



Warszawa, dnia 30 czerwca 2020 r.

Sygn. akt KR VI R 68/19

DECYZJA nr KR VI R 68/19

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Sebastian Kaleta

Członkowie Komisji:

Wiktor Klimiuk, Łukasz Kondratko, Robert Kropiwnicki, Jan Mosiński, Bartłomiej Opaliński, Adam Zieliński

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 30 czerwca 2020 r.

sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia _____ r. nr _____

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, Prokuratora Regionalnego w Warszawie, D

G _____ R _____, M _____ R _____ i C _____ Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2018 r. poz. 2267; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.), art. 156 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 dalej: k.p.a.) w zw. z art. 158 § 2 k.p.a. w zw. z art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 31 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

orzeka:

- 1) stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia _____ r. nr _____ z naruszeniem prawa;
- 2) nałożyć na D _____ G _____ R _____, córkę U _____ i W _____, PESEL _____ oraz M _____ R _____, syna J _____ i S _____, PESEL _____ obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w kwocie 7.614.474,42 zł (słownie: siedem milionów sześćset czternaście tysięcy czterysta siedemdziesiąt cztery złote czterdzieści dwa

grosze) na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy, z tym ustaleniem, że zapłata powyższej kwoty przez jednego z adresatów obowiązku zwalnia pozostałego w stosunku do uprawnionego Miasta Stołecznego Warszawy.

UZASADNIENIE

I

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 16 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., postanowieniem z dnia 17 grudnia 2019 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze, pod sygn. akt KR VI R 68/19, w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr .., dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy dawnej ul. Zielnej 32 (obecnie przy ul. Zielnej, Marszałkowskiej), stanowiącej działkę ewidencyjną nr .. z obrębu .., dla której Sąd Rejonowy dla W .. -M .. w W .. X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr .., oznaczoną dawnym wykazem hipotecznym jako nr .. Postanowienie Komisji zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 23 grudnia 2019 r.

W dniu 17 grudnia 2019 r. Przewodniczący Komisji zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt KR VI R 68/19 w przedmiocie decyzji reprivatyzacyjnej, dotyczącej nieruchomości położonej przy dawnej ul. Zielnej 32, w trybie. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 23 grudnia 2019 r.

Postanowieniem z dnia 17 grudnia 2019 r. Komisja, na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku, zawiadomiła właściwe organy oraz sądy o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy dawnej ul. Zielnej 32. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 23 grudnia 2019 r.

Pismem z dnia 17 grudnia 2019 r. organ administracji publicznej – Prezydent m.st. Warszawy został zawiadomiony przez Przewodniczącego Komisji o wszczęciu postępowania rozpoznawczego przez Komisję.

Postanowieniem z dnia 17 grudnia 2019 r. Komisja, na podstawie art. 11 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zwróciła się do Społecznej Rady przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr .., dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy dawnej ul. Zielnej 32. Społeczna Rada złożyła opinię dnia 23 czerwca 2020 r.

Postanowieniem z dnia 14 lutego 2020 r. Komisja, na podstawie art. 123 § 1 w zw. z art. 75 § 1 i 84 § 1 k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. dopuściła dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Zielnej 32, stanowiącego działkę ewidencyjną nr [] z obrębu [] dla której Sąd Rejonowy dla W []-M w W [] prowadzi księgę wieczystą nr [] na dzień 21 maja 2002 r. (tj. dzień sprzedaży przez W [] A [], B [] B [], A [] B [] i S [] G [] udziałów, praw i roszczeń do w/w nieruchomości na rzecz D [] i M [] R []) oraz na dzień [] r. (tj. dzień wydania decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr []) - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zawiadomieniem z dnia 17 lutego 2020 r., Przewodniczący Komisji wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [] r. nr [], dotyczącej nieruchomości położonej przy dawnej ul. Zielnej 32 do dnia 17 kwietnia 2020 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 17 lutego 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 15 kwietnia 2020 r., Przewodniczący Komisji wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [] r. nr [], dotyczącej nieruchomości położonej przy dawnej ul. Zielnej 32 do dnia 17 czerwca 2020 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 15 kwietnia 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 19 czerwca 2020 r., Przewodniczący Komisji zawiadomił o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie 7 dni od dnia doręczenia tego zawiadomienia. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 22 czerwca 2020 r.

II

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości

1.1. Nieruchomość warszawska położona przy dawnej ul. Zielnej 32 (obecnie przy ul. Zielnej, Marszałkowskiej) obejmuje działkę ew. nr [] o pow. [] m² z obrębu [], dla której Sąd Rejonowy dla W []-M [] w W [] prowadzi księgę wieczystą nr []

nr Powyższa nieruchomości była objęta dawną księgą wieczystą oznaczoną nr hipotecznym

1.2. Ze sporządzonego w dniu 14 lutego 1947 r. protokołu oględzin dokonanego w skutek kontroli w terenie w sprawie zagrożenia bezpieczeństwa publicznego przez możliwość zawalenia się spękanych murów budynków, wynika, że „na nieruchomości znajduje się budynek frontowy, budowany do 2-go piętra, oficyny, lewa 3-piętra, prawa i tylna, 2-piętro całkowicie wypalone. Przeznaczenie mieszkalne jako niezamieszkałe. Budynki były całkowicie wypalone bez stropów i częściowo zburzone i zagrażają bezpieczeństwu publicznemu przez możliwość zawalenia się. Posesja usytuowana była poza nową linią zabudowy i regulacyjną ulicy (ul. Marszałkowska) przez co niedopuszczalny jakichkolwiek remont nie odbudowanych budynków”. W protokole stwierdzono, że „istnieje możliwość zawalenia się spękanych murów co może pociągnąć ofiary w budynku”.

1.3. Zaświadczeniem z dnia 18 lutego 1947 r. Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, Wydział Inspekcji stwierdził, że znajdujące się na nieruchomości przy ul. Zielnej 32 budynki są całkowicie wypalone bez stropów, częściowo zburzone o pozostałych murach spalonych i zniszczonych. W zaświadczeniu stwierdzono również, że konstrukcja zagraża bezpieczeństwu publicznemu przez możliwość zawalenia się spalonych murów budynków. Wobec powyższego Zarząd Miejski m.st. Warszawy Wydział Inspekcji wezwał Wydział Administracji Nieruchomościami do wykonania rozbiórki wszystkich budynków do poziomu terenu, uprzątnięcia posesji i wywozu gruzu z dokonanej rozbiórki na wysypisko.

1.4. Z odpisu księgi hipotecznej nr wynika, że na wniosek z dnia 3 grudnia 1992 r. dokonano wpisu którego przedmiotem było odłączenie gruntu o powierzchni m² do księgi wieczystej nr KW

Na mapie sytuacyjnej z projektowanym podziałem nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr zapisano że „z nieruchomości hip. nr należało odłączyć do KW powierzchnię m², a nie m².”

Decyzją podziałową nr Urzędu Dzielnicy Śródmieścia z dnia r. zatwierdzono projekt podziału nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Marszałkowskiej uregulowanej w księdze wieczystej KW Nr prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla W - M w W, X Wydział Ksiąg Wieczystych stanowiącej działkę ewidencyjną nr o powierzchni m² w obrębie na dwie działki: nr przy ul. Marszałkowskiej o powierzchni m² oraz nr przy ul. Zielnej, Marszałkowskiej o powierzchni m².

1.5. W aktualnym stanie prawnym dla nieruchomości położonej przy ul. Zielnej, Marszałkowskiej obowiązuje od dnia 10 marca 1993 r. Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy Warszawa - Śródmieście, który następnie został zatwierdzony uchwałą

Nr 264/74/93 Rady Dzielnicy Warszawa Śródmieście z dnia 9 lutego 1993 r. Teren położony przy dawnej ul. Zielnej 32 znajduje się w jednostce urbanistycznej oznaczonej symbolem

1.6. Obecnie nieruchomość jest usytuowana w obszarze urbanistycznym Śródmieście Północne, w obszarze ograniczonym ulicami: Marszałkowską, Świętokrzyską, Zielną i Królewską. W obszarze działki grunt nie jest zabudowany, jego nawierzchnia jest częściowo utwardzona płytami, częściowo stanowi trawnik. Pod powierzchnią gruntu przebiega linia metra warszawskiego, pomiędzy stacjami Świętokrzyska i Ratusz Arsenał. W sąsiedztwie znajdują się hotel R S , biurowiec S P , biurowiec S C , biurowiec C K , linia metra warszawskiego wraz ze stacją Świętokrzyska stanowiąca wejście do dwóch linii metra.

2. Przedwojenny właściciel nieruchomości oraz jego następcy prawni.

2.1. Przedwojennym właścicielem nieruchomości warszawskiej nr był M T P. Jak wynika z zaświadczenia nr Sądu Okręgowego w V Wydziału Hipotecznego z dnia 5 grudnia 1947 r. „tytuł własności nieruchomości warszawskiej oznaczonej nr położonej przy ul. Zielnej, powierzchni nie wskazano, zapisany jest czystym wpisem na imię M T P , który nabył nieruchomość na mocy nabycia aktu z dnia r.” Zaświadczenie stwierdzało stan prawny na dzień 28 listopada 1947 r.

2.2. Na mocy orzeczenia Sądu Rejonowego w G z dnia r. w sprawie o sygn. akt stwierdzono, że spadek po M T P zmarłym dnia 28 listopada 1946 r. w całości nabyła bratanica J Ż .

2.3. Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w G z dnia r., w sprawie o sygn. akt stwierdzono, że:

- a) spadek po J Ż z domu P , zmarłej dnia r. w Gdańsku na podstawie ustawy nabyli: mąż J D Ż i córka H G - każde z nich po 1/2 części spadku,
- b) spadek po J D Ż , zmarłym dnia r. na podstawie ustawy nabyli: żona I Ż i córka H G - każde z nich po 1/2 części spadku,
- c) spadek po H G , zmarłej dnia r. na podstawie ustawy nabyli: mąż S G oraz dwie córki: B B i W M A - każdy ze spadkobierców nabył spadek w 1/3 części z dobrodziejstwem inwentarza.

2.4. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w G z dnia 9 lutego 2000 r., sygn. akt spadek po I Ż , zmarłej dnia roku nabyła na podstawie ustawy wprost w całości córka A F B

3. Postępowanie dekretowe

3.1. Objęcie gruntu położonego przy dawnej ul. Zielnej 32 w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy nastąpiło na podstawie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 7 kwietnia 1946 r., wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej, w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez gminę m.st. Warszawy (Dz. U. R. P. Nr 6, poz. 43) w dniu 14 lipca 1947 r., tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym nr 12 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy. Sześciomiesięczny termin na złożenie wniosku o przyznanie na gruncie prawa czasowej własności za czynsz symboliczny upływał w dniu 14 stycznia 1948 r.

3.2. W dniu 16 grudnia 1947 r. W S wniosła o przyznanie na swoją rzecz prawa własności czasowej do nieruchomości położonej przy ul. Zielnej 32. W S we wniosku wskazała, że jest sukcesorką po zmarłym M P , który był właścicielem nieruchomości przy ul. Zielnej 32 o numerze hipotecznym i jednocześnie zaznaczyła, że obiera sobie za miejsce zamieszkania Warszawę, ul. . Wnioskodawczyni nadmieniła, że załącza wypis z działu 1 i 2 hipoteki warszawskiej. Wniosek został opłacony przez W S w dniu 15 grudnia 1947 r.

3.3. Orzeczeniem administracyjnym nr z dnia 19 lutego 1957 r. zaadresowanym do W S Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy odmówiło „sukcesorom po M P ” ustanowienia prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Zielnej 32. W uzasadnieniu wskazano, że zachodzi konieczność przejęcia omawianej posesji na cele użyteczności publicznej.

3.4. W dniu 17 marca 1973 r. Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy, Wydział Gospodarki Komunalnej, zwróciło się do Państwowego Biura Notarialnego o przepisanie na własność Skarbu Państwa tytułu własności nieruchomości położonej przy ul. Zielnej 32, nr hipoteczny na podstawie art. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy.

3.5. W dniu 30 lipca 1985 r. S G skierował do Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami wniosek o przyznanie odszkodowania za nieruchomość położoną przy ul. Zielnej 32 jako wnuk i spadkobierca po M P .

3.6. Pismem z dnia 20 grudnia 1985 r. kierownik Wydziału Geodezji w odpowiedzi na wniosek S G z dnia 30 lipca 1985 r., podniósł, iż uprawnienia wynikające z dekretu wygasły z dniem 1 sierpnia 1985 r.

3.7. Wnioskiem z dnia 17 marca 1999 r. S G reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata J S wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydium Rady Narodowej z dnia 19 marca 1957 r. We wniosku wskazał, że nieruchomość stanowiła własność M P , który zmarł w 1946 r. jako bezdzietny kawaler. Zaznaczył natomiast, że M P miał jednego brata F . Podkreślił, że brat F P miał jedną córkę – J Ż . J Ż pozostawiła po sobie córkę H G . H G i zawarła związek małżeński ze S G . Małżeństwo miało dwie córki: B B i W A . Wnioskodawca podniósł, że pełnomocnik spadkobierców byłego właściciela złożył w terminie wniosek o przyznanie własności czasowej. Ponadto podniósł, że wydanie orzeczenia nie zostało poprzedzone żadnym postępowaniem dowodowym zaś, jedyną przeszkodą uwzględnienia wniosku o przyznanie własności czasowej nieruchomości mogła być jego sprzeczność z obowiązującym planem zabudowy. S G wskazał, że wobec braków powojennych planów szczegółowych podstawą orzeczenia powinien być plan zabudowy z 1931 r., którego ustalenia nie mogły sprzeciwiać się uwzględnieniu wniosku, skoro na nieruchomości znajdowała się zabudowa mieszkaniowa. W ocenie wnioskodawcy, decyzja odmowna została wydana z rażącym naruszeniem prawa.

3.8. Ostateczną decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W z dnia 26 października 2001 r., znak po rozpoznaniu wniosku adw. J S działającego w imieniu S G , B P i W A o stwierdzenie nieważności orzeczenia Prezydium Rady Narodowej z dnia r., nr na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. stwierdzono nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej z dnia r. jako wydanego z rażącym naruszeniem prawa, tj. art. 7 ust. 2 dekretu. W uzasadnieniu decyzji wskazano, iż Prezydium nie przeprowadziło żadnego postępowania wyjaśniającego w zakresie możliwości korzystania z gruntu przez dotychczasowego właściciela, a przeznaczenia gruntu zgodnego z planem zabudowania. Organ zaznaczył, że argumentacja Prezydium, iż grunt jest przeznaczony na cele użyteczności publicznej, nie może być uznana za wystarczającą, aby odmówić przyznania własności czasowej byłemu właścicielowi. Ponadto wskazał, że ze zgromadzonych dokumentów nie wynikało, by korzystanie z gruntu przez dotychczasowych właścicieli nie dało się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowy. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W wobec faktu, iż organ administracyjny wydał odmowną decyzję, uznało, iż doszło do rażącego naruszenia treści art. 7 dekretu., tj. w warunkach określonych w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

4. Stosunki własnościowe na nieruchomości przy dawnej ul. Zielnej 32.

4.1. Nieruchomość położona przy dawnej ul. Zielnej 32 została objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy.

4.2. Urząd Wojewódzki w Warszawie decyzją nr _____ z dnia _____ r. działając na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisów wprowadzających ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawy o pracownikach samorządowych w zw. z art. 5 ust. 1 w/w ustawy stwierdził nabycie przez Dzielnicę Gminy Warszawy Śródmieścia z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Warszawy Śródmieścia z obrębu ewidencyjnego nr działki ewidencyjnej _____. W decyzji wskazano, iż zgodnie z opisem zawartym w karcie inwentaryzacyjnej nr _____ nieruchomości stanowi działkę zabudową o pow. _____ m² z zabudową przeznaczoną na pawilon usługowo-rzemieślnicze.

5. Sprzedaż praw i roszczeń wynikających z art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy związanych z użytkowaniem wieczystym przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej.

5.1. Aktem notarialnym (Repertorium _____) z dnia 21 maja 2002 r. zawartym przed notariuszem J _____ i R _____, K _____ D _____ działający w imieniu: W _____ A _____ B _____ B _____, A _____ B _____ i S _____ G _____ sprzedał D _____ i M _____ R _____ w imieniu których których działał syn - P _____ R _____ wynikające z art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy całe przysługujące im udziały w prawach i roszczeniach do nieruchomości położonej przy ulicy Zielnej, inw. Nr _____, uregulowanej w księdze prowadzonej pod nazwą „N _____”, której właścicielem do dnia 21 listopada 1945 r. był M _____ T _____ P _____ na mocy aktu z dnia _____ grudnia 1912 r. za nr _____, za cenę 110.000 zł (słownie: sto dziesięć tysięcy złotych). Na mocy przedmiotowej umowy małżonkowie R _____ oświadczyli, że kupują za w/w cenę prawa i roszczenia związane z przedmiotową nieruchomością, a K _____ D _____ potwierdził, że otrzymał od kupujących kwotę 110.000 zł, jednocześnie kwitując jej odbiór. W umowie wskazano, że przedmiot umowy wszedł do majątku wspólnego małżonków - D _____ i M _____ R _____ - na zasadach wspólności ustawowej, bowiem zakupu przysługujących udziałów w prawach i roszczeniach do nieruchomości dokonali za ich fundusze wspólne.

6. Decyzja reprivatyzacyjna z dnia

r. nr

i jej wykonanie.

6.1. Wnioskiem z dnia 23 maja 2002 r. (27 maja 2002 r. - data wpływu do Wydziału) P.

R zwrócił się do Urzędu Gminy Warszawy Wydziału Geodezji i Nieruchomości o oddanie gruntu nieruchomości warszawskiej oznaczonej jako „nieruchomość w mieście Warszawie nr położona przy ulicy Zielnej” w użytkowanie wieczyste na zasadzie przepisu art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności. W uzasadnieniu wskazał, iż wobec zawarcia umowy sprzedaży z dnia 21 maja 2002 r. D i M R nabyli od W M A, B J B, A B i S P prawa i roszczenia do w/w nieruchomości.

6.2. Decyzją nr z dnia r. Prezydent miasta Stołecznego Warszawy po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15 grudnia 1947 r. złożonego przez W S (pełnomocnika spadkobiercy d. właściciela hipotecznego) o przyznanie prawa własności czasowej (obecnie prawo użytkowania wieczystego) do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Zielnej 32 oznaczonej dawnym numerem hip. ustanowił na lat 99 użytkowanie wieczyste do niezabudowanego gruntu o pow. m² oznaczonego jako działka ew. nr w obrębie położonego w Warszawie przy ul: Zielnej, Marszałkowskiej (d. ul. Zielna 32) na rzecz D i M R. W punkcie II Prezydent ustalił „czynsz symboliczny” z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do w/w gruntu wysokości 27.425 złotych stanowiący 1% ceny gruntu.

6.3. W uzasadnieniu wskazano, że nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Zielnej 32 (obecnie ul. Zielna, Marszałkowska) objęta jest działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Prezydent ustalił, że w dniu 15 grudnia 1947 r. W S, pełnomocnik J Ż, spadkobierczyni d. właściciela hipotecznego M P złożyła stosowny wniosek w trybie art. 7 dekretu. Uściła opłatę manipulacyjną w wysokości 3.000 ówczesnych złotych (potwierdzenie rep. nr z dnia 6 listopada 2002 r.). Z zaświadczenia nr z dnia 5 grudnia 1947 r. wydanego przez Wydział Hipoteczny Sądu Okręgowego w W wynika, iż tytuł własności nieruchomości warszawskiej oznaczonej nr hip. , położonej przy ul. Zielnej, powierzchni nie wskazano, był uregulowany czystym wpisem na imię M T P. W skutek złożonego wniosku, Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie orzeczeniem administracyjnym z dnia r. nr odmówiło sukcesorom po dawnym właścicielu hipotecznym przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Zielnej 32, oznaczonej nr hipotecznym . Następnie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W decyzją nr z dnia 26 października 2001 r. stwierdziło nieważność powyższego orzeczenia. W związku z powyższym Prezydent uznał, że wniosek z dnia 15 grudnia 1947 r. zgłoszony w trybie art. 7 ust. 1 dekretu przez

W S (pełnomocnik sukcesorki d. właściciela hipotecznego) – tym samym, podlega rozpatrzeniu w oparciu o art. 7 ust. 1, 2 i 3 tego dekretu. Prezydent wskazał, że w dniu 23 maja 2002 r. działający w imieniu rodziców - P R do wniosku o ustanowienie na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego do gruntu przedmiotowej nieruchomości dołączył dokumenty potwierdzające prawo do dziedziczenia po zmarłym M T P, zmarłej J Ż oraz zmarłej I Ż, a także umowę notarialną z dnia 21 maja 2002 r. rep. nr na mocy której małżonkowie R nabyli udziały w prawach i roszczeniach do nieruchomości położonej przy ulicy Zielnej 32. W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego w niniejszej sprawie ustalono, iż zgodnie z Planem Ogólnym Zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Warszawa-Śródmieście, obowiązującym od dnia 10 marca 1993 r. teren położony przy dawnej ul. Zielnej 32 znajduje się w jednostce urbanistycznej oznaczonej symbolem . Zgodnie z tym planem teren ten przeznaczony jest m.in pod handel, hotele lub budynki biurowo-usługowe. Wobec powyższego Prezydent uznał, że nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Zielnej 32 spełnia warunki określone w art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, tym samym orzekł o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego do gruntu położonego w Warszawie przy dawnej ul. Zielnej 32, stanowiącego działkę ewidencyjną nr w obrębie . o pow. n². Z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do w/w gruntu ustalono "czynsz symboliczny" w wysokości 27.425 zł, płatny z góry do dnia 31 marca każdego roku. Prezydent wskazał, że czynsz został wyliczony w oparciu o elaborat szacunkowy sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę dla przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z którym wartość gruntu przedmiotowej nieruchomości została wyliczona na kwotę 2.742.460 zł.

6.4. Na mocy umowy zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 28 listopada 2002 r. przed notariuszem C. K (Repertorium) pomiędzy Miastem Stołecznym Warszawą, w imieniu i na rzecz którego działała W G, oraz D G R i M R, w imieniu i na rzecz których działał na podstawie udzielonego mu w formie aktu notarialnego przed notariuszem R i S w Warszawie w dniu 20 listopada 2002 r. (Repertorium) pełnomocnictwa, P. R Miasto Stołeczne Warszawa w wykonaniu ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy numer z dnia 8 listopada 2002 r., znak : oddało w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat - to jest do dnia 28 listopada 2101 r. - na rzecz małżonków D i M R grunt o powierzchni m² oznaczony jako działka n. w obrębi , położony w Warszawie przy ul. Zielnej, Marszałkowskiej. Zawierając umowę P R oświadczył, że wyraża zgodę na ustanowienie użytkowania wieczystego oraz wskazał, że jego mocodawcy dokonują nabycia tego prawa na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej.

6.5. Decyzją nr [redacted] z dnia [redacted] r. Prezydent m.st. Warszawy, na postawie przepisów ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności, orzekł o nieodpłatnym przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Zielnej 32 w Warszawie, przysługującego D. [redacted] R. [redacted] i M. [redacted] R. [redacted] w prawo własności.

7. Obrót nieruchomością po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej.

7.1. W dniu 24 lutego 2005 r. C. [redacted] I. [redacted] sp. z o.o. („[redacted]”) reprezentowana przez M. [redacted] B. [redacted] i M. [redacted] W. [redacted] oraz D. [redacted] i M. [redacted] R. [redacted], zastępowani przez pełnomocnika P. [redacted] R. [redacted] zawarli przed notariuszem J. [redacted] R. [redacted] (Rep. A Nr [redacted]) warunkową umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Umowa została zawarta pod warunkiem, że m.st. Warszawa nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu. Warunek ten się nie ziścił.

7.2. W dniu [redacted] spółka C. [redacted] zawarła z D. [redacted] R. [redacted] i M. [redacted] R. [redacted] przed notariuszem J. [redacted] R. [redacted] (Rep. A Nr [redacted]), umowę przeniesienia własności nieruchomości, na podstawie której C. [redacted] nabyła prawo własności nieruchomości za cenę 1.908.550,00 EUR (7.724.474,42 zł według kursu średniego NBP z dnia 22 czerwca 2005 r.).

7.3. Aktem notarialnym z dnia [redacted] r. (Repertorium A nr [redacted]) sporządzonym przed notariuszem J. [redacted] R. [redacted] M. [redacted] R. [redacted] i D. [redacted] G. [redacted] R. [redacted] oświadczyli, że sprzedają spółce C. [redacted] I. [redacted] sp. z o.o. z siedzibą w W. [redacted] w imieniu której działali M. [redacted] H. [redacted] B. [redacted] oraz M. [redacted] W. [redacted] całe przysługujące im prawa i roszczenia wynikające z treści art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy o oddanie reszty nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Zielnej 32, dawniej oznaczonej jako nieruchomość hipoteczna w użytkowanie wieczyste bądź na własność, za cenę w kwocie 1,00 zł. W umowie wskazano, iż zgodnie ze sporządzonym przez uprawnionego geodetę mgr inż. M. [redacted] P. [redacted] w dniu 6 października 2004 r. szkicem pozostały grunt nieruchomości hipotecznej [redacted] wchodzi w skład działki ewidencyjnej nr [redacted] który na ten moment pozostawał własnością Skarbu Państwa i Miasta Stołecznego Warszawy.

7.4. Po objęciu większościowego pakietu udziałów w C. [redacted] przez G. [redacted] I. [redacted] (w wyniku Transakcji Objęcia Udziałów) przeniesiono nieruchomość do spółki zależnej. W dniu 12 lipca 2018 roku C. [redacted] zawarła przed notariuszem M. [redacted] J. [redacted] P. [redacted] (Repertorium A nr [redacted]) umowę sprzedaży z C. [redacted] D. [redacted] spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. [redacted], na podstawie której C. [redacted] D. [redacted] spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. [redacted] kupiło nieruchomość za cenę netto 11.794.763,51 EUR (51.026.505,90 zł).

7.5 Obecnie właścicielem nieruchomości jest C D : spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

8. Postępowanie z wniosku Z S przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w W .

8.1. Wnioskiem z dnia 21 listopada 2002 r. Z S zwróciła się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W o wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie wzruszenia orzeczenia administracyjnego wydanego przez Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia . r. oznaczonego numerem . odmawiającego dotychczasowej właścicielce - matce wnioskodawczynie - W S przyznania prawa własności czasowej (dziś wieczystej dzierżawy) do jej gruntów dziedzicznych, położonych w Warszawie przy ul. Zielnej 32, nr hipoteczny . jako wydanego z rażącym naruszeniem obowiązującego wówczas prawa. Wniosek swój oparła na podstawie art. 61 § 1 k.p.a. W uzasadnieniu wskazała, że nieruchomość warszawska położona przy ul. Zielnej 32 nr hipoteczny . stanowiła własność jej rodziny od siedemdziesiątych lat XIX wieku, która składała się z gruntu zabudowanego domem mieszkalnym czterokondygnacyjnym (frontowy budynek plus dwie oficyny). Zaznaczyła, że przedmiotowe budynki uległy częściowemu zniszczeniu podczas działań wojennych w latach 1939-1944. Ponadto wskazała, że dekretem z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy objął swoim działaniem grunt nieruchomości przy ul. Zielnej 32. Ówczesny właściciel tytułem wykonawczym z dnia . r. nr. . otrzymał przywrócenie posiadania swego domu przy ul. Zielnej 32. Wnioskodawczynie wskazała, że zgodnie z art. 7 ust. 1 dekretu właściciel złożył w ustawowym terminie wniosek o przyznanie mu do jego gruntu dziedzicznego prawa własności czasowej. Wniosek wpłynął do Zarządu Miejskiego w Warszawie w dniu 15 grudnia 1947 r. Jak wynikało z wniosku, organ administracji powinien ustalić i zbadać przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego. Z S wskazała, że w przedmiotowej decyzji nie wskazano konkretnie celów użyteczności publicznej oraz podstawy planu, co do których odmówiono prawa własności czasowej. Podniosła, że w orzeczeniu stwierdzono jedynie, iż plan jest opracowany. W ocenie Z S : wobec planu uchwalonego po 1945 r. organ rozstrzygający powinien odnieść się do „Ogólnego Planu zabudowania m.st. Warszawy „zatwierdzonego przez Ministerstwo Robót Publicznych w dniu 11 sierpnia 1931 r. czy zachodzi negatywna przesłanka uniemożliwiająca przyznanie prawa własności czasowej do gruntu przedmiotowej nieruchomości. Jak podniosła wnioskodawczynie przewidywał on dla tej nieruchomości zabudowę frontową, zwartą o 5 kondygnacjach do wysokości 18 m. i 70% powierzchni zabudowy, a w głębi zabudowę zwartą o 4 kondygnacjach do wysokości 15 m i 70% powierzchni zabudowy.

8.2. Decyzją nr [] z dnia [] Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie na podstawie art. 105 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego umorzyło postępowanie wszczęte wnioskiem Z [] S [] z dnia [] r. o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego nr [] wydanego przez Prezydenta Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia [] r. odmawiającego „sukcesorom po M [] T [] P [] przyznania prawa własności czasowej do nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Zielnej 32 nr hipoteczny [] W uzasadnieniu decyzji wskazano, że wobec złożonego w dniu [] r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wniosku Z [] S [] o stwierdzenie nieważności orzeczenia Prezydium Rady Narodowej z dnia [] r., w dniu [] r. Urząd Miasta st. Warszawy przekazał do Kolegium akta własnościowe nieruchomości położonej przy ul. Zielnej 32. Po analizie akt organ orzekający uznał, iż z porównania treści orzeczenia administracyjnego powołanego we wniosku Z [] S [] oraz orzeczenia administracyjnego, którego dotyczyła decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie nr [] z dnia 26 października 2001 r. wynika, że jest to to samo orzeczenie administracyjne w którym odmówiono „sukcesorom po M [] T [] P [] ” przyznania prawa własności czasowej do nieruchomości położonej przy ul. Zielnej 32, a które zostało zaadresowane do W [] S []. Organ wskazał, iż niewątpliwie jedynie przez pomyłkę wywołaną prawdopodobnie nieczytelnością pisma ręcznego zamieszczonym na orzeczeniu Prezydium Rady Narodowej z dnia [] r., wnioskodawczyni błędnie określiła numer orzeczenia administracyjnego jako „ [] ”, zamiast „ [] ”. Organ uznał, że jeśli w/w wniosek dotyczy stwierdzenia nieważności orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej z dnia [] r., a stwierdzenie nieważności tego orzeczenia administracyjnego już uprzednio nastąpiło decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W [] nr [] z dnia [] r., to prowadzenie postępowania wszczętego wnioskiem Z [] S [] z dnia [] r. jest bezprzedmiotowe w rozumieniu art. 105 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego.

8.3. Decyzją nr [] z dnia [] r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W [] na podstawie art. 127 § 3 w zw. z 17 pkt 1 kodeksu postępowania administracyjnego utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję po rozpatrzeniu wniosku Z [] S [] o ponowne rozpoznanie sprawy zakończonej decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W [] nr [] z dnia [] r. o umorzeniu postępowania wszczętego wnioskiem Z [] S [] z dnia [] r. o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m.st. W [] z dnia [] r. odmawiającego „sukcesorom po M [] P [] przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Zielnej 32. W uzasadnieniu wskazano,

że do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wpłynął wniosek Z S: datowany na dzień r. o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydium z dnia r. Na skutek powyższego Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W decyzją z dnia r. nr umorzyło postępowanie. Następnie w dniu r. Z S złożyła wniosek o ponowne rozstrzygnięcie sprawy zakończonej w/w decyzją Kolegium podnosząc, że decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W z dnia r. skierowana została do osób nie będących stroną w sprawie. Wskazała, że nieruchomość warszawska przy ul. Zielnej 32 stanowiła własność dziedziczną Pani S od siedemdziesiątych lat XIX wieku i na dzień objęcia gruntów działaniem dekretu współwłaścicielką nieruchomości była matka skarżącej W. S. Skarżąca podniosła, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W stwierdziło nieważność decyzji z dnia roku, lecz pomija W. S. powołując się na bliżej nie określonych „sukcesorom po M T P”. Nie dołączyła żadnych dokumentów potwierdzających swoją argumentację. Wobec powyższego skarżąca wniosła o ponowne rozpatrzenie wniosku z dnia r. oraz unieważnienie przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W swojej decyzji z dnia r. nr . Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W stwierdziło, że wniosek Z S z dnia r. dotyczył orzeczenia z dnia r., którego nie ma już w obrocie prawnym, bowiem Kolegium z dnia r. stwierdziło ich nieważność. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W podniosło, że jako strony postępowania uznani zostali do spadku po M: T P potwierdzone zostały prawomocnymi postanowieniami o stwierdzenia nabyciu spadku. Reasumując, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W uznało, że z uwagi na brak przedmiotu postępowania jest bezprzedmiotowe, co zostało podniesione w zaskarżonej decyzji nr z dnia r. Natomiast kwestia nieważności decyzji Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W nr z dnia może być prowadzona w odrębnym postępowaniu, po złożeniu stosowanego wniosku.

9. Opinia biegłej.

Jak wynika z opinii z dnia r. sporządzonej przez biegłą - rzeczoznawcy majątkowego - S M (uprawnienia nr) wartość nieruchomości prawa użytkowania wieczystego do gruntu niezabudowanego położonego w Warszawie przy ul. Zielnej, stanowiącej działkę ewidencyjną w obrębie objętą księgą wieczystą KW nr według stanu i wartości na dzień 21 maja 2002 r, została wyliczona na kwotę 5.614.236 zł. Natomiast

wartość nieruchomości prawa użytkowania wieczystego w/w nieruchomości na dzień 8 listopada 2002 r. wyniosła kwotę 5.721.766 zł.

10. Sprzeciw prokuratura od decyzji reprivatyzacyjnej

W dniu 15 listopada 2019 r. Prokurator Prokuratury Regionalnej w Warszawie wniósł sprzeciw do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W zaskarżając ostateczną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia nr

Komisja ustaliła stan faktyczny sprawy na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania rozpoznawczego, prowadzonego pod sygnaturą akt KR VI R 68/18, jak również załączonych do akt sprawy: akt czynności sprawdzających, prowadzonych przez Komisję pod sygnaturą S 153/18, akt Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących nieruchomości położonej przy ul. Zielnej 32 (II tomy), akt postępowań prowadzonych przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w W (sygn. akt , sygn. akt), odpisu akt księgi hipotecznej hip. , akt oraz dokumentów księgi wieczystej KW nr , księgi wieczystej nr akt Sądu Rejonowego w G o sygnaturze , akt Sądu Rejonowego G -P w G o sygnaturze akt Sądu Rejonowego G -P w G o sygnaturze dokumentów przekazanych przez dział Przeznaczenia Mienia i Skarbu Państwa Urzędu m.st. Warszawy, kserokopii akt Wydziału Inspekcji Budowlanej w Warszawie, operatu szacunkowego z dnia r. sporządzonego przez biegłą S M pisma strony (C D sp. z o.o. z siedzibą w W , postępowania z dnia

III.

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

1. Rażąco naruszenie prawa poprzez ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w sytuacji braku skutecznie złożonego wniosku dekretowego.

1.1. Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., między innymi jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa. Komisja stwierdziła, że kontrolowana w przedmiotowej sprawie decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr została wydana z rażącym

naruszeniem prawa. Prezydent m.st. Warszawy wydał ww. decyzję pomimo złożenia wniosku dekretowego przez osobę nieuprawnioną.

1.2 Pojęcie prawa w zwrocie „rażące naruszenie prawa” powinno być rozumiane szeroko, obejmując swoim zakresem przepisy prawa materialnego, procesowego oraz przepisy o charakterze ustrojowym (zob. J. Borkowski, w: B. Adamiak, J. Borkowski, *Kodeks postępowania administracyjnego*. Komentarz, 2009, s. 599). W orzecznictwie sądowo-administracyjnym przyjmuje się, że zakresem pojęcia „rażącego naruszenia prawa” obejmuje się zarówno naruszenie norm prawa materialnego, jak i naruszenie norm prawa procesowego (*yide* wyrok NSA z dnia 1 lipca 2011 r., sygn. akt I OSK 1258/10; wyrok NSA z dnia 12 grudnia 2014 r., sygn. akt II OSK 1257/13, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

1.3. Rażące naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. zachodzi wtedy, gdy treść decyzji pozostaje w wyraźnej i oczywistej sprzeczności z treścią prawa i gdy charakter tego naruszenia powoduje, że owa decyzja nie może być akceptowana jako akt wydany przez organ praworządny państwa. Nie chodzi tu o błędy w wykładni prawa, ale o niedopuszczalne przekroczenie prawa, w sposób jasny i niedwuznaczny. Rażące naruszenie prawa stanowi zatem kwalifikowaną formę naruszenia prawa. Utożsamianie tego pojęcia z każdym naruszeniem prawa nie jest słuszne. Oznacza to, że obok naruszenia przepisów prawa materialnego, za rażące naruszenie przepisów postępowania, a w szczególności przepisów regulujących postępowanie dowodowe, które uzasadniałoby stwierdzenie nieważności decyzji, można uznać jedynie wydanie decyzji bez uprzedniego przeprowadzenia jakichkolwiek dowodów, niezbędnych dla wyjaśnienia istoty sprawy, czy też wydanie decyzji bez przeprowadzenia dowodów obligatoryjnych w danej sprawie.

1.4. Zgodnie natomiast z przepisem art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. (Dz.U. z 1945 r., Nr 50, poz. 279, dalej: „Dekret”), własność i użytkowanie gruntów na obszarze m.st. Warszawy, 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. Prawodawca w przytoczonym przepisie wskazał komu przysługuje roszczenie o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Artykuł 7 ust. 1 Dekretu wskazuje wyraźnie, że roszczenie o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną przysługuje dotychczasowemu właścicielowi gruntu i prawnym następcom właściciela pod warunkiem, że byli w posiadaniu gruntu lub osoby prawa jego

reprezentujące. Z powyższego wynika zatem, że brak statusu dotychczasowego właściciela przesądza o braku uprawnienia z art. 7 ust. 1 Dekretu.

Stosownie do treści art. 7 ust. 2 Dekretu 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.

1.5. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy zważyć należy, iż wniosek o przyznanie prawa własności czasowej w przedmiotowej sprawie złożyła W. S. W treści wniosku wskazała, że jest sukcesorką po M. P. i że domaga się przyznania prawa na własności czasowej na swoją rzecz. Wobec powyższego nie ulega wątpliwości, że wnioskodawczyni działała w swoim imieniu i na rzecz swojej osoby. Do wniosku dołączyła zaświadczenie, z którego wyraźnie wynika, że dotychczasowym właścicielem nieruchomości był M. P. Na żadnym etapie nie występuje jakikolwiek dokument, który pozwalałby przyjąć, iż W. S. działała na rzecz bądź w imieniu spadkobierców/sukcesorów dawnego właściciela nieruchomości M. P. Za umocowanie W. S. do działania w imieniu spadkobierców, z przyczyn oczywistych nie można uznać oświadczenia S. G. złożonego przed notariuszem J. T. w G. w dniu . r. w którym wskazał, że wniosek o przyznanie prawa czasowej własności został złożony przez W. S., pełnomocnika J. Ż. spadkobierczyni M. T. P. Oświadczenie takie przeczy zresztą treści samego wniosku dekretowego, w którym W. S. wyraźnie zaznaczyła, że działa w swoim imieniu. Niezaprzeczalnie również oświadczenie S. G., złożone na dwa dni przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej, nie mogło w żadnym wypadku zastąpić pełnomocnictwa. Ponadto warto podnieść, iż oświadczenie S. G. nie zastępuje pełnomocnictwa jakie zdaniem Prezydenta było udzielone W. S. Co więcej S. G. nie mógł potwierdzić okoliczności udzielania pełnomocnictwa, bowiem w tym czasie nie był w związku małżeńskim z córką J. Ż. (H. G.

W akta przedmiotowej sprawy brak jest jakiegokolwiek dokumentu, na podstawie którego można byłoby wywieść, iż W. S. była spadkobierczynią M. P. W chwili składania wniosku dekretowego tj. w dniu 15 grudnia 1947 r. nie żył zmarły 28 listopada 1946 r. przedwojenny właściciel przedmiotowej nieruchomości M. P. Jak wynika z postanowienia z dnia . roku Sądu Rejonowego w G. II Wydziału Cywilnego, w sprawie o sygn. akt . stwierdzenie nabycia spadku, spadek po M. T. P. na podstawie ustawy spadek nabyła bratanica - J. Ż. w całości.

Tymczasem Prezydent m.st. Warszawy w toku prowadzonego postępowania błędnie uznał, iż W S. była pełnomocnikiem spadkobierczynie dawnego właściciela nieruchomości hipotecznej. W treści uzasadnienia decyzji Prezydent zapisał: „W S. pełnomocnik J. Ż. spadkobierczynie d. właściciela hipotecznego M. P. złożyła stosowny wniosek w trybie art. 7 ust. 1 dekretu”. Takie ustalenia Prezydenta m.st. Warszawy nie znajdują jakiegokolwiek potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym.

1.6. W konsekwencji powyższych błędów Prezydenta m.st. Warszawy doszło do sytuacji, w której prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy dawnej ul. Zielnej 32 zostało ustanowione na rzecz następców prawnych dawnego właściciela nieruchomości hipotecznej, który ani sam, ani nikt w jego imieniu i nikt z jego następców prawnych nigdy nie złożył skutecznie wniosku dekretowego. Działanie Prezydenta m.st. Warszawy polegające na pozytywnym rozpatrzeniu wniosku dekretowego w sytuacji gdy złożyła go działająca w swoim imieniu osoba nieuprawniona, nie legitymująca się statusem właściciela ani jego następcy prawnego stanowi rażące naruszenie prawa to jest art. 7 ust. 1 dekretu.

1.7. Na marginesie, odnosząc się do zagadnienia rzekomego pełnomocnictwa Komisja zaznacza, iż w momencie składania wniosku dekretowego przez W S. obowiązywało Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 marca 1928 r. o postępowaniu administracyjnym. Zważyć należy, że w IV rozdziale w/w Rozporządzenia w art. 12 pkt 1 mowa jest, że „pełnomocnikiem może być osoba własnowolna, o ile poszczególne przepisy prawne nie stanowią inaczej”. Jak stanowi pkt. 2 „oprócz pełnomocnictw, sporządzonych lub poświadczonych w urzędach i przez notariuszów, są dopuszczalne również pełnomocnictwa prywatne, o ile ich wiarygodność nie budzi wątpliwości”. Zgodnie z pkt. 3 w/w przepisu „pełnomocnictwa mogą być sporządzone oddzielnie, albo zawarte w protokółach, adnotacjach, podaniach itp”. W myśl pkt. 4 „władza w sprawach mniejszej wagi może nie żądać pełnomocnictwa, jeżeli zastępcami osób interesowanych są członkowie rodziny, osoby należące do wspólnego gospodarstwa domowego lub ich pracownicy, a władza nie ma wątpliwości co do istnienia i zakresu uprawnienia do zastępstwa. Natomiast władza w sprawach mniejszej wagi może nie żądać pełnomocnictwa, jeżeli zastępcami osób interesowanych są członkowie rodziny, osoby należące do wspólnego gospodarstwa domowego lub ich pracownicy, a władza nie ma wątpliwości co do istnienia i zakresu uprawnienia do zastępstwa”. Według tego aktu dopuszczalne były pełnomocnictwa prywatne, o ile ich wiarygodność nie budzi wątpliwości – tymczasem takiego pełnomocnictwa brak w aktach sprawy. Pełnomocnictwo nie zostało zwarte również w protokółach czy adnotacjach. Z akt miejskich nie wynika, iż W S. miała jakiegokolwiek pełnomocnictwo, w tym np. do zarządzania nieruchomością czy do administrowania nią. Dokumenty nie wskazują także, aby W S. wykonywała faktycznie pewne czynności związane z nieruchomością. W samej decyzji brak

jest jakichkolwiek wywodów, uzasadniających na jakiej podstawie Prezydenta m.st. Warszawy przyjął prawidłowe umocowanie W S do działania w imieniu spadkobierców M P. W uzasadnieniu wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21 października 2010 r. I SA/Wa 1963/09, podkreślone zostało, że umocowanie nie może opierać się na domniemaniach faktycznych. Zgodnie z art. 12 ust. 2 i 3 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 marca 1928 r. o postępowaniu administracyjnym (Dz. U. Nr 36, poz. 341 ze zm.) obowiązującego w czasie składania wniosku dekretoowego przez W S, jak wskazano w ww. wyroku „pełnomocnictwo mogło być urzędowo poświadczane, notarialne lub prywatne, a te ostatnie mogło być zawarte w osobnym dokumencie, protokołach, adnotacjach, podaniach i.t.p. Niewątpliwie jednak forma uzewnętrznienia pełnomocnictwa musiała być pisemna lub notarialna.” W ww. wyroku Sąd uznał, że aktualne jest w takiej sytuacji orzecznictwo dotyczące udzielania pełnomocnictw na gruncie k.p.a. "Dla wykazania, że pełnomocnik został dla strony ustanowiony niezbędne jest okazanie dokumentu stwierdzającego ustanowienie takiego pełnomocnictwa. Z momentem przedstawienia pełnomocnictwa podpisanego przez mocodawcę pełnomocnik wykazuje umocowanie do działania w postępowaniu, a organ uzyskuje możliwość zbadania prawidłowości i zakresu pełnomocnictwa. Należy odróżnić stosunek pełnomocnictwa istniejący pomiędzy mocodawcą a pełnomocnikiem od ustanowienia pełnomocnika w postępowaniu. Pełnomocnictwo aby mogło wyrzucić skutki w postępowaniu musi zostać uzewnętrznione, czyli informacja o jego istnieniu musi dotrzeć do organu po myśli art. 33 § 2 k.p.a. Informacja ta zgodnie z obowiązującą w postępowaniu administracyjnym zasadą pisemności (art. 14 § 1 k.p.a.) musi znaleźć odzwierciedlenie w aktach sprawy. Stosownie bowiem do art. 33 § 3 zd. 1 k.p.a. pełnomocnik dołącza do akt oryginał lub urzędowo poświadczony odpis pełnomocnictwa" (zob. wyrok NSA z dnia 6 stycznia 2009 r. II GSK 599/08, LEX nr 516110). Uzupełniając można dodać, iż na gruncie rozporządzenia z 1928 r., pod rozwagę można poddać ewentualnie także adnotację pisemną o udzieleniu pełnomocnictwa. Na gruncie niniejszej sprawy żadne z w/w okoliczności nie zaistniały.

2. Skutki prawne wywołane przez decyzję reprivatyzacyjną

Zgodnie z treścią art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 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 dnia 9 marca 2017 r., przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkownika 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624).

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 (reprywatyzacyjnej), 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).

Komisja uznała, że decyzja reprywatyzacyjna z dnia _____, nr _____ wywołała nieodwracane skutki prawne.

W orzecnictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że „zawarcie umowy notarialnej i przeniesienie własności nieruchomości będące wynikiem wydania wadliwej decyzji administracyjnej dotyczącej sprzedaży nieruchomości powoduje powstanie nieodwracalnych skutków prawnych” (zob. wyrok NSA z 22 stycznia 1998 r., I SA 1226/96, LEX nr 44529; wyrok NSA z 14 stycznia 1998 r., V SA 432/96, LEX nr 45663; tezę drugą uchwały składu siedmiu sędziów SN z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 21, B. Adamiak, Głosa do uchwały SN z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993/5/104).

O nieodwracalności skutków prawnych może być mowa jedynie w przypadku pozytywnej decyzji reprywatyzacyjnej. Zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 5 czerwca 2012 r., II OSK 292/11, LEX nr 1219128, decyzja powodująca nabycie prawa własności nieruchomości wywołuje nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 156 § 2 k.p.a., jeżeli następnie to prawo własności jest przedmiotem

obrotu prawnego w warunkach pozwalających na zastosowanie przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Komisja nie kwestionuje faktu, że w przedmiotowej sprawie w konsekwencji wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia . . . r., nr . . . doszło do zbycia przez beneficjentów przysługującego im prawa użytkowania wieczystego gruntów na rzecz osób trzecich. Wskazana okoliczność wyczerpuje dyspozycję części pierwszej definicji pojęcia „nieodwracalnych skutków prawnych” wynikającej z art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Pojęcie dobrej i złej wiary stanowi kategorię właściwą dla prawa cywilnego, której nie można przypisać jednolitego znaczenia. Na gruncie prawa cywilnego nie istnieje definicja ustawowa dobrej wiary. W literaturze nie ma również zgodności co do kwestii, czy pojęcie to należy rozumieć w jednakowy sposób na gruncie całego prawa cywilnego. Wyrażane było przekonanie, że kryteria oceny są płynne, a tezy o jednolitości pojęcia dobrej wiary w polskim prawie rzeczowym nie da się utrzymać (A. Szpunar, *Dobra mara jako przesłanka nabycia własności ruchomości od nieuprawnionego*, PiP 1997, z. 7, s. 4; tenże, *Nabycie własności ruchomości od nieuprawnionego*, Kraków 1999, s. 92-97).

W doktrynie prawa cywilnego zauważa się, że dobra wiara jest faktem o charakterze stanu mentalnego, intelektualnym, polegającym na usprawiedliwionej niewiedzy określonego podmiotu o istnieniu określonych stanów prawnych, w szczególności jest to błędne przeświadczenie o przysługiwaniu określonego prawa lub istnieniu określonego stosunku prawnego.

Aktem notarialnym zawartym w dniu . . . r. Rep. A . . . , D . . . i M . . . R . . . sprzedali I . . . Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie prawo własności nieruchomości przy dawnej ul. Zielnej 32 za cenę 1.908.550 EUR - według średniego kursu NBP z dnia 22 czerwca 2005 roku za kwotę 7.724.474,42 złotych.

Komisja, po analizie zgromadzonego materiału dowodowego uznała, że nie można stwierdzić, iż C . . . I . . . Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, nabywając prawa własności nieruchomości wiedziała o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy, bądź też z łatwością mogła się o nich dowiedzieć.

W rozpoznawanej sprawie Komisja nie ustaliła, aby . . . I . . . Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, oraz następnii nabywcy nabywając własność przedmiotowej nieruchomości należącej do beneficjentów decyzji jako osoby trzecie, działały w złej wierze w rozumieniu art. 41 a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Z uwagi na fakt nabycia przez I . . . Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie prawa własności przedmiotowej nieruchomości decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

3. Obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia.

Zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 ustawy, Komisja może nałożyć obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia na osobę, na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną. W myśl art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zakres zwrotu równowartości nienależnego świadczenia określa Komisja, przy czym nie ustala zakresu, wartości ani obowiązku zwrotu nakładów na rzecz osób, o których mowa w ust. 1. Równowartość obejmuje wartość korzyści uzyskanych przez te osoby z powodu władania lub rozporządzenia w zamian nieruchomości warszawskiej lub jej części, w szczególności cenę, czynsz lub inne pożytki, według wartości przyjętej w stosunkach miejscowych lub w stosunkach danego rodzaju z dnia wydania decyzji przez Komisję, a w razie trudności albo niemożności ustalenia tej wartości - średnią wartość korzyści tego rodzaju w kwartale kalendarzowym poprzedzającym wydanie decyzji według stawek ustalanych dla celów podatkowych, jednakże nie niżej wartości uzyskanych korzyści. Zgodnie zaś z ust. 3 przytoczonego przepisu, w zależności od okoliczności sprawy, w szczególności stopnia przyczynienia się przez osobę, o której mowa w ust. 1, do wydania decyzji reprivatyzacyjnej, Komisja może nałożyć obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w wysokości niższej niż wynikająca z ust. 2. Jeżeli przemawia za tym ważny interes społeczny lub uzasadniony interes obywatela, Komisja może odstąpić od nałożenia w decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1, obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia (art. 31 ust. 4 ustawy z 9 marca 2017 r.).

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., dochody z tytułu świadczeń, o których mowa w art. 31 ust. 1, art. 31 a oraz 39 ust., należne m.st. Warszawie wykorzystuje się wyłącznie na wypłatę odszkodowania lub zadośćuczynienia, o którym mowa w art. 33. Użyty w cytowanym artykule zwrot „należne m.st. Warszawie” wskazuje, że podmiotem uprawnionym do otrzymania równowartości świadczenia nienależnego jest Miasto Stołeczne Warszawa.

W ocenie Komisji konstrukcja nienależnego świadczenia w rozumieniu ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zbliżona jest do cywilistycznego pojęcia świadczenia nienależnego (art. 410 k.c.). Z przepisu artykułu 410 § 2 k.c. wynika, że świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Świadczenie nienależne jest szczególnym rodzajem bezpodstawnego wzbogacenia (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 2003 r., sygn. V CKN 337/01).

Obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia przewidziany w art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., choć wykazuje podobieństwo do rozwiązań przyjętych w kodeksie cywilnym, stanowi jednak regulację o charakterze autonomicznym, dostosowaną do potrzeb

postępowania przed Komisją. Przepis art. 31 ust. 1 jest samodzielną podstawą prawną nałożenia obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia. Świadczy o tym w szczególności użycie przez ustawodawcę zwrotu „równowartość” nienależnego świadczenia i brak bezpośredniego odwołania do stosowania przepisów k.c. Konkretyzacja obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia (nie zaś samego świadczenia) następuje poprzez określenie w decyzji administracyjnej, po pierwsze, podmiotu zobowiązanego do zwrotu oraz, po drugie, wysokości stanowiącej równowartość nienależnego świadczenia. Podstawą nałożenia obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia jest wydanie przez Komisję decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy zauważyć, iż jak już wcześniej wskazano - w sprawie wystąpiły nieodwracalne skutki prawne, co stanowi podstawę do stwierdzenia wydania decyzji reprzywatyzacyjnej z naruszeniem prawa. Konsekwencją tej konstatacji jest mające swe umocowanie w art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. uprawnienie Komisji do nałożenia na wymienione w tym przepisie podmioty obowiązku zwrotu nienależnego świadczenia,

Komisja uznała, że obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia obciąża:

D G R oraz M R
D G R oraz M R są osobami, na rzecz których wydana została decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr , w związku z czym w stosunku do nich spełniona została przesłanka z art. 31 ust. 1 pkt 1 ustawy. D G R oraz M R nabywali prawo użytkowania wieczystego w ramach ich ustawowej wspólności majątkowej. Uzyskane ze sprzedaży korzyści, o których mowa w art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., weszły do ich majątku wspólnego zgodnie z art. 31 § 1 k.r.o. Zdaniem Komisji nie zaistniały pozytywne przesłanki skutkujące wydaniem decyzji, tym samym wobec powyższego Komisja uznała za zasadne nałożenie na D G R oraz M R obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia, z tym ustaleniem, że zapłata kwoty przez jednego z adresatów zwalnia pozostałego w stosunku do uprawnionego Miasta Stołecznego Warszawy.

Jak wykazała Komisja w przedstawionych powyżej rozważaniach, przy prawidłowo prowadzonym postępowaniu dekretem nigdy nie powinno dojść do wydania pozytywnej decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości przy dawnej ul. Zielnej 32 na rzecz wskazanych w decyzji beneficjentów. Wniosek o ustanowienie prawa własności czasowej został złożony przez osobę nieuprawnioną w rozumieniu treści art. 7 dekretu. Tym samym nie było żadnych podstaw do jego pozytywnego rozpoznania.

Sposób określenia przez Komisję spełnienia nałożonego obowiązku odwołuje się do zobowiązania in solidum, które znajduje zastosowanie, w przypadku gdy kilku dłużników jest

zobowiązanych wobec tego samego wierzyciela do spełnienia świadczeń zmierzających do zaspokojenia tego samego interesu uprawnionego.

W orzecznictwie istnieje zgodność zapatrywań co do tego, że w razie spełnienia świadczenia przez jednego dłużnika, wygasa również dług drugiego. Według stanowiska SN, wyrażonego w wyroku z 18 grudnia 1968 r. (II CR 409/68, OSN 1969, Nr 11, poz. 207), uchwale z 7 kwietnia 1975 r. (III CZP 6/75, OSN 1976, Nr 2, poz. 27, z glosą *W. Warkalły*, NP 1977, Nr 4, s. 263), uchwale z 22 listopada 1978 r. (III CZP 76/78, OSN 1979, Nr 5, poz. 93), wyroku z 18 maja 2010 r. (III PK 74/09, Legalis), wyroku z 7 maja 2015 r. (II CSK 453/14, Legalis), czy też wyroku z 2 października 2015 r. (II CSK 734/14, Legalis), podstawą prawną tego skutku jest stosowany *per analogiom* art. 366 [zob. też. *Z. Masłowski*, w: Komentarz 1972, t. 2, s. 900; wyrok SN z 14 sierpnia 1997 r., II CKU 78/97, Prok. i Pr. (wkładka) 1998, Nr 2, s. 30]. Ale skutek ten da się też uzasadnić zaspokojeniem interesu wierzyciela [zob. np. *A. Klein*, Istota solidarności biernej a stosunki prawne odpowiedzialności, w: Studia z prawa zobowiązań. Księga pamiątkowa ofiarowana Profesorowi Alfredowi Ohanowiczowi (red. *Z. Radwański*), Warszawa 1979, s. 216].

Z akt sprawy wynika, że uzyskane ze sprzedaży korzyści weszły do majątku wspólnego małżonków - D. i M. R., tym samym zasadne było ustalenie, że zapłata wskazanej w niniejszej decyzji kwoty przez jednego z małżonków zwalnia pozostałego z tego obowiązku.

4. Ustalenie wysokości nienależnego świadczenia.

Ustalając wysokość nienależnego świadczenia podlegającego zwrotowi Komisja przyjęła, że korzyści uzyskane przez D. G. R. oraz M. R. stanowią kwotę jaką osoby te uzyskały ze sprzedaży Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie prawa własności nieruchomości przy dawnej ul. Zielnej 32 to jest 1.908.550 EUR, co odpowiada kwocie w wysokości 7.724.474,42 zł według średniego kursu NBP z dnia 22 czerwca 2005 r.

Zgodnie jednak z treścią art. 31 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w zależności od okoliczności sprawy, w szczególności stopnia przyczynienia się przez osobę, o której mowa w ust. 1, do wydania decyzji reprivatyzacyjnej, Komisja może nałożyć obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w wysokości niższej niż wynikająca z ust. 2.

Cytowany przepis, daje zatem Komisji możliwość obniżenia wymiaru podlegającej zwrotowi równowartości świadczenia nienależnego, którego wysokość wyliczana jest w oparciu o art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Podkreślenia wymaga w tym miejscu, że regulacja ta ma charakter fakultatywny, a jej zastosowanie przez Komisję zależy od uznania, czy w okolicznościach sprawy spełnione są przesłanki szczególne, mogące mieć wpływ na ustalenie obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w wysokości niższej, niż byłaby

ustalona w oparciu o przepisy ogólne. Oznacza to, że obniżenie wymiaru podlegającej zwrotowi równowartości świadczenia nienależnego następuje zawsze w wyniku oceny konkretnej i indywidualnej.

Na gruncie niniejszej sprawy Komisja uznała za zasadne obniżenie wysokości zwrotu równowartości świadczenia nienależnego otrzymanego przez D G R oraz M R poprzez odjęcie od kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości spółce C I sp. z o.o. kwoty za jaką D i M R nabyli prawa i roszczenia do nieruchomości hipotecznej nr od spadkobierców danego właściciela nieruchomości hipotecznej - to jest kwoty 110.000 zł. Miarkowana w ten sposób wysokość nienależnego świadczenia odpowiada kwocie jaką ostatecznie uzyskali D i M R jako korzyść w związku z przeprowadzonymi transakcjami dotyczącymi nieruchomości przy dawnej ul. Zielnej 32.

Zgodnie z treścią art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., jeżeli przemawia za tym ważny interes społeczny lub uzasadniony interes obywatela, Komisja może odstąpić od nałożenia w decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4, obowiązku zwrotu równowartości świadczenia, o którym mowa w ust. 1. Powyższy przepis statuuje fakultatywną możliwość odstąpienia od nałożenia obowiązku zwrotu równowartości świadczenia nienależnego, w przypadku gdy przemawia za tym ważny interes społeczny lub uzasadniony interes obywatela. W ocenie Komisji, wobec beneficjentów decyzji nie zaszły żadne z okoliczności wskazane w art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Wobec powyższego Komisja nałożyła na D, R i M R obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w kwocie 7.614.474,42 zł na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy.

5. Strony postępowania rozpoznawczego

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

5.2. W judykaturze przyjmuje się, iż stronami postępowania dekretowego są nie tylko przeddekretowi właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni, ale także każdy, komu przysługuje tytuł prawno rzeczowy do nieruchomości, a zatem obecni właściciele lokali (i to zarówno w budynkach dekretowych oraz podekretowych), jak i obecni użytkownicy wieczności nieruchomości, (por. wyrok NSA z dnia 24 kwietnia 2008 r., sygn. akt I OSK 264/08, z dnia 8 lutego 2007 r., sygn.

akt I OSK. 1110 06, z dnia 31 marca 2011 r., sygn. akt I OSK 798/10; wyrok WSA w Warszawie z dnia 27 lipca 2017 r., sygn. akt I SA/Wa 116/17).

5.3. Z uwagi na powyższe, za strony postępowania należało uznać beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej, tj. E. R. i M. R., obecnego właściciela nieruchomości, tj. C. D. sp. z o.o. z siedzibą w W. oraz Prokuratura Prokuratury Regionalnej w Warszawie, który wniósł sprzeciw.

5.4. Zgodnie z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o wszczęciu postępowania rozpoznawczego Komisja zawiadania m.st. Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana przez inny organ, stroną postępowania przed Komisją jest ten organ albo inny organ właściwy do rozpoznania sprawy.

1. Konkluzja

Z uwagi na powyższe, na podstawie na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz.U. z 2018 r. poz. 2267; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.), art. 156 § 1 pkt k.p.a. w zw. z art. 158 § 2 k.p.a. w zw. z art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 31 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. orzeczono jak w sentencji.

Przewodniczący Komisji
Sebastian Kaleta

POUCZENIE:

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 p.p.s.a., art. 53 § 1 p.p.s.a oraz art. 54 § 1 p.p.s.a). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).

2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2003 r., Nr 221, poz. 2193).
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 rodzimym oraz oświadczenie stron o niezatrudnieniu lub niepozostawianiu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.
4. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2018 r., poz. 2267) w zw. z art. 49 § 1 k.p.a. Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjno-biurową Komisji w dniach I godzinach pracy tego urzędu.
5. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2018 r., poz. 2267) 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.
6. Kwotę należności na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy, o której mowa w pkt 2 niniejszej decyzji, należy uiścić na rachunek bankowy Miasta Stołecznego Warszawy nr 23 1030 1508 0000 0005 5000 1004 w terminie 7 dni od daty doręczenia odpisu decyzji. W tytule przelewu należy wskazać datę i nr niniejszej decyzji oraz oznaczyć osobę zobowiązaną do wpłaty. W przypadku niewykonania obowiązku we wskazanym terminie zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne przewidziane dla egzekucji administracyjnej obowiązków o charakterze pieniężnym, na podstawie art. 26 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2019 r., poz. 1438). W przypadku skierowania sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego powstaje obowiązek uiszczenia kosztów egzekucyjnych, które zaspokajane są w pierwszej kolejności. Koszty podlegają ściągnięciu w trybie egzekucji administracyjnej należności pieniężnych.

