



Warszawa, dnia 26 listopada 2019 r.

Sygn. akt KR II R 36/18

## DECYZJA nr KR II R 36/18

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Sebastian Kaleta

**Członkowie Komisji:**

Paweł Lisiecki, Łukasz Kondratko, Robert Kropiwnicki, Jan Mosiński, Adam Zieliński,  
Wiktor Klimiuk

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2019 r. na posiedzeniu niejawnym  
sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 lipca 2014 r.,  
nr 328/GK/DW/2014, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Widok 22,  
hip. nr 1567

z udziałem stron: M

reprezentowanego przez P

W , S P - W

, A F , N

„S ”, „L ” Spółka z ograniczoną

odpowiedzialnością z siedzibą w W , N K , I A ,

A G , M G , J C , O B , M G ,

W G , H G , M B , M E B ,

W B , J G , A D -B , E

N -K , S K , B P K O S.A. z siedzibą

w W , B M S.A. z siedzibą w W .

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4a, 4b i 6 ustawy z dnia  
9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji  
reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem  
prawa (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2267 - dalej: „ustawa z dnia 9 marca 2017 r.”)

## **o r z e k a :**

uchylić w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 lipca 2014 r., nr 328/GK/DW/2014 i przekazać sprawę Prezydentowi m.st. Warszawy do ponownego rozpatrzenia.

## **UZASADNIENIE**

### **I.**

#### **Przebieg postępowania administracyjnego przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich**

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 (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2267 - dalej: „ustawa z dnia 9 marca 2017 r.”), postanowieniem z dnia 9 lipca 2018 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 lipca 2014 r., nr 328/GK/DW/2014, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Widok 22, stanowiącej działki ewidencyjne nr z obrębu , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr , nr z obrębu , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr i nr z obrębu , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr . Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 12 lipca 2018 r.

Postanowieniem z dnia 9 lipca 2018 r. Komisja, działając na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., orzekła o zawiadomieniu właściwych organów administracji oraz sądów o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 12 lipca 2018 r.

Postanowieniami z dnia 9 lipca 2018 r. zabezpieczono postępowanie rozpoznawcze przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 lipca 2014 r., nr 328/GK/DW/2014, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Widok 22 poprzez ustanowienie zakazu

zbywania lub obciążania nieruchomości stanowiącej: działkę ewid. nr , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr – na udziale nr 1 wynoszącym 744/1000 części, należącym do A F ; działkę ewid. nr , dla której prowadzona jest księga wieczysta nr przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych i działkę ewid. nr , dla której prowadzona jest księga wieczysta nr przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych. Postanowienia te zostały ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 13 lipca 2018 r.

Pismem z dnia 11 lipca 2018 r., w wykonaniu postanowienia Komisji z dnia 9 lipca 2018 r., Zastępca Przewodniczącego Komisji zawiadomił strony o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie decyzji reprivatyzacyjnej dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Widok 22 w trybie art. 16 ust. 2, ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Zawiadomienie stron o wszczęciu postępowania zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 12 lipca 2018 r.

Pismem z dnia 12 lipca 2018 r., na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Zastępca Przewodniczącego Komisji zawiadomił o wszczęciu postępowania rozpoznawczego Samorządowe Kolegium Odwoławcze.

Pismem z dnia 12 lipca 2018 r., na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Zastępca Przewodniczącego Komisji zawiadomił o wszczęciu postępowania rozpoznawczego Prezydenta m.st. Warszawy.

Postanowieniem z dnia 9 lipca 2018 r., na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zwrócono się do Społecznej Rady przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 lipca 2014 r., nr 328/GK/DW/2014, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Widok 22. Członkowie Społecznej Rady potwierdzili własnoręcznymi podpisami odebranie tego postanowienia w dniu 18 lipca 2018 r. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 lipca 2018 r.

Zawiadomieniem z dnia 28 września 2018 r. Zastępca Przewodniczącego Komisji poinformował o przedłużeniu do dnia 28 listopada 2018 r. postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 lipca 2014 r., nr 328/GK/DW/2014, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Widok 22, z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz

konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 28 września 2018 r.

Zawiadomieniem z dnia 26 listopada 2018 r. Zastępca Przewodniczącego Komisji poinformował o przedłużeniu do dnia 28 stycznia 2019 r. postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 lipca 2014 r., nr 328/GK/DW/2014, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Widok 22, z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 27 listopada 2018 r.

Zawiadomieniem z dnia 28 stycznia 2019 r. Zastępca Przewodniczącego Komisji poinformował o przedłużeniu do dnia 28 marca 2019 r. postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 lipca 2014 r., nr 328/GK/DW/2014, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Widok 22, z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 29 stycznia 2019 r.

W piśmie z dnia 12 marca 2019 r. Zastępca Przewodniczącego Komisji zwrócił się do Prezesa Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie o udzielenie informacji, czy przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po K G (K G ), s. A i K , zm. , ostatnio zamieszkałemu w W przy ul.

, a jeśli tak- o przekazanie Komisji uwierzytelnionych kopii całości akt tej sprawy. W odpowiedzi Wiceprezes Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie poinformował, że w tamt. Sądzie nie zarejestrowano sprawy o stwierdzenie nabycia spadku po K G .

Zawiadomieniem z dnia 27 marca 2019 r. Zastępca Przewodniczącego Komisji poinformował o przedłużeniu do dnia 28 maja 2019 r. postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 lipca 2014 r., nr 328/GK/DW/2014, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Widok 22, z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 28 marca 2019 r.

Pismem z dnia 9 kwietnia 2019 r. Zastępca Przewodniczącego Komisji zwrócił się do Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie o przekazanie Komisji uwierzytelnionych kopii

całości akt sprawy toczącej się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygn. akt z wniosku A F o uznanie orzeczenia sądu zagranicznego. W odpowiedzi Sąd Okręgowy w Warszawie nadesłał wnioskowane akta w dniu 15 maja 2019 r.

W dniu 9 kwietnia 2019 r. Zastępca Przewodniczącego Komisji zwrócił się ponadto do Prezesa Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie o przekazanie Komisji uwierzytelnionych kopii całości akt spraw toczących się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie pod sygn. akt dot. stwierdzenia nabycia spadku po E W i A W oraz pod sygn. akt dot. stwierdzenia nabycia spadku po R F . W odpowiedzi Wiceprezes Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie nadesłał w dniu 20 maja 2019 r. wnioskowane akta.

Pismami z dnia 12 kwietnia 2019 r., w wykonaniu postanowienia Komisji z dnia 9 lipca 2018 r., Zastępca Przewodniczącego Komisji zawiadomił dodatkowo strony o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie decyzji reprivatyzacyjnej dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Widok 22 w trybie art. 16 ust. 2, ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Zawiadomienia dodatkowe stron o wszczęciu postępowania zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 12 kwietnia 2019 r.

Pismami z dnia 18 kwietnia 2019 r. Zastępca Przewodniczącego Komisji zwrócił się do:

- Dyrektora Archiwum Państwowego w Warszawie o przekazanie Komisji uwierzytelnionej kserokopii akt postępowania toczącego się przed Sądem Grodzkim w Warszawie pod sygn. akt z wniosku R F w przedmiocie stwierdzenia praw do spadku po E W i A W ;

- Prokuratora Okręgowego w Warszawie o przekazanie Komisji uwierzytelnionych kopii całości akt sprawy o sygn. ;

- Komendanta Rejonowego Policji Warszawa I o przedstawienie Komisji informacji, czy Policja, od kwietnia 2014 r. do chwili obecnej, podejmowała interwencje w sprawach naruszenia praw lokatorów budynku położonego w Warszawie przy ul. Widok 22;

- Przewodniczącego X Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie o przekazanie Komisji poświadczonych za zgodność z oryginałem kserokopii wypisów z aktów notarialnych stanowiących podstawy wpisu, z założonych dla wyodrębnionych w budynku przy ul. Widok 22 lokali ksiąg wieczystych;

- A G o udzielenie Komisji informacji, czy po zmarłym dnia r. jej mężu K G było prowadzone postępowanie spadkowe (lub czy sporządzono akt poświadczenia dziedziczenia), czy ww. pozostawił po sobie zstępnych (dzieci) oraz czy pozostawił po sobie testament;

- Prezesa Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie o przekazanie Komisji uwierzytelnionej kopii całości akt sprawy toczącej się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie pod sygn. akt z powództwa A F przeciwko M S , K S , G M , M M , Ł M , M M ;

- Prezesa Sądu Okręgowego w Gdańsku o udzielenie informacji, czy przed którymkolwiek Sądem Rejonowym w Okręgu Gdańskim toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po K G (K G ), s. A i K , zm. r., a jeśli tak- o przekazanie Komisji uwierzytelnionych kopii całości akt tej sprawy.

Pismem z dnia 25 kwietnia 2019 r., w wykonaniu postanowienia Komisji z dnia 9 lipca 2018 r., Zastępca Przewodniczącego Komisji zawiadomił dodatkowo stronę - Skarb Państwa reprezentowany przez Wojewodę Mazowieckiego o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie decyzji reprivatyzacyjnej dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Widok 22 w trybie art. 16 ust. 2, ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Zawiadomienie dodatkowe strony o wszczęciu postępowania zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 29 kwietnia 2019 r.

W piśmie z dnia 25 kwietnia 2019 r. Zastępca Przewodniczącego Komisji zwrócił się ponadto do Dyrektora Wydziału Spraw Obywatelskich Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie o przekazanie Komisji poświadczonych za zgodność z oryginałem kserokopii wniosku paszportowego złożonego przez A F (imiona rodziców: E i R , polski paszport: , PESEL ) oraz wszelkich innych dokumentów z akt paszportowych ww., na których znajduje się podpis A F . W odpowiedzi z dnia 8 maja 2019 r. Konsul RP w Tel Awiwie przesłał poświadczony za zgodność z oryginałem kserokopie wniosków paszportowych złożonych przez A F oraz innych dokumentów z akt paszportowych, na których znajduje się podpis A F .

W dniu 29 kwietnia 2019 r. oryginały akt sprawy oraz akt administracyjnych zostały udostępnione do wglądu apl. adw. M K i I P , działającym z upoważnienia adw. J S – pełnomocnika A F .

Pismem z dnia 9 maja 2019 r. Zastępca Przewodniczącego Komisji zwrócił się do Prokuratora Okręgowego we Wrocławiu o przekazanie Komisji uwierzytelnionych kopii całości akt sprawy o sygn. \_\_\_\_\_ w sprawie przekroczenia uprawnień służbowych lub niedopełnienia obowiązków przez funkcjonariuszy publicznych- pracowników Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, w związku z reprivatyzacjami nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Widok 22 i Świętojerskiej 32, na szkodę interesu publicznego, tj. o czyny z art. 231 § 1 k.k.

W piśmie z dnia 17 maja 2019 r. Zastępca Przewodniczącego Komisji zwrócił się do Prezesa Sądu Rejonowego w Siedlcach o udzielenie informacji, czy przed Sądem Rejonowym w Siedlcach toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po K \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_ (K \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_), s. A \_\_\_\_\_ i K \_\_\_\_\_, zm. \_\_\_\_\_, a jeśli tak- o przekazanie Komisji uwierzytelnionych kopii całości akt tej sprawy.

Pismem z dnia 20 maja 2019 r. Zastępca Przewodniczącego Komisji zwrócił się do Dyrektora Archiwum Państwowego w Warszawie o przekazanie Komisji oryginału bądź uwierzytelnionej kserokopii treści księgi hipotecznej nr 1567 oraz zbioru dokumentów tej księgi.

W piśmie z dnia 24 maja 2019 r. Zastępca Przewodniczącego Komisji zwrócił się do M \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_ o udzielenie Komisji informacji, czy po jego zmarłym dnia \_\_\_\_\_ ojcu K \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_ było prowadzone postępowanie spadkowe (lub czy sporządzono akt poświadczenia dziedziczenia) oraz czy K \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_ pozostawił po sobie testament.

Pismem z dnia 24 maja 2019 r. Zastępca Przewodniczącego Komisji zwrócił się ponadto do M \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_, właściciela lokalu nr \_\_\_\_\_ w budynku przy ul. Widok 22 o wskazanie miejsca zamieszkania oraz aktualnego adresu do doręczeń jego żony- M \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_, córki A \_\_\_\_\_ i F \_\_\_\_\_.

Zawiadomieniem z dnia 24 maja 2019 r. Zastępca Przewodniczącego Komisji poinformował o przedłużeniu do dnia 29 lipca 2019 r. postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 lipca 2014 r., nr 328/GK/DW/2014, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Widok 22, z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 30 maja 2019 r.

Pismem z dnia 31 maja 2019 r., w wykonaniu postanowienia Komisji z dnia 9 lipca 2018 r., Zastępca Przewodniczącego Komisji zawiadomił dodatkowo strony o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie decyzji reprivatyzacyjnej dotyczącej



nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Widok 22 w trybie art. 16 ust. 2, ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Zawiadomienia dodatkowe stron o wszczęciu postępowania zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 31 maja 2019 r.

Postanowieniem z dnia 9 lipca 2019 r. uzupełnionym postanowieniem z dnia 6 sierpnia 2019 r. Komisja, działając na podstawie art. 123 § 1 w zw. z art. 75 § 1 oraz art. 50 § 1 k.p.a. przy zastosowaniu art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., wezwała do złożenia zeznań na piśmie, świadków: L N , A Ś -S , K S , W R -N , E W , Ł P B , na okoliczność przebiegu i skutków procesu reprivatyzacji nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Widok 22, stanowiącej działki ewidencyjne: nr z obrębu , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr , nr z obrębu , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr i nr z obrębu , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr . Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 12 lipca 2019 r.

Pismami z dnia 15 lipca 2019 r., na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 50 § 1 i § 2 w zw. z art. 75 § 1 k.p.a., Przewodniczący Komisji wezwał ww. świadków do złożenia zeznań na piśmie na okoliczność przebiegu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Widok 22.

Zawiadomieniem z dnia 26 lipca 2019 r. Zastępca Przewodniczącego Komisji poinformował o przedłużeniu do dnia 29 września 2019 r. postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 lipca 2014 r., nr 328/GK/DW/2014, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Widok 22, z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 29 lipca 2019 r.

Postanowieniem z dnia 6 sierpnia 2019 r. Komisja, działając na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 123 § 1 i 2 k.p.a. odmówiła dopuszczenia Stowarzyszenia zwykłego „Mieszkańcy ulicy Widok” do udziału na prawach strony w toczącym się przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich postępowaniu rozpoznawczym KR II R 36/18 w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 lipca 2014 r. nr 328/GK/DW/2014.



Zawiadomieniem z dnia 7 sierpnia 2019 r. Przewodniczący Komisji poinformował o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Widok 22, sygn. akt KR II R 36/18, dotyczącej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 lipca 2014 r., nr 328/GK/DW/2014, oraz o tym, że w terminie 7 dni od dnia doręczenia niniejszego zawiadomienia strony mają prawo wypowiedzieć się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 7 sierpnia 2019 r.

W dniu 9 sierpnia 2019 r. oryginały akt sprawy oraz akt administracyjnych zostały udostępnione do wglądu apl. adw. M K , działającej z upoważnienia adw. J S – pełnomocnika A F .

W dniu 12 sierpnia 2019 r. oryginały akt sprawy oraz akt administracyjnych zostały udostępnione do wglądu stronie- p. J G .

Pismem z dnia 21 sierpnia 2019 r. A F reprezentowany przez adw. J S , korzystając z możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, wniósł o przesłuchanie na rozprawie świadków, którzy w przedmiotowej sprawie złożyli zeznania na piśmie, uzasadniając swoje żądanie chęcią zadania świadkom pytań, której to możliwości został pozbawiony przez odebranie zeznań na piśmie. Poddał w wątpliwość, czy osoby, które podpisały zeznania, faktycznie je złożyły. Powołując się na treść art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zwrócił dodatkowo uwagę, że w przedmiotowej sprawie nie ma żadnych wątpliwości, iż dawna właścicielka- R F była w posiadaniu nieruchomości. Wskazał, że jej pełnomocnik- adwokat B M , w jej imieniu administrował nieruchomością, położoną przy ul. Widok 22. Zarzucił ponadto, że podczas przeglądania akt nie stwierdził, żeby akta dot. podwójnego postępowania spadkowego były dołączone do akt sprawy a trudność w przeglądaniu akt postępowania przed Komisją wynika z ogromu dokumentów oraz braku ich posegregowania. Podnosił, że ustosunkowanie się do materiału dowodowego jest w przedmiotowej sprawie (a także innych sprawach przed Komisją) trudne, bowiem Komisja w żaden sposób nie sygnalizuje stronom, jakie elementy postępowania przed Prezydentem m.st. Warszawy uważa za wadliwe.

W dniu 15 listopada 2019 r. oryginały akt sprawy oraz akt administracyjnych zostały udostępnione do wglądu apl. adw. K Ch , działającej z upoważnienia adw. J S – pełnomocnika A F .

W dniu 19 listopada 2019 r. oryginały akt sprawy oraz akt administracyjnych zostały udostępnione do wglądu stronie- p. E N -K i p. Ł B działającemu z upoważnienia strony- p. E N -K .

## II.

### Na podstawie zebranego materiału dowodowego

#### Komisja ustaliła, co następuje:

#### 1. Opis nieruchomości

Nieruchomość warszawska położona przy ul. Widok 22, oznaczona dawnym numerem hip. 1567, obecnie opisana jest w ewidencji gruntów jako nieruchomość obejmująca: niezabudowane działki ewid. nr o pow. 37 m<sup>2</sup> z obrębem , dla której prowadzona jest księga wieczysta nr i nr o pow. 37 m<sup>2</sup> z obrębem , dla której prowadzona jest księga wieczysta nr oraz zabudowaną działkę ewid. nr o pow. 1388 m<sup>2</sup> z obrębem , dla której prowadzona jest księga wieczysta nr .

Z opisu budynków na posesji przy ul. Widok nr 22, hip. 1567 sporządzonego przez Resort Techniczno-Budowlany Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie w dniu 19 sierpnia 1948 r. wynika, że na przedmiotowej nieruchomości znajdowały się:

I. budynek frontowy murowany 5- kondygnacyjny mieszkalny o pow. 396 m<sup>2</sup>,

II. oficyna lewa murowana 6- kondygnacyjna mieszkalna o pow. 63 m<sup>2</sup>,

III. oficyna poprz. murowana 6- kondygnacyjna mieszkalna o pow. 506 m<sup>2</sup>,

IV. oficyna prawa murowana 6- kondygnacyjna mieszkalna o pow. 57 m<sup>2</sup>,

wybudowane w roku 1880.

Przedmiotowa nieruchomość nie została objęta żadnym powojennym planem zagospodarowania przestrzennego.

Budynek ten ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków. Aktualnie znajdują się w nim 73 lokale o łącznej pow. użytkowej 3997,34 m<sup>2</sup>, w tym:

- 15 sprzedanych lokali mieszkalnych o łącznej pow. 1104,93 m<sup>2</sup>,

- 48 lokali komunalnych mieszkalnych o łącznej pow. 2526,16 m<sup>2</sup>,

- 10 lokali komunalnych użytkowych o łącznej pow. 366,25 m<sup>2</sup>.

## 2. Pierwotny właściciel nieruchomości

Z zaświadczenia Sądu Okręgowego w Warszawie Wydziału Hipotecznego z dnia 4 lutego 1946 r. nr 3987 wynika, że według stanu na dzień 26 stycznia 1946 r. tytuł własności nieruchomości warszawskiej nr 1567, uregulowany był jawnym wpisem na imię E W na mocy aktu kupna z dnia 27 grudnia 1922 r.

## 3. Następcy prawni pierwotnego właściciela nieruchomości

3.1. Postanowieniem Sądu Grodzkiego w Warszawie z dnia 16 grudnia 1949 r., sygn. akt W i A W, sygn. akt VII Sp 96/49 stwierdzono prawa do całości spadku po jego ojcu E W, ostatnio zamieszkałym w Warszawie, zmarłym w Warszawie dnia r. (pkt I) a odnośnie stwierdzenia praw do spadku po zmarłym A W postanowiono wydać orzeczenie po upływie terminu przewidzianego w art. 74 dekretu o postępowaniu spadkowym, tj. po dniu 11 lutego 1950 r. (pkt II).

3.2. Postanowieniem Sądu Grodzkiego w Warszawie dnia 29 kwietnia 1950 r. w sprawie z wniosku R F, sygn. akt z d. K I voto W II voto F córki S i T do całości spadku pozostałego po jej mężu A W, synu E -I i P, zamieszkałym i zmarłym w Tel Awiwie w dniu r.

3.3. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z dnia 27 sierpnia 2002 r., sygn. akt W orzeczono, że spadek po E W zmarłym dnia w Warszawie, ostatnio stale zamieszkałym w Warszawie, na podstawie ustawy nabył syn A W w całości (pkt I) i równocześnie orzeczono, że spadek po A W zmarłym dnia w Tel Awiwie, na podstawie testamentu z dnia 25 czerwca 1940 r. nabyła żona R F z domu Kaufman w całości.

3.4. Postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 29 czerwca 2005 r., sygn. akt W wydanym w sprawie z wniosku A F o uznanie orzeczenia sądu zagranicznego, uznano za skuteczne na obszarze Polski postanowienie Kierownika Urzędowego Rejestru Spraw Spadkowych w Tel-Awiwie z dnia 17 grudnia 2003 r., nr akt W, urzędowego uznania testamentu, mocą którego cały majątek R F przypadł jej synowi A F, z wyłączeniem nieruchomości położonych na terenie Polski.

3.5. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z dnia 24 października 2013 r., sygn. akt \_\_\_\_\_ wydanym w sprawie z wniosku A \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_ stwierdzono, że spadek po R \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_ zmarłej w dniu \_\_\_\_\_ r. w Tel-Awiwie (Izrael), ostatnio stale zamieszkałej w Tel-Awiwie, w zakresie nieruchomości i ograniczonych praw rzeczowych do nieruchomości położonych w Polsce, na podstawie testamentu sporządzonego dnia 22 kwietnia 1993 r., otwartego i ogłoszonego przed tamt. Sądem 24 października 2013 r., nabył w całości syn A \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_.

#### 4. Postępowanie dekretowe

4.1. Przedmiotowa nieruchomość została objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Dnia 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.

4.2. Ogłoszenie o objęciu przedmiotowego gruntu w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy w Dzienniku Urzędowym Nr 10 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy nastąpiło dnia 19 kwietnia 1948 r., na podstawie rozporządzenia Ministra Odbudowy podjętego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej z dnia 27 stycznia 1948 r. w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez gminę m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 6, poz. 43). Termin do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej mijał dnia 19 października 1948 r.

4.3. W dniu 16 października 1948 r. do Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie wpłynął wniosek pełnomocnika R \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_, adw. B \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_, o przyznanie R \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_ prawa własności czasowej terenu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Widok 22 nr hip. 1567 za czynszem symbolicznym, na podstawie art. 7 Dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Do wniosku tego załączono odpis pełnomocnictwa R \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_ dla adw. B \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ z dnia 7 lipca 1947 r., odpis zaświadczenia z Sądu Okręgowego w Warszawie Wydziału Hipotecznego z dnia 4 lutego 1946 r., potwierdzenie uiszczenia opłaty manipulacyjnej od wniosku o własność czasową do gruntu w kwocie 3000 zł i 3 odpisy aktów stanu cywilnego- świadectwa urodzenia A \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_, wypisu aktu małżeństwa A \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ i R \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ zawartego dnia 3 lipca 1933 r. oraz aktu małżeństwa E \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_ i R \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ ur. K \_\_\_\_\_ zawartego dnia 8 sierpnia 1946 r.

4.4. Orzeczeniem administracyjnym z dnia 30 października 1952 r. znak: Gm.II-15W/98/52 Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie odmówiło spadkobiercom El W prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Widok 22 oznaczonej nr hip. 1567 i jednocześnie stwierdziło, że wszystkie budynki, znajdujące się na powyższym gruncie, przeszły na własność Skarbu Państwa.

W uzasadnieniu ww. orzeczenia wskazano, że zachodzi konieczność przejęcia omawianej posesji na cele publiczne.

4.5. Decyzją z dnia 4 grudnia 1952 r. nr MT-7256-1/52 Ministerstwo Gospodarki Komunalnej, po rozpatrzeniu odwołania adw. B M z dnia 13 listopada 1952 r. od orzeczenia Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia 30 października 1952 r. w sprawie pozbawienia prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Widok 22, pozostawiło w mocy zaskarżone orzeczenie, nie znajdując podstaw do jego uchylecia

4.6. Objęcie w posiadanie na rzecz Skarbu Państwa budynków znajdujących się na terenie nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Widok 22 nastąpiło dnia 27 grudnia 1952 r. w wykonaniu orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej z dnia 30 października 1952 r. nr Gm.II-15W/98/52.

4.7. Decyzją nr 21619 z dnia 30 marca 1992 r. Wojewoda Warszawski stwierdził nabycie przez Dzielnicę Warszawa-Śródmieście z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Widok 22 oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr uregulowanej w księdze wieczystej nr .

Decyzją nr 32613 z dnia 23 listopada 1992 r. Wojewoda Warszawski stwierdził nabycie przez Dzielnicę Gminę Warszawa-Śródmieście z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Widok 22 oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr o pow. 37 m<sup>2</sup>.

Decyzją nr 32614 z dnia 23 listopada 1992 r. Wojewoda Warszawski stwierdził nabycie przez Dzielnicę Gminę Warszawa-Śródmieście z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Widok 22 oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr o pow. 37 m<sup>2</sup>.

Decyzją nr 24 z dnia 20 stycznia 2014 r. Minister Administracji i Cyfryzacji, po przeprowadzeniu postępowania wszczętego na wniosek A F reprezentowanego przez adw. J S , stwierdził nieważność decyzji Wojewody Warszawskiego nr 21619 z dnia 30 marca 1992 r. dot. nabycia przez Dzielnicę Warszawa-Śródmieście z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy

ul. Widok 22 oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr , uregulowanej w księdze wieczystej nr , zabudowanej budynkiem mieszkalnym z wyłączeniem 14 lokali sprzedanych – w części dot. niesprzedanej części budynku położonego na ww. nieruchomości. W uzasadnieniu wskazano, że prawo własności budynku położonego na gruncie przy ul. Widok 22 nie przeszło na własność Skarbu Państwa, co oznacza, że prawo to zachowali z mocy art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, dawni właściciele, względnie ich następcy prawni.

4.8. W piśmie z dnia 3 sierpnia 1992 r. skierowanym do Komisji Inwentaryzacyjnej Mienia Urzędu Dzielnicy Warszawa-Śródmieście adw. L R , działając w imieniu i na rzecz p. R. F zawiadomił, że jest ona spadkobierczynią właściciela nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Widok 22 objętej księgą hipoteczną nr 1567. Wnosił o uwzględnienie tych danych przy trwającej akcji inwentaryzacyjnej terenów warszawskich, jak również w sprawie zwrotu lub wypłaty odszkodowania za nieruchomość. Wskazał równocześnie, że ww. osoba zamieszkuje poza Polską.

4.9. W dniu 6 stycznia 1999 r. do Wydziału Geodezji i Nieruchomości Urzędu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa Centrum wpłynęło niepodpisane pismo wskazujące, że jego nadawcą jest R F , z informacją, że jest ona prawnym spadkobiercą właścicieli nieruchomości należącej do męża oraz jej teścia W E i A położonej w Warszawie przy ul. Widok 22 oraz ul. Świętojskiej 32.

4.10. W niepodpisanym wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 18 lutego 1999 r. adw. J S , działając w imieniu R F , wniósł o stwierdzenie nieważności decyzji wydanej w sprawie odmowy przyznania własności czasowej do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Widok 22. Do wniosku tego dołączył poświadczoną za zgodność z oryginałem kserokopię pełnomocnictwa od R F , w którym wskazano, że ma ono „ważność tylko dla Polski i szczególnie dla wyżej wymienionej nieruchomości”, poł. przy ul. Widok 22 i Świętojskiej 32.

Pismem z dnia 7 maja 2001 r. nr KOC/1946/Go/00 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie przekazało Prezesowi Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast wniosek R F , reprezentowanej przez adw. J S , o stwierdzenie nieważności decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 4 grudnia 1952 r. nr MT-7256-1/52 i orzeczenia administracyjnego z dnia 30 października 1952 r., znak: Gm.II-15W/98/52 Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie.

Postanowieniem z dnia 31 maja 2001 r., GN.5.3-R-367/2001 Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast zawiesił z urzędu postępowanie w sprawie dotyczącej

wniosku o stwierdzenie nieważności decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 4 grudnia 1952 r. nr MT-7256-1/52 i orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia 30 października 1952 r. nr Gm.II-15W/98/52 odmawiającego przyznania spadkobiercom E W prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej poł. przy ul. Widok 22, z uwagi na niezakończenie przez sąd postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłym E W , byłym właścicielu ww. nieruchomości. Postanowieniem Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 26 maja 2003 r. podjęto na żądanie strony zawieszono postępowanie w tej sprawie, wobec wniosku adw. J S o podjęcie postępowania zawieszono, do którego dołączył odpis notarialny postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z dnia 27 sierpnia 2002 r., sygn. akt stwierdzającego nabycie spadku po E W przez A W oraz jednocześnie stwierdzającego nabycie spadku po A W przez R F .

Postanowieniem z dnia 31 maja 2004 r., BO.5.3/813-R-1168/03 Minister Infrastruktury zawiesił z urzędu postępowanie z wniosku R F reprezentowanej przez adw. J S w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 4 grudnia 1952 r. nr MT-7256-1/52 i orzeczenia administracyjnego z dnia 30 października 1952 r. nr Gm.II-15W/98/52, do czasu przedłożenia postanowienia sądowego o nabyciu spadku po R F . Postępowanie w tej sprawie zostało podjęte z urzędu postanowieniem Ministra Infrastruktury z dnia 27 października 2005 r., wobec dołączenia do akt odpisu postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie o uznaniu za skuteczne na obszarze Polski postanowienia Kierownika Urzędowego Rejestru Spraw Spadkowych w Tel-Awiiwie z dnia 17 grudnia 2003 r., urzędowego uznania testamentu, mocą którego cały majątek Rysi Forma, z wyłączeniem nieruchomości położonych na terenie Polski, przypadł A F oraz wyjaśnienia tym samym następstwa prawnego po w/w osobie.

Decyzją z dnia 20 kwietnia 2010 r., znak: BO3t/786-R-200/08, Minister Infrastruktury stwierdził nieważność decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 4 grudnia 1952 r. nr MT-7256-1/52 oraz utrzymanego nią w mocy orzeczenia Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia 30 października 1952 r. nr Gm.II-15W/98/52. W uzasadnieniu wskazano, że w aktach sprawy brak jakichkolwiek dokumentów wskazujących na przypisanie przedmiotowej nieruchomości przeznaczenia na cele publiczne, a na takiej podstawie odmówiono przyznania żądanego prawa własności czasowej. Minister Infrastruktury stwierdził, że teren przedmiotowej nieruchomości zabudowany był budynkami mieszkalnymi, zarówno w dniu wejścia w życie dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze



m.st. Warszawy, jak i w dacie orzekania przez organy dekreto- we. Minister Infrastruktury uznał równocześnie, że sprzedaż lokali nr 7, 10, 17, 21, 23, 24, 26, 27, 29, 32, 52, 53, 56, 62 i 76 osobom trzecim wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu na podstawie decyzji administracyjnej, dopiero w następstwie której zawarte zostały umowy w formie aktu notarialnego, nie stanowi nieodwracalnego skutku prawnego w rozumieniu art. 156 § 2 k.p.a.

**4.11.** Po ponownym rozpatrzeniu ww. sprawy na skutek wniosku Pani B A – właścicielki lokalu nr w przedmiotowym budynku, Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej decyzją z dnia 13 grudnia 2011 r. nr BOI-3w-786-WP-169/10 utrzymał w mocy decyzję Ministra Infrastruktury z dnia 20 kwietnia 2010 r. nr BO3t/786-R-200/08.

**4.12.** Wyrokiem z dnia 21 maja 2012 r., sygn. akt I SA/Wa 346/12 wydanym w sprawie ze skargi Pani E N K - właścicielki lokalu nr w przedmiotowym budynku, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę na decyzję Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 20 stycznia 2012 r. nr BOI-3w-786-WP-169/10.

## **5. Sprzedaż lokali mieszkalnych z równoczesnym oddaniem części gruntu w użytkowanie wieczyste przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej**

W latach 1978 - 1990 r. Skarb Państwa - Urząd Dzielnicy Warszawa-Śródmieście dokonał zbycia łącznie 15 lokali w budynku usytuowanym przy ul. Widok 22 w Warszawie, a to: lokalu nr 27 (którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest Sp. z o.o. z siedzibą w W ), lokalu nr 52 (którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest W B ), lokalu nr 32 (którego obecnymi właścicielami na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej są M B i M E B ), lokalu nr 62 (którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest E N -K ), lokalu nr 56 (którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest A D B ), lokalu nr 10 (którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest I A ), lokalu nr 76 (którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest S K ), lokalu nr 17 (którego obecnymi właścicielami na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej są A G i K G ), lokalu nr 24 (którego obecnym właścicielem na podstawie danych

ujawnionych w księdze wieczystej jest O B ), lokalu nr 53 (którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest J G ), lokalu nr 21 (którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest A D B ), lokalu nr 29 (którego obecnymi właścicielami na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej są M G , W G i H G ), lokalu nr 7 (którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest N K ), lokalu nr 23 (którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest J C ) i lokalu nr 26 (którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest N S Z Z „S ”).

Udział sprzedanych lokali w przedmiotowej nieruchomości wynosi 0,2560 części.

## **6. Zgłoszenie roszczeń przez spadkobiercę dawnego właściciela nieruchomości**

6.1. W dniu 9 października 2012 r. A F reprezentowany przez adw. J S złożył do Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy wniosek o rozpatrzenie wniosku dekretowego do nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Widok 22, nr hip. 1567.

6.2. W piśmie z dnia 20 grudnia 2013 r. adw. J S , działając w imieniu A F , złożył wniosek do Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy o wydanie w pierwszej kolejności decyzji odmownej w zakresie sprzedanych lokali w budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości.

## **7. Decyzja reprivatyzacyjna**

7.1. Decyzją z dnia 8 kwietnia 2014 r. nr 111/GK/DW/2014, sprostowaną postanowieniem z dnia 19 maja 2014 r., Prezydent m.st. Warszawy, po rozpoznaniu wniosku z dnia 16 października 1948 r., złożonego przez adw. B M - pełnomocnika R F , odmówił A F ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w udziale wynoszącym 0,2560 części do zabudowanego gruntu o pow. 1388 m<sup>2</sup>, położonego w Warszawie przy ul. Widok 22, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr z obręb , dla której prowadzona jest księga wieczysta nr oraz stwierdził, że w stosunku do pozostałej części gruntu pochodzącego z dawnej

nieruchomości hip. nr 1567 wniosek z dnia 16 października 1948 r. zostanie rozpoznany odrębną decyzją.

W uzasadnieniu wskazano m.in., że w budynku przy ul. Widok 22 dokonano sprzedaży lokali nr 7, 10, 17, 21, 23, 24, 26, 27, 29, 32, 52, 53, 56, 62 i 76 wraz z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego w ułamkowych częściach związanego z własnością ww. lokali, co stanowi negatywną przesłankę do pozytywnego rozpatrzenia wniosku dawnego właściciela o przyznanie prawa własności czasowej (obecnie prawa użytkowania wieczystego).

7.2. Decyzją z dnia 29 lipca 2014 r. nr 328/GK/DW/2014 Prezydent m.st. Warszawy, po rozpoznaniu wniosku z dnia 16 października 1948 r., złożonego przez adw. B M - pełnomocnika R F , ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu o pow. 74 m<sup>2</sup>, położonego w Warszawie przy ul. Widok 22, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr i z obrębu , dla których prowadzone są księgi wieczyste nr (działka nr ) i (działka nr ), na rzecz A F (pkt 1) oraz ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego w udziale wynoszącym 0,7440 części do zabudowanego gruntu o pow. 1388 m<sup>2</sup>, położonego w Warszawie przy ul. Widok 22, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr z obrębu , dla której prowadzona jest księga wieczysta nr na rzecz A F (pkt 2) i ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w pkt 1 i 2 w wysokości 1106,67 zł (pkt 3).

## 8. Wykonanie decyzji reprivatyzacyjnej

8.1. W dniu 1 października 2014 r. m.st. Warszawa reprezentowane przez Zarząd Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy, na podstawie decyzji nr 328/GK/DW/2014 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 lipca 2014 r. i decyzji nr 24 Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 20 stycznia 2014 r. przekazało A F , a ten przejął, niesprzedaną część budynku przy ul. Widok 22 w Warszawie na działce ewid. nr . W protokole przekazania-przejęcia wskazano, że niesprzedana część budynku stanowi 48 lokali mieszkalnych o pow. użytkowej 2526,16 m<sup>2</sup> oraz 10 lokali użytkowych o pow. użytkowej 366,25 m<sup>2</sup>.

8.2. Aktem notarialnym z dnia 11 grudnia 2014 r. Rep. A nr 15878/2014 przed notariuszem M W przedstawiciele m.st. Warszawy (K R i M D ) w imieniu Miasta Stołecznego Warszawy, w wykonaniu postanowień decyzji nr 328/GK/DW/2014, w trybie art. 7 dekretu, oddali nieruchomość objętą KW Nr

WA4M/00234325/8, nieruchomość objętą KW Nr \_\_\_\_\_ oraz udział wnoszący 744/1000 części w nieruchomości objętej KW Nr \_\_\_\_\_ w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat, to znaczy do dnia 11 grudnia 2113 r. z przeznaczeniem na cele zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego albo ostateczną decyzją o warunkach zabudowy, na rzecz A \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_, a A \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_ wyraził na to zgodę.

## **9. Pisma lokatorów kierowane do Urzędu m.st. Warszawy – Gabinetu Prezydenta przed reprivatyzacją i ich sytuacja po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej**

9.1. W dniu 9 lutego 2010 r. do Urzędu m.st. Warszawy – Gabinetu Prezydenta wpłynęło pismo mieszkańców domu przy ul. Widok 22 w Warszawie, w którym wnosili o wnikliwe rozpatrzenie ich sprawy. Wyrazili swoje obawy, że mogli paść ofiarą „jakiegoś sprytnego, ustosunkowanego prawnika, który znając luki prawne, będzie działał na rzecz podstawionego właściciela”. Wskazali też, że większość mieszkańców jest zainteresowana wykupem pozostałych lokali i zarządzaniem tym budynkiem jako wspólnota mieszkaniowa, bowiem mieszka w tym budynku od pokoleń.

9.2. W dniu 20 maja 2010 r. do Urzędu m.st. Warszawy – Gabinetu Prezydenta wpłynęło kolejne pismo mieszkańców domu przy ul. Widok 22 w Warszawie, w którym wnosili o osobiste spotkanie z Prezydentem m.st. Warszawy w sprawie zwrotu spadkobiercom kamienicy, w której mieszkają. Wskazali, że większość mieszkańców jest z tym budynkiem związana od urodzenia. Zwrócili też uwagę na okoliczności, które mają wpływ na decyzję o zwrocie przedmiotowej nieruchomości, a które budzą ich wątpliwości. Domagali się wnikliwego przeanalizowania tej sprawy.

W notatce z dnia 1 czerwca 2010 r. Zastępca Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami J \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ oświadczył, że zarzuty lokatorów budynku poł. przy ul. Widok 22 będą poddane analizie w przypadku wszczęcia postępowania przed Prezydentem m.st. Warszawy.

9.3 W piśmie z dnia 15 stycznia 2015 r. U \_\_\_\_\_ Ś \_\_\_\_\_, na podstawie pełnomocnictwa adw. J \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ działającego w imieniu i na rzecz A \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_ poinformowała mieszkańców kamienicy przy ul. Widok 22 w Warszawie, iż w dniu 1 października 2014 r. Miasto Stołeczne Warszawa przekazało jej mocodawcy, tj. A \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_ niesprzedaną część budynku położonego w Warszawie przy ul. Widok 22, tym samym na podstawie punktu 4 protokołu przekazania-przejęcia nieruchomości strona przejmująca przejęła prawa i obowiązki wynikające z zawartych umów najmu. W piśmie tym

dokonano równocześnie wypowiedzenia lokatorom dotychczasowych stawek czynszu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, tj. ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2015 r. i poinformowano, że z dniem 1 maja 2015 r. wprowadza się stawkę podstawową czynszu w wysokości 15,22 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, co stanowi 3% wartości odtworzeniowej 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.

9.4. Od dnia 1 maja 2015 r. doszło do podwyżek czynszów dotychczasowym najemcom lokali: nr z kwoty 816,70 zł do kwoty 1243,66 zł, nr z kwoty 900 zł do kwoty 1270 zł, nr z kwoty ok. 765 zł do kwoty 1065 zł, nr z kwoty ok. 500 zł do kwoty 1050 zł, nr z kwoty 8,13 zł za 1 m<sup>2</sup> do kwoty 15,22 zł za 1 m<sup>2</sup>.

9.5. Jak wynika z pisemnych zeznań złożonych przez Panią W R - N , w domu przy ul. Widok 22 mieszkała od 1960 r., zajmując lokal, w którym od 1932 r. zamieszkiwała jej rodzina. Wskazała, że „została zmuszona opuścić swoje rodzinne, wielopokoleniowe gniazdo” na skutek drastycznej podwyżki czynszu, którego z racji niskiej emerytury nie była w stanie płacić.

9.6. W piśmie z dnia 28 lipca 2015 r. lokatorzy domu przy ul. Widok 22 zwrócili się do Wiceburmistrza Dzielnicy Śródmieście z wnioskiem o zbadanie nielegalnego, w ich ocenie, przejęcia nieruchomości przy ul. Widok 22. Do pisma tego dołączyli opis sprawy z wyszczególnieniem wątpliwości, które nasuwały się mieszkańcom w trakcie przeglądania dokumentacji dot. lat 1947-2014. Oprócz tych zastrzeżeń zwrócili uwagę na kwestię „drastycznego podniesienia stawki czynszu z 8,13 zł za m<sup>2</sup> do 15,22 zł za m<sup>2</sup> (bez uzasadnienia)”. Wskazali, że w tej sytuacji kwota czynszu plus świadczenia za prąd, gaz, ubezpieczenie, przewyższa emerytury czy pensje mieszkańców domu przy ul. Widok 22, w związku z czym po uiszczeniu tej opłaty nie pozostaje im nic na życie, „nie mówiąc o innych wydatkach (np. leki)”. Zwrócili uwagę, że przedmiotową kamienicę zamieszkują w dużej mierze ludzie starsi (70-letni, 80-letni, a nawet 90-letni), mieszkający tam od 1939, 1949, 1952 roku, te mieszkania to całe ich życie rodzinne, często kilku pokoleń, pamiętające również przykre losy wojenne. Podkreślili, że mają poczucie beznadziei i strasznej krzywdy, że po latach uczciwej pracy pobierają tak niskie emerytury, które nie wystarczają na opłacenie czynszu i godziwe życie.

W odpowiedzi z dnia 26 sierpnia 2015 r. Naczelnik Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych Biura Gospodarki Nieruchomościami G J - F stwierdziła, że rozumiejąc trudną sytuację lokatorów z reprivatyzowanych nieruchomości sugeruje podjęcie rozmów z Biurem Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy oraz Burmistrzem Dzielnicy Śródmieście odnośnie możliwości podpisania umów

najmu w innych budynkach komunalnych, bądź też uzyskania dodatku mieszkaniowego oraz wskazała, że w przedmiocie wysokości czynszu lokatorzy mają możliwość wystąpienia do sądu ze stosownym powództwem kwestionując jego wysokość ustaloną przez nowego administratora.

9.7. W piśmie z dnia 14 sierpnia 2015 r. przedstawiciel stowarzyszenia zwykłego „Mieszkańcy ulicy Widok” zwrócił się z wnioskiem do Wiceburmistrza Dzielnicy Śródmieście o wzruszenie decyzji zwrotowej nieruchomości położonej przy ul. Widok 22 i przeprowadzenie badań kwerendy hipotecznej oraz o wstrzymanie spłaty dokonywanej przez obecnego właściciela tej nieruchomości, co do którego lokatorzy mają wątpliwość, czy przejął nieruchomość zgodnie z prawem za remont kamienicy dokonanej przez m.st. Warszawa oraz o „zablokowanie ostatecznego zwrotu”. Wskazał na zawiadomienie złożone do Prokuratury Rejonowej dla Warszawy-Śródmieścia oraz do Burmistrza.

9.8. E W zajmującą lokal nr , przyznany decyzją Komendanta Rejonowego Policji Warszawa VI z dnia 14 września 2007 r., adw. J S w dniu 5 sierpnia 2016 r. wezwał do opuszczenia i opróżnienia mieszkania w terminie 10-dniowym, tj. do 15 sierpnia 2016 r. Jako powód wskazał brak tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. Ww. lokatorka zwracała się z prośbą do administratora budynku o obniżenie opłat za zajmowany lokal do kwoty, którą uiszczała przed podwyżką z dnia 15 stycznia 2015 r., ale uzyskała odpowiedź, że stawka nie zostanie zmieniona z powodu braku umowy najmu. W dniu 17 grudnia 2017 r. E W otrzymała z Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie pozew o eksmisję w sprawie z powództwa A F reprezentowanego przez adw. J S , a w dniu 8 lutego 2017 r. otrzymała dodatkowo z Sądu pismo w sprawie zgłoszenia interwencji ubocznej, w którym Urząd Dzielnicy Śródmieście Miasta Stołecznego Warszawy wniósł o orzeczenie braku uprawnień Emilii Wieremczuk do lokalu socjalnego. Postępowanie w tej sprawie w kwietniu 2018 r. zostało zawieszona, a postanowieniem z dnia 15 maja 2019 r. umorzona, z uwagi na to, że w terminie rocznym od daty postanowienia o zawieszeniu nie został zgłoszony wniosek o podjęcie postępowania.

9.9. Przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie pod sygn. akt I C 2882/16 toczy się postępowanie w sprawie z powództwa A F reprezentowanego przez adw. J S przeciwko M S , K S , G M , M M , Ł M , M M o eksmisję. Wśród ww. osób są dzieci i osoba legitymująca się orzeczeniem o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności.



Postanowieniem z dnia 28 września 2018 r., sygn. akt \_\_\_\_\_ Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie na podstawie art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. zawiesił postępowanie w tej sprawie do czasu zakończenia postępowania w sprawie o sygn. akt KR II R 36/18 toczącej się przed Komisją do Spraw Usuwania Skutków Prawnych Decyzji Reprywatyzacyjnych Dotyczących Nieruchomości Warszawskich, Wydanych z Naruszeniem Prawa.

9.10. Wszystkie konieczne naprawy i remonty w budynku przy ul. Widok 22 w Warszawie (np. dachu, elewacji frontowej, rur, drzwi) wykonywała Wspólnota Mieszkaniowa, bądź też właściciele lokali wyodrębnionych. Żaden z mieszkańców tego domu nie zna i nigdy nie widział A \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_. Wielokrotnie podejmowane były próby „inventaryzacji mieszkań” przez firmę zewnętrzną, w tym w godzinach wieczornych.

9.11. Wśród lokatorów domu przy ul. Widok 22 w Warszawie są osoby związane z tym miejscem od urodzenia/dzieciństwa, mieszkające w ww. kamienicy kilkadziesiąt lat- jako przykład można wskazać Panią A \_\_\_\_\_ Ś \_\_\_\_\_ -S \_\_\_\_\_, która w budynku tym mieszka od 1939 r. (a więc 80 lat), Panią K \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_, mieszkającą tam od 1949 r. (czyli 70 lat), czy też Pana L \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_, który w kamienicy tej mieszka od 1958 r. (a więc 61 lat).

9.12. W piśmie Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy z dnia 25 maja 2018 r. skierowanym do Zastępcy Dyrektora Biura Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy znajduje się informacja, iż Urząd udzielił pomocy mieszkaniowej 11 gospodarstwom domowym zamieszkującym w budynku przy ul. Widok 22, spośród których 9 rodzin otrzymało pomoc w oparciu o przepisy uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 lipca 2009 r., w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy, 1 rodzina otrzymała w najem lokal socjalny w ramach realizacji wyroku orzekającego eksmisję, natomiast 1 rodzina otrzymała pomoc poprzez wynajęcie lokalu z zasobu Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o.

## **10. Dowody będące podstawą ustalenia stanu faktycznego**

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów, tzn.: akt otrzymanych z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących reprywatyzacji nieruchomości przy ul. Widok 22 hip. 1567, zakończonej wydaniem decyzji z dnia 29 lipca 2014 r., nr 328/GK/DW/2014; akt zastępczych postępowań prowadzonych przed Urzędem m.st. Warszawy Wydziałem Sprzedaży Lokali; akt postępowań



prorowadzonych przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, sygn. i ; uwierzytelnionych kopii akt sprawy sądowej Sądu Grodzkiego w Warszawie, sygn. o stwierdzenie praw do spadku po A W ; poświadczonych za zgodność kopii akt spraw Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie, sygn. akt o stwierdzenie nabycia spadku po E W i A W ; poświadczonych za zgodność kopii akt spraw Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie, sygn. akt o stwierdzenie nabycia spadku po R F ; poświadczonych za zgodność kopii akt sprawy Sądu Okręgowego w Warszawie, sygn. akt o uznanie orzeczenia sądu zagranicznego; poświadczonych za zgodność kopii akt spraw Sądu Rejonowego w Siedlcach, sygn. akt o stwierdzenie nabycia spadku po K G ; poświadczonych za zgodność kopii akt sprawy Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie, sygn. akt o eksmisję; odpisów dokumentów z akt ksiąg wieczystych lokali wyodrębnionych; odpisów zupełnych ksiąg wieczystych nr , nr , i nr (oraz ksiąg wieczystych wymienionych w niej wyodrębnionych lokali); kserokopii akt prokuratorskich, sygn. dot. reprivatyzacji nieruchomości przy ul. Widok 22 w Warszawie; księgi hipotecznej nr 1567 i zbioru dokumentów z tej księgi; uwierzytelnionych kopii materiałów archiwalnych nadesłanych z Urzędu m.st. Warszawy Wydziału Archiwum.

Powyższe dokumenty Komisja uznała za wiarygodne, co do okoliczności w nich wskazanych.

### III.

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

#### **1. Naruszenie przepisów postępowania, które miały istotny wpływ na wynik sprawy przez naruszenie prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu administracyjnym (przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r.)**

1.1. Komisja uznała, że Prezydent m.st. Warszawy naruszył art. 7 k.p.a., zgodnie z którym 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. Prowadzenie postępowania przez organ

z uwzględnieniem powyższej zasady prawdy obiektywnej umożliwia wyjaśnienie stronom zasadności przesłanek, którymi organ kierował się (art. 11 k.p.a.) oraz służy pogłębieniu zaufaniu obywateli do organów Państwa (art. 8 k.p.a.).

W toczącym się przed Prezydentem m. st. Warszawy postępowaniu dotyczącym nieruchomości położonej przy ul. Widok 22 pominięto współużytkowników wieczystych nieruchomości, będących właścicielami wyodrębnionych lokali w budynku położonym przy ul. Widok 22, posadowionym na działce nr , tj. właściciele lokali oznaczonych numerami: 27, 52, 32, 62, 56, 10, 76, 17, 24, 53, 21, 29, 7, 23 i 26. Do opisanego naruszenia doszło pomimo, że w aktach miejskich Prezydenta m.st. Warszawy znajdowały się akty notarialne dotyczące wyodrębnienia i sprzedaży wyżej wspomnianych lokali mieszkalnych oraz ustanowienia ułamkowej części prawa użytkowania wieczystego.

Naruszenie zasady czynnego udziału stron w postępowaniu powoduje jego wadliwość.

1.2. Właścicielom wyodrębnionych lokali, będącym zarazem współużytkownikami wieczystymi przedmiotowej nieruchomości gruntowej, przysługiwało zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. w zw. z art 28 k.p.a. prawo do czynnego udziału w każdym stadium postępowania, w tym do brania udziału w przeprowadzaniu dowodów oraz do zaskarżania — w przypadkach określonych ustawą - wydawanych w ich toku orzeczeń. Interes prawny wspomnianych właścicieli lokali na dzień wydania decyzji w dniu 29 lipca 2014 r. wynikał z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 80, poz. 903). Stronami postępowania powinni być nie tylko następcy prawni pierwotnych właścicieli nieruchomości, ale także inne osoby, którym przysługuje tytuł prawnorzeczowy do nieruchomości. Ich prawa mogą bowiem w oczywisty sposób uniemożliwiać zaspokojenie roszczeń pierwotnych właścicieli lub ich następców prawnych. Uniemożliwienie właścicielom wyodrębnionych lokali realizacji uprawnień procesowych wynikających ze statusu strony godziło w konstytucyjną zasadę równości, wyrażoną w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP, a także w zasadę ochrony własności przewidzianą w art. 64 ust. 1 Konstytucji RP. Powyższe było również sprzeczne z ugruntowaną linią orzeczniczą Naczelnego Sądu Administracyjnego (vide wyroki NSA: z dnia 24 kwietnia 2008 r., sygn. akt I OSK 264/08; z dnia 8 lutego 2007 r., sygn. akt I OSK 1110/06; z dnia 31 marca 2011 r., sygn. akt I OSK 798/10; z dnia 27 maja 2015 r., sygn. akt I OSK 508/14, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Jak trafnie zauważył Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 9 lipca 2015 r. w sprawie o sygn. akt I OSK 2527/14, brak jest dostatecznego uzasadnienia dla przyjęcia poglądu, że w postępowaniu dotyczącym stanu prawnego określonej nieruchomości mogłyby

brać udział jedynie osoby, które roszczą sobie w stosunku do niej określone prawa, a z drugiej strony nie mogłyby brać w nim udziału osoby, którym takie prawa już przysługują, choć na innej podstawie prawnej.

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

1.4. Stronami postępowania o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu nieruchomości warszawskiej są obecny właściciel – Skarb Państwa lub Miasto Stołeczne Warszawa, a także były właściciel nieruchomości, lub jego następcy prawni, co wynika z art. 7 dekretu z 26 października 1945 r. Interes prawny musi wynikać z przepisów prawa materialnego, stanowiącego podstawę wydania decyzji w określonym przedmiocie postępowania. Stroną postępowania jeżeli idzie o prawo do nieruchomości są również osoby legitymujące się tytułem praworzeczym do nieruchomości i o ile podmioty posiadają takie prawo do gruntu nieruchomości warszawskiej, są również stronami postępowania dekretowego, obok wyżej wymienionych. Postępowanie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego ich interesu prawnego niewątpliwie dotyczy. Osoby te są użytkownikami wieczystymi takiej nieruchomości gruntowej w określonej części ułamkowej (art. 3 ust. 1 w zw. z art. 3a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali), a ich interes prawny jest konsekwencją współużytkowania wieczystego tej samej nieruchomości. W przypadku nieruchomości zabudowanych, osoby te są też właścicielami wyodrębnionych nieruchomości lokalowych i współwłaścicielami części wspólnych budynku (art. 3 ust. 2). Komisja podziela stanowisko wyrażone do tej pory w wielu orzeczeniach Naczelnego Sądu Administracyjnego, a sprowadzające się do tezy, że właściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych i jednocześnie współużytkownicy wieczystości gruntu, na którym budynek został wzniesiony, są – w rozumieniu art. 28 k.p.a – stroną w postępowaniu z art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (por. wyrok z dnia 2 grudnia 2015 r. sygn. akt I OSK 626/14 – i powołane tam orzecznictwo; wyrok dostępny w bazie orzeczeń pod adresem: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

1.5. Prezydent m.st. Warszawy nie zwrócił należytej uwagi na to, że w sprawie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości przy ul. Widok 22 nie brali udziału współużytkownicy wieczystości gruntu. Z uprawnienia strony do czynnego udziału w postępowaniu wynika konieczność zapewnienia jej możliwości

składania wyjaśnień i wniosków, a w przypadku niezadowolenia z wydanej decyzji – odwołania lub skargi. To zaś łączy się z obowiązkiem zachowania przez organy administracji publicznej wymogów ustanowionych w art. 107 § 3 k.p.a.

1.6. W konsekwencji, Komisja stwierdziła naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy, tj. wydanie w dniu 29 lipca 2014 r. decyzji reprivatyzacyjnej nr 328/GK/DW/2014, pomimo, że w sprawie nie brali udziału współużytkownicy wieczysti - właściciele wyodrębnionych lokali (art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r.).

## **2. Naruszenie prawa poprzez niezbadanie przesłanki posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych (przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r.)**

2.1. Komisja ustaliła, że w ramach postępowania administracyjnego prowadzonego z wniosku dekretowego, Prezydent m.st. Warszawy naruszył przepisy postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, to jest art 7, art. 77 § 1, art. 107 § 3 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu (Dz.U. z 1945 r. poz. 279 oraz z 1985 r. poz. 99, dalej: dekret), poprzez nieustalenie przesłanki posiadania gruntu przez dotychczasowego właściciela lub następców prawnych dawnego właściciela w chwili złożenia wniosku dekretowego.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli 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. Stosownie do treści art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje także decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., jeśli 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.

2.2. 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. (zob.: wyrok NSA z dnia 26 maja 1981 r., sygn. akt SA 810/81, ONSA 1981, nr 1, poz. 45). Z kolei zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 1994 r., (sygn. akt 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 całości 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.).

2.3. Obowiązkiem organu administracji publicznej jest podjęcie działań w celu dojścia do prawdy materialnej (obiektywnej). W postępowaniu administracyjnym konieczne jest podjęcie wszelkich czynności niezbędnych do wyjaśnienia stanu faktycznego, mając na uwadze interes społeczny oraz słuszny interes obywateli (art. 7 k.p.a.), a także wyczerpujące zebranie i rozważenie materiału dowodowego (art. 77 § 1 k.p.a.). W konsekwencji organ administracji w uzasadnieniu faktycznym decyzji powinien w szczególności wskazać fakty, które uznał za udowodnione, dowody, na których się oparł, oraz przyczyny, z powodu których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, zaś w uzasadnieniu prawnym — wyjaśnić podstawy prawne decyzji, z przytoczeniem przepisów prawa (art. 107 § 3 k.p.a.).

2.4. Komisja, po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, stwierdziła, że Prezydent m.st. Warszawy naruszył przepisy postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, to jest art. 7 k.p.a., art. 77 § 1 k.p.a. oraz art. 107 § 1 i 3 k.p.a. Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję z dnia 29 lipca 2014 r., nr 328/GK/DW/2014, nie podjął wszelkich czynności niezbędnych do wyjaśnienia stanu faktycznego, w szczególności uchybił obowiązkowi zgromadzenia w sposób wyczerpujący materiału dowodowego potrzebnego do wydania decyzji reprivatyzacyjnej. W toku przedmiotowego postępowania nie została w ogóle zbadana wynikająca z treści art. 7 ust. 1 dekretu przesłanka w postaci posiadania gruntu. Jest to okoliczność mająca kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy z wniosku dekretowego. Pomimo, że zgromadzenie materiału dowodowego w sposób właściwy pozwoliłoby na przesądzenie tej kwestii, Prezydent m.st. Warszawy nie podjął żadnych czynności zmierzających do wyjaśnienia tej okoliczności. Powyższe skutkowało zaniechaniem prawidłowego ustalenia stanu faktycznego sprawy.

2.5. Zgodnie z treścią przepisu 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. Stosownie do ust. 2 wyżej przywołanego artykułu, gmina uwzględni wniosek, jeżeli korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania, a jeżeli chodzi o osoby prawne — ponadto, gdy użytkowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem w myśl planu zabudowania nie pozostaje w sprzeczności z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej.

Przepis art. 7 ust. 1 i 2 dekretu zawiera pozytywne przesłanki, które muszą wystąpić łącznie, aby wniosek dekretowy mógł zostać rozpoznany na korzyść dotychczasowego właściciela, następców prawnych właściciela lub osób prawa jego reprezentujących. Są nimi: posiadanie gruntu w dacie złożenia wniosku, złożenie wniosku w przepisany sześciomiesięcznym terminie oraz korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela dające się pogodzić z przeznaczeniem tego gruntu według planu zabudowania (zagospodarowania przestrzennego) (zob. wyrok NSA z dnia 17 stycznia 2002 r., sygn. akt I SA 1482/00; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, OTK Seria A 2016, poz. 66; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. akt I SA/Wa 1942/09).

Zgodnie ze stanowiskiem Trybunału Konstytucyjnego, wyrażonym w wyroku z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15 „Określając wynikające z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu warszawskiego przesłanki roszczenia o ustanowienie prawa rzeczowego, nie można pominąć żadnego z elementów treści tych przepisów. 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 uzależnia od posiadania gruntu; verba legis: „Dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu”. Przepis uprawnia do złożenia wniosku także osoby „ich prawa reprezentujące”, w tym wypadku nie stawiając wymogu posiadania nieruchomości. Z porównania określenia obu kategorii uprawnionych wynika, że druga kategoria uprawnionych do zgłoszenia wniosku obejmuje przedstawicieli ustawowych i pełnomocników (uprawnieni formalnie) właścicieli i ich następców prawnych (uprawnieni materialnie), którzy — dla skuteczności wniosku — musieli

być posiadaczami gruntu”. Nadto Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że „o pozycji wnioskodawcy decydowała treść art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego, z którego można wyczytać obowiązek gminy uwzględnienia wniosku, jeśli zachodzi wskazana w przepisie przesłanka pozytywna (posiadanie gruntu) i nie zachodzi przesłanka negatywna (sprzeczność z planem zabudowy)” (zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, OTK Seria A 2016, poz. 66).

Mając na względzie powyższe Komisja podnosi, że obowiązek posiadania gruntu wskazany w art. 7 ust. 1 dekretu, jako jedna z przesłanek pozytywnych przyznania prawa własności czasowej, dotyczy obu grup podmiotów wymienionych w tym przepisie, tj. dotychczasowego właściciela gruntu i następców prawnych właściciela. Za takim stanowiskiem Komisji przemawia wykładnia językowa, systemowa, a także historyczna tego przepisu. Ponadto, nie można pomijać faktu, że celem wprowadzenia dekretu było „racjonalne przeprowadzenie odbudowy stolicy i dalszej jej rozbudowy zgodnie z potrzebami Narodu” (art. 1 Dekretu). Realizacja tego celu była możliwa poprzez nakłonienie dotychczasowych właścicieli nieruchomości i ich następców prawnych do obejmowania w posiadanie zniszczonych w okresie wojny nieruchomości. Zasadność konieczności badania przesłanki posiadania również w odniesieniu do byłych właścicieli nieruchomości warszawskich była wskazywana już w orzeczeniach sądów administracyjnych z lat poprzedzających wydanie ustawy z dnia 9 marca 2017 r. (jak również w ww. wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r. o sygn. Kp 3/15).

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie (orzekający w różnych składach sędziowskich) wielokrotnie wskazywał, że „dekret z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy chociaż był restrykcyjny dla właściciela nieruchomości, to jednocześnie ustanawiał sztywne reguły, zgodnie z którymi należało uwzględnić wnioski o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu, jeżeli zostały spełnione przesłanki wymienione w art. 7 ust. 1 i 2 dekretu. Były nimi posiadanie przez dotychczasowego właściciela przedmiotowego gruntu w dacie złożenia wniosku w przepisany termin oraz możliwość pogodzenia korzystania przez niego z tegoż gruntu z jego przeznaczeniem wg planu zabudowania.” – tak WSA w Warszawie w wyroku z dnia 28 sierpnia 2009 r., sygn. I SA/Wa 401/09. Analogiczne stanowisko wyrażone zostało przez WSA w Warszawie w wyrokach: z dnia 17 sierpnia 2007 r., sygn. I SA/Wa 848/07; z dnia 19 lipca 2006 r., sygn. I SA/Wa 481/06; z dnia 21 grudnia 2007 r., sygn. I SA/Wa 1527/07; z dnia 14 czerwca 2006 r., sygn. I SA/Wa 2282/05; z dnia 6 lutego 2013 r., sygn. I SA/Wa 1331/12; z dnia 7 lipca 2005 r., sygn. I SA/Wa 1000/04; z dnia 19 grudnia 2011 r., sygn.



I SA/Wa 233/11; z dnia 29 stycznia 2013 r., sygn. I SA/Wa 1630/12; z dnia 25 maja 2016 r., sygn. I SA/Wa 147/16). Z powyższego wykazu wynika zatem, iż w zakresie przesłanki posiadania gruntu istniało liczne i utrwalone orzecznictwo sądów administracyjnych, mogące przesądzać o konieczności jej wykazania przez dotychczasowych właścicieli gruntu.

Trafność powyższej tezy potwierdza również treść uzasadnienia wyroku WSA w Warszawie z dnia 27 listopada 2008 r. (sygn. I SA/Wa 1066/08), w którym Sąd podkreślił zasadniczą kwestię, jaką jest rola organów w zbadaniu przesłanki posiadania nieruchomości przez byłego właściciela, wskazując: „art. 7 ust. 1 dekretu stanowi, że "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". Cytowany tu wyrok jest o tyle istotny, że na podstawie jego treści dowiadujemy się, iż na obowiązek badania przesłanki posiadania wobec właściciela gruntu wskazywały nie tylko sądy, ale przedmiotowy warunek był uznawany również przez organy dekretowe obu instancji.

Na obowiązywanie przesłanki „posiadania gruntu” z art. 7 ust. 1 Dekretu w kontekście dotychczasowego właściciela gruntu, wskazuje również orzecznictwo Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, wydawane w sprawach ze skarg na decyzje Komisji. W przedmiotowych orzeczeniach potwierdzono stanowisko prezentowane przez Komisję, zgodnie z którym „w świetle unormowania art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, warunkiem skutecznego złożenia wniosku o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy (od 1947 r. prawa własności czasowej) przez byłego właściciela lub jego następcę prawnego było posiadanie gruntu w momencie wnoszenia wniosku.” – tak w wyroku WSA w Warszawie z dnia 28 lutego 2019 r., sygn. I SA/Wa 1632/18; wyroku z dnia 19 lutego 2019 r., sygn. I SA/Wa 1041/18; analogiczne w wyrokach WSA z dnia 2 kwietnia 2019 r., sygn. I SA/Wa 2143/18; z dnia 2 kwietnia 2018 r., sygn. akt I SA/Wa 1990/18. Również obecnie WSA w Warszawie, zajmując się rozpatrywaniem skarg na decyzje wydawane przez organy dekretowe w postępowaniu zwykłym – z przykładowym WSA w Warszawie z 9 marca 2018 r. (sygn. I SA/Wa 525/17) – wskazuje na konieczność badania przesłanki posiadania przy ocenie wniosku dekretowego. W podanym orzeczeniu Sąd potwierdził słuszność stanowiska Komisji w zakresie obowiązku badania przedmiotowej przesłanki, potwierdzając wcześniejszą linię orzecniczą.

2.6. Konsekwencją powyższej analizy jest stwierdzenie, iż z utrwalonego orzecznictwa wynika, że jedną z przesłanek pozytywnego rozpoznania wniosku jest posiadanie gruntu w dacie złożenia wniosku. Samo posiadanie musi być rozumiane zgodnie z ówczesnymi przepisami prawa rzeczowego, właściwymi ze względu na moment składania wniosku dekretowego. W sytuacji, gdy wniosek złożony został przed wejściem w życie dekretu Prawo rzeczowe (1 stycznia 1947 r.), to dokonując wykładni pojęcia posiadania należało je odnosić do regulacji zawartych w Kodeksie Napoleona. Z kolei po 1 stycznia 1947 r. wykładnia tego pojęcia winna być dokonywana na podstawie dekretu - Prawo rzeczowe. Okolicznością wartą podkreślenia jest fakt, że zarówno Kodeks Napoleona, jak i dekrety hołdowały tak zwanej romańskiej koncepcji posiadania. W myśl konkretnej koncepcji, posiadanie stanowi faktyczne wykonywanie prawa, zaś posiadanie rzeczy (*possessio rei*) stanowiło władanie nią w zakresie prawa własności, to jest jak właściciel. Tak zatem należy oceniać wymaganie posiadania przewidzianego w art. 7 ust. 1 Dekretu, o ile dotyczyło ono władania przez dotychczasowego właściciela. Posiadanie zarówno na gruncie Kodeksu Napoleona, jak i dekretu Prawo Rzeczowe nie było prawem podmiotowym, lecz relewantnym stanem faktycznym. Kodeks Napoleona normował instytucję posiadania w art. 2228 i następnych, traktując ją jako władanie rzeczą w zakresie odpowiadającym treści określonego prawa podmiotowego. Zgodnie z art. 2228 Kodeksu Napoleona, posiadanie jest to dzierżenie lub używanie rzeczy lub prawa, które dzierżymy lub wykonywamy bądź sami osobiście, bądź przez inną osobę, która rzecz dzierży lub wykonywa prawa w naszym imieniu. Tak zdefiniowane władanie określano nie jako posiadanie, lecz jako „fakty fizyczny”, raczej dzierżenie „niż prawdziwe posiadanie” (tak: K. Zaradkiewicz, *Posiadanie jako przesłanka nabycia roszczeń z dekretu warszawskiego*, „Nieruchomości@ Kwartalnik Ministerstwa Sprawiedliwości”, nr 1/19).

Posiadaczem rzeczy —zgodnie z art. 296 § 1 dekretu dnia 11 października 1946 r. — Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57 poz. 319, dalej: dekret — Prawo rzeczowe) jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Treść posiadania oprócz elementu faktycznego władania rzeczą (*corpus*) określa również element woli — zamiar władania rzeczą dla siebie jak właściciel (*animus rem sibi habendi cum animo domini*). Obok posiadania wymieniony dekret przewidywał instytucję posiadania prawa. W myśl art. 296 § 2 dekretu — Prawo rzeczowe, kto rzeczą faktycznie włada w zakresie odpowiadającym treści użytkowania, służebności, zastawu, prawa najmu lub dzierżawy albo innego prawa, z którym łączy się władza nad rzeczą, jest posiadaczem prawa, którego treści jego władza faktyczna odpowiada. Z art. 297 dekretu — Prawo rzeczowe wynika, że dzierżenie tym różni się od posiadania, że dzierżyciel

nie ma woli posiadania rzeczy dla siebie, lecz włada faktycznie rzeczą w imieniu innej osoby, a nie dla siebie (*animus possidendi rem pro alieno, animus detendi*). Również na dzierżenie oprócz wspomnianego elementu woli składa się faktyczne władanie rzeczą (*corpus*), które przedstawia się — na zewnątrz — tak samo, jak posiadanie.

Przepis art. 298 dekretu — Prawo rzeczowe wprowadził domniemanie prawne, że osoba, która rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem, należało ustalić *corpus*. „*Corpus* oznacza, że dany podmiot znajduje się w sytuacji, która daje mu możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić te podmioty, którym przysługuje do rzeczy określone prawo” (tak: wyrok WSA w Krakowie z dnia 10 maja 2016 r., sygn. akt I SA/Kr 364/16).

W orzecznictwie wyrażone zostało stanowisko, że do uznania, iż wnioskodawca pozostawał w posiadaniu gruntu na dzień złożenia wniosku, wystarczającym było sprawowanie faktycznego władztwa przez byłych właścicieli. „(...) byłem właścicielowi gruntu, stanowiącego własność Państwa z mocy dekretu (...), którego wniosek o przyznanie mu na tym gruncie prawa wieczystej dzierżawy (użytkowania wieczystego), złożony we właściwym terminie, nie został załatwiony, przysługuje prawo korzystania z tego gruntu, jeżeli pozostaje on w tym gruncie w faktycznym związku gospodarczym, a grunt ten nie został przekazany przez organ administracji państwowej osobie trzeciej”. Nadto „osoba władająca gruntem za milczącą lub wyraźną zgodą państwa jako właściciela — ze względu na to, że pozwolono jej na posiadanie i korzystanie z gruntu — ma pozycję posiadacza zależnego w rozumieniu art. 336 KC” (tak: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1971 r., sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22).

Kontynuując problematykę posiadania gruntu przez wnioskodawcę zauważyć należy, że „objęcie gruntu w posiadanie” przez gminę następowało przez akt formalny, a mianowicie — podane do publicznej wiadomości ogłoszenie Zarządu Miejskiego (por. § 1 rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez gminę m.st. Warszawy, Dz.U. Nr 6, poz. 43), nie zaś przez fizyczne objęcie rzeczy we władanie przez służby miejskie. Grunt mógł zatem pozostawać we władaniu faktycznym dotychczasowego właściciela, który z niego korzystał, mimo dokonania przez gminę formalnego aktu objęcia go w posiadanie, co odpowiada rozróżnieniu posiadania zależnego i samoistnego (art. 336 k.c.) (zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, OTK Seria A 2016, poz. 66).

Przytoczone powyżej orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego jednoznacznie wskazuje, że Trybunał utożsamiał spełnienie warunku „posiadania gruntu” z faktycznym władztwem nad

nieruchomością objętą działaniem dekretu. Należy mieć jednak na uwadze, że ówczesne przepisy nie zawierały kategorii dotyczącej posiadania samoistnego ani zależnego, lecz zgodnie z koncepcją romańską — posiadanie rzeczy (prawa własności) i praw tj. posiadania w zakresie innych praw niż własność.

W doktrynie prawa oraz w judykaturze zarysował się przeważający pogląd, że posiadanie, pomimo iż jest stanem faktycznym, mieści się w pojęciu mienia (tak. m.in. Stanisław Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2004, s. 143, oraz uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 1993 r., sygn. akt III CZP 1/3, OSNCP 1993, nr 10, poz. 170), na którą powołuje się w wyżej wymienionej pracy autor. Należy zwrócić uwagę, iż za objęciem posiadania przemawiają głównie okoliczności, iż z posiadaniem powiązane są skutki prawne o charakterze majątkowym i to nie tylko w sferze prawa cywilnego oraz fakt, iż posiadanie w ramach całego systemu prawa cywilnego nie jest wolne od cech instytucjonalnych, wskazujących na związki posiadania ze sferą praw podmiotowych. (...) Konsekwencją braku posiadania było niewątpliwie to, iż nawet gdyby wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu w trybie dekretowym został przez niego złożony podlegał on odrzuceniu, jako pochodzący od osoby nieuprawnionej. Ustawodawca wykluczył bowiem po myśli art. 7 ust. 1 i 2 dekretu z kręgu osób uprawnionych do złożenia wniosku osoby, które nie posiadały gruntu w dacie złożenia wniosku (konkluzja taka wynika również z tezy przywoływanego już powyżej wyroku NSA z dnia 17 stycznia 2002 r.).

2.7. Wymóg posiadania nieruchomości przez właściciela uprawnionego do wystąpienia z wnioskiem o przyznanie mu prawa do gruntu jest następstwem wprowadzenia do systemu prawa zasady, iż majątkiem opuszczonym jest wszelki majątek (ruchomy i nieruchomy) osób, które w związku z wojną rozpoczętą 1 września 1939 r. utraciły jego posiadanie, a następnie go nie odzyskały (tak art. 1 ust 1 ustawy Krajowej Rady Narodowej z dnia 6 maja 1945 r. o majątkach opuszczonych i porzuconych [Dz.U. Nr 17 poz. 97] i art. 1 ust. 1 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich [Dz.U. Nr 13 poz. 87]). Wolą prawodawcy było zatem przyznanie roszczenia restytucyjnego wnioskodawcom, którzy — mimo przejścia własności gruntu na podmiot publiczny i mimo formalnego objęcia przezeń gruntu w posiadanie — zachowali faktyczne władztwo nad gruntem. W założeniu prawodawcy zatem roszczenie nie przysługiwało dotychczasowemu właścicielowi, jeśli nie władał gruntem. Faktyczne władztwo nad gruntem mogło przejawiać się w różny sposób, przykładowo poprzez współdecydowanie i współfinansowanie odbudowy, zachowanie lokalu i zamieszkiwanie w nim, płacenie danin publicznych. Dlatego

o posiadaniu można mówić jedynie w przypadku tych dawnych właścicieli, którzy pomimo wydania dekretu warszawskiego i formalnym objęciu w posiadanie gruntu przez Gminę m.st. Warszawę, władali na dzień złożenia wniosku dekretowego gruntem, jakby byli ich posiadaczami, płacąc podatki i spełniając inne świadczenia, pobierając pożytki z tego gruntu jak np. czynsze (zob. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 marca 1971 r., sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22). Jednocześnie stwierdzić można, że „osoba władająca gruntem za milczącą lub wyraźną zgodą państwa jako właściciela — ze względu na to, że pozwolono jej na posiadanie i korzystanie z gruntu, miała na dzień złożenia wniosku dekretowego pozycję posiadacza prawa (art. 296 § 2 dekretu — Prawo rzeczowe; obecnie posiadacza zależnego w rozumieniu art. 336 k.c.” (zob. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 marca 1971 r., sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15).

2.8. W wyroku z dnia 17 stycznia 2002 r. Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że „dekret ten, chociaż restrykcyjny dla właścicieli nieruchomości, to jednocześnie ustanawiał sztywne reguły, w których należało uwzględnić wniosek o przyznanie prawa własności czasowej (użytkowania wieczystego) do gruntu, jeżeli zostały spełnione przesłanki wymienione w treści art. 7 ust. 1 i 2 dekretu.” (vide wyrok NSA z dnia 17 stycznia 2002 r., sygn. akt I SA 1482/00). Po pierwsze, dotychczasowy właściciel musiał posiadać grunt w dacie złożenia wniosku w przypisanym prawem terminie. Po drugie, korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela dawało się pogodzić z przeznaczeniem tego gruntu według planu zabudowania (zagospodarowania przestrzennego) (tak: wyrok NSA z dnia 17 stycznia 2002 r., sygn. akt I SA 1482/00, opubl. LEX nr 81770). O ile druga z przesłanek pozostaje w chwili obecnej poza sferą zainteresowania, to kwestia posiadania gruntu ma wpływ na prawidłowość wnioskowania w sprawie niniejszej. Z posiadaniem gruntu związane było immanentnie uprawnienie przyznane właścicielowi do złożenia wniosku w trybie art. 7 ust. 1 dekretu.

2.9. Analizując treść art. 7 ust. 1 i 2 dekretu wskazać należy, że w dotychczasowej praktyce reprivatyzacyjnej ignorowano przesłankę posiadania, jako uprawniającą do występowania z wnioskiem o prawo do gruntu pod budynkiem — uważając błędnie, że skoro własność prawnie to „więcej”, to brak jest podstaw do badania sprawy posiadania, ponieważ właściciel „z automatu” jest posiadaczem. Używanie powyższej argumentacji przez urzędników (również w dyskursie publicznym) wskazuje na brak zrozumienia systemowego kontekstu sytuacji powojennej, gdy właściciele z reguły tracili posiadanie na skutek wojny. Lekceważenie przesłanki posiadania wynika również z niezrozumienia celów dekretu Bieruta

(stymulowanie odbudowy także przez skłanianie właściciela, aby zajął się odbudową) i korelacji tego aktu z innymi powojennymi aktami dotyczącymi nieruchomości (porzuconych, opuszczonych i poniemieckich). Wszak wymóg posiadania nieruchomości przez właściciela uprawnionego do wystąpienia z wnioskiem o przyznanie im prawa do gruntu wynikał z systemowego założenia wiążącego się z wywołanej wojną migracji ludności i istnieniem majątków opuszczonych i porzuconych (tak ustawa z 1945 r. zastępujący ją dekret z 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich). Chodziło bowiem o to, aby skłonić właścicieli (których wojna rozproszyła, przez co utracili oni władanie nieruchomością) do obejmowania posiadania domów, ich odbudowy lub przynajmniej usunięcia gruzu. Dopiero po odzyskaniu posiadania warszawski właściciel mógł skierować wniosek o przyznanie prawa dzierżawy/zabudowy gruntu pod budowlą. Jednocześnie nie można pomijać okoliczności, że po wojnie istniało mienie opuszczone (podlegające innemu reżimowi prawnemu) oraz celem dekretu warszawskiego było stymulowanie odbudowy, także przez właścicieli budynków, którzy tę odbudowę mogli zapewnić. Dlatego też wymaganie posiadania (jako stanu faktycznego) po stronie dotychczasowego właściciela — było jak najbardziej racjonalne (zob. prof. Ewa Łętowska, *Mechanizm działania dekretu Bieruta. Dlaczego była potrzebna przesłanka posiadania?*, <http://konstytucyjny.pl/mechanizm-dekretu-bieruta-dlaczego-potrzebna-byla-przeslanka-posiadania/>).

Komisja podnosi, że tytuł prawny do rzeczy, a w szczególności prawo własności, nie tworzy domniemania posiadania rzeczy, bowiem właściciel wyposażony w wynikające z treści prawa własności uprawnienie do posiadania, obiektywnie rzecz biorąc może nie pozostawać w faktycznym związku z rzeczą, niezależnie od przyczyn, co nie jest równoznaczne z faktem władania rzeczą. Zarówno obecne przepisy Kodeksu cywilnego, jak i normy obowiązujące na gruncie Kodeksu Napoleona czy dekretu Prawo rzeczowe w żaden sposób nie wprowadzały takiego domniemania. Właściciel może być pozbawiony bezprawnie posiadania rzeczy w wyniku np. czynu zabronionego. Brak posiadania rzeczy przez właściciela umożliwia chociażby pierwotne nabycie rzeczy w drodze zasiedzenia. Stan, w którym w granicach prawa własności inny podmiot (nie właściciel) wykonuje uprawnienie do posiadania rzeczy nie stanowi zatem wyjątkowej lub rzadkiej sytuacji. Komisja nie kwestionuje przy tym tego, że utrata prawa własności gruntu nie jest równoznaczna z utratą jego posiadania. Kwestia posiadania gruntu przez dotychczasowego właściciela, który utracił prawo własności wskutek działania dekretu, była przedmiotem rozstrzygnięć Sądu Najwyższego. W postanowieniu z dnia 6 września 2012 r. wskazano, że „Właściciel nieruchomości, który utracił jej własność z chwilą wejścia w życie dekretu warszawskiego



jeżeli nadal włada nieruchomością, staje się jej posiadaczem w złej wierze” (por. postanowienia SN: z dnia 6 września 2012 r., CSK 19/12, LEX nr 1223699 i z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 293/10, LEX nr 848112).

**2.10.** Prowadząc postępowanie administracyjne w przedmiocie rozpoznania wniosku dekretowego, Prezydent m.st. Warszawy był obowiązany podjąć wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy oraz do załatwienia sprawy, w tym również poczynienia ustaleń dotyczących posiadania nieruchomości na chwilę złożenia wniosku przez dawnych współwłaścicieli, zwracając przy tym uwagę, aby został w sprawie uwzględniony interes społeczny i słuszny interes obywateli.

Komisja ustaliła, że Prezydent m.st. Warszawy, wydając zakwestionowaną decyzję, nie przeprowadził odpowiedniego postępowania dowodowego i nie zbadał istotnej dla sprawy okoliczności, czy dawny właściciel spełnił przesłankę posiadania gruntu, a tym samym, czy był osobą uprawnioną do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości warszawskiej za czynsz symboliczny. Jednocześnie Prezydent m.st. Warszawy miał obiektywnie taką możliwość, nawet poprzez zwrócenie się do właściwych instytucji państwowych (na przykład Archiwum Państwowego) o dokumentację dotyczącą pobytu i działalności osoby ubiegającej się o prawo własności czasowej w chwili składania wniosku na terenie miasta Warszawy. Zaniechanie przeprowadzenia odpowiedniego postępowania dowodowego w zakresie zbadania przesłanki posiadania gruntu, w ocenie Komisji, stanowiło naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy. Uznać, zatem należy, że doszło do naruszenia zasady prawdy obiektywnej, a postępowanie administracyjne nie zostało przeprowadzone w warunkach transparentności, z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa (art 7 k.p.a. oraz art. 77 ust 1 k.p.a.). Równocześnie pominięcie okoliczności posiadania gruntu przez byłego właściciela w uzasadnieniu decyzji reprivatyzacyjnej nie spełnia wymogów z art. 107 § 1 pkt 6 k.p.a w zw. z art. 107 § 3 k.p.a.

W niniejszej sprawie organ nie przedstawił okoliczności, na podstawie których uznał, że wszystkie przesłanki dekretowe, umożliwiające rozpoznanie wniosku i przyznanie prawa użytkowania wieczystego, zostały spełnione. Brak prawidłowego uzasadnienia decyzji uniemożliwia ustalenie, czy organ nie przekroczył granic przyznanego mu uznania administracyjnego (por. wyrok NSA z dnia 28 lipca 1995 r., III SA 1329/94, „Wokanda” 1996, nr 3, s. 28; wyrok NSA z dnia 8 września 1998 r., IV SA 893/97, LEX nr 45905; wyrok NSA z dnia 23 października 1998 r., I SA/Ka 225/97, Biul. Skarb. 1999, nr 1, poz. 20). Należy zwrócić przy tym uwagę, iż dowody zebrane w sprawie, a zwłaszcza dokumenty urzędowe, nie mogą zastępować uzasadnienia decyzji. Organ administracji, uzasadniając decyzję, może



powoływać się na dowody zebrane w sprawie, jednakże nie zwalnia to go z obowiązku przedstawienia własnego stanowiska w sprawie i podania motywów tego stanowiska (por.: wyrok NSA z dnia 17 października 1995 r., SA/Lu 2230/94, LEX nr 26996; tezę trzecią wyroku NSA z dnia 7 sierpnia 1996 r., SA/Gd 1167/95, „Serwis Podatkowy” 1999, nr 4, s. 64; tezę drugą wyroku NSA z dnia 28 maja 1998 r., I SA/Łd 1269/96, LEX nr 35968; tezę drugą wyroku NSA z dnia 17 sierpnia 1998 r., IV SA 615/97, LEX nr 45910; tezę drugą wyroku NSA z dnia 22 września 1998 r., I SA/Łd 1270/96, LEX nr 37597). Uzasadnienie decyzji przez organ powinno zatem umożliwić organowi nadzoru oraz sądowi administracyjnemu sprawdzenie prawidłowości toku rozumowania organu wydającego decyzję oraz motywów rozstrzygnięcia.

2.11. W konsekwencji, Komisja stwierdziła inne naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy przez Prezydenta m.st. Warszawy poprzez wydanie w dniu 29 lipca 2014 r. decyzji reprivatyzacyjnej nr 328/GK/DW/2014, pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowych właścicieli lub ich następców prawnych (art. 30 ust. 1 pkt 4a w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 7 ust. 1 dekretu).

### **3. Wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków**

#### **rażąco sprzecznych z interesem społecznym**

**(przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.)**

3.1. W ocenie Komisji, zakwestionowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy doprowadziła do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, ponieważ zaistniała przesłanka, o której mowa w art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Stosownie do treści tego przepisu, Komisja uchyla decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli 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.

3.2. Ustawodawca przyznał zatem Komisji uprawnienie do uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej z tej przyczyny, że jej wydanie doprowadziło do „skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym”. Kryterium „interesu społecznego” nie ma charakteru deskryptywnego, ale ocenny. Jest to przykład klauzuli generalnej, co wymaga każdorazowo, w indywidualnie rozstrzyganym przypadku, wyważenia różnych wartości istotnych z punktu

widzenia społecznego (tak: wyrok NSA z dnia 2 grudnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2614/13). Dokonując interpretacji pojęcia interesu społecznego należy mieć na względzie fakt, że zastosowanie pojęcia nieostrego wymaga wskazania nie tylko jego uwarunkowań zewnętrznych, wynikających z chronionych wartości zawartych w całym systemie prawa, ale i jego uwarunkowań wynikających z wartości i zasad leżących u podstaw aktu normatywnego, w którym zastosowano dane pojęcie nieostre. Dopiero wtedy dokonana ocena szczegółowo ustalonych okoliczności sprawy nie nosi cech dowolności i mieści się w ramach dopuszczalnego stosowania pojęcia nieostrego (tak: wyrok NSA z dnia 20 listopada 1990 r., sygn. akt II SA 759/90).

3.3. Dokonując oceny skutków decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy Komisja miała na względzie, że ochronie podlega nie tylko prawo użytkowania wieczystego i związane z nim prawo własności budynku beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej, ale również prawo własności komunalnej, która w związku z wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej ulega uszczupleniu. Ochroną objęte są także prawa lokatorów, jako „inne prawa majątkowe” w rozumieniu przepisu art. 64 ust. 1 Konstytucji RP. Prawa wszystkich tych podmiotów podlegają równej ochronie, wynikającej z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP. Przedmiotowy aspekt znalazł uznanie również w orzecznictwie Sądu Najwyższego, w którym zauważono, że „prawo, którego przedmiotem jest mieszkanie, służy zaspokojeniu jednej z elementarnych potrzeb człowieka i dlatego ma szczególne znaczenie tak dla uprawnionego, jak i całego społeczeństwa.” – tak wyrok SN z dnia 19 stycznia 2006 r., sygn. IV CK 336/05. W związku z tym uprawnionym jest wniosek, że dokonywanie analizy skutków wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnej wyłącznie z perspektywy praw beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej jest niewłaściwe. Wobec treści art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., obowiązkiem Komisji przy załatwieniu niniejszej sprawy było w związku z powyższym także uwzględnianie interesów faktycznych lokatorów w celu ich ochrony. 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.).

3.4. Jednym z celów Komisji jest badanie spraw dotyczących nieruchomości warszawskich, w ramach których doszło do naruszenia godności człowieka ze względu na nadanie priorytetu prawom ekonomicznym. Wprowadzenie przesłanki określonej w art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy o Komisji było reakcją ustawodawcy na uderzające bezpośrednio w zasadę praworządności i zasady współżycia społecznego zachowania związane z usuwaniem

dotychczasowych lokatorów z lokali w nieruchomościach objętych decyzjami reprivatyzacyjnymi.

Powszechnie znane stały się sprawy związane ze stosowaniem przemocy zarówno na osobie lub przemocy innego rodzaju wobec lokatorów, którzy próbowali po przeniesieniu własności nieruchomości w dalszym ciągu mieszkać w zajmowanych lokalach. W wielu sytuacjach jednak nie dochodziło do aż tak drastycznych zjawisk, z tego względu, że lokatorzy sami opuszczali zajmowany lokal. Sytuacja ta jednak również wymagała interwencji ustawodawczej, bowiem lokatorzy zamieszkujący nieruchomości objęte decyzjami reprivatyzacyjnymi zajmowali je co do zasady na podstawie umów najmu zawartych z właściwą jednostką organizacyjną działającą w ramach jednostki samorządu terytorialnego. Umowy te były zawierane na przestrzeni wielu lat w oparciu o określone kryteria podmiotowe, które w znacznej mierze związane były z pewną formą wsparcia dla mieszkańców.

Należy natomiast podkreślić, że zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Zgodnie natomiast z art. 4 ust. 2 tejże ustawy, gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W wyniku podjęcia decyzji reprivatyzacyjnej lokatorzy, którzy zawarli umowy w związku z realizacją tych zadań własnych gminy, byli pozbawiani wsparcia jednostki samorządowej w sytuacji, w której nie następowały żadne zmiany w zastosowanych kryteriach kwalifikowalności do lokalu. Do umów najmu zawartych przez tych lokatorów z jednostką organizacyjną jednostki samorządu terytorialnego nie miał zastosowania art. 678 § 1 k.c., ponieważ zmiana podmiotowa wynikająca z decyzji reprivatyzacyjnej nie mogła być określona jako zbycie nieruchomości. W efekcie wydania przez organ dekretowy indywidualnej decyzji reprivatyzacyjnej i uwzględnienia interesu prywatnego, wskutek zaniedbania obowiązków przez jednostkę samorządu terytorialnego dochodziło do naruszenia interesu społecznego poprzez liczne sytuacje pozbawienia lokatorów wsparcia i ochrony, które wynikają z art. 75 ust. 1 i 2 Konstytucji.

Warto zaznaczyć, że niepożądane skutki społeczne w postaci pozbawienia lokatorów ochrony nie są wynikiem przyjęcia samej decyzji reprivatyzacyjnej, ani wynikiem działania lub zaniechania organu dekretowego, ale okoliczności, które ustawodawca uznał za relewantne prawnie dla dalszego bytu tej decyzji. Celowym zamierzeniem ustawodawcy było

stworzenie przesłanki „przymuszającej” prawidłowe zachowanie po wydaniu decyzji i niezwiązane bezpośrednio z naruszeniami dokonanyymi przez organ ale ze sposobem korzystania z nabytego na podstawie decyzji prawa.

Wystąpienie tych okoliczności nie skutkuje zatem stwierdzeniem nieważności decyzji ostatecznej, ale jej uchynieniem. Analogiczne rozwiązania prawne są doskonale znane w prawie administracyjnym. Przykładowo, możliwość taką przewiduje np. art. 161 § 1 k.p.a., zgodnie z którym minister może uchylć lub zmienić w niezbędnym zakresie każdą decyzję ostateczną, jeżeli w inny sposób nie można usunąć stanu zagrażającego życiu lub zdrowiu ludzkiemu albo zapobiec poważnym szkodom dla gospodarki narodowej lub dla ważnych interesów państwa.

W świetle powyższego uprawnione jest uznanie, że przesłanki do zmiany lub uchynienia decyzji w żaden sposób nie muszą być powiązane z zaniechaniem lub nieprawidłowym działaniem organu wydającego decyzję na gruncie przepisów procesowych. Podobnie, również przesłanki do zmiany decyzji nie muszą powstać w wyniku zastosowania decyzji ostatecznej. Wystarczającą przesłanką do zmiany jest okoliczność, że pozostawienie decyzji w obrocie powoduje, że nie można zapobiec zjawiskom godzącym w interes społeczny, albo szczególnie uzasadniony interes prywatny związany z ochroną życia lub zdrowia.

**3.5.** 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 (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1993 r., sygn. akt III ARN 33/93). Chodzi głównie o sytuacje, gdy decyzja organu administracyjnego narusza istotę chronionego konstytucyjnie dobra jednostki. W sytuacjach, gdy władcze działanie organu administracji publicznej wywołuje skutki nieproporcjonalne (nieadekwatne) do zamierzonego przez ustawodawcę celu, należy mówić o skutkach rażąco sprzecznych z interesem społecznym. Na tym opiera się aksjologia związana ze wspomnianym wyrażeniem, ujętym w treści art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

**3.6.** Wydanie decyzji reprzywatyzyacyjnej doprowadza do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym wtedy, gdy uniemożliwia gminie realizowanie celów publicznych albo doprowadziło do zaniechania wykonywania przez gminę zadań publicznych.

Gmina realizuje zadania publiczne poprzez tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnianie - na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie - lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Wynika to z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1182, dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów). Zgodnie z treścią art. 4 ust 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, gmina tworzy warunki do zaspokajania przez gminę potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

3.7. W ocenie Komisji, Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję z dnia 29 lipca 2014 r., nr 328/GK/DW/2014, a następnie ją wykonując, bez podstawy prawnej przełał prawa i obowiązki wynajmującego na beneficjenta tej decyzji. W przedmiotowej sprawie nie doszło do podmiotowej zmiany w umowach najmu. Oznacza to, że gmina pozostała stroną umów najmu, których przedmiot stał się własnością osoby trzeciej.

W obecnym stanie prawnym zatem brak jest podstaw prawnych, by przyjąć, że w wyniku wydania decyzji reprivatyzacyjnej umowy najmu komunalnego wygasają albo przechodzą na rzecz beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnej.

Powyższe wynika z następujących okoliczności. Z dniem 21 listopada 1945 r. wszelkie grunty na obszarze m.st. Warszawy przeszły na własność gminy m. st. Warszawy. W myśl art. 5 dekretu budynki oraz inne przedmioty znajdujące się na gruntach przechodzących na własność gminy m. st. Warszawy pozostały własnością dotychczasowych właścicieli. Od chwili wejścia w życie dekretu warszawskiego, budynki znajdujące się na nieruchomości stawały się przedmiotem odrębnej własności dotychczasowego właściciela. Dekret wprowadził czasowe odstępstwo od zasady *superficies solo cedit*. Status prawny utrwał się w razie uwzględnienia wniosku. Natomiast w wypadku odmowy uwzględnienia wniosku, albo bezskutecznego upływu terminu do jego złożenia, budynek z powrotem stawał się częścią składową nieruchomości gruntowej, co następowało z mocy prawa (zob. wyrok NSA z dnia 12 lutego 2015 r., sygn. akt I OSK 1147/13).

Budynki znajdujące się na znacjonalizowanym mocą dekretu warszawskiego gruncie pozostały własnością dotychczasowych właścicieli. Dlatego wprowadzenie w posiadanie będące następstwem wykonania decyzji o ustanowieniu użytkowania wieczystego de facto oznaczało przywrócenie posiadania budynku dawnym właścicielom lub ich następcom prawnym.

Przywrócenie posiadania nie pociąga za sobą skutków takich jak zbycie rzeczy, w szczególności odnośnie najemców. Zgodnie bowiem z art. 678 § 1 *in principio* k.c. jedynie w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy. Przepis art. 678 § 1 k.c. jest jedynie podstawą podmiotowego przekształcenia stosunku najmu bez modyfikacji pierwotnej jego treści. Przepis ten znajduje zastosowanie jedynie do zbycia przedmiotu najmu w drodze czynności prawnych (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2006 r., sygn. akt IV CSK 119/05 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 1968 r., sygn. akt III CRN 410/67). W jurysprudencji wskazuje się, iż „zbyciem jest nie tylko przeniesienie własności rzeczy najętej, ale także dokonanie innych czynności prawnych powodujących, że wynajmujący nie może dalej skutecznie wykonywać swoich praw i obowiązków (np. przeniesienie lub ustanowienie użytkownika wieczystego, ustanowienie użytkownika) (por. J. Górecki i G. Matusiak [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks Cywilny. Komentarz. Tom II. Zobowiązania*, Warszawa 2013, s. 1324; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2008 r., sygn. akt I CSK 458/07; postanowienie Sądu Okręgowego w Płocku z dnia 10 marca 2016 r., sygn. akt IV Ca 79/16 oraz postanowienie Sądu Okręgowego w Elblągu z dnia 4 listopada 2015 r., sygn. akt I Ca 360/15; S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Wyd. 7, Warszawa 2007, s.529). Tej wyjątkowej formuły kodeksowej, na podstawie której nabywca, nie zawierając sam umowy, wstępuje w stosunek najmu lub dzierżawy istniejący w dacie zbycia rzeczy, nie można interpretować rozszerzająco. Nie można także ich rozciągać na inne sytuacje prawne, u podstaw których nie leży czynność prawna w postaci „zbycia” (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2006 r., IV CSK 119/05, Lex nr 369413).

Skoro przywrócenie posiadania budynku w wyniku wykonania decyzji o ustanowieniu użytkownika wieczystego gruntu wydanej na wniosek, o którym mowa w art. 7 dekretu, nie stanowi zbycia budynku - to tym samym osoba, której przywrócono posiadanie nie wstępuje w stosunek najmu lokalu na miejsce Miasta Stołecznego Warszawy albo Skarbu Państwa.

3.8. W ocenie Komisji, Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję reprivatyzacyjną, jako wynajmujący, powinien zagwarantować najemcom lokali komunalnych kontynuację ich sytuacji prawnej w ramach zawartej przez gminę umowy najmu, oraz powinien podjąć działania i środki w celu zabezpieczenia sytuacji prawnej lokatorów. W tym celu gmina powinna albo zapewnić lokatorom inne lokale, w szczególności z zasobu mieszkaniowego, albo zawrzeć umowę najmu lokali z beneficjentem decyzji dekretowej. Wówczas poszczególne lokale zostałyby nadal używane przez dotychczasowych lokatorów na

niezmienionych zasadach, a w szczególności lokatorzy ci płaciliby czynsz według stawek czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3.9. Tymczasem w następstwie wykonania decyzji z dnia 29 lipca 2014 r., nr 328/GK/DW/2014, lokatorzy komunalni zostali pozbawieni ochrony przysługującej im na mocy przepisów prawa miejscowego, dotyczących wysokości czynszów komunalnych, a ich sytuacja została zrównana z sytuacją najemców rynkowych, pomimo iż umowy najmu lokali z zasobu mieszkaniowego gminy nie zostały im wypowiedziane przez dotychczasowego wynajmującego ani po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej, ani po jej wykonaniu. Umowy zostały lokatorom wypowiedziane, jednakże przez U Ś - pełnomocnika adw. J S , działającego w imieniu i na rzecz beneficjenta tej decyzji A F , która również wypowiadała lokatorom dotychczasowe stawki czynszu, informując ich jednocześnie o nowej wysokości opłaty.

W zarządzeniu nr 5615/2014 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 21 lutego 2014 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych, których właścicielem jest m.st. Warszawa ustalono stawkę bazową czynszu w kwocie 7,39 zł. oraz stawkę za najem lokalu socjalnego w kwocie 1,45 zł. Pełnomocnik beneficjenta w styczniu 2015 r. dokonał wypowiedzenia lokatorom dotychczasowej stawki czynszu i poinformował, że z dniem 1 maja 2015 r. wprowadza stawkę podstawową czynszu w wysokości 15,22 zł/m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, co stanowi 3% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku. Wysokość czynszów została zatem podniesiona do kwoty rażąco wygórowanej w stosunku do wysokości czynszów określonych w zarządzeniu Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 5615/2014.

Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że po przejęciu nieruchomości warszawskiej przez beneficjenta decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 29 lipca 2014 r., nr 328/GK/DW/2014, A F nie przeprowadzał żadnych remontów ani bieżących prac konserwatorskich w budynku położonym przy ulicy Widok 22, czy też w jego otoczeniu (w obrębie podwórka). Wszystkie konieczne naprawy i remonty (np. dachu, elewacji frontowej, rur, drzwi) wykonywała Wspólnota Mieszkaniowa, bądź też właściciele lokali wyodrębnionych. Co więcej, żaden z mieszkańców tego domu nie zna i nigdy nie widział A F ani jego pełnomocnika- adw. J S . Jak zeznawali- właściciel nieruchomości nigdy nie pojawił się w przedmiotowym budynku. Jego kontakt z dotychczasowymi mieszkańcami był ograniczony wyłącznie do nadsyłania przez administratora budynku- U Ś korespondencji. O samym fakcie zreprivatyzowania przedmiotowej nieruchomości dowiedzieli się dopiero w styczniu 2015 r.,



po otrzymaniu pism w sprawie wypowiedzenia dotychczasowych stawek czynszu i informacji o jego podwyżce. W świetle zeznań lokatorów, w latach 2015-2016 wielokrotnie podejmowane były próby „inwentaryzacji mieszkań”, w tym w godzinach wieczornych (vide: złożone na piśmie zeznania świadków: Pani E W z dnia 22 lipca 2019 r., Pana L N z dnia 24 lipca 2019 r., Pani K S z dnia 23 lipca 2019 r., Pana Ł B z dnia 23 lipca 2019 r., Pani A Ś -S z dnia 23 lipca 2019 r., Pani W R -N z dnia 22 lipca 2019 r.).

E W zajmującą lokal przyznany decyzją Komendanta Rejonowego Policji Warszawa VI z dnia 14 września 2007 r., adw. J S w dniu 5 sierpnia 2016 r. wezwał do opuszczenia i opróżnienia mieszkania w terminie 10-dniowym, tj. do 15 sierpnia 2016 r. Jako powód wskazał brak tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. Co więcej, po nawiązaniu kontaktu z administratorem nieruchomości U Ś, Pani E W uzyskała informację, iż dla aktualnego właściciela przedmiotowej nieruchomości nie jest wiążące przyznanie mieszkania decyzją Komendanta Rejonowego Policji Warszawa VI i z uwagi na fakt, iż nie miała ona zawartej umowy najmu z Administracją Domów Komunalnych, terminy wypowiedzenia nie są przewidziane, a opuszczenie mieszkania ma odbyć się w trybie natychmiastowym. W dniu 17 grudnia 2017 r. ww. lokatorka otrzymała z Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie pozew adw. J S o eksmisję, a w dniu 8 lutego 2017 r. otrzymała dodatkowo z Sądu pismo w sprawie zgłoszenia interwencji ubocznej, w którym Urząd Dzielnicy Śródmieście Miasta Stołecznego Warszawy wniósł o orzeczenie braku uprawnień E W do lokalu socjalnego. Ww. lokatorka zwracała się z prośbą do administratora budynku o obniżenie opłat za zajmowany lokal do kwoty, którą uiszczala przed podwyżką z dnia 15 stycznia 2015 r., ale uzyskała odpowiedź, że stawka nie zostanie zmieniona z powodu braku umowy najmu (vide: zeznania świadka E W, złożone na piśmie dnia 22 lipca 2019 r.).

Przy dokonywaniu oceny, czy wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 lipca 2014 r., nr 328/GK/DW/2014 doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, Komisja wzięła pod uwagę również okoliczność, że wśród lokatorów domu przy ul. Widok 22 w Warszawie są osoby związane z tym miejscem od urodzenia/dzieciństwa, mieszkających w tej kamienicy nawet kilkadziesiąt lat- jako przykład można wskazać Panią A Ś -S, która w budynku tym mieszka od 1939 r. (a więc 80 lat), Panią K S, mieszkającą tam od 1949 r. (czyli 70 lat), czy też Pana L N, który w kamienicy tej mieszka od 1958 r. (a więc 61 lat).

Z powodu podwyższenia stawek czynszu przez pełnomocnika beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnej, część mieszkańców została zmuszona do wyprowadzenia się. Przyczyną takiego stanu rzeczy była faktyczna niemożność regulowania bieżących zobowiązań czynszowych po dokonanej podwyżce czynszu w styczniu 2015 r. Niektórzy szukali nowego lokum samodzielnie, ale miały również miejsce przypadki wszczynania przez adw. J S (pełnomocnika beneficjenta decyzji) postępowań o eksmisję, w tym w stosunku do rodziny, w której są dzieci i osoba legitymująca się orzeczeniem o niepełnosprawności (jak w przypadku Pani G M, Pana M M, M M, Ł M, Pani M S, Pana K S). Pani W R - N (była lokatorka domu przy ul. Widok 22) zeznała, że „po dzięki reprivatyzacji była zmuszona opuścić swoje rodzinne, wielo-pokoleniowe gniazdo”, bowiem biorąc pod uwagę wysokość pobieranej przez nią emerytury (1500 zł), nie była w stanie płacić czynszu w podwyższonej stawce i utrzymać się (vide: zeznania świadków złożone na piśmie: Pana L N z dnia 24 lipca 2019 r., Pani K S z dnia 23 lipca 2019 r., Pana Ł B z dnia 23 lipca 2019 r., Pani W R -N z dnia 22 lipca 2019 r.).

Powyższa analiza prowadzi do następujących wniosków. Po pierwsze, w związku z wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej przez Prezydenta m.st. Warszawy miało miejsce radykalne pogorszenie sytuacji prawnej i faktycznej lokatorów nieruchomości przy ul. Widok 22 w Warszawie, przy wykorzystaniu mechanizmów prawnych takich jak blisko dwukrotne zwiększenie stawki czynszu najmu za lokale, będące skutkiem podwyżek powstanie zadłużenia, czy w końcu sądowe postępowania eksmisyjne.

Po drugie, doszło do pozbawienia lokatorów uprawnień wynikających z ich szczególnego statusu, tj. lokatorów komunalnych. W wyniku przekazania nieruchomości (w tym posiadania budynku), lokatorzy znaleźli się w sytuacji obiektywnej niepewności co do swego dalszego losu względem zajmowanych dotychczas (w niektórych przypadkach nawet 70, 80 lat) lokali, jeżeli chodzi o tytuł prawny – z beneficjentem (podmiotem prywatnym) nie łączyły ich bowiem żadne umowy w przedmiocie zajmowanych przez nich dotąd lokali mieszkalnych. Nagłe zmiany w tak istotnych kwestiach tylko wzbudziło wśród mieszkańców lęk, poczucie krzywdy i beznadziei. Zaspokojenie jednej z elementarnych potrzeb człowieka, jakim jest spokojne zamieszkiwanie, było zagrożone. Trzeba też zwrócić uwagę na brak jakiegokolwiek możliwości komunikacji z beneficjentem decyzji reprivatyzacyjnej, który po przejęciu nieruchomości w istotny sposób wpływał na faktyczną sytuację mieszkających tam osób, w wielu przypadkach doprowadzając do tak drastycznych

decyzji, jak ich eksmitowanie, czy też zmuszanie do samodzielnej zmiany wieloletniego miejsca zamieszkania. Stosowanie presji finansowej wobec lokatorów budynku położonego w Warszawie przy ul. Widok 22 oraz utrudnianie tym lokatorom spokojnego korzystania z lokali mieszkalnych w ocenie Komisji niewątpliwie stało w rażącej sprzeczności z zasadą ochrony interesu społecznego.

Po trzecie, w wyniku wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 lipca 2014 r., nr 328/GK/DW/2014 gmina, nie mając ku temu podstawy prawnej, zaprzestała wykonywać względem lokatorów przedmiotowej nieruchomości ciążące na niej obowiązki wynajmującego. Trzeba bowiem jeszcze raz podkreślić, że w sytuacji, gdy nie doszło do podmiotowej zmiany w umowach najmu, a gmina nie dokonała wypowiedzenia tych umów z dotychczasowymi lokatorami zajmującymi mieszkania w budynku przy ul. Widok 22, pozostała stroną umów najmu. Tymczasem, jak wynika z poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń, Prezydent m.st. Warszawy bez podstawy prawnej przejął prawa i obowiązki wynajmującego na beneficjenta tej decyzji, w konsekwencji czego lokatorzy utracili w tej mierze możliwość korzystania z wielu środków przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przykładowo, w świetle art. 6a ust. 1 ww. ustawy (brzmienie aktualne również w dacie wydania decyzji reprivatyzacyjnej), to wynajmujący (w tym przypadku m. st. Warszawa) jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami. Z kolei w myśl ust. 3, do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

- 1) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia;
- 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;
- 3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:
  - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,

b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

Skoro zaś między beneficjentem decyzji reprivatyzacyjnej, a lokatorami komunalnymi nie istniał stosunek prawny w postaci umowy najmu, to nie mogli oni skutecznie egzekwować obowiązków spoczywających na właścicielu nieruchomości, takich jak zapewnienie należytego stanu technicznego budynku, czy też utrzymanie czystości pomieszczeń/otoczenia i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia. Z drugiej strony, beneficjent mógł traktować dotychczasowych lokatorów jak podmioty zajmujące lokale bez tytułu prawnego, żądając na tej podstawie świadczeń związanych z bezumownym korzystaniem z lokalu, których wysokość, jak wiadomo, jest znacząco wyższa aniżeli opłaty związane z najmem opartym na tytule prawnym.

**3.10.** Należało zatem stwierdzić, że wydanie przez Prezydenta m.st. Warszawy wymienionej decyzji doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, w szczególności do zastosowania uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający korzystanie z lokalu w nieruchomości warszawskiej przemocy innego rodzaju niż przemoc wobec osoby, w stosunku do osób zajmujących lokale w tej nieruchomości na podstawie umowy najmu zawartej z Miastem Stołecznym Warszawa.

#### **4. Podstawy uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej w całości**

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

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

2) decyzja reprivatyzacyjna została wydana w wyniku przestępstwa;

3) wyszły na jaw istotne dla sprawy nowe okoliczności faktyczne lub nowe dowody istniejące w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej, nieznanie 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.

**4.2.** Według Komisji, w sprawie zaistniały przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 4a, pkt 4b i pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. W konsekwencji Komisja uznała, że decyzja reprivatyzacyjna podlega uchyleniu w całości.

Po pierwsze, Prezydent m.st. Warszawy nie wezwał do udziału w charakterze stron w sprawie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości przy ul. Widok 22 współużytkowników wieczystych gruntu .

Po drugie, decyzja z dnia 29 lipca 2014 r., nr 328/GK/DW/2014 została wydana, pomimo nieustalenia przez Prezydenta m.st. Warszawy posiadania nieruchomości przez dotychczasowego właściciela, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

Po trzecie, zakwestionowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy doprowadziła do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.

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

## **5. Przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Prezydentowi m.st. Warszawy**

**5.1.** Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja uchyła decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie. Stosownie do treści art. 29 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., wydając decyzję, o której mowa w ust. 1 pkt 3, Komisja wskazuje okoliczności, które należy wziąć pod uwagę przy ponownym rozpatrzeniu sprawy. Zapatrywania prawne i wskazania Komisji



co do dalszego postępowania są wiążące dla organu, któremu przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia.

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

5.2. Analiza decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy dotyczącej nieruchomości przy ul. Widok 22 prowadzi do wniosku, że naruszenie praw stron do czynnego udziału w postępowaniu administracyjnym, przez pominięcie współużytkowników wieczystych nieruchomości, będących właścicielami wyodrębnionych lokali w budynku położonym przy ul. Widok 22, a także niezbadanie przesłanki posiadania nieruchomości przez jej właściciela lub jego następców prawnych, ma bezpośredni wpływ na wynik sprawy. W ocenie Komisji, kontrolowana w niniejszej sprawie decyzja Prezydenta m.st. Warszawy została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na rozstrzygnięcie.

Niezbadana przesłanka posiadania jest jedną z trzech przesłanek, które muszą zostać spełnione kumulatywnie. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 19 lipca 2016 r., wydanym pod sygn. akt Kp 3/15, określił wynikające z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu przesłanki roszczenia o ustanowienie prawa rzeczowego i wskazał, że nie można pominąć żadnego z elementów treści tych przepisów. Przepis art. 7 ust. 1 dekretu wprost uzależnia możliwość złożenia wniosku dekretowego od wykazania posiadania gruntu przez jego dotychczasowych właścicieli lub ich następców prawnych.

Niezależnie od powyższego, do udziału w sprawie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości winny zostać wezwane w charakterze stron również współużytkownicy wieczystości gruntu. Naruszenie zasady czynnego udziału stron w postępowaniu powoduje jego wadliwość.



Z uwagi na powyższe, zachodziła konieczność przekazania sprawy do ponownego rozpatrzenia oraz przeprowadzenia postępowania dowodowego w znacznej części.

#### **6. Okoliczności, które należy wziąć przy ponownym rozpatrywaniu sprawy**

Organ administracji, rozpatrując ponownie sprawę z wniosku złożonego przez następcę prawnego dawnego właściciela nieruchomości o ustanowienie prawa własności czasowej do nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Widok 22, powinien przeprowadzić odpowiednie postępowanie dowodowe. Poczynione ustalenia powinny znaleźć stosowne odzwierciedlenie w treści decyzji Prezydenta m.st. Warszawy.

W rozpatrywanej sprawie Prezydent m.st. Warszawy, prowadząc postępowanie, skupił się na pozytywnych przesłankach dotyczących następstwa prawnego i terminowości złożenia wniosku dekretowego oraz negatywnej przesłance dotyczącej korzystania z gruntu przez dotychczasowego właściciela w sposób dający się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania. Z dokumentów zgromadzonych w aktach postępowania przed Prezydentem m.st. Warszawy nie wynika, by przesłanka posiadania była w ogóle badana. Również w uzasadnieniu kontrolowanej decyzji reprivatyzacyjnej nie odniesiono się do kwestii posiadania na dzień złożenia wniosku dekretowego. Zatem organ administracji, rozpatrując ponownie sprawę z wniosku dekretowego o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Widok 22, ma obowiązek przeprowadzić odpowiednie postępowanie dowodowe w zakresie ustalenia, czy zaistniała przesłanka determinująca pozytywne rozpoznanie wniosku dekretowego w postaci posiadania gruntu przez pierwotnego właściciela nieruchomości lub jego następców prawnych. Poczynione ustalenia powinny znaleźć odzwierciedlenie w treści uzasadnienia decyzji.

Po drugie, organ ponownie rozpatrując przekazaną sprawę powinien zapewnić udział w postępowaniu wszystkim jego stronom, w szczególności właścicielom lokali wyodrębnionych, będącym zarazem współużytkownikami wieczystymi przedmiotowej nieruchomości gruntowej, którzy zostali dotychczas pominięci w postępowaniu.

Z uwagi na powyższe, zachodziła konieczność przekazania sprawy do ponownego rozpatrzenia oraz przeprowadzenia postępowania dowodowego.

Wszystkie wskazane powyżej ustalenia powinny znaleźć odzwierciedlenie w treści uzasadnienia decyzji Prezydenta m.st. Warszawy.

## **7. Brak nieodwracalnych skutków prawnych**

7.1. Kontrolowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 lipca 2014 r. nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

W myśl wskazanego przepisu przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n.

7.2. Na płaszczyźnie prawa administracyjnego pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprzywatywacyjnej), w których brak jest możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej, będącej następstwem decyzji administracyjnej, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego (B. Adamiak, Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993, nr 5, poz. 104, P. Przybysz, *Kodeks postępowania administracyjnego*, Warszawa 2017).

Definicja zawarta w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. 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.

7.3. Przenosząc powyższą definicję na grunt przedmiotowej sprawy, należy wskazać, że nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Widok 22 nie została zbyta na rzecz osób trzecich. Jak wynika z treści ksiąg wieczystych nr \_\_\_\_\_, nr \_\_\_\_\_ i nr \_\_\_\_\_, właścicielem działek nr \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ jest Miasto Stołeczne Warszawa, a ich użytkownikiem wieczystym- w dalszym ciągu beneficjent decyzji A \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_.

7.4. W konsekwencji Komisja stwierdziła, że nie zaistniały nieodwracalne skutki prawne, o których mowa w przepisie art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

## **8. Wnioski stron postępowania**

8.1. Pismem z dnia 21 sierpnia 2019 r. A \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_ reprezentowany przez adw. J \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_, korzystając z możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów

i materiałów oraz zgłoszonych żądań, wniósł o przesłuchanie na rozprawie świadków, którzy w przedmiotowej sprawie złożyli zeznania na piśmie, uzasadniając swoje żądanie chęcią zadania świadkom pytań, której to możliwości został pozbawiony przez odebranie zeznań na piśmie. Poddał w wątpliwość, czy osoby, które podpisały zeznania, faktycznie je złożyły. Powołując się na treść art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zwrócił dodatkowo uwagę, że w przedmiotowej sprawie nie ma żadnych wątpliwości, iż dawna właścicielka R F była w posiadaniu nieruchomości. Wskazał, że jej pełnomocnik- adwokat B M , w jej imieniu administrował nieruchomością, położoną przy ul. Widok 22. Zarzucił ponadto, że podczas przeglądania akt nie stwierdził, żeby akta dot. podwójnego postępowania spadkowego były dołączone do akt sprawy a trudność w przeglądaniu akt postępowania przed Komisją wynika z ogromu dokumentów oraz braku ich posegregowania. Podnosił, że ustosunkowanie się do materiału dowodowego jest w przedmiotowej sprawie (a także innych sprawach przed Komisją) trudne, bowiem Komisja w żaden sposób nie sygnalizuje stronom, jakie elementy postępowania przed Prezydentem m.st. Warszawy uważa za wadliwe.

8.2. Komisja zauważa, że zgodnie z art. 78 § 1 k.p.a., żądanie strony dotyczące przeprowadzenia dowodu należy uwzględnić, jeżeli przedmiotem dowodu jest okoliczność mająca znaczenie dla sprawy. Zgodnie z § 2 tego artykułu, organ administracji publicznej może nie uwzględnić żądania, które nie zostało zgłoszone w toku przeprowadzania dowodów lub w czasie rozprawy, jeżeli żądanie to dotyczy okoliczności już stwierdzonych innymi dowodami, chyba że mają one znaczenie dla sprawy. Jak zauważa się w orzecznictwie sądownoadministracyjnym, organy administracji mają obowiązek podejmować czynności niezbędne do wyjaśniania sprawy, nie zaś wszystkie czynności, których przeprowadzenie postuluje strona postępowania. To, czy dany dowód zostanie przeprowadzony, zależy od przydatności tego dowodu dla wyjaśnienia okoliczności sprawy, co do których organ ma wątpliwości (*vide* wyrok NSA z dnia 29 marca 2017 r. II OSK 1936/15, publ. [orzeczenia.nsa.gov.pl](http://orzeczenia.nsa.gov.pl)).

Odnosząc się do wniosku pełnomocnika A F o przesłuchanie na rozprawie świadków, którzy w przedmiotowej sprawie złożyli zeznania na piśmie Komisja zauważa, że nie wskazał on okoliczności, na które świadkowie mieliby zostać przesłuchani na rozprawie. Na podstawie złożonych przez świadków zeznań, jak i na podstawie zgromadzonego obszernego materiału dowodowego, Komisja dokonała już pogłębionej analizy dokumentów i wszechstronnej oceny posiadanych akt administracyjnych i szczegółowo zapoznała się z sytuacją lokatorów w budynku przy ul. Widok 22 oraz

dokładnie ustaliła, w jaki sposób zmieniła się lokatorów począwszy od 2014 r. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie jest wyczerpujący. Na podstawie ww. dokumentów Komisja dokonała m.in. analizy wysokości stawek czynszu, stopy podwyżek czynszu, skali zadłużenia lokatorów i liczby postępowań eksmisyjnych, a także powodów, dla których lokatorzy bez eksmisji opuszczali lokale.

8.3. W nawiązaniu do zarzutu, jakoby akta dot. podwójnego postępowania spadkowego nie były dołączone do akt sprawy udostępnianych stronie Komisja stwierdza, że jest on oczywiście bezzasadny. Jak bowiem wynika z analizy akt KR II R 36/18, akta sprawy sądowej Sądu Grodzkiego w Warszawie, sygn. [redacted] zostały dołączone do materiału dowodowego w postępowaniu KR II R 36/18 w dniu 15 maja 2019 r., a uwierzytelnione kopie całości akt spraw toczących się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie pod sygn. akt [redacted] dot. stwierdzenia nabycia spadku po E [redacted] W [redacted] i A [redacted] W [redacted] Wiceprezes Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie nadesłał w dniu 20 maja 2019 r. W związku z powyższym, ww. akta, wraz z całym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym zostały udostępnione pełnomocnikowi A [redacted] F [redacted], przez którego upoważnione osoby przeglądały akta ww. sprawy w dniu 9 sierpnia 2019 r. Jego zarzuty w tym zakresie nie znajdują zatem żadnego uzasadnienia.

## 9. Strony postępowania rozpoznawczego

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

Zasadą jest, że ustalenie interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym następuje w toku postępowania, przy zachowaniu reguł prawa obrony przyznanej przepisami prawa procesowego. 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 IOSK 329/08).

W judykaturze przyjmuje się, iż stronami postępowania dekretoowego są nie tylko przeddekretowi właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni, ale także każdy, komu

przysługuje tytuł prawnorzeczowy do nieruchomości, a zatem obecni właściciele lokali (i to zarówno w budynkach dekretowych oraz podekretowych), jak i obecni użytkownicy wieczystości nieruchomości, (por. wyrok NSA z dnia 24 kwietnia 2008 r., sygn. akt I OSK 264/08, z dnia 8 lutego 2007 r., sygn. akt I OSK 1110/06, z dnia 31 marca 2011 r., sygn. akt I OSK 798/10; wyrok WSA w Warszawie z dnia 27 lipca 2017 r., sygn. akt I SA/Wa 116/17).

9.2. Z uwagi na powyższe, za strony postępowania należało uznać S F reprezentowany przez W M (art. 23 ust. 1e u.g.n.); beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnej, tj. A F ; obecnego właściciela nieruchomości, tj. M S W reprezentowane przez P W ; obecnych właścicieli lokali i obecnych użytkowników wieczystych, tj. N S Z Z „S”, „L” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W, N K, I A, A G, M G (ustalonego na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Siedlcach z dnia 18 września 2006 r., sygn. akt następcę prawnego K G - figurującego w księdze wieczystej nr jako współwłaściciel lokalu nr ), J C, O B M G W G H G, M B, M E B W B, J G, A D -B, E N K, S K oraz wpisanych w dziale IV ksiąg wieczystych wyodrębnionych lokali wierzycieli hipotecznych, tj. B P K O S.A. z siedzibą w W i B M S.A.

## 10. Konkluzja

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4a, 4b i 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja uchyliła w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 lipca 2014 r., nr 328/GK/DW/2014 i przekazała sprawę Prezydentowi m.st. Warszawy do ponownego rozpatrzenia.

Przewodniczący Komisji  
Sebastian Kaleta



#### Pouczenie:

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi [j.t. Dz.U. z 2017 r. poz. 1369 ze zm. dalej: p.p.s.a.], art. 53 § 1 p.p.s.a oraz art. 54 § 1 p.p.s.a). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).
2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 221 poz. 2193, ze zm.).
3. W myśl zaś art. 243 § 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane – na jej wniosek – prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy powinien zawierać oświadczenie strony obejmujące dokładne dane o stanie majątkowym i dochodach, a jeżeli wniosek składa osoba fizyczna, ponadto dokładne dane o stanie rodzinnym oraz oświadczenie strony o niezatrudnieniu lub niepozostawaniu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.
4. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 49 § 1 k.p.a. Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjno-biurową Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.
5. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. strony mogą być zawiadamiane o wszczęciu postępowania, decyzjach i innych czynnościach Komisji poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie albo doręczenie uważa się za dokonane po upływie 7 dni od dnia publicznego ogłoszenia.