz osoby trzeciej, tj. spółki C E sp. z o.o. Wskazana okoliczność wyczerpuje dyspozycję definicji pojęcia „nieodwracalnych skutków prawnych”, wynikającej z art. 2 ust. 4 ustawy z 9 marca 2017 r., tj. „stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności (...) na osobę trzecią”.

Uznając za przesadzoną w ww. części kwestię zmiany w sferze prawa własności należało w dalszej kolejności rozważyć przesłanki negatywne przyjęcia nieodwracalności skutków prawnych decyzji reprzywatywacyjnej, w pierwszej kolejności istnienie po stronie nabywcy złej wiary.

Przesłanka „nabywcy działającego w złej wierze”, do której odwołuje się ustawodawca w art. 2 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r. definiując pojęcie „nieodwracalnych skutków prawnych”, nie odwołuje się do definicji zawartej w art. 6 ust. 2 ustawy i księgach wieczystych i hipotece, ponieważ ustawa zawiera własną definicję „złej wiary”, która wpisuje się w systemowe ujęcie wskazanej przesłanki.

W myśl art. 41a ust. 3 ustawy z 9 marca 2017 r., w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy. Zła wiara dotyczy

zatem obiektywnych okoliczności mogących świadczyć o wiedzy bądź łatwości pozyskania wiedzy przez nabywcę o okolicznościach wskazanych w art. 30 ust. 1 ustawy.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że bezpośrednim nabywcą od beneficjentów decyzji była spółka C E sp. z o.o.

Dowodzenie złej wiary po stronie podmiotu nie będącego osobą fizyczną wymaga - zgodnie z przyjętą w polskim prawie teorią organów (art. 38 kodeksu cywilnego) - badania stanu świadomości osób fizycznych, wchodzących w skład jego organu. Powszechnie przyjmuje się, że zła wiara jednej z osób wchodzących w skład kolektywnego organu osoby prawnej przesądza o złej wierze całego organu, a zatem i całej osoby prawnej (tak wyrok SN z dnia 24 października 1972 r. I CR 177/72 - OSNCP 1973 z. 10 poz. 171, z aprobowaną glosą B. Lewaszewicz-Petrykowskiej, Państwo i Prawo 1975 nr 7 str. 168 i nast.).

W ocenie Komisji, brak jest podstaw do przyjęcia, że osoba reprezentująca spółkę C E sp. z o.o. miała wiedzę lub świadomość wadliwości decyzji Prezydenta m.st. Warszawy, bądź też z łatwością mogła się o niej dowiedzieć.

Ponadto, w rozpoznawanej sprawie brak jest podstaw do przyjęcia, aby spółka C E sp. z o.o. nabywając przedmiotową nieruchomość od beneficjentów decyzji, jako osoba trzecia, działała w złej wierze w rozumieniu art. 41a ust. 3 ustawy z 9 marca 2017 r., albowiem w dniu 16 lipca 2015 r. nabyła udziały w prawie własności nieruchomości położonej przy ul. Nowogrodzkiej 46 za łączną cenę 5.500.000 zł, a zatem za cenę odpowiadającą wartości rynkowej przedmiotowych udziałów.

Podsumowując, wobec przytoczonych powyżej okoliczności, w stosunku do udziału wynoszącego 692250/100000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej działkę nr oraz w stosunku do udziałów wynoszących łącznie 750/1000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr , zaszły nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

3. Podstawy częściowego utrzymania decyzji w mocy i częściowego stwierdzenia wydania decyzji z naruszeniem prawa

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 w części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy albo, uchylając tę decyzję, umarza postępowanie w całości albo w części, albo

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

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

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

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

5) umarza postępowanie rozpoznawcze;

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

Zgodnie 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, nieznanne organowi, który ją wydał;

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

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

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

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

6) wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, w szczególności do zastosowania uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający korzystanie z lokalu w nieruchomości warszawskiej groźby bezprawnej, przemocy wobec osoby lub przemocy innego rodzaju w stosunku do osoby zajmującej ten lokal;

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

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

Jak wskazano powyżej, Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzję o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego, pomijając zupełnie okoliczność, że wniosek dekretowy złożony w niniejszej sprawie został opatrzony pieczęcią Zarządu Miejskiego Wydziału Polityki Budowlanej, właściwą dla takich wniosków, na której wpisano datę jego złożenia „20.10.1948 r.”, a tym samym rozpoznając wniosek dekretowy złożony po terminie wynikającym z art. 7 ust. 1 dekretu. Jednakże wobec tego, że w stosunku do udziału wynoszącego 692250/100000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej działkę nr 34 oraz w stosunku do udziałów wynoszących łącznie 750/1000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr 33, zaszyły nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja, dostrzegając te nieprawidłowości, uznała, że zachodziły przesłanki stwierdzenia wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 19 stycznia 2011 r. nr [] z naruszeniem prawa na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu w związku z art. 38 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r. w związku z art. 156 § 2 k.p.a. w związku z art. 158 § 2 k.p.a. w związku z art. 38 ust. 1 w związku z art. 2 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r.

Stwierdzenie wydania decyzji z naruszeniem prawa nie dotyczy punktu 4 decyzji Prezydenta m.st. Warszawy, w którym Prezydent m.st. Warszawy orzekł o odmowie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w udziale wynoszącym 0,0770

części, stanowiącej działkę nr z uwagi na sprzedaż lokali nr , i przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej i wystąpienie w tym zakresie nieodwracalnych skutków prawnych. W tym zakresie decyzja Prezydenta m.st. Warszawy odpowiada prawu, choć z innych przyczyn niż wskazane w uzasadnieniu decyzji z dnia 19 stycznia 2011 r. nr . W konsekwencji, we wskazanym zakresie decyzja Prezydenta m.st. Warszawy podlegała utrzymaniu w mocy na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

4. Strony postępowania rozpoznawczego

Na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 28 k.p.a. stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Jako strony postępowania rozpoznawczego przyjęto beneficjentki decyzji reprivatyzacyjnej G B B i J T K , użytkowników wieczystych nieruchomości, tj. C E sp. z o.o., P K i A M O , właścicieli wyodrębnionych lokali, tj. M S , D S , K oraz wierzycieli hipotecznych tj. M I Z , P Z i B sp. z o.o. sp. k.

Zgodnie z treścią art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja o wszczęciu postępowania rozpoznawczego zawiadamia m.st. Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest m.st. Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy.

Za stronę postępowania, na podstawie art. 16a ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., został również uznany Prokurator Prokuratury Regionalnej w Warszawie.

5. Konkluzja

Mając na względzie ustalenia faktyczne i prawną analizę sprawy, Komisja orzekła jak w sentencji na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 oraz art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r.) w związku z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu w związku z art. 38 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r. w związku z art. 156 § 2 k.p.a. w związku z art. 158 § 2 k.p.a. w związku z art. 38 ust. 1 w związku z art. 2 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r.

Przewodniczący Komisji
Sebastian Kaleta



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.

