



Warszawa, 5 maja 2020 r.

Sygn. akt KR III R 38/19

DECYZJA NR KR III R 38/19

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Sebastian Kaleta

Członkowie Komisji:

Wiktor Klimiuk, Łukasz Kondratko, Robert Kropiwnicki, Paweł Lisiecki, Jan Mosiński,
Bartłomiej Opaliński, Sławomir Potapowicz, Adam Zieliński

po rozpoznaniu w dniu 5 maja 2020 r. na posiedzeniu niejawnym sprawy w przedmiocie:
decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24 lipca 2009 r. nr _____ dotyczącej
nieruchomości położonej w Warszawie przy Alei Szucha 17/19 (dawne ozn. hip. 5154),
stanowiącej działkę ewidencyjną nr _____ z obrębu _____ (obecnie działka nr _____ i nr
obręb _____) oraz przy ulicy Litewskiej 1 (dawne ozn. hip. 5142), stanowiącej działkę
ewidencyjną nr _____ z obrębu _____, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa
w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr _____

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy reprezentowanego przez Prezydenta Miasta
Stołecznego Warszawy, G C -G P G S z o_
o S K A z siedzibą w § , B _
M K , F K B S z o o w
S , T K , H K i Prokuratora Regionalnego
w Warszawie

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4a i 4b i 5 ustawy z dnia 9
marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji
reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem
prawa (Dz. U. z 2018 r. poz. 2267, dalej: ustawa z 9 marca 2017 r.) w związku z art. 7 ust. 1
dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st.

Warszawy (Dz.U. z 1945 r. poz. 50, nr 279; dalej: dekret warszawski) w związku z art. 2 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r.

orzeka:

stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24 lipca 2009 r. nr z naruszeniem prawa.

UZASADNIENIE

I.

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w związku z art. 16 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r., postanowieniem z dnia 16 lipca 2019 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. KR III R 38/19 w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24 lipca 2009 r. nr [znak:], którą:

- w pkt I. ustanowiono na 99 lat prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego położonego przy Al. Szucha 17/19, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr z obrębu o powierzchni n2 i nr z obrębu o powierzchni m2, uregulowanego w KW , stanowiącego część dawnych nieruchomości hipotecznych oznaczonych nr 5154 i 5142, na rzecz T i H małżonków K na zasadach wspólności ustawowej,

- w pkt II. ustalono „czynsz symboliczny” z tytułu użytkowania wieczystego gruntu opisanego w pkt I. w wysokości netto 3.013 zł, wskazując, że czynsz ten płatny jest z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku na konto Zarządu Mienia Skarbu Państwa oraz, że „czynszu symbolicznego” nie pobiera się za rok, w którym zostanie ustanowione umową w formie aktu notarialnego prawo użytkowania wieczystego.

Opisane powyżej postanowienie Komisji, zostało ogłoszone w dniu 19 lipca 2019 r. w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości (dalej: BIP).

Postanowieniem Komisji z dnia 16 lipca 2019 r. sygn. akt KR III R 38/19, na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z 9 marca 2017 r., zawiadomiono właściwe organy

administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego oraz zawiadomiono o wydaniu tego postanowienia poprzez ogłoszenie w BIP, co z kolei nastąpiło w dniu 19 lipca 2019 r.

Zawiadomieniem Komisji z dnia 16 lipca 2019 r. sygn. akt KR III R 38/19, na podstawie art. 16 ust. 2, 3 i 4 ustawy z 9 marca 2017 r., zawiadomiono o wszczęciu postępowania rozpoznawczego następujące strony: Miasto Stołeczne Warszawa, Główny Urząd Miar, z siedzibą w Warszawie, ul. Miodowa 1, 00-498 Warszawa, Kancelaria Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Miodowa 1, 00-498 Warszawa, Biuro Miar, ul. Miodowa 1, 00-498 Warszawa, Kancelaria Regionalnego Prokuratora w Warszawie, ul. Miodowa 1, 00-498 Warszawa.

Postanowieniem z dnia 16 lipca 2019 r. Komisja zwróciła się do Społecznej Rady przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Społeczna Rada) z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24 lipca 2009 r. nr 1234567890 dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy Al. Szucha 17/19 i ul. Litewskiej 1. Przedmiotowe postanowienie zostało ogłoszone w BIP w dniu 19 lipca 2019 r.

Pismami z dnia 19 lipca 2019 r. zawiadomiono w trybie art. 26 ust. 2 ustawy z 9 marca 2017 r. kolejno: Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie (dalej: WSA), Prokuratora Regionalnego w Warszawie, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie (dalej: SKO) oraz Miasto Stołeczne Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy, o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w niniejszej sprawie wraz z pouczeniem o zawieszeniu z mocy prawa postępowań dotyczących decyzji reprivatyzacyjnej albo postępowań o zapłatę odszkodowania lub wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, albo innych postępowań przed tymi organami lub sądami toczących się na skutek wydania decyzji reprivatyzacyjnej.

Z chwilą wszczęcia postępowania rozpoznawczego, zgodnie z art. 24a ust. 3 ustawy z 9 marca 2017 r., wpis ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających w księdze wieczystej nr 1234567890 prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych, dokonany na podstawie postanowienia Komisji z dnia 23 lipca 2018 r. w ramach czynności sprawdzających pod sygn. KR III S 142/18, wywołał skutki ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym w sprawie KR III R 38/19.

Postanowieniem SKO z dnia 29 lipca 2019 r. sygn. 1234567890 zawieszono postępowanie administracyjne w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta m.st.

Warszawy z dnia 24 lipca 2009 r. nr [redacted] do czasu przekazania SKO
prawomocnej decyzji Komisji w sprawie KR III R 38/19.

Postanowieniem Komisji z dnia 13 sierpnia 2019 r. sygn. akt KR III R 38/19, na podstawie art. 123 § 1 w związku z art. 75 § 1 i art. 84 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm., dalej: kpa) w związku z art. 38 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r., 1. dopuszczono dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia: a) wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy Alei Szucha 17/19, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr [redacted] i nr [redacted] z obrębu [redacted], dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [redacted], oznaczona dawnym wykazem numeru hipotecznego 5154, według stanu na dzień 24 lipca 2009 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr [redacted]) – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami; b) wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Litewskiej 1, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr [redacted] z obrębu [redacted], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [redacted], oznaczona dawnym wykazem numeru hipotecznego 5142, według stanu na dzień 24 lipca 2009 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr [redacted]) – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami; c) wartości rynkowej budynku mieszkalnego (tzw. pałacyku generałowej Marii Agapijowej) stanowiącego odrębną nieruchomość, wzniesionego przed 1945 r., usytuowanego na gruncie położonym w Warszawie przy Alei Szucha 17/19, oznaczonym w ewidencji gruntów jako działka nr [redacted] z obrębu [redacted] dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [redacted], oznaczona dawnym wykazem numeru hipotecznego 5154, według stanu na dzień 24 lipca 2009 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr [redacted]) – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami; d) wartości rynkowej budynku garażowego stanowiącego odrębną nieruchomość, wzniesionego przed 1945 r., usytuowanego na gruncie położonym w Warszawie przy Alei Szucha 17/19, oznaczonym w ewidencji gruntów jako działka nr [redacted] z obrębu [redacted] dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [redacted], oznaczona dawnym wykazem numeru hipotecznego 5154,

według stanu na dzień 24 lipca 2009 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami; e) wartości rynkowej budynku stróżówki stanowiącego odrębną nieruchomość, wzniesionego przed 1945 r., usytuowanego na gruncie położonym w Warszawie przy Alei Szucha 17/19, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr z obrębu, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr, oznaczona dawnym wykazem numeru hipotecznego 5154, według stanu na dzień 24 lipca 2009 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz zawiadomiono o wydaniu tego postanowienia poprzez ogłoszenie w BIP, co z kolei nastąpiło w dniu 14 sierpnia 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 9 września 2019 r. wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy do dnia 18 listopada 2019 r. Zawiadomienie ogłoszono w BIP w dniu 9 września 2019 r.

W dniu 20 września 2019 r. udostępniono radcy prawnemu I R (pełnomocnikowi strony postępowania – G C -G I C S z o o S K -A z siedzibą w S umocowanym do przeglądania oraz wykonania fotokopii) akta sprawy wraz z kompletnymi załącznikami.

W dniu 23 września 2019 r. biegła z zakresu wyceny nieruchomości złożyła opinię sporządzoną na podstawie postanowienia Komisji z dnia 13 sierpnia 2019 r.

Pismem z dnia 25 października 2019 r. (data wpływu: 28 październik 2019 r.) G. C -G P G S z o o S K A z siedzibą w S wniosła o utrzymanie w mocy decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z 24 lipca 2009 r. nr, ewentualnie w przypadku poczynienia odmiennych ustaleń wskazujących - w ocenie Komisji, na wystąpienie nieprawidłowości przy wydawaniu decyzji reprivatyzacyjnej – o stwierdzenie, że w związku z odpłatnym nabyciem przez spółkę nie będącą w złej wierze prawa własności przedmiotowej nieruchomości, w zaistniałym stanie faktycznym - doszło do zaistnienia nieodwracalnych skutków prawnych. Wniosła o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentów w postaci pisemnych oświadczeń zarządu spółki na okoliczności związane z brakiem kontaktów oraz brakiem istnienia relacji biznesowych oraz towarzyskich spółki i osób ją

reprezentujących z T i H K - przed dniem zawarcia umowy przedwstępnej oraz braku istnienia powiązań pomiędzy tymi podmiotami.

W dniu 31 października 2019 r. udostępniono radcy prawnemu I F akta sprawy wraz z załącznikami.

Zawiadomieniem z dnia 7 listopada 2019 r. wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy do dnia 18 stycznia 2020 r. Zawiadomienie ogłoszono w BIP w dniu 7 listopada 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 6 grudnia 2019 r. Komisja zawiadomiła dodatkowo T K i H K , o wszczęciu w dniu 16 lipca 2019 r. z urzędu postępowania rozpoznawczego. Zawiadomienie zostało ogłoszone w BIP w dniu 6 grudnia 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 8 stycznia 2020 r. wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy do dnia 18 marca 2020 r. Zawiadomienie ogłoszono w BIP w dniu 8 stycznia 2020 r.

W dniu 9 stycznia 2020 r. udostępniono radcy prawnemu I R akta sprawy KR III R 38/19.

Zawiadomieniem z dnia 20 stycznia 2020 r. poinformowano strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, na podstawie art. 10 § 1 k.p.a. Zawiadomienie ogłoszono w BIP w dniu 20 stycznia 2020 r.

W dniu 22 stycznia 2020 r. udostępniono radcy prawnemu I R akta sprawy wraz z kompletnymi załącznikami.

W dniu 29 stycznia 2020 r. udostępniono T i K akta sprawy wraz z kompletnymi załącznikami.

W dniu 4 lutego 2020 r. udostępniono apl. radc. K i I działającej z upoważnienia radcy prawnej R R działającej z upoważnienia T K (umocowanej do przeglądania oraz wykonania fotokopii) akta sprawy wraz z kompletnymi załącznikami.

Pismem z dnia 3 lutego 2020 r. spółka C C G P G S z o c S K -A z siedzibą w S przedstawiła stanowisko w sprawie oraz wypowiedziała się co do zebranych dowodów i materiałów. Wniosła o wydanie decyzji utrzymującej w mocy decyzje reprivatyzacyjną, ewentualnie o stwierdzenie, że w związku z odpłatnym nabyciem przez Spółkę nie będącą w złej wierze prawa własności nieruchomości, zaistniały nieodwracalne skutki prawne. Spółka wskazała, że przeprowadzone przez Prokuraturę i inne organy ścigania

- postępowanie przygotowawcze nie dostarczyło żadnych dowodów mogących świadczyć o tym, iż decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nr _____ wydana została w oparciu o fałszywe dowody, czy też aby decyzja ta wydana została w wyniku przestępstwa. Brak jest w szczególności jakichkolwiek dowodów, które miałyby potwierdzić, iż T _____ K _____ posługiwał się dokumentami nieprawdziwymi, w których podrobione zostały podpisy M _____ R _____ lub aby działał wbrew umowom zawartym pomiędzy tymi osobami. Wskazano, iż wszelkie czynności prawne, które doprowadziły do nabycia praw i roszczeń dekretowych do przedmiotowej nieruchomości przez T _____ i H _____ małżonków K _____, dokonane zostały przed notariuszem w formie aktów notarialnych i przez osoby upoważnione do ich zawarcia. Zachowana została zatem przepisana prawem forma dokonania tych czynności i w tym zakresie nie budzą one żadnych wątpliwości od strony formy prawnej, jak i również w zakresie reprezentacji. Ponadto podniesiono, że w przedmiotowym stanie faktycznym nie sposób przyjąć, aby decyzja została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa. A _____ R _____ jako przedwojenny właściciel z zachowaniem 6 miesięcznego terminu złożył wniosek o przyznanie mu prawa własności czasowej do gruntu i wniósł opłatę manipulacyjną. Zgromadzony materiał dowodowy nie wykazuje, aby nie był on w dacie złożenia wniosku dekretowego posiadaczem przedmiotowej nieruchomości. Wskazano, że zapłacona M _____ R _____ cena nabycia praw i roszczeń do przedmiotowej nieruchomości przez T _____ K _____ w żadnej mierze nie była zaniżona, czy też marginalna. Oceniając ustaloną cenę nabycia praw i roszczeń, spółka zwróciła uwagę, iż miało to miejsce w roku 2000, a więc 9 lat wcześniej niż na dzień wyceny, kiedy siła nabywcza pieniądza była znacząco inna niż obecnie, a po drugie na ogromne ryzyko z jakim wiązało się nabycie przedmiotowych praw i roszczeń dla kupującego, bowiem w dacie zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży i zapłaty na jej rzecz poczet ceny nieruchomości miała niepewny stan prawny. Podniesiono, że zakup przez T _____ K _____ roszczeń i praw dekretowych do przedmiotowej nieruchomości było inwestycją niezwykle ryzykowną w 2000 roku, kiedy to faktycznie doszło do zawarcia umowy przedwstępnej i zapłaty ceny. Sama cena w kwocie 520.000,00 zł nie była również ceną marginalną mając na uwadze stan prawny jak i faktyczny tej nieruchomości. Ponadto spółka podniosła, że przesłanki z art. 30 pkt 4b-8 ustawy z 9 marca 017 r., nie powinny być w ogóle brane pod uwagę przez Komisję w niniejszej sprawie w myśl zasady tempus regit actum - według której skutki zdarzenia prawnego ocenia się według przepisów prawa materialnego obowiązujących w chwili, gdy dane zdarzenie nastąpiło. Ma ona bowiem charakter podstawowej reguły prawa intertemporalnego. Z retroaktywnym działaniem prawa mamy zaś do czynienia wtedy, gdy

nowe prawo stosuje się do zdarzeń zamkniętych w przeszłości, zakończonych przed wejściem w życie nowych przepisów. Zdaniem spółki mimo, że zasada niedziałania prawa wstecz oraz zasada demokratycznego państwa prawa nie mają charakteru absolutnego, to w niniejszej sprawie w całości należy je zastosować, mając na uwadze, że w tym zakresie ustawodawca w żaden sposób nie postanowił w przepisach intertemporalnych o stosowaniu ustawy z mocą wsteczną.

Ponadto wskazano, że w przypadku ustalenia w toku niniejszego postępowania przez Komisję, że istnieją podstawy do uchylenia przedmiotowych decyzji reprivatyzacyjnych, to z ostrożności Spółka wniosła o uznanie, że w sprawie wystąpiły nieodwracalne skutki prawne.

Zawiadomieniem z dnia 12 marca 2020 r. wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy do dnia 18 maja 2020 r. Zawiadomienie ogłoszono w BIP w dniu 12 marca 2020 r.

II.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości

Nieruchomość warszawska położona pod aktualnym adresem Aleja Szucha 17/19 i ul. Litewska 1, którą ujawniono w dawnej księdze hipotecznej pod numerem 5142 i 5154, została objęta działaniem dekretu warszawskiego.

Dawna księga hipoteczna nr 5142 obejmowała teren o powierzchni łokci kw., tj. sążni kw. Nieruchomość była niezabudowana przed 1945 r., mieściła się pod ówczesnym adresem: Al. Szucha 15, a następnie Al. I Armii WP nr 15/17.

Dawna księga hipoteczna nr 5154 obejmowała teren o powierzchni łokci kw., tj. sążni kw. Nieruchomość była zabudowana przed 1945 r. budynkiem mieszkalnym 2 kondygnacyjnym - 10-izbowym o kubaturze m² (tzw. pałacykiem generałowej Marii Apaijew lub tzw. pałacykiem Szucha), garażem (tzw. budynkiem transportu i łączności) oraz kordegardą (tzw. wartownią lub stróżówką) pod ówczesnym adresem: Al. Szucha 17, a następnie Al. I Armii WP nr 15/17. Budynki przetrwały wojnę praktycznie nienaruszone.

Obecnie na przedmiotową nieruchomość składają się trzy działki ewidencyjne:

- działka nr stanowiąca grunt zabudowany kordegardą (tzw. wartownią lub stróżówką) o ogólnej kubaturze m³ położona w obrębie o powierzchni m², dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w X Wydziale Ksiąg

Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta pod nr [redacted] z oznaczeniem adresowym: Al. Szucha 17/19. Działka była usytuowana na przedwojennej nieruchomości hipotecznej pod nr 5154;

- działka nr [redacted] stanowiąca grunt zabudowany nowym biurowcem (zabudowana po decyzji reprivatyzacyjnej) położona w obrębie [redacted] o powierzchni [redacted] m² o kubaturze m³, dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w X Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta pod nr [redacted] z oznaczeniem adresowym ul. Litewska 1. Działka była usytuowana na przedwojennej nieruchomości hipotecznej pod nr 5142, natomiast na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z 24 lipca 2009 r. nr [redacted], wchodziła w skład działki nr [redacted]

- działka nr [redacted] stanowiąca grunt zabudowany przedwojennym budynkiem mieszkalnym (tzw. pałacykiem Generałowej Marii Agapijewnej powstałym w 1895 r.) o powierzchni zabudowy [redacted] m², budynkiem garażowym (tzw. budynkiem transportu i łączności) o powierzchni zabudowy [redacted] m² oraz częściowo budynkiem stróżówki o powierzchni użytkowej [redacted] m², położona w obrębie [redacted] o powierzchni [redacted] m², dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w X Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta pod nr [redacted] z oznaczeniem adresowym Al. Szucha 17/19. Działka była usytuowana na przedwojennej nieruchomości hipotecznej pod nr 5154, natomiast na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z 24 lipca 2009 r. nr [redacted], wchodziła w skład działki nr [redacted]

Przedmiotowe nieruchomości zlokalizowane są w Dzielnicy Śródmieście, w centralnej części miasta, przy ulicy Litewskiej. Usytuowane są na terenie obszaru Śródmieście Południowe. W bliskiej odległości znajdują się m.in. Łazienki Królewskie, Ogrody Kancelarii Premiera RP, Kancelaria Prezesa Rady Ministrów, Teatr Syrena oraz liczne obiekty handlowo-usługowe, obiekty sportu, oświaty i zdrowia.

Działka nr [redacted] i nr [redacted] powstały w wyniku podziału działki ewidencyjnej nr [redacted] z obrębem [redacted] zatwierdzonego decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28 grudnia 2011 r. nr [redacted].

W okresie przedwojennym i powojennym, działka nr [redacted] (a na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej – część działki nr [redacted]), była gruntem niezabudowanym. Na tej nieruchomości w 1960 r. Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawa wybudowało: budynek mieszkalny 6-kondygnacyjny, podpiwniczony, zawierający 40 mieszkań o powierzchni zabudowy [redacted] m², zamieszkiwany do połowy lat 90-tych XX wieku przez pracowników ambasady ZSRR (w pałacyku działało przedszkole dla ich dzieci) oraz budynek

garażowy (tzw. budynek transportu i łączności) o kubaturze m3. Po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej, budynki zostały zburzone a w ich miejsce wybudowano nowy biurowiec.

Budynek mieszkalny (tzw. pałacyk Generałowej Marii Agapijewnej) usytuowany na działce nr oraz kordegarda (wraz z bramą wjazdową) usytuowana na działce nr zostały ujęte w gminnej ewidencji zabytków m.st. Warszawa zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy kolejno: z 24 lipca 2012 r. nr oraz z 9 czerwca 2014 r. nr

Teren przedmiotowych nieruchomości znajduje się w granicach układu urbanistycznego Stanisławowskiego założenia urbanistycznego ujętego zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 sierpnia 2016 r. nr oraz wpisanego do rejestru zabytków pod nr A- decyzją z lipca 1965 r.

2. Pierwotny właściciel nieruchomości

2.1. Zgodnie z zaświadczeniem Sądu Grodzkiego w Warszawie z dnia 21 czerwca 1948 r. nr (świadcstwo Wydziału Hipotecznego), stosownie do działów I i II wykazu hipotecznego nieruchomości warszawskiej: rej. hip. Nr 5154 przy Alei Szucha o powierzchni lokci kw – według stanu na dzień 18 czerwca 1948 r., prawo własności uregulowane było jawnym wpisem na imię: A R na mocy aktu z 28 grudnia 1919 r. za nr 1 (nieczytelne) tej księgi. Dawna księga wieczysta nr 5154 została zamknięta w dniu 6 czerwca 1960 r.

2.2. Zgodnie z zaświadczeniem Sądu Grodzkiego w Warszawie z dnia 21 czerwca 1948 r. nr (świadcstwo Wydziału Hipotecznego), stosownie do działów I i II wykazu hipotecznego nieruchomości warszawskiej: rej. hip. Nr 5142 przy Alei Szucha o powierzchni lokci kw – według stanu na dzień 18 czerwca 1948 r., prawo własności uregulowane było jawnym wpisem na imię: A R na mocy aktu z 28 grudnia 1919 r. za nr 1341 tej księgi. Dawna księga wieczysta nr 5142 została zamknięta w dniu 6 czerwca 1960 r.

2.3. A F urodził się marca 1878 r. jako syn S i M domu W. W 1932 r. ożenił się z M J z domu K urodzoną w 1905 roku. Zmarł kwietnia 1951 r. w Warszawie. Był znanym inżynierem, przemysłowcem, bankierem i jednym z bogatszych osób w Warszawie przed wojną. Był w posiadaniu wielu nieruchomości na terenie Warszawy oraz wielu kolekcji obrazów i cennych dzieł sztuki.

2.4. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia kwietnia 1959 r. sygn. akt I stwierdzono, że spadek po A I

F. nabyła w drodze dziedziczenia testamentowego w całości żona M J.
R z domu P K

3. Postępowanie na podstawie wniosków dekretowych

3.1. Objęcie gruntu oznaczonego dawnym nr hip. 5142 i nr 5154 w posiadanie przez gminę Miasto Stołeczne Warszawa nastąpiło w dniu 23 stycznia 1948 r., tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy nr 3, a zatem termin do składania wniosku upływał z dniem 23 lipca 1948 r.

3.2. Okręgowy Urząd Likwidacyjny w Warszawie pismem z dnia 10 maja 1948 r. (znak:) skierowanym do Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie, działając jako „ustawowy zarządca majątków opuszczonych nieobecnego właściciela nieruchomości hip. 5154 przy Al. Szucha 15/17 - A R. ”, wniósł o przyznanie A R. prawa własności czasowej do gruntu przy Al. Szucha 15/17, nr hip 5154.

3.3. W dniu 23 czerwca 1948 r. do Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie, A R. złożył wniosek opatrzony datą 22 czerwca 1948 r. o oddanie mu w wieczystą dzierżawę placu objętego nr hipotecznym 5154 przy Al. Szucha 17. Na podaniu odcisnięto pieczęć pobrania opłaty manipulacyjnej w wysokości 3.000 ówczesnych zł. Do podania dołączono: pokwitowanie wpłaty z asygnacji przychodowej nr z dnia 23 czerwca 1948 r. „za nieruchomość 5154” oraz świadectwo Wydziału Hipotecznego Sądu Grodzkiego w Warszawie z dnia 21 czerwca 1948 r. nr w którym widnieje zapis, iż nieruchomość warszawska nr 5154 położona przy Al. Szucha zawiera powierzchnię łokci kw, czyli sążni kw, zaś tytuł własności tej nieruchomości uregulowany jest jawnym wpisem na imię A R

3.4. W dniu 23 czerwca 1948 r. do Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie, A R złożył wniosek opatrzony datą 22 czerwca 1948 r. o oddanie mu w wieczystą dzierżawę placu objętego nr hipotecznym 5142 przy Al. Szucha 15. Na podaniu odcisnięto pieczęć pobrania opłaty manipulacyjnej w wysokości 3.000 ówczesnych zł. Do podania dołączono: pokwitowanie wpłaty z asygnacji przychodowej nr z dnia 23 czerwca 1948 r. „za nieruchomość 5142” oraz świadectwo Wydziału Hipotecznego Sądu Grodzkiego w Warszawie z dnia 21 czerwca 1948 r. nr w którym widnieje zapis, iż nieruchomość warszawska nr 5142 położona przy Al. Szucha i zawiera powierzchnię

lokci kw, czyli sążni kw, zaś tytuł własności tej nieruchomości uregulowany jest jawnym wpisem na imię A R

3.5. Pismem z dnia 9 września 1949 r. I F E zwróciło się do Nadzoru Kominiarskiego: „W związku z koniecznością zbadania przewodów wentylacyjnych w remontowanym budynku należącym do Kancelarii Cywilnej R.P. przy Al. Szucha nr 15/17 prosi o przesłanie odpowiedniego specjalisty”.

3.6. Pismem z dnia 7 lipca 1949 r. Kancelaria Cywilna Prezydenta R.P. zwróciła się do Zarządu Inspekcji Budowlanej przy Zarządzie Miejskim m.st. Warszawy o przyspieszenie zatwierdzenia projektu centralnego ogrzewania dla budynku przy Al. I-ej Armii WP Nr 15/17, przesłanego pismem z dnia 11 czerwca 1949 r.

3.7. W aktach Urzędu m.st. Warszawy dotyczących przedmiotowych nieruchomości znajduje się sprawozdanie ze wstępnego badania projektu budowlanego sporządzonego przez inspektora budowlanego, a dotyczące ul. I Armii WP nr 15/17 (obecnie Al. Szucha nr 17/19), z którego wynika, że podanie o zezwolenie na budowę zostało złożone w dniu 24 sierpnia 1946 r., zaś budującym jest Ambasada Z.S.R.R.

3.8. Pismem z dnia 19 września 1949 r. skierowanym do Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie, E Z (działająca jako administratorska nieruchomości przy Al. Szucha 15/17) wniosła o wydanie pisemnego orzeczenia: czy teren na którym „obecnie stoi budynek zajęty przez Ambasadę Z.S.R.R. przy Al. Szucha N.15/17 hip. 5142-5154 (...)” wg zamierzeń planu zagospodarowania przestrzennego, przeznaczony jest pod zabudowę i czy właścicielowi będzie przysługiwać prawo do dalszego ewentualnie zabudowania terenu.

3.9. Pismem z dnia 7 października 1949 r. kontroler referatu kontroli Wydziału Polityki Budowlanej Zarządu m.st. Warszawy stwierdził, że nieruchomość przy Al. Szucha 15/17 stanowi grunt zabudowany, zaś użytkownikiem budynku jest Kancelaria Cywilna Prezydenta RP.

3.10. Decyzją Kierownika Urzędu Rejonowego w Warszawie z dnia 30 października 1998 r. ni , po rozpatrzeniu wniosku A R z 23 czerwca 1948 r., odmówiono ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu przy Al. Szucha 17, ozn. hip. 5154 i stwierdzono, że wszystkie budynki znajdujące się na powyższym gruncie przechodzą na własność Skarbu Państwa. W uzasadnieniu wskazano, że z uwagi na istniejącą w obrocie prawnym umowę zamiany przedmiotowej nieruchomości z 8 października 1960 r., aktualny użytkownik wieczysty chroniony jest rękojmą wiary ksiąg publicznych.

Wobec wniesienia przez M... R... odwołania, decyzja nie stała się ostateczna, a postępowanie odwoławcze prowadzone przez Wojewodę Mazowieckiego zostało zawieszono postanowieniem z października 1999 r. nr..., do czasu rozstrzygnięcia sprawy sądowej o stwierdzenie nieważności umowy zamiany z 8 października 1960 r.

Decyzją Wojewody Mazowieckiego z listopada 2005 r. nr... uchylono decyzję Kierownika Urzędu Rejonowego w Warszawie z dnia października 1998 r. i przekazano sprawę do ponownego rozpoznania.

3.11. Prezydium Rady Narodowej orzeczeniem administracyjnym z dnia 17 kwietnia 1958 r. nr... odmówiło A... R... przyznania prawa własności czasowej do gruntu położonego przy Al. Wojska Polskiego 15, nr hip 5142 (obecnie Al. Szucha 17/19) z uwagi na przeznaczenie terenu pod społeczne budownictwo mieszkaniowe.

Decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia czerwca 1997 r. nr... stwierdzono, że orzeczenie Prezydium Rady Narodowej z kwietnia 1958 r. nr... wydane zostało z naruszeniem prawa.

Decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia marca 1999 r. znak... uchylono decyzję z dnia czerwca 1997 r. nr... i przekazano sprawę do rozpatrzenia przez Wojewodę Mazowieckiego.

Decyzją Ministra Budownictwa z dnia sierpnia 2006 r. nr... stwierdzono nieważność orzeczenia Prezydium Rady Narodowej z dnia 17 kwietnia 1958 r. nr...

W uzasadnieniu wskazano, że z akt sprawy nie wynika, aby Prezydium Rady Narodowej przeprowadziło jakiegokolwiek postępowanie dowodowe, które dawałoby podstawę do ustalenia, że według planu teren przedmiotowej nieruchomości przeznaczony został pod społeczne budownictwo mieszkaniowe.

4. Władanie nieruchomością przez ZSRR

4.1. Związek Socjalistycznych Republik Radzieckich i Polska Rzeczypospolita Ludowa umową z dnia 8 października 1960 r. Rep. ..., „dokonują zamiany (...) nieruchomości, w wyniku czego Związek Socjalistycznych Republik Radzieckich przenosi na rzecz Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej własność (...) budynków, stanowiących odrębne nieruchomości i prawa do działek gruntu Nr hip. 5161 przy ul. ... i Nr hip. ... przy Al. I Armii W.P. Nr 9, na których budynki te się znajdują, a Polska Rzeczypospolitej Ludowa przenosi na rzecz Związku Socjalistycznych Republik Radzieckich a/ własność działki gruntu o powierzchni ... m2 położonej w Warszawie przy Alei I

Armii W.P. Nr 17/19, opisane w księdze wieczystej Kw nr 21372, (...) na okres najdłuższy, na jaki w myśl powołanych przepisów może być przyznane prawo własności czasowej, to jest na lat 80 (...) z prawem dalszego przedłużenia, i b/ na odrębną własność, jako odrębne nieruchomości, dwa budynki mieszkalne wraz z wartownią i garażem (...).”

Wyrokiem zaocznym Sądu Okręgowego w Warszawie (w stosunku do pozwanego Skarbu Państwa) z dnia 20 listopada 2000 r. sygn. ..., oddalono powództwo M ... R... o ustalenie nieważności umowy zamiany z dnia 8 października 1960 r. Na skutek apelacji M ... F ..., wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia ... maja 2002 r. sygn. ..., oddalono apelację. Na skutek kasacji M ... R..., wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 13 listopada 2003 r. sygn. ... uchylono wyrok z dnia ... maja 2002 r. sygn. ... i przekazano sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, prawomocnym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia ... czerwca 2004 r. sygn. ... zmieniono wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia ... listopada 2000 r. sygn. ... w ten sposób, że ustalono, że umowa zamiany z dnia ... października 1960 r. Rep. ... jest nieważna. W uzasadnieniu wyroku wskazano, że przedmiotowa umowa zamiany była umową o charakterze mieszanym – częściowo zamiany i częściowo sprzedaży (odnośnie nieruchomości zbywanych przez Z.S.R.R.), zaś w myśl obowiązujących w dacie zawierania umowy zamiany przepisów i założeń ustrojowych, Państwo nie mogło wyzbywać się własności nieruchomości, gdyż prowadziłoby to do uszczuplenia zasobów mienia państwowego, znajdującego się pod szczególną ochroną całego systemu prawnego, włącznie z ówczesną Konstytucją. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, zakaz sprzedaży nieruchomości państwowych nie dotyczył umów zamiany, w następstwie których nie dochodzi do uszczuplenia zasobu własności państwowej, tylko do zastąpienia jednego jej składnika innym. Wskazano, że nie będąc czynnością prawną wprost sprzeczną z przepisami prawa, umowa zmierzała jednak do obejścia prawa, osiągając, na drodze formalnie dozwolonej, skutek zakazany przez prawo. Stało się to w wyniku połączenia dwóch odrębnych nieruchomości, należących niegdyś do A ... i R ..., w jedną nieruchomość KW 21372. Umożliwiło to następnie ustanowienie odrębnej własności budynku, wzniesionego na potrzeby tej umowy na dawnej działce nr hip. 5142, należącej do Skarbu Państwa i przekazanie prawa własności do niego stronie radzieckiej. Dokonane w ten sposób obejście prawa Sąd Apelacyjny uznał za szczególną postać naruszenia zasady słuszności należącej do podstawowych zasad współżycia społecznego. Sprzeczność czynności prawnej z zasadami współżycia w ocenie Sądu stanowiła podstawę do uznania jej

nieważności. Dlatego Sąd Apelacyjny zmienił orzeczenie Sądu Okręgowego i uwzględnił powództwo. Wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia sierpnia 2005 r. sygn. oddalono kasacje pozwanych.

4.2. Prawomocnym wyrokiem zaocznym Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia września 2007 r. sygn. nakazano Skarbowi Federacji Rosyjskiej – Ambasadorowi Federacji Rosyjskiej w Rzeczypospolitej Polskiej oraz wszystkim osobom prawa swoje od niego wywodzące, wydanie nieruchomości przy Al. Szucha 17/19 objętej KW z tym, że wydanie ma nastąpić z wyłączeniem drugiego budynku nie stanowiącego własności Skarbu Państwa

4.3. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia czerwca 2009 r. sygn. , oddalono powództwa H: K: T K o wydanie budynków przy Al. Szucha 17/19, spełniających wymogi z art. 5 dekretu warszawskiego, a nieobjęte wyrokiem zaocznym Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia września 2007 r. sygn. Na skutek apelacji, wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia maja 2010 r. sygn. , uchylono zaskarżony wyrok i przekazano sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania. Po ponownym rozpoznaniu sprawy, prawomocnym postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia grudnia 2011 r. sygn. , umorzono postępowanie.

5. Zbycie praw i roszczeń do nieruchomości

5.1. Aktem notarialnym z dnia 7 kwietnia 2000 r. Rep. A nr , B A K -K działająca w imieniu M R zawarła z T K przedwstępną umowę sprzedaży praw i roszczeń do dawnych nieruchomości hipotecznych nr 5142 i 5154 położonych przy Al. Szucha 15 i Al. Szucha 17, wynikających z art. 7 dekretu warszawskiego, w tym o ich zwrot byłym właścicielom lub ich następcom prawnym, o oddanie ich w użytkowanie wieczyste lub odszkodowanie za te nieruchomości, względnie prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości lub nieruchomości zamienne, za łączną cenę 520.000 złotych.

5.2. Aktem notarialnym z dnia lutego 2004 r. Rep , M J R sprzedała T K na zasadach wspólności ustawowej wraz z żoną H K wszelkie prawa i roszczenia do dawnych nieruchomości hipotecznych nr 5142 i 5154 położonych przy Al. Szucha 15 i Al. Szucha 17, wynikające z treści art. 7 dekretu warszawskiego, w tym o ich zwrot byłym właścicielom lub ich następcom

prawnym, o oddanie ich w użytkowanie wieczyste, wraz z budynkami posadowionymi na nieruchomościach i prawami do nich, względnie roszczenia o odszkodowanie za te nieruchomości bądź o przyznanie nieruchomości zamiennych, za łączną cenę 520.000 złotych. M. R oświadczyła, że powyższa cena obejmuje wartość praw do gruntu w kwocie 26.000 zł i wartość praw do budynku znajdującego się na gruncie, a wybudowanego przed 1945 r. w kwocie 494.000 zł oraz, że wraz z zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży z dnia kwietnia 2000 r. za nr , otrzymała całość kwoty 520.000 zł tytułem zapłaty ceny zbywanych praw i roszczeń. W akcie notarialnym z dnia lutego 2004 r. oświadczone, że w księdze wieczystej prowadzonej dla ówczesnej nieruchomości o nr , jest dokonany wpis własności czasowej na rzecz Związku Socjalistycznych Republik Radzieckich na podstawie umowy zamiany z 1960 r., na okres 80 lat oraz, że „obecnie toczy się postępowanie z pozwu M R) stwierdzenie nieważności umowy zamiany z dnia 8 października 1960 roku (...)”.

Na zlecenie Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w sprawie w dniu grudnia 2017 r. sporządzono opinię biegłego z zakresu badań pisma w celu ustalenia, czy podpis/parafa o treści „M R” widniejąca na stronie 2 i 4 odpisu aktu notarialnego Rep.

z dnia lutego 2004 r. – umowy sprzedaży praw i roszczeń do nieruchomości, zawartej pomiędzy M J. R a T K została nakreślona przez M. R. W sporządzonej opinii zawarto zapis: „Fundamentem identyfikacyjnych badań pisma ręcznego jest fakt, iż grafizm człowieka jest nawykiem i w procesie swego kształtowania ulega indywidualizacji i stabilizacji (...). W omawianym przypadku materiał badawczy stanowią występujące dwukrotnie w przedstawionym do badań kwestionowanym dokumencie (...) kopie zaledwie dwóch znaków graficznych „M” i „R”. Okoliczność, iż nie prezentują one formy pierwopisowej, w znacznym stopniu ogranicza ich możliwości badawcze. Forma kopii nie pozwala na prześledzenie wielu właściwości grafizmu np.: przebiegu linii graficznej, jej cieniowania, nacisku środka pisarskiego na podłoże, detali znaków, linii włosowatych, co w istotnym stopniu ogranicza proces badawczy. Istotniejszy jest jednak fakt, iż na sporne zapisy składają się pojedyncze znaki graficzne, nakreślone pismem na wzór druku. Jest to skromny materiał badawczy, dodatkowo cechujący się niezbyt skomplikowaną konstrukcją znaków. Nie prezentuje on pełni cech charakteryzujących dany grafizm, jego wartość diagnostyczna jest znikoma i nie uzasadnia konfrontowania go z materiałem odniesienia. W takim przypadku, zgromadzenie nawet bardzo dużej ilości próbek porównawczych, nie zwiększy jego wartości badawczej. Dodatkowo w toku badań, mimo formy kopii w jakiej występują sporne zapisy, dostrzeżono zaburzenia linii graficznej i brak

stabilności cech analizowanych znaków. Zaburzenia linii graficznej, pojawiające się w piśmie ręcznym, mogą mieć różnorodne podłoże. Począwszy od czynników zewnętrznych dotyczących okoliczności kreślenia (niewygodna pozycja pisarska, twarde, nierówne podłoże, złe oświetlenie itp.), poprzez kondycję samego piszącego (choroby, złe samopoczucie, silne emocje itp.), a skończywszy na nieudolnych próbach fałszerskich (naśladowanie). Nie jest możliwe jednoznaczne wskazanie, który z nich zadziałał w konkretnym przypadku, a zatem jest to kolejny element wyłączający z badań taki materiał dowodowy. Podsumowując, niska wartość diagnostyczna dowodowych zapisów, forma kopii, w której występują oraz zaburzenia linii graficznej, które obecne są w każdym z analizowanych znaków, wykluczają możliwość przeprowadzenia badań pismoznawczych, a w konsekwencji wnioskowania na ich podstawie. Należy równocześnie podkreślić, iż dysponowanie w trakcie badań pierwopisowymi (tj. sporządzonymi bezpośrednio na podłożu dokumentów) zapisami kwestionowanymi, nie wpłynie w istotny sposób na zwiększenie wartości badawczej przedstawionych do badań realizacji graficznych.”. Jako końcowe wnioski, zawarto sformułowanie: „Kwestionowane kopie podpisów/paraf, w formie inicjałów „M. R.” i „M R”, widniejące na stronie 2 i 4 Odpisu Nr Wypisu Aktu Notarialnego - Umowy Sprzedaży Repertorium A nr z dnia 13.02.2004 r., zawartej pomiędzy M J R a T S K - z uwagi na swoje właściwości, nie upoważniają do przeprowadzenia badań pismoznawczych. Należy równocześnie podkreślić, iż dysponowanie w trakcie badań pierwopisami/oryginałami kwestionowanych zapisów, ze względu na nieobszerność materiału badawczego oraz zaburzenia linii graficznej, nieskomplikowaną budowę i brak stabilności cech analizowanych znaków, nie wpłynie w istotny sposób na zwiększenie wartości badawczej przedstawionych do badań realizacji graficznych”.

6. Postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po Marii Rotwand

Pismem z dnia 8 października 2007 r. Zł S A P U P. W złożyło do Sadu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie wnioski o stwierdzenie nabycia spadku po M J F na ich rzecz - na mocy testamentu notarialnego z dnia grudnia 2005 r. sporządzonego przez notariuszem J R . W uzasadnieniu wniosku wskazano, że M. R. sporządziła następujące testamenty:

- testament notarialny z dnia 22 sierpnia 1995 r. Rep. przed notariuszem E
Γ -W w Kancelarii Notarialnej w K, w którym do całości spadku
powołała swoją siostrzenicę H K -D
- testament własnoręczny z dnia 21 grudnia 2005 r., w którym odwołała wszystkie testamenty
i cały swój majątek zapisała na rzecz S A zaś wykonawcą testamentu
ustanowiła mecenas B K -R
- testament notarialny z dnia 21 grudnia 2005 r. Rep. przed notariuszem
J R w Kancelarii Notarialnej w W, w którym odwołała wszystkie
sporządzone przez siebie dotychczas testamenty i powołała do całego swojego spadku
Z S A P Ł P W. Dodatkowo
zapisała portret A R na rzecz M H m.st. Warszawy, a
wykonawcą testamentu ustanowiła B A K -R
- testament notarialny z dnia 21 czerwca 2006 r. Rep. przed notariuszem
J R w Kancelarii Notarialnej w Warszawie, w którym podtrzymała w mocy
testament z dnia 21 grudnia 2005 r. oraz zapisała na rzecz H D
wszystkie książki i czasopisma, na rzecz M. H m.st. Warszawy – portret
A R oraz akwarelę „A R układający pasjansa” oraz wykonawcą
testamentu ustanowiła adwokat B A K -R „z uwagi na
zaufanie, długoletnią pomoc w tym prawną, zaś wynagrodzenie wykonawcy testamentu ma
wynosić 10 % wartości masy spadkowej”.

W karcie konsultacyjnej lekarza psychiatry z dnia 21 grudnia 2005 r. nr
widnieje zapis, że M: J R została „zgłoszona do badania w dniu 21 grudnia
2005 r. godz. 15.00 przez panią E K -R. Badana przebywa
przeważnie w łóżku ponieważ obawia się zawrotów głowy. Ma na stałe opiekunkę -
studentkę. Kontakt z badaną nieco utrudniony z powodu jej niedosłuchu. Prawidłowo
zorientowana w miejscu, czasie i sytuacji. Zna również dzień tygodnia. Nastrój wyrównany,
pogodny. Nie obserwuje się niepokoju, lęku i innych zakłóceń czynności psychicznych. Jest z
zawodu artystką malarką, pochodzi ze znanej rodziny przemysłowców. Badana oświadczyła,
że w dniu wczorajszym sporządziła nowy testament i prosiła o rozmowę z psychiatrą,
ponieważ nie chce by z powodu jej zaawansowanego wieku ktoś ten testament negocjował.
Zmieniła testament z uwagi na to, że jej dalsza rodzina (dzieci nie ma) nie interesuje się jej
losem, a wyczytała w gazetach o biedzie w Polsce i chciałaby swój majątek przeznaczyć na
poprawę ludzi biednych. Badana orientuje się w wiadomościach politycznych (zna nazwisko
premiera, przyszłego prezydenta)”. W końcowych wnioskach karty zawarto sformułowanie:

„Uważam, że aktualny stan psychiczny badanej M [imię] R [nazwisko] pozwala jej na świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli”.

W karcie konsultacyjnej lekarza psychiatry z dnia 26 czerwca 2006 r. widnieje zapis, że M [imię] R [nazwisko] została zbadana psychiatrycznie w miejscu zamieszkania w dniu 26 czerwca 2006 r. oraz, że: „jest osobą leżącą, opiekuje się nią opiekunka (...), kontakt z badaną jest nieco utrudniony z powodu jej niedosłuchu (...), niedowidzi, ale pokazane palce u rąk liczy prawidłowo, dane personalne podane zgodnie z dowodem osobistym, jest prawidłowo zorientowana w czasie, nastrój pogodny - wyrównany. Pani M [imię] R [nazwisko] oświadczyła, że chciałaby, aby jej twórczość po jej śmierci została przekazana w godne ręce i została wykorzystana na wsparcie biednych ludzi, nie ma bliskiej rodziny. Badana ma zaufanie do mecenas K [imię] -R [nazwisko] (...).” W końcowych wnioskach karty zawarto sformułowanie: „Obecny stan psychiczny M [imię] J [nazwisko] I [nazwisko] pozwala jej na świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli”.

Prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia [data] listopada 2012 r. sygn. [sygnatura] stwierdzono, że spadek po M [imię] J [nazwisko] R [nazwisko], na podstawie testamentu notarialnego z dnia 21 grudnia 2005 r. oraz na podstawie testamentu notarialnego z dnia 26 czerwca 2006 r., nabyło [imię] S [nazwisko] A [nazwisko] P [nazwisko] L [nazwisko] P [nazwisko] i W [nazwisko] z dobrodziejstwem inwentarza.

7. Decyzja reprivatyzacyjna Prezydenta m.st. Warszawy

7.1. Pismem z dnia 14 września 1990 r. (data wpływu 17 wrzesień 1990 r.) M [imię] R [nazwisko] w imieniu której działał adw. F [imię] D [nazwisko], wniosła do Urzędu Gminy Śródmieście Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami o przyznanie wieczystego użytkowania i zwrot budynków położonych przy Al. Szucha 15 nr hip. 5142 oraz przy Al. Szucha 17 nr hip. 5154.

Pismem z dnia 20 lutego 1991 r. Urząd Dzielnicy Warszawa-Śródmieście poinformował adw. R [imię] C [nazwisko] że brak jest aktów prawnych regulujących własność i tryb załatwiania spraw roszczeń z tytułu przejęcia przez Państwo nieruchomości warszawskich i w tej sytuacji Wydział poprzestaje na rejestrowaniu wpływających wniosków i zastrzeżeń oraz kompletowaniu dokumentacji.

7.2. Pismem z dnia 27 marca 1995 r. M [imię] F [nazwisko] w imieniu której działał A [imię] F [nazwisko], wniosła o zwrot nieruchomości przy Al. Szucha 17/19 nr hip. 5142 i nr 5154.

7.3. Pismem z dnia 12 czerwca 1995 r. (data wpływu 14 czerwca 1995 r.) M F w imieniu której działał W S, wniosła do Prezydenta m.st. Warszawy o rozpoznanie wniosku złożonego w dniu 26 czerwca 1948 r. o przyznanie własności czasowej nieruchomości hipotecznej nr 5154 przy Al. Szucha 17.

7.4. Prezydent m.st. Warszawy, po rozpoznaniu wniosku o przyznanie prawa własności czasowej gruntu oznaczonego nr hip. 5154 i nr hip. 5142, decyzją z dnia 24 lipca 2009 r. nr [znak:

- w pkt I. ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego położonego przy Al. Szucha 17/19 oznaczonego jako działka ewidencyjna nr z obrębu o powierzchni m² i nr z obrębu o powierzchni m², na rzecz T K i H K na zasadach wspólności ustawowej;

- w pkt II. ustalił „czynsz symboliczny” z tytułu użytkowania wieczystego gruntu opisanego w pkt I. decyzji w wysokości 3.013 zł netto, wskazując, że czynsz ten płatny jest z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku na konto Zarządu Dzielnicy Mienia Skarbu Państwa oraz, że „czynszu symbolicznego” nie pobiera się za rok, w którym zostanie ustanowione umową w formie aktu notarialnego prawo użytkowania wieczystego.

W uzasadnieniu przedmiotowej decyzji organ wskazał, że objęcie w posiadanie nieruchomości położonej w Warszawie przy Al. Szucha 17/19, dawne oznaczenie hip. nr 5154 i nr 5142 nastąpiło w dniu 23 stycznia 1948 r., tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym nr 3 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy, a więc termin do składania wniosku upływał z dniem 23 lipca 1948 r. Prezydent m.st. Warszawy wskazał, że wniosek o ustanowienie prawa własności czasowej nieruchomości oznaczonej nr hip. 5154 oraz wniosek o ustanowienie prawa własności czasowej nieruchomości oznaczonej nr hip. 5142, zostały złożone przez ówczesnego właściciela – A R w dniu 23 czerwca 1948 r., a więc z zachowaniem terminu z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego. Prezydent m.st. Warszawy ustalił, że nieruchomości nr 5154 i nr 5142 znajdowała się na terenie objętym Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy Warszawa - Śródmieście (zatwierdzonym uchwałą Nr 264/74/93 Rady Dzielnicy Warszawa - Śródmieście z dnia 9 lutego 1993 r.), zatem teren znajdował się na obszarze zespołu usługowo - mieszkaniowego „MDM- Wschód”, w jednostce urbanistycznej oznaczonej symbolem UM3/SE/11, która przeznaczona była dla zabudowy mieszkaniowej o charakterze śródmiejskim, usług ponadlokalnych i lokalnych, obiektów kultury, zdrowia i administracji. Ponadto wskazał, że na nieruchomości oznaczonej nr hip. 5154 znajdowały się 3 budynki - nieuszkodzone podczas działań wojennych (I kategoria): budynek mieszkalny 2 kondygnacyjny, budynek garażowy

oraz stróżówka. Wskazał, że budynki te, zgodnie z art. 5 dekretu warszawskiego, stanowią odrębną od gruntu nieruchomości, będącą własnością następców prawnych dawnego właściciela. Natomiast nieruchomość oznaczona nr hip. 5142 była niezabudowana. W okresie powojennym na nieruchomości oznaczonej nr hip. 5142 wybudowano 6-kondygnacyjny budynek mieszkalny, a na nieruchomości oznaczonej nr hip. 5154 - budynek garażowy. Budynki te stanowią własność Skarbu Państwa.

7.5. Prezydent m.st. Warszawy decyzją z dnia [] r. nr [] [znak: []] odmówił [] i [] F [] K ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego numerem ewidencyjnym [] o powierzchni [] m² i numerem ewidencyjnym [] o powierzchni [] m². W uzasadnieniu wskazał, że nie zostały spełnione przesłanki z art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego z uwagi na to, że przedmiotowe tereny stanowią część ulicy Litewskiej oraz część Al. Szucha, co uniemożliwia pozytywne rozpoznanie wniosku.

8. Stan prawny nieruchomości po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej

8.1. Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta m.st. Warszawy w imieniu którego działał J [] F [] (Zastępca Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy) w dniu 4 sierpnia 2009 r. zawarł z T [] K [] H [] K [] umowę nr [] dotyczącą dzierżawy gruntu zabudowanego o łącznej powierzchni [] m² położonego przy Al. Szucha 17/19 oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [] i nr [] z obrębu [] od dnia 5 sierpnia 2009 r. do dnia października 2009 r. W umowie ustalono jednorazową stawkę czynszu dzierżawnego w kwocie netto 301,30 zł, co odpowiada stawce netto 0,05 zł za 1 m² czynszu dzierżawnego gruntu miesięcznie. W dniu 4 sierpnia 2009 r. sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy przedmiotu umowy dzierżawy.

8.2. Pismem z dnia 28 września 2009 r. T [] K [] i H [] K [] wnieśli o przedłużenie umowy dzierżawy na kolejny okres w celu dalszego zapewnienia ochrony nieruchomości i zapobieżenia ewentualnych dewastacji budynków.

8.3. Wojewoda Mazowiecki pismem z dnia 14 października 2009 r. nr [] nie wyraził zgody na zbycie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Warszawie przy Al. Szucha 17/19. W uzasadnieniu wskazał, że przedmiotowa nieruchomość została przekazana byłemu Z.S.R.R. dla celów dyplomatycznych i pozostaje chroniona immunitetem.

8.4. Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta m.st. Warszawy w imieniu którego działał J F (Zastępca Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy) w dniu 5 lutego 2010 r. zawarł z T K i H K umowę nr dotyczącą dzierżawy gruntu zabudowanego o łącznej powierzchni m2 położonego przy Al. Szucha 17/19 oznaczonego jako działka ewidencyjna nr i nr z obrębu na okres 1 roku od dnia podpisania umowy. W umowie ustalono miesięczną stawkę czynszu dzierżawnego w kwocie netto 150,65 zł, co odpowiada stawce netto 0,05 zł za 1 m2 czynszu dzierżawnego gruntu miesięcznie.

8.5. Aktem notarialnym z dnia lutego 2010 r. Rep. T K i F K złożyli oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, do maksymalnej kwoty 1.000 zł w zakresie zabezpieczenia zwrotowi Skarbowi Państwa przedmiotu umowy dzierżawy oraz obowiązku zapłaty czynszu dzierżawnego, odsetek ustawowych oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 200 %.

8.6. Pismem z dnia 30 lipca 2010 r. H K i T K odstąpili od umowy dzierżawy nr z dnia lutego 2010 r.

8.7. Wojewoda Mazowiecki zarządzeniem z dnia 18 października 2010 r. nr wyraził zgodę Prezydentowi m.st. Warszawy na zbycie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Warszawie przy Al. Szucha 17/19.

8.8. Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta m.st. Warszawy wraz z T i H K, protokołem rokowań z dnia 4 lutego 2011 r. uzgodnili, że Skarb Państwa sprzeda budynek mieszkalny 6-kondygnacyjny oraz budynek garażowy - stanowiące własność Skarbu Państwa, a wybudowane w 1960 r., za łączną cenę 2.290.974 zł, w tym cena budynku mieszkalnego – 2.255.349 zł oraz cena budynku garażowego – 35.625 zł. Wskazano, że ww. ceny zostały ustalone na podstawie ich wartości określonej na zlecenie m.st. Warszawy przez rzeczoznawcę majątkowego dr hab. K C w operacie szacunkowym z 28 grudnia 2010 r.

8.9. Notarialną umową z dnia 22 lutego 2011 r. Rep. , oddano w użytkowanie wieczyste nieruchomość oznaczoną numerem ewidencyjnym i z obrębu położoną przy Al. Szucha 17/19, na rzecz To K i H K, do dnia lutego 2110 r. Ponadto na mocy tego aktu, m.st. Warszawa sprzedało T K i H K budynki wybudowane po 1945 r., tj. budynek 6-kondygnacyjny oraz budynek garażowy o powierzchni m2, za łączną cenę 2.290.974 zł.

8.10. Prezydent m.st. Warszawy decyzją z dnia 17 czerwca 2011 r. nr [redacted], przekształcił prawo użytkowania wieczystego działek nr [redacted] i nr [redacted] o łącznej powierzchni [redacted] m², w prawo własności, na rzecz T. [redacted] K. [redacted] H. [redacted] K.

8.11. W dniu 28 grudnia 2011 r. działka nr [redacted] została podzielona na działkę nr [redacted] i nr [redacted] mocą decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr [redacted].

9. Sprzedaż praw do nieruchomości

9.1. Aktem notarialnym z dnia 11 października 2005 r. Rep. A nr [redacted] T. [redacted] K. [redacted] i H. [redacted] K. [redacted] zawarli ze spółką A. [redacted] P. [redacted] S.A. z siedzibą w I. [redacted] przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy Al. Szucha 17/19 o powierzchni [redacted] m² (tj. hip. nr 5154 i nr 5142) wraz z tzw. pałacykiem, garażem i stróżówką znajdującymi się na tej nieruchomości, cenę odpowiednio: w przypadku, gdy zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy, dopuszczalne będzie wybudowanie od 5.000 m² do 5.599 m² powierzchni użytkowej - 5.500.000 EUR, od 5.600 m² do 5699 m² powierzchni użytkowej - 5.600.000 EUR, od 5.700 m² do 5799 m² powierzchni użytkowej - 5.700.000 EUR, od 5.800 m² do 5899 m² powierzchni użytkowej - 5.800.000 EUR, od 5.900 m² do 5999 m² powierzchni użytkowej - 5.900.000 EUR, 6000 m² lub więcej powierzchni użytkowej - 6.000.000 EUR.

9.2. Aktem notarialnym z dnia 9 marca 2012 r. Rep. [redacted] T. [redacted] K. [redacted] i H. [redacted] K. [redacted] zawarli ze spółką G. [redacted] F. [redacted] G. [redacted] sp. z o. o. z siedzibą w S. [redacted] przedwstępną umowę sprzedaży działek nr [redacted], nr [redacted] i nr [redacted] o łącznym obszarze [redacted] m² położonych przy Al. Szucha 17/19, za łączną kwotę 32.000.000 zł.

9.3. Aktem notarialnym z dnia 16 kwietnia 2012 r. Rep. [redacted] T. [redacted] K. [redacted] i H. [redacted] K. [redacted] zawarli ze spółką G. [redacted] C. [redacted] G. [redacted] I. [redacted] G. [redacted] sp. z o. o. sp. k.-a. z siedzibą w S. [redacted] umowę sprzedaży działek nr [redacted], nr [redacted] i nr [redacted] o łącznym obszarze [redacted] m² położonych przy Al. Szucha 17/19, za łączną kwotę [redacted] zł.

10. Sprzeciw Prokuratora

Pismem z dnia 7 marca 2018 r. Prokurator del. do Prokuratury Regionalnej w Warszawie wniósł do SKO sprzeciw, którym zaskarżył ostateczną decyzję wydaną z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24 lipca 2009 r. nr

Decyzji tej Prokurator zarzucił rażące naruszenie prawa, tj.:

- art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego poprzez uznanie, że grunt stanowiący działka nr i nr , który oddano w użytkowanie wieczyste był w posiadaniu wnioskodawcy w dniu złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej, a tym samym wniosek dekretowy został złożony skutecznie, w konsekwencji czego ustanowiono użytkowanie wieczyste na rzecz następców prawnych byłego właściciela,

- art. 7, art. 77, art. 80 i art. 107 § 3 kpa poprzez uznanie, że grunt, który oddano w użytkowanie wieczyste był w posiadaniu wnioskodawcy w dniu złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej, w sytuacji gdy materiał dowodowy zgromadzony w aktach postępowania administracyjnego nie pozwala na uznanie, że działka gruntu nr 41/1 o powierzchni m² oraz działka o numerze o powierzchni m², położone w Warszawie przy Al. Szucha nr 17/19 w dniu 23 czerwca 1948 r. były w posiadaniu A R a tym samym wniosek o przyznanie prawa własności czasowej został złożony skutecznie.

Prokurator wniósł o stwierdzenie nieważności zaskarżonej decyzji jako wydanej z rażącym naruszeniem prawa.

SKO postanowieniem z dnia lipca 2019 r. sygn. zawiesiło postępowanie administracyjne w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji z dnia 24 lipca 2009 r. ze sprzeciwu Prokuratora.

11. Zebrany materiał dowodowy

Komisja ustaliła stan faktyczny w przedmiotowej sprawie na podstawie materiału dowodowego w postaci akt: Prezydenta m.st. Warszawy (akta miejskie opisane Al. Szucha 15/17 i nieruchomości poradzieckich), Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie (akta o sygnaturach:

), Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie (sygn.), Sądu Powiatowego dla m.st. Warszawy w Warszawie (sygn.), Prokuratury Regionalnej w Warszawie (sygn.) oraz

w oparciu o opinię biegłego z zakresu wyceny nieruchomości z dnia 18 września 2019 r. i materiały archiwalne przekazane z Archiwum Państwowego (księgi hipoteczne nr 5142 i nr 5154).

Powyższe dokumenty Komisja uznała za wiarygodne w całości, co do okoliczności w nich wskazanych, natomiast opinię biegłej Komisja uznała za w pełni wiarygodną i sporządzoną przez fachowca, a ustalenia i wnioski są logiczne i przekonujące.

III.

Po rozpatrzeniu materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

1. Naruszenie prawa poprzez niezbadanie przesłanki posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych

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

1.2. 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 kpa (vide: 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 całokształcie materiału dowodowego (art. 80 kpa), zgromadzonego i zbadanego w sposób wyczerpujący (art. 77 § 1 kpa), a więc przy podjęciu wszystkich kroków niezbędnych dla dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego, jako warunku niezbędnego wydania decyzji o przekonującej treści (art. 7 kpa).

1.3. 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 kpa), a także wyczerpujące zebranie i rozważenie materiału dowodowego (art. 77 § 1 kpa). 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 kpa).

1.4. Komisja, po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, stwierdziła, że Prezydent m.st. Warszawy naruszył przepisy postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, to jest art. 7 kpa, art. 77 § 1 kpa oraz art. 107 § 1 i 3 kpa. Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję z dnia 24 lipca 2009 r. nr 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 warszawskiego 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.

1.5. Zgodnie z treścią przepisu art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, 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 warszawskiego 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) (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 WSA 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 warszawskiego, 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 warszawskiego). 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 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 wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu, jeżeli zostały spełnione przesłanki wymienione w art. 7 ust. 1 i 2 dekretu warszawskiego. 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 wyroku z dnia 28 sierpnia 2009 r. sygn. I SA/Wa 401/09. Analogiczne stanowisko wyrażone zostało przez WSA 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 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 warszawskiego w kontekście dotychczasowego właściciela gruntu, wskazuje również orzecznictwo WSA, 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 z dnia 28 lutego 2019 r. sygn. I SA/Wa 1632/18; z dnia 19 lutego 2019 r. sygn. I SA/Wa 1041/18; 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, zajmując się rozpatrywaniem skarg na decyzje wydawane przez organy dekretowe w postępowaniu zwykłym - z przykładowym WSA 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 orzecznictwa.

1.6. 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 warszawskiego, 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. „(...) byłemu 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, nie podlegał uwzględnieniu 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.).

1.7. 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 poniemieckich [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).

1.8. 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 wnioski 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.

1.9. Analizując treść art. 7 ust. 1 i 2 dekretu warszawskiego 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).

1.10. 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 dawnego współwłaściciela.

Komisja ustaliła na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, że Prezydent m.st. Warszawy wydając zakwestionowaną decyzję, nie przeprowadził odpowiedniego postępowania dowodowego i nie zbadał istotnej dla sprawy okoliczności, czy dawny właściciel (tj. A R) spełnił przesłankę posiadania gruntu, a tym samym, czy był osobą uprawnioną do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej nieruchomości warszawskiej za czynsz symboliczny. Jednocześnie Prezydent m.st. Warszawy, co istotne w tej sprawie, był w posiadaniu szeregu dokumentów i pism na podstawie których miał możliwość ustalenia tej przesłanki, czego nie uczynił.

Zauważyć należy, że w aktach miejskich zgromadzonych przez Prezydenta m.st. Warszawy jeszcze przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej znajduje się szereg pism wskazujących na okoliczność, że przesłanka posiadania z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu warszawskiego w przedmiotowej sprawie - nie została ziszczona. Za takim stanowiskiem przemawia treść i znaczenie dokumentu zawartego w aktach miejskich - sprawozdania ze wstępnego badania projektu budowlanego sporządzonego przez inspektora budowlanego, a dotyczące ul. I Armii WP nr 15/17 (obecnie Al. Szucha nr 17/19), z którego wynika, że podanie o zezwolenie na budowę przedmiotowej nieruchomości zostało złożone w **dniu 24 sierpnia 1946 r.**, zaś budującym jest Ambasada Z.S.R.R. W ocenie Komisji zasadnym jest przyjęcie, że A R nie był w posiadaniu dawnych nieruchomości oznaczonych ówczesnie nr hip. 5154 i 5142 co najmniej już od 24 sierpnia 1946 r. Ustalenie, że A R nie był w posiadaniu przedmiotowych nieruchomości co najmniej od 24 sierpnia 1946 r. powoduje, że A R nie spełnił obligatoryjnej przesłanki z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego - dotychczasowy właściciel gruntu nie był w posiadaniu gruntu. Ponadto nie uszło uwadze Komisji pismo Okręgowego Urzędu Likwidacyjnego w Warszawie

z dnia 10 maja 1948 r. (skierowane do Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie), który działał jako „ustawowy zarządca majątków opuszczonych nieobecnego właściciela nieruchomości hip. 5154 przy Al. Szucha 15/17 - A R”, a który to Urząd wniósł o przyznanie A R prawa własności czasowej gruntu przy Al. Szucha 15/17, nr hip 5154. Treść i znaczenia tego pisma dowodzi, że A k w następnych okresach czasowych również nie był w posiadaniu nieruchomości – tj. co najmniej na dzień 10 maja 1948 r. Ponadto za stanowiskiem Komisji dotyczącym niespełnienia przesłanki posiadania przemawia kolejno treść pisma z dnia 9 września 1949 r. Państwowego Przedsiębiorstwa Budowlanego w którym widnieje zapis, że budynek przy Al. Szucha 15/17 należy do Kancelarii Cywilnej R.P., treść pisma z dnia 7 lipca 1949 r. w którym Kancelaria Cywilna Prezydenta R.P. zwróciła się do Zarządu Inspekcji Budowlanej przy Zarządzie Miejskim m.st. Warszawy o przyspieszenie zatwierdzenia projektu centralnego ogrzewania dla budynku przy Al. I-ej Armii WP Nr 15/17, treść pisma z dnia 19 września 1949 r. skierowanym do Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie, w którym to E Z działająca jako administratorska nieruchomości przy Al. Szucha 15/17) wniosła o wydanie pisemnego orzeczenia: czy teren na którym „obecnie stoi budynek zajęty przez Ambasadę Z.S.R.R. przy Al. Szucha N.15/17 hip. 5142-5154 (...)” wg zamierzeń planu zagospodarowania przestrzennego, przeznaczony jest pod zabudowę i czy właścicielowi będzie przysługiwać prawo do dalszego ewentualnie zabudowania terenu, treść pisma z dnia 7 października 1949 r. w którym kontroler referatu kontroli Wydziału Polityki Budowlanej Zarządu m.st. Warszawy wskazał, że nieruchomość przy Al. Szucha 15/17 stanowi grunt zabudowany, zaś użytkownikiem budynku jest Kancelaria Cywilna Prezydenta RP. Wszystkie te dokumenty w ocenie Komisji wskazują, że przesłanka z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w zakresie posiadania gruntu przez dotychczasowego właściciela, nie została spełniona. Rozpoznając wnioski o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego złożone w tej sprawie przez A R, Prezydent m.st. Warszawy winien był przeprowadzić w pierwszej kolejności postępowanie wyjaśniające odnośnie zaistnienia tej przesłanki przez podmiot uprawniony w chwili złożenia wniosku, co zostało zaniechane przez Prezydenta m.st. Warszawy. Gdyby Prezydent m.st. Warszawy dokonał analizy tej przesłanki w pierwszej kolejności, to z dostępnej dokumentacji zawartej w aktach miejskich wprost wynika, że ta przesłanka nie została spełniona. A to z kolei uniemożliwiało wydanie pozytywnej decyzji reprivatyzacyjnej. Jednocześnie, co istotne, w aktach sprawy brak jest jakiegokolwiek dowodu wskazującego na to, że A R był w posiadaniu przedmiotowych gruntów. Tym bardziej, że przesłanka posiadania z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego winna być zbadana i udowodniona. W tym zakresie nie można

stosować domniemania, w sytuacji kiedy z akt miejskich wynika, że grunt był w posiadaniu Kancelarii Cywilnej Prezydenta RP.

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 kpa oraz art. 77 ust. 1 kpa). Równocześnie pominięcie okoliczności posiadania gruntu przez byłego właściciela w uzasadnieniu decyzji reprivatyzacyjnej nie spełnia wymogów z art. 107 § 1 pkt 6 kpa w związku z art. 107 § 3 kpa.

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. 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.

1.11. W konsekwencji, Komisja stwierdziła inne naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik sprawy przez Prezydenta m.st. Warszawy poprzez wydanie w dniu 24 lipca 2009 r. decyzji nr [redacted] pomimo nieustalenia przesłanki posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela (art. 30 ust. 1 pkt 4a w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z 9 marca 2017 r. oraz art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego).

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

2.1. Komisja ustaliła, że w rozpatrywanej sprawie wystąpiła przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z 9 marca 2017 r. - przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej. Komisja ustaliła tę okoliczność na podstawie zebranych w sprawie dokumentów oraz przeprowadzonego dowodu z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości z dnia 18 września 2019 r.

Stosownie do treści art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli 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.

2.2. W stosowaniu prawa administracyjnego szczególną rolę odgrywa uwzględnianie w toku postępowania interesu społecznego i interesu jednostkowego oraz ustalanie relacji między nimi w ramach ww. art. 7 kpa. W tym kontekście szczególną rolę pełni Komisja, która zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z 9 marca 2017 r. jest organem administracji publicznej stojącym na straży interesu publicznego, w zakresie postępowań w przedmiocie wydania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich. W toku postępowania rozpoznawczego Komisja obowiązana jest zatem nie tylko do przywrócenia do stanu zgodnego z prawem, ale także do usunięcia skutków prawnych, niedających się pogodzić z interesem społecznym. Wobec treści art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z 9 marca 2017 r. na Komisji każdorazowo spoczywa obowiązek dokonania oceny przeniesienia roszczeń do nieruchomości warszawskiej przez pryzmat interesu społecznego.

2.3. Konieczne ograniczenia ustawodawca sformułował w postaci klauzul generalnych, które są zwrotami językowymi, będącymi częścią przepisu prawnego, służącymi uelastycznieniu tekstu aktu prawnego, który celowo jest niedookreślony, ma charakter oceniający oraz odsyła do kryteriów pozaprawnych. Niewątpliwie zaś zwrot „interes społeczny”, do którego odwołuje się przepis art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z 9 marca 2017 r., należy zaliczyć do klauzul generalnych. Klauzule generalne zwykle posiadają konstrukcję złożoną z dwóch członów: określenia rodzaju wartości, ocen czy norm (jak: zasady, interes, dobro) oraz sfery rzeczywistości rzutującej na kierunek identyfikacji treści wartościowania

(jak: społeczny, publiczny, jednostkowy, sprawiedliwość społeczna, słuszość, współzycie społeczne). W odniesieniu do klauzul prawa administracyjnego najczęstszym sposobem określenia wartości jest wskazanie interesu, przy czym dominującą perspektywą aksjologiczną, wiążącą się bezpośrednio z cechami regulacji administracyjnoprawnej, jest perspektywa ogólnospołeczna, publiczna i państwowa, w odniesieniu do której interesy, zasady czy wzgłedy są ustalane. Jednocześnie, dla ustalenia treści kryterium klauzuli odsyłającej nie jest najistotniejsze ustalenie znaczenia językowego pojęcia „interes” w odesłaniu do interesu społecznego. Dla treści odesłania najważniejsze jest określenie zakresu aksjologicznego, jaki może się w takim zwrocie mieścić. Istotna przy tym jest identyfikacja treści danego terminu z określonym typem wartości, w ramach którego może mieć miejsce poszukiwanie odniesień politycznych czy gospodarczych poszczególnych odesłań, gdyż decydować to może o przypisaniu danemu znaczeniu (treści klauzuli) cechy wpływu na realizację jakiejś polityki stosowania prawa administracyjnego (zob. L. Leszczyński, *Interpretacyjna rola kryteriów otwartych i innych decyzji stosowania prawa*. [w:] prof. dr hab. R. Hauser (red.), prof. dr hab. A. Wróbel, prof. dr hab. Z. Niewiadomski, *Wykładnia w prawie administracyjnym*, System Prawa Administracyjnego Tom 4., rok: 2015, wydanie: 2).

W prawie administracyjnym uwaga organów administracji może być - w ramach odesłań poprzez klauzule generalne - kierowana na kryteria moralne, polityczne oraz gospodarcze. Za kryterium gospodarcze uznać należy przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do jej wartości.

Swoboda umów nie jest równoznaczna z całkowitą dowolnością w kształtowaniu cen. Sięganie zatem do konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego, gdy roszczenia do nieruchomości warszawskiej przeszły w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do jej wartości, jest nie tylko niezbędne pod kątem dokonania oceny zgodności umowy sprzedaży praw i roszczeń z interesem społecznym, ale również z uwagi na konieczność każdorazowego podejmowania przez Komisję czynności celem ustalenia, czy zrealizowana została przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z 9 marca 2017 r. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 8 stycznia 2003 r. (sygn. akt II CKN 1097/00) „jeśli strony nadają zawieranej umowie cechę wzajemności, to mają swobodę w kształtowaniu wynikającego z niej zobowiązania o tyle tylko, o ile ich postanowienia nie podważają zasady ekwiwalentności świadczeń stron umowy wzajemnej”. Ustawodawca przyjął zaś, że okolicznością przemawiającą w sposób szczególny za uznaniem, iż przeniesienie roszczeń było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, jest przeniesienie roszczeń w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej.

Natomiast eliminowanie rozstrzygnięć rażąco sprzecznych z prawem zawsze leży w interesie społecznym.

2.4. Przedmiotem analizy Komisji w tej sprawie była kwestia ekwiwalentności świadczeń wynikających z umowy sprzedaży roszczeń i praw, na podstawie których T K na zasadach wspólności ustawowej wraz z żoną H M K nabył od M P (spadkobiercy A R wszelkie prawa i roszczenia do nieruchomości oznaczonych dawnym nr hipotecznym 5142 i 5154 położonych ówczesznie przy Al. Szucha 15 i Al. Szucha 17, za łączną kwotę 520.000 złotych, objętych decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24 lipca 2009 r.

Aktem notarialnym z dnia 13 lutego 2004 r. M R sprzedała T K na zasadach wspólności ustawowej wraz z żoną H M K - wszelkie prawa i roszczenia do ww. nieruchomości za łączną kwotę 520.000 złotych (w tym wartość praw do gruntu dawny hip. nr 5154 i nr 5142 w kwocie 26.000 zł i wartość praw do budynku wybudowanego przed 1945 r. – 494.000 zł).

2.5. Ustalenie, czy kwota za jaką nabyto te prawa i roszczenia nastąpiła w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej, wymaga porównania wartości transakcji z wartością nieruchomości. W tym zakresie ustawa z 9 marca 2017 r. w art. 27 wskazuje obiektywne kryterium pozwalające dokonać takiej oceny. Przepis powyższy stanowi bowiem, że wartość nieruchomości w postępowaniu rozpoznawczym określa rzeczoznawca majątkowy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, według stanu na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej. Postanowieniem z 13 sierpnia 2019 r. Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, na okoliczność ustalenia: a) wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy Alei Szucha 17/19, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr nr , oznaczona dawnym wykazem numeru hipotecznego 5154, według stanu na dzień 24 lipca 2009 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr); b) wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Litewskiej 1, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr , oznaczona dawnym wykazem numeru hipotecznego 5142, według stanu na dzień 24 lipca 2009 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr c) wartości rynkowej budynku mieszkalnego (tzw. pałacyku generalowej Marii Agapijewa) stanowiącego odrębną nieruchomość, wzniesionego przed 1945 r., usytuowanego na gruncie położonym w Warszawie przy Alei Szucha 17/19, oznaczonym w ewidencji gruntów jako działka nr

oznaczona dawnym wykazem numeru hipotecznego 5154, według stanu na dzień 24 lipca 2009 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr [redacted]), d) wartości rynkowej budynku garażowego stanowiącego odrębną nieruchomość, wzniesionego przed 1945 r., usytuowanego na gruncie położonym w Warszawie przy Alei Szucha 17/19, oznaczonym w ewidencji gruntów jako działka nr [redacted], oznaczona dawnym wykazem numeru hipotecznego 5154, według stanu na dzień 24 lipca 2009 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr [redacted]), e) wartości rynkowej budynku stróżówki stanowiącego odrębną nieruchomość, wzniesionego przed 1945 r., usytuowanego na gruncie w Warszawie przy Alei Szucha 17/19, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr [redacted] oznaczona dawnym wykazem numeru hipotecznego 5154, według stanu na dzień 24 lipca 2009 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy [redacted]) - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2.6. Na podstawie operatu szacunkowego z dnia 18 września 2019 r. sporządzonego przez rzeczoznawcę Komisja ustaliła, że:

- wartość prawa użytkowania wieczystego działki zabudowanej o nr ewidencyjnym [redacted] (bez uwzględnienia budynków znajdujących się na gruncie) położonej w Warszawie przy ul. Litewskiej 1, według stanu na dzień 24 lipca 2009 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z 24 lipca 2009 r.), opiewała na kwotę 7.207.269 zł.

- wartość prawa użytkowania wieczystego działki zabudowanej o nr ewidencyjnym [redacted] i nr [redacted] (bez uwzględnienia budynków znajdujących się na gruncie) położonej w Warszawie przy Al. Szucha 17/19 według stanu na dzień 24 lipca 2009 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z 24 lipca 2009 r.), opiewała na kwotę 8.348.248 zł.

- wartość rynkową budynku mieszkalnego tzw. pałacyku (bez uwzględnienia prawa użytkowania wieczystego) położonego w Warszawie przy Al. Szucha 17/19 na działce ewidencyjnej nr [redacted] według stanu na dzień 24 lipca 2009 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z 24 lipca 2009 r.), opiewała na kwotę 2.261.906 zł.

- wartość budynku stróżówki (bez uwzględnienia prawa użytkowania wieczystego) położonego w Warszawie przy Al. Szucha 17/19 na działce ewidencyjnej nr [redacted] i nr [redacted] według stanu na dzień 24 lipca 2009 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z 24 lipca 2009 r.), opiewała na kwotę 87.865 zł.

- wartość budynku garażowego (bez uwzględnienia prawa użytkowania wieczystego) położonego w Warszawie przy Al. Szucha 17/19 na działce ewidencyjnej nr [redacted] według stanu na dzień 24 lipca 2009 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z 24 lipca 2009 r.), opiewała na kwotę 45.600 zł.

T i H małżonkowie K nabyli zatem prawa i roszczenia do nieruchomości oznaczonych dawnym nr hip. 5154 i nr 5142 objętej dekretem warszawskim, na podstawie umowy sprzedaży za kwotę wielokrotnie niższą niż wartość prawa przyznanego im decyzją reprivatyzacyjną. Należy bowiem wskazać, że za kwotę 520.000 złotych beneficjenci decyzji nabyli zarówno prawa do budynków wybudowanych przed wojną, jak i prawa do gruntów objętych decyzją reprivatyzacyjną.

Cena nabytych praw i roszczeń (w tym praw i roszczeń do przedwojennych budynków) określona w umowie wynosiła łącznie 520.000 złotych, natomiast jak wynika z operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego z dnia 18 września 2019 r. wartość tych praw i roszczeń według stanu na dzień 24 lipca 2009 r. wynosiła łącznie 17.950.888 zł. Oznacza to, że T i H małżonkowie K nabyli prawa i roszczenia za ułamek realnej wartości zreprivatyzowanej nieruchomości, tj. za około 3 %. Naruszenie zasady ekwiwalentności świadczeń znacząco odbiegało od akceptowalnych uchybień i nie było obiektywnie usprawiedliwione. Dysproporcja pomiędzy ustaloną w umowie ceną sprzedaży praw i roszczeń, a rzeczywistą wartością nieruchomości miała charakter rażący, bowiem małżonkowie K nabyli prawa i roszczenia do nieruchomości za ułamek ich realnej wartości.

Reasumując, przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym i w oczywisty sposób nie było adekwatne do wartości nieruchomości warszawskiej.

2.7. Nie uszło również uwadze Komisji, że w akcie notarialnym z dnia 13 lutego 2004 r. w przedmiocie zbycia praw i roszczeń do nieruchomości zawarto zapis, że w księdze wieczystej prowadzonej dla ówczesnych nieruchomości na dzień podpisania aktu notarialnego, widniał dokonany wpis własności czasowej na rzecz Związku Socjalistycznych Republik Radzieckich na podstawie umowy zamiany z 1960 r., na okres 80 lat oraz, że „obecnie toczy się postępowanie z pozwu M R o stwierdzenie nieważności umowy zamiany z dnia 8 października 1960 roku (...)”. Zatem co prawda na dzień zbywania tych praw i roszczeń, nieruchomości te miały niepewny stan prawny, zaś nowi nabywcy nie mieli żadnej gwarancji uzyskania pozytywnej decyzji reprivatyzacyjnej, jednakże w ocenie Komisji toczące się postępowanie cywilne o stwierdzenie nieważności umowy zamiany oraz istnienie w obrocie prawnym umowy zamiany z 1960 r. nie wpływa na ustalenia poczynione dotychczas, że M R zbyła swoje prawa i roszczenia za ok. 3 % realnej wartości nieruchomości. Wskazane 3 % wartości znacząco odbiega od przyjętej normy w obrocie prawami i roszczeniami do nieruchomości warszawskich pomimo niepewnego statusu

prawnego tych gruntów i budynków. Taki niepewny stan prawny nieruchomości mógłby co najwyżej usprawiedliwiać obniżenie realnej wartości nieruchomości chociażby o około 50 %, a nie zaś jak miało to miejsce w tej sprawie – obniżenie ceny o 97 %.

2.8. Nie bez znaczenia jest również fakt, że w dniu 13 lutego 2004 r. małżonkowie K nabyli prawa i roszczenia do przedmiotowych nieruchomości za kwotę 520.000 zł, które to osoby w dniu 11 października 2005 r., czyli 20 miesięcy po nabyciu tych praw i roszczeń, a jeszcze na długo przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej - zawarli przedwstępną umowę sprzedaży tych samych praw i roszczeń do nieruchomości za kwotę wielokrotnie wyższą od kwoty nabycia praw i roszczeń określonej w umowie z 13 lutego 2004 r., tj. za kwotę od 5.500.000 EURO do maksymalnej kwoty 6.000.000 EURO – w zależności od treści decyzji o warunkach zabudowy, co daje w przeliczeniu kwotę od ok. 23.289.000 zł do kwoty ok. 25.406.400 zł. Ostatecznie małżonkowie K zbyli przedmiotową nieruchomość obecnemu właścicielowi nieruchomości za kwotę zł w sytuacji, w której nabyli prawa i roszczenia do dawnej nieruchomości za kwotę 520.000 zł.

2.9. Reasumując, w ocenie Komisji zaistniała przesłanka określona w art. 30 ust.1 pkt 5 ustawy z 9 marca 2017 r.

3. Skutki prawne wywołane decyzją reprivatyzacyjną

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

Wskazana definicja zawiera w sobie dwa elementy, z których jeden konstytuuje zasadę, a drugi wyjątek od niej. Pierwszy określa czynność prawną w postaci przeniesienia własności lub użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, która co do zasady przesądza o nieodwracalności skutków prawnych. Drugi natomiast statuuje wyjątki od wymienionej zasady. Analiza treści wskazanego przepisu prowadzi do wniosku, że nie można przyjąć istnienia nieodwracalności skutków prawnych, jeśli nabywca nabył rzecz nieodpłatnie albo nabycie nastąpiło w złej wierze.

Pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” w płaszczyźnie prawa administracyjnego odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprivatyzacyjnej), w których brak

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

W przedmiotowej sprawie w konsekwencji wydania decyzji reprivatyzacyjnej doszło do zbycia przez beneficjentów decyzji, prawa własności do nieruchomości położonej przy Al. Szucha 17/19 i ul. Litewskiej 1 na rzecz osoby trzeciej, tj. spółki G C -G P G Sp. z . Sp. . Wskazana okoliczność wyczerpuje dyspozycję definicji pojęcia „nieodwracalnych skutków prawnych”, wynikającej z art. 2 ust. 4 ustawy z 9 marca 2017 r., tj. „stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności (...) na osobę trzecią”.

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

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

W myśl art. 41a ust. 3 ustawy z 9 marca 2017 r., w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy. Zła wiara dotyczy zatem obiektywnych okoliczności mogących świadczyć o wiedzy bądź łatwości pozyskania wiedzy przez nabywcę o okolicznościach wskazanych w art. 30 ust. 1 ustawy.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że bezpośrednim nabywcą od beneficjentów decyzji była spółka G C -G F G Sp. z Sp.

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

W ocenie Komisji, brak jest podstaw do przyjęcia, że osoby reprezentujące spółkę G C G P G Sp. z o.o. Sp. k.a. miały wiedzę lub świadomość o naruszeniach Prezydenta m.st. Warszawy w decyzji reprivatyzacyjnej lub o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r. bądź też z łatwością mogli się o nich dowiedzieć.

W rozpoznawanej sprawie brak jest podstaw do przyjęcia, aby spółka G C G P G Sp. z o.o. Sp. k.a. nabywając przedmiotowe nieruchomości od beneficjentów decyzji, jako osoba trzecia, działała w złej wierze w rozumieniu art. 41a ust. 3 ustawy z 9 marca 2017 r., albowiem w dniu 16 kwietnia 2012 r. nabyła prawo własności do nieruchomości położonej przy Al. Szucha 17/19 i ul. Litewskiej 1 za łączną cenę zł, a zatem za cenę wyższą od ceny rynkowej.

Podsumowując, wobec przytoczonych powyżej okoliczności, w stosunku do nieruchomości położonej przy Al. Szucha 17/19 i ul. Litewskiej 1 objętych decyzją reprivatyzacyjną z dnia 24 lipca 2009 r. zaszyły nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r.

4. Podstawy stwierdzenia wydania decyzji z naruszeniem prawa

Zgodnie z treścią art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r., w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, stwierdza wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie może jej uchylić.

Zgodnie z art. 2 pkt 4) ustawy z 9 marca 2017 r. przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa

użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ze względu na wystąpienie nieodwracalnych skutków prawnych poprzez zbycie przedmiotowych nieruchomości na rzecz spółki C C -G P G ip. z Sp. z siedzibą w S poprzez zawarcie umowy sprzedaży z dnia kwietnia 2012 r., mocą której małżonkowie H i T K – już po decyzji reprivatyzacyjnej, zbyli odpłatnie prawo własności do przedmiotowych nieruchomości, Komisja była zobligowana do stwierdzenia wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24 lipca 2009 r. z naruszeniem prawa na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r.

5. Strony postępowania

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

5.2. Na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r. w związku z art. 28 k.p.a. stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Jako strony postępowania uznano beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych tj. T K i H: K, obecnego właściciela nieruchomości tj. G C -G F G Sp. z Sp. z siedzibą w S oraz wierzycieli hipotecznych właściciela nieruchomości tj. spółkę B Sp. z o.o. z siedzibą w S, F M K i F K

5.3. Za stronę postępowania został uznany także Prokurator Regionalny w Warszawie z uwagi na art. 16a ust. 2 ustawy z 9 marca 2017 r., tj. Prokurator wniósł sprzeciw od ostatecznej decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 24 lipca 2009 r.

6. Stanowisko strony postępowania

6.1. G C -G F C Sp. z Sp. z siedzibą w S w piśmie z dnia lutego 2020 r. wskazała na argumentację dotyczącą tego, że: -brak jest podstaw do przyjęcia, że decyzja reprivatyzacyjna została wydana w oparciu o fałszywe dowody lub w wyniku przestępstwa, - umowa nabycia praw i roszczeń do nieruchomości przez małżonków K została dokonana z przepisaną prawem formą dokonania tej czynności, - brak jest podstaw do przyjęcia, że decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa, - A R był posiadaczem nieruchomości, - cena nabycia praw i roszczeń do nieruchomości nie była zaniżona, czy też marginalna. Należy wskazać, że w zakresie powyższej argumentacji Komisja w sposób szczegółowy odniosła się w uzasadnieniu decyzji Komisji w części dotyczącej rozważań prawnych, zatem brak jest podstaw do ich ponownego przytaczania.

6.2. Odnosząc się natomiast do argumentacji dotyczącej wstecznego działania przepisów ustawy z 9 marca 2017 r. wskazać należy, że kwestionowane przepisy nie naruszają zasady nie działania prawa wstecz. Sytuacja, która występuje w niniejszym postępowaniu nie jest przykładem retroaktywnego działania prawa, lecz przypadkiem jego retrospektywnego działania. W orzecznictwie sądów administracyjnych przyjmuje się, iż o retroaktywnym działaniu prawa mówimy wtedy, gdy nowe prawo stosuje się do zdarzeń "zamkniętych w przeszłości", zakończonych przed wejściem w życie nowych przepisów. Z retrospektywnością prawa zaś mamy do czynienia wtedy, gdy przepisy nowego prawa regulują zdarzenia bądź stosunki prawne o charakterze "otwartym", ciągłym, takie, które nie znalazły jeszcze swojego zakończenia ("stosunki w toku"), które rozpoczęły się, powstały pod rządami dawnego prawa i trwają dalej, po wejściu w życie przepisów nowej ustawy (Zob. uzasadnienie uchwały NSA z 10 kwietnia 2006 r. w sprawie IOPS 1/06, opublikowanej w ONSAiWSA nr 3 z 2006 r., poz. 71). Podobnie ujmuje się przedmiotowe zagadnienie w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego. Przyjmuje się bowiem, że naruszenie zasady nieretroaktywności następuje wtedy, gdy aktowi normatywnemu nadano moc obowiązującą wobec stosunków prawnych zaistniałych i trwających w czasie do wejścia tego aktu w życie. Retrospektywność prawa polega zaś na tym, że prawodawca stanowi akty normatywne mające zastosowanie do sytuacji trwających po wejściu w życie tych aktów. (Zob. uzasadnienie wyroku TK z 18 października 2006 r. w sprawie P 27/05, opublikowanego w OTK-A nr 9 z 2006 r., poz. 124). Z retrospektywnym działaniem prawa wiąże się zasada bezpośredniego stosowania prawa. W tym przypadku prawo jest stosowane na przyszłość (pro

futuro) od chwili wejścia nowej ustawy w życie. W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego podkreśla się, iż ustawodawca może stanowić normy retrospektywne, jeżeli przemawia za tym ważny interes publiczny, którego nie można wyważyć z interesem jednostki (Zob. uzasadnienie wyroku TKz 18 października 2006 r. w sprawie P 27/05, opublikowanego w OTK-A nr 9 z 2006 r., poz. 124). Zwraca się też uwagę, iż nie można nadmiernie ograniczać ustawodawcy w dostosowaniu prawa do zmian społecznych. (Zob. uzasadnienie wyroku TKz dnia 4 kwietnia 2006 r., K11/04, Legalis, Numer 73537).

W związku z powyższymi uwagami natury ogólnej należy zauważyć, iż ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w stosunku do gruntu, które wprawdzie zostało ustanowione pod rządami "starego" prawa, ale istnieje i trwa wraz ze wszystkimi swoimi skutkami pod rządami "nowego" prawa, jest zdarzeniem "ciągłym" albo sytuacją trwającą także po wejściu w życie nowej ustawy, tj. ustawy z 9 marca 2017 r. Zatem wprowadzenie nowych wymogów w ramach ustawy z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy - Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2016 r. poz. 1271), od których uzależnione jest ustanowienie użytkowania wieczystego, wobec osób mających roszczenia z dekretu (art. 214a, i art. 214b u.g.n.), oraz nowych w stosunku do k.p.a. podstaw do m.in. uchylecia decyzji reprivatyzacyjnych, jest działaniem retrospektywnym prawa, a nie działaniem retroaktywnym. Trudno też zaprzeczyć istnieniu ważkiego interesu publicznego we wprowadzeniu nowych, skuteczniejszych przepisów kształtujących postępowanie dekretowe i weryfikujących decyzje reprivatyzacyjne będące w obrocie prawnym. Chodzi przecież o przywrócenie ochrony interesu publicznego i społecznego poprzez usunięcie naruszeń prawa, które wystąpiły w trakcie wydawania decyzji w oparciu o przepisy dekretu. Naruszenia te miały dotychczas ścisły związek z nadużyciem praw podmiotowych w obrocie cywilnoprawnym i prowadziły do naruszenia prawa własności komunalnej (albo Skarbu Państwa), której przedstawiciele organów wyzbyli się w sposób nieuprawniony. W efekcie tych naruszeń dochodziło niejednokrotnie do przeniesienia własności lub do ustanowienia użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości komunalnych w stosunku do osób, które nigdy nie były właścicielami tych nieruchomości. Wydawane decyzje administracyjne były też podstawą zasądzenia roszczeń odszkodowawczych w znacznych rozmiarach. Nie można nie dostrzec faktu, że sposób dotychczasowego procedowania w sprawach reprivatyzacyjnych przez organy administracji publicznej, szczególne okoliczności związane z godzącym w interes publiczny i prywatny celem oraz sposobem uzyskiwania praw do nieruchomości warszawskich czy też okoliczności dotyczące szczególnych form zaspokojenia roszczeń byłych właścicieli, nakazywały

ustawodawcy poddać administracyjnej kontroli oraz zmianie te decyzje, których skutki nie zasługują na społeczną akceptację z uwagi na znamiona nadużycia prawa przez strony, do których były skierowane.

7. Konkluzja

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4a, 4b i 5 ustawy z 9 marca 2017 r. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu w związku z art. 2 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r., orzeczono jak na wstępie.


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 [Dz.U. z 2019 r. poz. 2325, 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 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.