



Warszawa, 10 listopada 2020 r.

Sygn. akt KR II R 43/19

DECYZJA nr KR II R 43/19

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

• **Przewodniczący Komisji:**

Sebastian Kaleta

Członkowie Komisji:

Wiktor Klimiuk, Łukasz Kondratko, Jan Mosiński, Bartłomiej Opaliński, Sławomir Potapowicz, Adam Zieliński

na posiedzeniu niejawnym w dniu 10 listopada 2020 r.

po rozpoznaniu sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z 5 grudnia 2012 r. nr 537/GK/DW/2012, ustalającej na rzecz W M K , odszkodowanie w wysokości zł () za część

przejętych dekretem z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U z 1945 r. nr 50 poz. 279) dla nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grójeckiej 214 pochodzącej z nieruchomości hipotecznej, oznaczonej jako „Szczęśliwice hip. 174 d. 28”, w części dotyczącej dz. ew. nr 79 z obrębu 2-03-19,

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy reprezentowanego przez Prezydenta m.st. Warszawy, W M K , Prokuratora Prokuratury Regionalnej,

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4a 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 oraz z 2020 r. poz. 1709),

orzeka:

uchylić w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z 5 grudnia 2012 r. nr 537/GK/DW/2012 i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia Prezydentowi m.st. Warszawy.

UZASADNIENIE

1. Postępowanie przed Komisją

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 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 oraz z 2020 r. poz. 1709; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.) postanowieniem z 26 listopada 2019 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. KR II R 43/19 dotyczące decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 537/GK/DW/2012 z 5 grudnia 2012 r., ustalającej na rzecz W M K , odszkodowanie w wysokości zł za część przejętej dekretem z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U z 1945 r. nr 50 poz. 279; dalej: dekret warszawski) nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grójeckiej 214, pochodzącej z nieruchomości hipotecznej, oznaczonej jako „Szczęśliwice hip. 174 d. 28”, w części dotyczącej dz. ew. nr 79 z obrębu 2-03-19.

Postanowieniem Komisji z 26 listopada 2019 r. sygn. akt KR II R 43/19 działając na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zawiadomiono właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego.

Ponadto postanowieniem z 26 listopada 2019 r. Komisja zwróciła się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie ww. decyzji Prezydenta m.st. Warszawy. Zostało ono doręczone członkom Rady Społecznej 4 grudnia oraz 11 grudnia 2019 r.

W dniu 28 listopada 2019 r. poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zawiadomiono strony postępowania: m.st. Warszawę, W M K oraz Prokuratora Prokuratury Regionalnej, o wszczęciu postępowania rozpoznawczego.

Natomiast pismem z dnia 29 listopada 2019 r. zawiadomiono Prezydenta m.st. Warszawy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 grudnia 2012 r. nr 537/GK/DW/2012.

Zawiadomieniem z 23 stycznia 2020 r. Komisja poinformowała, iż postępowanie rozpoznawcze w sprawie, z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu, uległo przedłużeniu do 25 marca 2020 r. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości 24 stycznia 2020 r. Następnie kolejnymi zawiadomieniami poinformowano strony o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy.

W dniu 25 września 2020 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Komisja ogłosiła o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Grójeckiej 214, dotyczącej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z 5 grudnia 2012 r. nr 537/GK/DW/2012. Poinformowano strony, że w terminie 7 dni od dnia doręczenia niniejszego zawiadomienia, mają prawo wypowiedzieć się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

W dniu 1 października 2020 r. Społeczna Rada przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich wniosła opinię nr 15/2020 w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z 20 września 2020 r. nr 537/GK/DW/2012. Społeczna Rada wniosła o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 537/GK/DW/2012 z 5 grudnia 2012 r. w całości. W opinii Społecznej Rady Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzję z rażącym naruszeniem prawa, tj. wymogów określonych w art. 215 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gdyż niezgodnie ze stanem faktycznym stwierdził, że były właściciel utracił faktyczną możliwość władania nieruchomością po dniu 5 kwietnia 1958 r. Społeczna Rada podnosi, że wydanie Decyzji rażąco naruszyło interes społeczny, którym powinna być dbałość i piecza o majątek publiczny.

2. Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

2.1. Opis nieruchomości oraz pierwotny właściciel nieruchomości

Działka ewidencyjna nr 79 z obrębem 2-03-19 o powierzchni 3943 m², wchodzi w skład gruntów stanowiących dawną nieruchomość hipoteczną „Szczęśliwice 174 d. 28” o powierzchni 22.561,40 m². Zgodnie z ustaleniami organu z gruntów dawnej nieruchomości hipotecznej oprócz dz. ew. nr 79 wyodrębniono następujące działki:

- dz. ew. nr 29/2, stanowiąca fragmenty ul. Drygały – część o pow. 59 m²,
- dz. ew. nr 34/2, stanowiąca fragment ul. Lirowej – część o pow. 397 m²,
- dz. ew. nr 65, stanowiąca fragment ul. Lutniowej – część o pow. 355 m²,
- dz. ew. nr 76 – część o pow. 923 m² (łącznie powierzchnia działki wynosi 1513 m²),
- dz. ew. nr 77 (obecnie podzielona) – pow. 12 229 m²,
- dz. ew. nr 78 – pow. 645 m²,
- dz. ew. nr 80 – pow. 3442 m².

Zgodnie z pismem Urzędu Dzielnicy Ochota z 10 stycznia 1994 r. nieruchomość warszawska przy ul. Grójeckiej 214 i 216, to obecnie ul. Grójecka od nr 208 do nr 216 (k. 27 niebieski segregator „Grójecka 214”).

2.2. Dawni właściciele nieruchomości

Stosownie do zaświadczenia Sądu Grodzkiego w Warszawie – Oddział Ksiąg Wieczystych z 20 czerwca 1947 r. nieruchomość „Szczęśliwice Nr 174 d. 28”, rej. hip. 1210, uregulow była jawnym wpisem na imię J F , na mocy aktów kupna z 16 marca 1925 r. i 17 października 1925 r. (k. 2 – niebieski segregator „Grójecka 214”).

2.3. Objęcie gruntu w posiadanie przez Gminę oraz wnioski dekretowe i ich rozpoznanie

Objęcie przez gminę m.st. Warszawa nieruchomości stanowiących przedmiot decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 537/GK/DW/2012 nastąpiło 13 sierpnia 1948 r., tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy Nr 20.

W dniu 7 lutego 1949 r. J Fruziński złożył wniosek o przyznanie prawa własności czasowej z czynszem symbolicznym do gruntu wskazanej wyżej nieruchomości (k. 3 niebieski segregator „Grójecka 214”). Orzeczeniem administracyjnym z 24 maja 1965 r. nr GT.III-II-6/g/80/65 Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy odmówiło dawnemu właścicielowi ustanowienia użytkownika wieczystego, **co do części gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Grójeckiej 214 nr hip. 174 o powierzchni 0,40 ha, albowiem teren ten przeznaczony został pod budowę warsztatów i pracowni Centralnego Laboratorium Gazownictwa – wchodzącego w skład obszaru objętego decyzją o lokalizacji nr 372/Och/64 z 15 września 1964 r. (k. 5 niebieski segregator „Grójecka 214”).** Organ nie rozpoznał wniosku J F w całości. Organ przyjął, że korzystanie przez wnioskodawcę z gruntu będącego przedmiotem odmowy nie da się pogodzić z przeznaczeniem terenu według planu zagospodarowania przestrzennego. Wobec niemożności doręczenia korespondencji adresatowi 1 czerwca 1965 r., stosownie do art. 45 k.p.a., Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie podało do wiadomości, że w aktach Wydziału Gospodarki Terenami Prezydium Rady Narodowej znajduje się orzeczenie administracyjne nieprzyznające J F własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Grójeckiej nr 214 (k. 5-6 – niebieski segregator „Grójecka 214”).

Wnioskiem z dnia 20 lipca 1965 r. Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie Wydział Gospodarki Terenami wystąpił do Sądu Powiatowego dla Warszawy-Pragi o ujawnienie tytułu własności Skarbu Państwa do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grójeckiej 214 nr hip. „Szczęśliwice nr 174 d. 28” (k. 10 – niebieski segregator „Grójecka 214”).

2.4. Następstwo prawne po dawnych właścicielach

Następstwo prawne po Janie F kształtowało się w następujący sposób: postanowieniem z 31 maja 1985 r., sygn. akt II Ns 436/85, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie stwierdził, że spadek po Janie F zmarłym w Warszawie 7 marca 1985 r., ostatnio stale zamieszkałym w Warszawie przy ul. Tamka 49 m. 8 nabyła na mocy testamentu z 13 stycznia 1977 r. żona Halina Zofia Fruzińska w całości (k. 22 niebieski segregator „Grójecka 214”).

Postanowieniem z 16 grudnia 1991 r., sygn. akt II Ns 862/91, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie stwierdził, że spadek po Halinie Zofii F z d. P zmarłej 29 stycznia 1991 r. w Warszawie, ostatnio stale zamieszkałej w Warszawie przy ul. Tamka 49 m. 8, na podstawie ustawy nabył w całości bratanek W J P (k. 23 niebieski segregator „Grójecka 214”).

Pełnomocnictwem w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi W J P udzielił pełnomocnictwa swemu ojcu Tadeuszowi P do zarządu i administracji swoim majątkiem, a związku z tym do zastępowania i reprezentowania wobec wszystkich urzędów administracji państwowej, sądów, osób prywatnych i fizycznych, do składania w jego imieniu oświadczeń i wniosków, do odbioru i kwitowania dokumentów, korespondencji, przesyłek i należności (k. 54 i 54v niebieski segregator „Grójecka 214”).

Ponadto 4 maja 2010 r. (Rep. A /2010) W J P udzielił J P pełnomocnictwa do wszczynania i prowadzenia wszelkich postępowań administracyjnych dotyczących dawnej nieruchomości hipotecznej Szczęśliwice nr 174 d. nr 28. Zgodnie z pełnomocnictwem dopuszczono także ustanawianie dalszych pełnomocników (str. 5 aktu notarialnego [§ 3 ust. 2 pkt 1] znajdującego się na karcie bez numeracji w żółtym segregatorze „Grójecka 214; Szczęśliwice hip Nr 174 d. 28”).

Umową sprzedaży spadku z 13 lipca 2011 r. Rep. A /2011 W P za 1.200.000 zł sprzedał W K spadek po Halinie Zofii F. W umowie tej strony postanowiły, że zbycie obejmuje wszelkie przypadające spadkobiercy prawa majątkowe w szczególności wszelkie przysługujące mu roszczenia o odszkodowanie wynikające z art. 215 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami – w odniesieniu do części gruntu dawnej nieruchomości hipotecznej „Szczęśliwice hip. Nr 174 d. 28”. Fragment aktu wskazywał, że: „przedmiotem dokumentowanej niniejszym aktem umowy jest zbycie wszystkiego co wchodzi w skład masy spadku w szczególności prawa i roszczenia do części gruntu dawnej nieruchomości hipotecznej „Szczęśliwice hip. Nr 174 d. 28” o obszarze

22.561,40 m²” (s. 3 aktu not. /2011 – nienumerow karta w zielonym segregatorze „ul. Grójecka 212 hip. Szczęśliwice nr 149 dz. 1”).

2.5. Postępowania reprivatyzacyjne

Pismem z 8 stycznia 1992 r. Tadeusz P , jako spadkobierca po Janie i Halinie Fruzińskich zwrócił się z wnioskiem o zwrot nieruchomości „położonej przy ul. Grójeckiej Nr 214, 216” (k. w 15 niebieskim segregatorze „Grójecka 214”).

Decyzją nr 26227 z 28 maja 1992 r. Wojewoda Warszawski, na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191 i Nr 43, poz. 253) w związku z art. 5 ust. 1 tej ustawy stwierdził nabycie przez Dzielnicę-Gminę Warszawa-Ochota z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grójeckiej 214 oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Warszawa-Ochota obręb ewidencyjny 2-03-19 dz. ew. nr 79.

13 lutego 2009 r. pełnomocnik (adw. R N) złożył w Urzędzie m.st. Warszawy wniosek o rozpoznanie wniosku, złożonego w trybie art. 7 dekretu warszawskiego, o przyznanie W J P – spadkobiercy dawnego właściciela, prawa własności czasowej (obecnie użytkowania wieczystego) do nieruchomości przy ul. Grójeckiej 210-214 (karta bez numeracji następująca po k. 206 w żółtym segregatorze „Grójecka 214; Szczęśliwice hip Nr 174 d. 28”).

Decyzją nr 152/GK/DW/2010 z 27 kwietnia 2010 r., Prezydent m.st. Warszawy po rozpatrzeniu wniosku z 7 lutego 1949 r. złożonego przez J F dawnego właściciela hipotecznego o ustanowienie prawa własności czasowej (obecnie prawa użytkowania wieczystego) do gruntu położonego przy ul. Grójeckiej 214 oznaczonego „Szczęśliwice hip. Nr 174 d. 28” orzekł odnośnie do największej działki nr 77.

Ponadto aktem notarialnym z 4 maja 2010 r. (Rep. A /2010 – not. J R) W J P udzielił pełnomocnictwa J P do wszczynania i prowadzenia wszelkich postępowań dotyczących nieruchomości hip. 174 dz. 28 i prowadzenia wszelkich negocjacji, ustaleń, zawierania umów (w tym z m.st. Warszawą) reprezentowania wobec wszelkich władz, itd. W P oświadczył, że nieruchomość ta położona jest przy ul. Grójeckiej 208-216 (str. 1 aktu not. [§ 1] karta bez numeracji w żółtym segregatorze „Grójecka 214; Szczęśliwice hip Nr 174 d. 28”).

Wnioskiem z 25 maja 2010 r. W P reprezentowany przez J P wystąpił o odszkodowanie za część nieruchomości o pow. 3943 m² położonej w Warszawie

przy ul. Grójeckiej 214 stanowiącej obecnie działkę ew. 79 z obr. 2-03-19 pochodzącą z nieruchomości hipotecznej ozn. jako „Szczęśliwice hip. 174 d. 28”.

Umową sprzedaży spadku z 13 lipca 2011 r. Rep. A /2011 (not. P S) W P za 1.200.000 zł sprzedał W K spadek po H Z F . W ww. umowie strony postanowiły, że zbycie obejmie wszelkie przypadające spadkobiercy prawa majątkowe w szczególności wszelkie przysługujące mu roszczenia o odszkodowanie wynikające z art. 215 § 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami – w odniesieniu do części gruntu dawnej nieruchomości hipotecznej „Szczęśliwice hip. Nr 174 d. 28” (cytat z aktu: „... przedmiotem dokumentowanej niniejszym aktem umowy jest zbycie wszystkiego co wchodzi w skład masy spadku w szczególności prawa i roszczenia do części gruntu dawnej nieruchomości hipotecznej „Szczęśliwice hip. Nr 147 dz. 28” o obszarze 22.561,40 m²...”), (por. strona 3 i 4 aktu notarialnego z k. 55 i 55v. w skoroszybie „GK-DW-III-ATR-7227-9-1-10; ul. Grójecka 214/ ”Szczęśliwice hip. 174 d. 28”).

Ponadto z treści aktu Rep. A nr /2010 dotyczącego zmiany umowy przedwstępnej wynika, że w dniu 4 maja 2010 r. przed notariuszem J R (Rep. A nr /2010) W J P , zawarł z J P przedwstępną umowę notarialną sprzedaży praw i roszczeń do nieruchomości, zaś w przypadku odzyskania nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego do niej, że sprzeda mu przedmiotową nieruchomość bądź prawo użytkowania wieczystego za cenę 8 800 000 zł. Ustalono, że umowa sprzedaży zostanie zawarta do 31 grudnia 2014 r. Strony ustaliły nadto, że kupującemu przysługiwać będzie prawo wskazania osoby trzeciej (fizycznej bądź prawnej) jako nabywcy przedmiotu przyszłej sprzedaży (k. 130-136 z tomu I akt czynności sprawdzających KR II S 55/18).

2.6. Decyzja reprivatyzacyjna

W dniu 5 grudnia 2012 r. Prezydent m.st. Warszawy, na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju m. st. Warszawy (Dz.U. Nr 41, poz. 361 z późn. zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.; dalej: k.p.a.) oraz art. 4 pkt 9b, art. 11 ust. 1, art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 132 ust. 1a i 5 oraz art. 215 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) wydał decyzję Nr 537/GK/DW/2012. Decyzją Prezydent m.st. Warszawy orzekł o ustaleniu na rzecz W M K odszkodowania w wysokości 6.158.000,00 zł za część przejętej dekretem z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279) nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grójeckiej 214 o pow. 3943

m² pochodzącej z nieruchomości hipotecznej oznaczonej jako „Szczęśliwice hip. 174 d. 28”, którą obecnie st działkę ewidencyjną nr 79 z obręb 2-03-19.

Prezydent analizując przesłanki zawarte w art. 215 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ocenił, że zgodnie z ogólnym planem zabudowania m.st. Warszawy zatwierdzonym przez Ministerstwo Robót Publicznych 11 sierpnia 1931 r., obowiązującym w dacie wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r., nieruchomość położona przy ul. Grójeckiej 214 znajdowała się w strefie III, w której obowiązywała zabudowa luźna lub grupowa o 3 kondygnacjach oraz 30% powierzchni zabudowania. Zdaniem organu nieruchomość położona przy ul. Grójeckiej 214 mogła być więc przed dniem wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne (pierwsza przesłanka) (por. str. 3 decyzji 537/GK/DW/2012, karta nienumerow w niebieskim segregatorze „Grójecka 214”).

Ponadto organ analizując drugą przesłankę – pozbawienia faktycznej możliwości władania działką po dniu 5 kwietnia 1958 r. – przyjął, że nieruchomość została przejęta pod budowę warsztatów i pracowni Centralnego Laboratorium Gazownictwa. W dniu 15 września 1964 r. Prezydium Rady Narodowej Warszawa-Ochota, wydało decyzję o lokalizacji szczegółowej Nr 372/Och/64 pod budowę warsztatów i pracowni C.L.G. a terenie położonym w Warszawie-Ochocie przy ul. Grójeckiej 214, który został oznaczonym na szkicu L-514/64 literami A,B,C,D,A. Wskazano, że protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym w dniu 13 maja 1966 r. Przedstawiciel Prezydium Rady Narodowej Warszawa-Ochota przekazał na rzecz inwestora Centralnego Laboratorium Gazownictwa teren położony przy ul. Grójeckiej 214. Prezydent m.st. Warszawy przyjął (na podstawie opinii wykonanej przez geodetę uprawnionego), że do roku 1965, gdy zostały wykonane pomiary sytuacyjne dla terenu na którym znajduje się działka ewidencyjna 79 z obręb 2-03-19, nie istniała zabudowa. W dniu 21 maja 1965 r. Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Warszawa-Ochota wydało pozwolenie na wykonanie robót budowlanych dla Centralnego Laboratorium Gazownictwa na nieruchomości położonej przy ul. Grójeckiej 214 według projektu zatwierdzonego w dniu 17 listopada 1964 r. Nr AB-IV 531/64. Z okoliczności tych wynika, że byli właściciele utracili faktyczną możliwość władania nieruchomością po dniu 5 kwietnia 1958 r. (por. str. 4 decyzji 537/GK/DW/2012, karta nienumerow w niebieskim segregatorze „Grójecka 214”).

Zatem, zdaniem Prezydenta m.st. Warszawy spełnione zostały obie przesłanki kwalifikujące ww. nieruchomość do wypłacenia odszkodowania za działkę budowlaną (por. art. 215 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

Odnosnie natomiast wysokości odszkodowania organ powołał się, na sporządzony w dniu 23 lipca 2012 r. operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego. Biegły – uwzględniając cel wyceny i aktualne ceny gruntów na rynku nieruchomości – określił wartość części nieruchomości o pow. 3943 m² oznaczonej nr hip. jako „Szczęśliwice hip. 174 d 28” na kwotę 6.518.000 zł (operat st załącznik do pisma Biura Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy z 27.01.2020 r. znajdujące się na k. 46 akt Komisji KR II R 43/19).

2.7. Inne decyzje Prezydenta dotyczące nieruchomości wchodzący w skład dawnej nieruchomości hipotecznej „Szczęśliwice hip. 174 d. 28”

Ponadto rozpatrując wniosek dawnego właściciela hipotecznego – J F Prezydent m.st. Warszawy wydał szereg odrębnych decyzji dotyczących dawnej nieruchomości hipotecznej „Szczęśliwice hip. 174 d. 28”.

Należy wspomnieć, że decyzją nr 152/GK/DW/2010 z 27 kwietnia 2010 r. Prezydent m.st. Warszawy orzekł o ustanowieniu na rzecz następcy prawnego J F prawa użytkowania wieczystego gruntu, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 77 w obrębie 2-03-19. Decyzją tą równocześnie postanowiono o odmowie ustanowienia tego prawa w stosunku do gruntu, oznaczonego jako działki ewidencyjne nr 29/2, 34/2 i 65 (karta bez numeracji w żółtym segregatorze „Grójecka 214; Szczęśliwice hip Nr 174 d. 28”).

Także decyzją nr 125/GK/DW/2012 z 1 marca 2012 r. Prezydent m.st. Warszawy orzekł o ustanowieniu na rzecz następcy prawnego J F prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 78 w obrębie 2-03-19. Następnie, decyzją z 3 lutego 2016 r. nr 51/GK/DW/2016 – w wyniku wniosku W M K o wznowienie postępowania zakończonego wydaniem decyzji 125/GK/DW/2012 – uchylono decyzję nr 125/GK/DW/2012 oraz odmówiono ustanowienia użytkowania wieczystego do wyżej wskazanej nieruchomości. Rozstrzygnięcie zapadło, ponieważ Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy postanowieniem z 6 marca 2014 r. (sygn. akt I Ns 133/13), zmienionym postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie z 24 lipca 2015 r. (sygn. akt V Ca 2143/140, stwierdził, że Adri Germanini-Panzer nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę nr 78 w obrębie 2-03-19 o powierzchni 645 m² z dniem 1 stycznia 2011 r. Organ uznał więc, że w sprawie zaszły przesłanki określone w art. 145 § 1 pkt 5 k.p.a. (karta bez numeracji w skoroszycie „ul. Grójecka 214 ozn. hip. Szczęśliwice Nr 174 d. 28”).

Decyzją z 20 września 2012 r. nr 413/GK/DW/2012 Prezydent m.st. Warszawy rozpatrzył także jednocześnie dwa wnioski dawnych właścicieli: wniosku z 7 lutego 1949 r. złożonego przez J F oraz wniosku z 18 października 1948 r. złożonego przez dawnego

właściciela hipotecznego o ustanowienie prawa własności czasowej do gruntu położonego przy ul. Grójeckiej 212 (obecnie Grójeckiej 210), oznaczonego jako „Szczęśliwice hip.149 d. 2 – dz.1”. Decyzją tą Prezydent ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego położonego w Warszawie przy ul. Grójeckiej 210, stanowiącego działkę ew. nr 76 z obrębu 2-03-19 o powierzchni 1513 m², w udziale wynoszącym 0,94713 części, na rzecz: następców prawnych J F (W K , J P) oraz a rzecz następców prawnych dawnego właściciela nieruchomości hip. „Szczęśliwice 149 d. 2 dz. 1”. Działka ew. nr 76 o powierzchni 1513 m² zawierała w sobie grunty wchodzące w skład dawnych nieruchomości hipotecznych: „Szczęśliwice hip. Nr 174 d. 28” (923 m²), „Szczęśliwice hip. 149 d. 2 – dz. 1” (510 m²) oraz hip. nr 12679 (80 m²).

2.8. Sprzeciw Prokuratora Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu od decyzji

Prokuratura Regionalna we Wrocławiu w grudniu 2018 r. wniosła sprzeciwu od decyzji ostatecznej nr 537/GK/DW/2012 z 5 grudnia 2012 r. wydanej przez Prezydenta m.st. Warszawy, ustalającej na rzecz W M K , odszkodowanie w wysokości 6.518.000 zł za część przejętej dekretem z dnia 26 października 1945 r. nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grójeckiej 214 o powierzchni 3943 m² (por. k. 3-7 akt SKO o sygn. KOC/2712/Go/18). Powyższej decyzji zarzucono wydanie jej w warunkach określonych w przepisie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., tj. z rażącym naruszeniem prawa, wyrażającym się w:

– naruszeniu art. 215 ust. 2 ustawy z. dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147), polegającym na zaniechaniu zbadania wszystkich przesłanek wymienionych w w/w artykule, w szczególności daty utarty faktycznej możliwości władania nieruchomością i w konsekwencji błędnym przyjęciu, że poprzedni właściciel nieruchomości objętej kwestionowaną decyzją miał możliwość korzystania z tej części nieruchomości hip. o powierzchni 3943 m² i potencjalnie mógł nią władać jeszcze po 5 kwietnia 1958 r., podczas gdy powyższa nieruchomość już w 1950 r. znajdowała się we władaniu Centralnego Zarządu Gazownictwa, który na wymienionym terenie wybudował Stację Tankowania Gazu, która przebudow została w latach 1964/1965 na potrzeby Centralnego Laboratorium Gazownictwa w Warszawie

– naruszeniu art. 7, art. 77 § 1 i art. 80 k.p.a. poprzez zaniechanie podjęcia przez organ wszelkich czynności niezbędnych do pełnego wyjaśnienia stanu faktycznego i prawnego sprawy, w tym zaniechanie zgromadzenia wszelkiej dokumentacji związanej – tak z realizacją inwestycji na stanowiącym przedmiot postępowania terenie w latach 60-tych – tj. przebudowy stacji tankowania gazu, jak i wybudowania tej stacji w latach 1950–1952 r., a w konsekwencji

dokonanie oceny faktycznej i prawnej w oparciu o niekompletny materiał dowodowy, co skutkowało wydaniem wadliwej decyzji końcowej.

Zdaniem Prokuratora w zasobach Biura Organizacji Urzędu m. st. Warszawy, znajdują się dokumenty w teczce zatytułowanej „ul. Grójecka 214, 7/1778” (dokument ten, w postaci potwierdzonej za zgodność kopii, znajduje się również aktach zgromadzonych przez Komisję w odrębnym pliku – por. biała koperta „7/1778; ul. Grójecka 214”, plik dokumentów stanowiący załącznik do pisma Biura Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy z 12.04.2019 – k. 370 i 371 z t. II akt czynności sprawdzających KR II S 55/18).

Z dokumentów tych wynika, że w roku 1950 Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy dla inwestora – Zakładów Gazownictwa Okręgu Tarnowskiego w Tarnowie zatwierdziło projekt budowy stacji tankowania gazu wraz z ogrodzeniem na nieruchomości Szczęśliwice, oznaczonej i zrealizowanej ostatecznie przy ul. Grójeckiej pod numerem 214, co wynika z dokumentacji związanej z pozwoleniem na użytkowanie wyżej wskazanej inwestycji z 1952 r. Całość dokumentów wskazuje, że na tym terenie wzniesiono budynek główny stacji tankowania gazu oraz budynek magazynu. W sprzeczności wskazano, że oba te budynki są wymienione w projekcie wstępnym inwestycji realizowanej w 1964 r. przez Centralne Laboratorium Gazownictwa w Warszawie, gdzie wskazano, że budynek tankowni gazu i budynek (magazyn) gazu sprężonego zostaną **zaadoptowane i przebudowane** na potrzeby inwestycji – dla potrzeb laboratorium (por. biała koperta „7/1778; ul. Grójecka 214”, plik dokumentów stanowiący załącznik do pisma Biura Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy z 12.04.2019 – k. 370 i 371 z tomu II akt czynności sprawdzających KR II S 55/18).

Zdaniem Prokuratora przywołany archiwalny materiał wyraźnie dowodzi, iż co najmniej od 1952 r., to jest od czasu zrealizowania budowy i otrzymania pozwolenia na użytkowanie stacji tankowania gazu, dawny właściciel utracił faktyczną możliwość korzystania z tej nieruchomości, a ona sama pozostawała od tego czasu w faktycznym użytkowaniu jednostek publicznych zajmujących się gazownictwem. Zestawienie dokumentacji obu przedsięwzięć realizowanych na ul. Grójeckiej 214 wyraźnie dowodzi, że inwestycja wykonana na tym terenie w latach 60-tych stanowiła jedynie przebudowę i rozbudowę obiektów już istniejących.

Ponadto w ocenie Prokuratora organ dekretowy orzekając o przyznaniu odszkodowania W K nie zgromadził i nie przeanalizował wszystkich dokumentów i materiałów związanych z wymienionymi wyżej przedsięwzięciami, zrealizowanymi przez jednostki gospodarki uspołecznionej na tym terenie, co uniemożliwiło mu ustalenie w sposób prawidłowy faktycznej daty utraty możliwości władania nią przez dawnego właściciela, a tym samym drugiej przesłanki ustawowej wynikającej z art. 215 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia

1997 r. o gospodarce nieruchomościami, której zrealizowanie jest niezbędne, by przyznać w tym trybie odszkodowanie.

W związku z wszczęciem postępowania administracyjnego przed Komisją postanowieniem 5/2020 z 7 stycznia 2020 r. Wojewoda Mazowiecki z urzędu zawiesił postępowanie w sprawie sprzeciwu prokuratora od decyzji ostatecznej nr 537/GK/ DW/2012, z powołaniem się na art. 26 pkt 1 ustawy z 9 marca 2017 r. (k. 41 akt Komisji KR II R 43/19).

2.9. Zgromadzony materiał dowodowy

Komisja ustaliła stan faktyczny w sprawie na podstawie akt własnościowych dotyczących nieruchomości położonych obecnie w Warszawie przy ul. Grójeckiej 208-216, akt Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu, oraz akt postępowań toczących się przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie. Należy wskazać, że zgromadzone dokumenty, stanowiące podstawę ustaleń Komisji, zostały zgromadzone zarówno w toku prowadzonych czynności sprawdzających (sygn. KR II S 55/18) oraz postępowań administracyjnych o sygn. KR II R 42/19 i KR II R 43/19.

3. Po rozpatrzeniu materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy o ustaleniu i wypłacie odszkodowania na rzecz beneficjentki (W M K) została wyd z naruszeniem przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy.

3.1. Rozpatrując sprawę należy przypomnieć, że postępowanie administracyjne oparte jest na zasadzie prawdy materialnej, co oznacza, że jego celem jest ustalenie tej prawdy w oparciu o fakty i okoliczności udowodnione. Dotarcie do prawdy materialnej następuje dzięki zgromadzeniu odpowiedniego materiału dowodowego, a następnie jego prawidłowej ocenie. Organ administracji powinien podjąć wszelkie kroki niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy, na co wskazuje art. 7 k.p.a. Organ jest również zobowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzeć cały materiał dowodowy i na podstawie całokształtu materiału dowodowego ocenić, czy d okoliczność została udowodniona (art. 77 § 1 i art. 80 k.p.a.). Właściwa realizacja zasady prawdy obiektywnej zawsze zależy od przestrzegania gwarancji zawartych w przepisach procedury administracyjnej, regulujących postępowanie dowodowe. Prawidłowe ustalenie stanu faktycznego sprawy jest niezbędnym elementem zastosowania właściwej normy prawa materialnego.

Zebranie całego materiału dowodowego dotyczy wszystkich faktów dowodów mających znaczenie prawne dla sprawy. Określenie faktów mających znaczenie dla sprawy dokonuje organ administracji publicznej w oparciu o przepis prawa materialnego, będący podstawą rozstrzygnięcia sprawy, w którym zapisany jest hipotetyczny stan faktyczny. Fakty zapisane w normie prawa materialnego składają się na fakty mające znaczenie prawne dla sprawy, do których ustalenia obowiązany jest organ administracji publicznej rozpoznający sprawę (por. B. Adamiak, J. Borkowski, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, wydanie 16, Warszawa 2019).

Podkreślenia wymaga okoliczność, że zgodnie z obowiązującą regułą bezpośredniości prowadzenia postępowania dowodowego organ administracji rozpoznający sprawę winien przede wszystkim opierać się przy ustalaniu kluczowych okoliczności rozpoznawanej sprawy na dowodach o charakterze bezpośrednim, niż na dowodach wskazujących daną okoliczność w sposób pośredni (dowody pochodne).

Odwołując się do orzecznictwa sądów administracyjnych (na przykład wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z 17 stycznia 2008 r. sygn. akt II SA/Bk 649/07, źródło: [www://orzeczenia.nsa.gov.pl/](http://orzeczenia.nsa.gov.pl/)), należy wskazać, że *„(...) Postulat bezpośredniości oznacza nakaz, skierowany do organu orzekającego w sprawie, zobowiązujący go do tego, aby opierał ustalenia faktyczne na dowodach pierwotnych. Z nakazu tego wynika powinność organu do zapoznania się z materiałem dowodowym w taki sposób, aby wyeliminować nadmierną ilość ogniw pośredniczących w łańcuchu informacji. Przy konstrukcji bezpośredniości w postępowaniu dowodowym, pierwszeństwo mają dowody bezpośrednie (oryginalne, pierwotne), przeprowadzone bezpośrednio przed organem rozpoznającym sprawę, tak aby ten organ zapoznał się z całym materiałem dowodowym w sprawie – jednocześnie i w bezpośrednim kontakcie.”*

Komisja przychyliła się do ww. orzeczenia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, w sposób precyzyjny wyjaśniającego obowiązki organu dotyczące prawidłowego przeprowadzenia postępowania dowodowego w toku postępowania w zgodzie z zasadą bezpośredniości.

W ocenie Komisji Prezydent m.st. Warszawy nie przedstawił w sposób zgodny z zasadami postępowania administracyjnego motywów swojego rozstrzygnięcia, a ustalenia faktyczne Prezydenta m.st. Warszawy nie spełniają wymogów art. 7, art. 77 § 1, art. 80 k.p.a. Prezydent m.st. Warszawy naruszył bowiem zasady prowadzenia postępowania dowodowego, w tym m.in. zasadę bezpośredniości. Ponadto badane rozstrzygnięcie narusza normy określone w treści art. 107 § 3 k.p.a.

3.2. Przedmiotem kontroli Komisji jest decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nr 537/GK/DW/2012 z 5 grudnia 2012 r., ustalająca na rzecz W M K , odszkodowanie w wysokości 6.518.000 zł za nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Grójeckiej 214.

Materialnoprawną podstawę ww. decyzji stanowił art. 215 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. poz. 651, dalej u.g.n.). Zgodnie z tym przepisem, w brzmieniu obowiązującym w dacie wydania aktu administracyjnego przepisy ustawy dotyczące odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości stosuje się odpowiednio do domu jednorodzinnego, jeżeli przeszedł on na własność państwa po dniu 5 kwietnia 1958 r., oraz do działki, która przed dniem wejścia w życie dekretu wymienionego w ust. 1 mogła być przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne, jeżeli poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania nią po dniu 5 kwietnia 1958 r. W ramach przyznanego odszkodowania poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni mogą otrzymać w użytkowanie wieczyste działkę pod budowę domu jednorodzinnego.

Przepis ten ma charakter szczególny w stosunku do ogólnych zasad przyznawania odszkodowania przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Oznacza to m.in., że jest on wyłączną podstawą ustalenia przesłanek do przyznania odszkodowania bez potrzeby sięgania do innych przepisów tej ustawy. Szczególny charakter tego przepisu nakazuje ścisłą jego wykładnię (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 29 listopada 2010 r. sygn. akt I SA/Wa 71/10, [www://orzeczenia.nsa.gov.pl/](http://www.orzeczenia.nsa.gov.pl/)). Gramatyczna wykładnia art. 215 ust. 2 u.g.n. prowadzi do wniosku, że odszkodowanie przysługuje wówczas, gdy działka była objęta działaniem dekretu warszawskiego, przed datą wejścia w życie dekretu mogła być przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne oraz jeżeli poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania nią po 5 kwietnia 1958 r. (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 15 grudnia 2015 r. sygn. akt I SA/Wa 721/15, [www://orzeczenia.nsa.gov.pl/](http://www.orzeczenia.nsa.gov.pl/)). Wskazane wyżej warunki muszą być spełnione kumulatywnie.

3.3. Przesłanka planistyczna

W ocenie Komisji uzasadnione wątpliwości budzą ustalenia organu poczynione w zakresie przesłanki przeznaczenia działki pod budownictwo jednorodzinne. Należy bowiem podkreślić, że organ w uzasadnieniu decyzji ustalił, iż zgodnie z ogólnym planem zabudowania m.st. Warszawy zatwierdzonym przez Ministerstwo Robót Publicznych w dniu 11 sierpnia 1931 r., obowiązującym w dacie wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r., znajdowała się

w strefie III, w której obowiązywała zabudowa luźna lub grupowa o 3 kondygnacjach oraz 30% powierzchni zabudowania, co nie wyklucza budownictwa jednorodzinnego.

W ocenie Komisji analiza materiału dowodowego zgromadzonego przez Prezydenta m.st Warszawy w toku postępowania nie pozwala na jednoznaczne i precyzyjne ustalenie w jakiej określonej strefie planu rzeczywiście działka się znajduje. Na poczynienie takich kategori-nych ustaleń nie pozwala bowiem materiał dowodowy zawarty znajdujący się w aktach własnościowych, a zwłaszcza mapa ze wskazanymi orientacyjnie strefami zabudowy oraz naniesione prowizorycznie na tę mapę ogólne zarysy działki ewidencyjnej nr 79 bez wskazania punktów odniesienia (*por. teczka „Grójecka 214; „Szczęśliwice hip. 174 d. 28 z dopiskiem „akta sprawy”;* k. 86-90). Podkreślenia wymaga, że wykreślenie to sporządzone zostało co prawda przez geodetę, ale jest ono nieczytelne i nieprecyzyjne – nie zawarto w nim wykreśleń dawnych działek hipotecznych, oraz współczesnych działek ewidencyjnych. W związku z powyższym niemożliwym jest w tym zakresie zweryfikowanie rzeczywistego położenia określonych działek w danej strefie w sposób precyzyjny. Można wskazać, że gdyby dosłownie traktować wykreślenie zawarte na karcie 89 ww. akt to przyjmując – jak wskazano na marginesie mapy – skalę mapy jako 1:5000 boki działki nr 79 mają odpowiednio: około 50 m oraz 72,5 m (na mapie długość północnej krawędzi działki wynosi 10 mm a południowej 9 mm oraz długości 14 mm) co daje powierzchnię około 3625 m², podczas gdy z księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej dz. ew. nr 79 KW nr WAIM/ 00123113/7 wynika, że powierzchnia ta wynosi 3943 m² (w KW wskazano 0,3943 ha). Podobnie uwagi można mieć w odniesieniu do mapy z wykreśleniem geodety znajdującej się na k. 87. Na tym wykreśleniu po przeanalizowaniu mapy o skali 1:10000 krawędzie nieruchomości wynoszą około 4,5 mm (co daje 45 m w rzeczywistości) oraz między 6,5 a 7 mm (co daje 65-70 m w terenie). Z takiego wykreślenia wynika, że działka nr 79 ma mieć między 2925 m² a 3150 m².

Ponadto wykreślenie sporządzone przez podpisaną pod dokumentem A. Rynkiewicz, należało ocenić jako dokument prywatny. Termin ten (dokument prywatny) pojawia się w orzecnictwie sądów administracyjnych, wskazujących między innymi, że dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Dokumenty prywatne stanowią jedynie dowód na to, że zawarte w nich oświadczenie pochodzą od wystawcy, lecz nie przesądzają o zgodności zawartych w nich twierdzeń ze stanem faktycznym. Wiarygodność tych oświadczeń powinna być ocenić tak samo, jak innych dowodów w sprawie (zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów określoną w art. 80 k.p.a.). Takie stanowisko, co do obowiązku organu oceny dokumentów prywatnych wyraził Woje-

wódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z 19 lutego 2013 r. sygn. akt II SA/Po 1065/12.

Natomiast Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z 9 stycznia 2006 r. sygn. akt II SA/Kr 537/02 stwierdził, że *„Jeżeli zaś opinia została sporządzona na wniosek strony, wówczas strona dokument prywatny, którego wiarygodność winna być rozpatrywana z zachowaniem należytej staranności. To bowiem w interesie strony zlecającej przeprowadzenie tego dowodu leżało, aby treść opinii była zgodna z interesem jej strony (zlecciodawcy). W przypadku, gdy to strona, a nie organ administracyjny zleca przeprowadzenie dowodu w postaci opinii przez biegłego, może nawet zaistnieć wątpliwość, co do bezstronności takiego biegłego. Zgodnie zaś z art. 84 § 2 KPA biegły podlega wyłączeniu na zasadach wynikających z art. 24 KPA, a artykuł ten w § 3 nakazuje wyłączenie biegłego, jeżeli zostanie uprawdopodobniona okoliczność mogąca wywołać wątpliwości co do jego bezstronności.”* Zdaniem Komisji przytoczone wyżej stanowiska sądów administracyjnych znajdują zastosowanie także na gruncie niniejszej sprawy.

Jednocześnie w powiązaniu z powyższymi rozważaniami zasadnym jest również odwołanie się do orzeczenia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z 8 stycznia 2010 r. (sygn. akt I SA/Wr 1659/09), w którym Sąd stwierdził, że *„(...) ekspertyza na którą powołują się skarżący sporządzony został na jej zlecenie. Nie budzi wątpliwości, że opinii tej nie można przypisać waloru z opinii biegłych, w rozumieniu art. 197 Ordynacji podatkowej – nawet jeśli sporządzone zostały przez osoby posiadające wiedzę fachową. Sąd Najwyższy – na tle analogicznego uregulowania dowodu z opinii biegłych w KPC przyjął, że opinie sporządzone na zlecenie strony traktować należy jedynie jako wyjaśnienia stanowiące poparcie stanowiska strony, choć z uwzględnieniem wiadomości specjalnych (vide wyrok SN z 12 kwietnia 2002 r. sygn. akt I CKN 92/00). W ocenie składu orzekającego z przytoczonym stanowiskiem należy się zgodzić. (...). Jeśli zatem w sprawie okaże się, że wymagane są wiadomości specjalne, dowód z opinii biegłego nie może zostać zastąpiony dowodem z opinii prywatnej strony i organ powinien powołać biegłego i [d]opuszczyć dowód z jego opinii”.* Co prawda wskazany wyżej wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu został wydany na gruncie przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa, jednakże został przywołany z uwagi na zbliżony charakter tych regulacji, do przepisów zawartych w Kodeksie postępowania administracyjnego, a odnoszących się do zasad prowadzenia postępowania dowodowego, w tym także oceny dowodu z opinii biegłego. W ocenie Komisji wykładnia dokonana w tym przedmiocie przez Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w ww. orzeczeniu, może znaleźć zastosowanie na gruncie rozpoznawanej sprawy.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że z uwagi na okoliczność, iż przedmiotowe wykreślenie A. Rynkiewicz zostało wykonane na zlecenie strony postępowania nie mogło ono zastępować dowodu z opinii biegłego przeprowadzonego przez organ. Zachodzą bowiem uzasadnione wątpliwości co do bezstronności ww. osoby sporządzającej przedmiotowe opracowanie (wykreślenie). Oznacza to, że w toku postępowania administracyjnego zmierzającego do decyzji ustalającej odszkodowanie Prezydent m.st. Warszawy zaniechał dokonania czynności w postaci dopuszczenia dowodu z opinii biegłego na opisaną wyżej okoliczność, która wszak miała istotne znaczenie przy ustalaniu kolejnej kluczowej przesłanki niniejszej sprawy.

Należy wziąć pod uwagę, że plan zabudowy z 1931 r. jest jedynie ogólnikowy, a w związku z tym brak było możliwości precyzyjnego nałożenia go na plan określający przebieg dawnych działek hipotecznych przez osobę nieposiadającą odpowiedniej wiedzy specjalistycznej. Co oznacza, że zasadnym było powołanie biegłego specjalisty geodety na okoliczność sporządzenia precyzyjnego opracowania zawierającego wykreślenie granic dawnych działek hipotecznych na tymże planie i odniesienia go do stref zabudowy wskazanych na planie z 1931 r.

W ocenie Komisji, zachodzi podejrzenie, że Prezydent m.st. Warszawy w toku postępowania wyjaśniającego w ogóle nie zbadał i nie przeanalizował ww. dokumentu prywatnego. Z uwagi na nieczytelność tej opinii organ powinien był przeprowadzić, zgodnie z regulacjami określonymi w Kodeksie postępowania administracyjnego, dowód z opinii biegłego specjalistę, który mógłby odpowiedzieć na kluczowe pytania pojawiające się w sprawie.

Należy zauważyć, że w sprawie o zbliżonym stanie faktycznym Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie (por. wyrok z 3 sierpnia 2006 r. sygn. akt I SA/Wa 2116/05) stwierdził po przeanalizowaniu materiału dowodowego, iż nie pozwala on na poczynienie kategoriycznych ustaleń, a konsekwencją stwierdzonego naruszenia było uchycenie rozstrzygnięć wydanych w sprawie przez organ I i II instancji. Sąd wskazał w orzeczeniu, że „(...) analiza akt sprawy nie pozwala na ocenę, na jakiej podstawie organ ustalił, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się w tej właśnie strefie. Z nadesłanych przez Archiwum Państwowe m.st. Warszawy załączników do pisma z dnia 10 lipca 2003 r. (...) nie sposób ustalić, w jakiej strefie położona jest działka nr (...). Na wydruku z planu z 1931 r. (...) nie zostało oznaczone położenie tej działki. Naniesione pod wydrukiem planu odręczne dopiski ołówkiem o treści: „III a zwarty, 3 kond. 50% pow. zab.” oraz dopisek „Trocka”, nie mogą stanowić dowodu na okoliczność strefy i obowiązującego w niej sposobu zabudowy. Wobec braku oznaczenia położenia działki na planie nie można ustalić, która ze stref opisanych i oznaczonych kolorami w opisie na karcie

(...), ma zastosowanie do spornej nieruchomości. Ogólne stwierdzenie w uzasadnieniu zaskarżonej decyzji, a także decyzji organu I instancji, że określenie strefy oraz sposobu i powierzchni zabudowy wynika z planu zabudowania W. z dnia 11 sierpnia 1931 r., w świetle wyżej wskazanych zastrzeżeń jest nieuprawnione.”

Należy zauważyć, że w operacie szacunkowym (rzeczoznawca Piotr Czajkowski) z 14 września 2015 r. (por. niebieski skoroszyt znajdujący się w teczce „Grójecka 214; Szczęśliwice hip. 174 d. 28” z dopiskiem „akta sprawy”) dotyczącym dawnej nieruchomości hipotecznej, przygotowanym w związku z postępowaniem dotyczącym działki ewidencyjnej 80 z obrębu 2-03-19 wskazano odnośnie planu zagospodarowania przestrzennego z 1931 r., że „Plan ten nie obejmował swoim zakresem przedmiotowej nieruchomości, w 1931 r. była ona położona poza granicami Warszawy”. Jednocześnie wskazano, że „Zgodnie z treścią tego planu teren, na którym znajdowała się przedmiotowa nieruchomość przeznaczony był: - strefa III i VI; - sposób zabudowy: grupowy i zwarty; - ilość kondygnacji: 3 i 6; - powierzchnia zabudowy: 30% i 70%”. Ponadto wskazano, że „Z uwagi na cel i zakres wyceny oraz sposób użytkowania gruntów przyległych w 1945 roku i związane z tym uwarunkowania prawne, do dalszych obliczeń przyjęto, że teren, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość mógł być przeznaczony pod zabudowę budynkiem mieszkalnym jednorodzinny”. Zdaniem Komisji powyższe stanowisko odnosi się nie tylko do działki ewidencyjnej nr 80, lecz do wszystkich działek powstałych z przekształcenia dawnej nieruchomości hipotecznej 174 dz. 28 (w tym sąsiedniej działki ewidencyjnej nr 79).

Natomiast, w przekazanej wraz z pismem J P z 29 listopada 2010 r, opinii przygotowanej przez geodetę Agnieszkę Rynkiewicz wskazano, że nieruchomość położona przy ul. Grójeckiej 214 znajdowała się w strefie IIa z przeznaczeniem pod zabudowę luźną lub grupową o wysokości max. do 2 kondygnacji, powierzchnia zabudowy 30%. Dodatkowo do opinii dołączono wykreślenie granic działki na tle planu zagospodarowania z 1931 r., ale nie odniesiono granic działki do pomiarów geodezyjnych (por. teczka „Grójecka 214; „Szczęśliwice hip. 174 d. 28 z dopiskiem „akta sprawy”; k. 86-90).

Jednocześnie zdaniem Prezydenta (który wskazał to w uzasadnieniu decyzji 537/GK/DW/2012): „Zgodnie z ogólnym planem zabudowania m.st. Warszawy zatwierdzonym przez Ministerstwo Robót Publicznych w dniu 11.08.1931 r., obowiązującym w dacie wejścia w życie w/w dekretu z dn. 26.10.1945 r., nieruchomość położona przy ul. Grójeckiej 214 znajdowała się w strefie III, w której obowiązywała zabudowa luźna lub grupowa o 3 kondygnacjach oraz 30% powierzchni zabudowania”.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że ustalenia Prezydenta m.st. Warszawy w zakresie dotyczącym dawnej działki hipotecznej nr 174 dz. 28 różnią się między sobą (a konkretnie różnią się między sobą ustalenia zawarte w uzasadnieniu decyzji 537/GK/DW/2012, operacie biegłego oraz w dokumentach prywatnych przedstawionych przez stronę).

Zestawienie ze sobą ww. informacji prowadzi do wniosku, że organ w sposób niedostateczny ustalił istotne informacje co do kwestii przeznaczenia przedmiotowych działek pod budownictwo jednorodzinne, bowiem w tym zakresie mogą występować znaczne rozbieżności. Prezydent nie wskazał dlaczego przyjął taką, a nie inną wersję dotyczącą znajdowania się gruntu w strefie określonej zabudowy, i jednocześnie odmówił wiary innym dowodom. Nadto należy zauważyć, że Prezydent m.st. Warszawy w uzasadnieniu kontrolowanej decyzji zaniechał także dokonania oceny operatów szacunkowych znajdujących się w aktach sprawy – w tym operatu z 23 lipca 2012 r. – a jedynie przywołał go w decyzji w zakresie ustalającym wysokość odszkodowania.

Mając na uwadze skalę jak i wielość wskazanych wyżej naruszeń należy stwierdzić, że miały one wpływ na treść wydanego w sprawie rozstrzygnięcia, bowiem dotyczyły istotnej przesłanki warunkującej wypłatę odszkodowania określonej w treści art. 215 ust. 2 u.g.n. W taki sposób poczynione ustalenia posiadają wątpliwy charakter, i nie są wolne od wad.

3.4. Przesłanka pozbawienia byłego właściciela faktycznej możliwości władania działką po dniu 5 kwietnia 1958 r.

Ponadto, w ocenie Komisji, Prezydent m.st. Warszawy przyznając odszkodowanie za nieruchomości warszawską nie poczynił dostatecznych i prawidłowych ustaleń co do zaistnienia drugiej przesłanki, czyli utraty możliwości faktycznego władania nieruchomością przez byłego właściciela właścicieli po 5 kwietnia 1958 r. Konsekwencją było błędne uznanie, że zachodzą podstawy do przyznania W M K odszkodowania za część przejętej dekretem warszawskim nieruchomości o powierzchni 3943 m² i wydanie decyzji nr 537/GK/DW/2012, zawierającej istotne wady.

W odniesieniu do drugiej z przesłanek wskazanych w art. 215 ust. 2 u.g.n., tj. pozbawienie byłych właścicieli faktycznej możliwości władania działką po dniu 5 kwietnia 1958 r., wskazać można na przyjęty w orzecznictwie sądów administracyjnych pogląd, że przez faktyczne władanie rozumie się nie tylko efektywne korzystanie z nieruchomości, ale także możliwość takiego korzystania, choćby władający nieruchomością nie czynił z niej użytku (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 8 czerwca 2006 r. sygn. I SA/Wa

2138/05 oraz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 23 marca 1998 r. sygn. IV SA 311/96, [www://orzeczenia.nsa.gov.pl/](http://orzeczenia.nsa.gov.pl/)).

W orzecznictwie podkreśla się, że negatywna przesłanka w postaci pozbawienia faktycznej możliwości władania działką po dniu 5 kwietnia 1958 r. może być dostatecznie zobiektywizowana w zasadzie wyłącznie poprzez ustalenie o objęciu faktycznego, rzeczywistego władztwa przez Państwo. Chodzi tu o faktyczne przejście władztwa, a nie o objęcie w posiadanie w rozumieniu dekretu z dnia 26 października 1945 r. (por. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 1 kwietnia 1999 r. sygn. akt IV SA 614/97, niepubl.). Ponadto NSA w ww. wyroku zawarł stwierdzenie, że *„negatywna przesłanka w postaci pozbawienia faktycznej możliwości władania działką po dniu 5 kwietnia 1958 r. może być dostatecznie zobiektywizowana w zasadzie wyłącznie poprzez ustalenie o objęciu faktycznego, rzeczywistego władztwa przez Państwo. Chodzi tu o faktyczne przejście władztwa, a nie o objęcie w posiadanie w rozumieniu dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. 1945 r. Nr 50 poz. 279)”*.

Przytaczając stanowisko doktryny, podnieść trzeba, że w literaturze podkreśla się ustalenie spełnienia przesłanki pozbawienia byłych właścicieli (lub ich następców prawnych) faktycznej możliwości władania gruntem po dniu 5 kwietnia 1958 r., **nie powinno polegać** na badaniu, czy i do jakiego terminu osoby te efektywnie korzystały z gruntu, zagospodarowując go lub pobierając pożytki, **lecz na określeniu daty definitywnego pozbawienia ich możliwości takiego działania** (Anna Błaszczak, *Komentarz do art. 215 ustawy o gospodarce nieruchomościami*). W orzecznictwie sądów administracyjnych przyjęto w tym zakresie ugruntowaną w teorii prawa cywilnego wykładnię terminu *corpus possessionis*, zgodnie z którą posiadanie nieruchomości jest stanem faktycznym polegającym na faktycznym władztwie, przez które rozumie się samą możność władania rzeczą, a efektywne w sensie gospodarczym korzystanie z nieruchomości nie jest konieczną przesłanką posiadania (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z 16 czerwca 1972 r., III CRN121/72, Lexis.pl nr 309268). Analogiczne rozumienie terminu „faktyczna możliwość władania” było m.in. podstawą orzeczenia w ww. wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 8 lutego 2008r. sygn. I SA/Wa 1915/07, Lexis.pl nr 1994270.

Pogląd ten jest powszechnie przyjmowany, zarówno w orzecznictwie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, jak i w orzecznictwie administracyjnym.

Przepis art. 215 ust. 2 u.g.n. operuje konkretną datą 5 kwietnia 1958 r., wobec czego Komisja kontrolując postępowanie zakończone decyzją o ustaleniu i wypłacie odszkodowania zobligowana była zbadać, czy organ prawidłowo uznał, że był właściciel nieruchomości lub

jego następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania nieruchomością po tym dniu.

W ocenie Komisji Prezydent m.st. Warszawy nie zbadał w sposób prawidłowy, czy w sprawie została spełniona druga z przesłanek wskazanych w art. 215 ust. 2 u.g.n., tj. pozbawienie byłych właścicieli faktycznej możliwości władania działką po dniu 5 kwietnia 1958 r.

W uzasadnieniu kontrolowanej decyzji Prezydent m.st. Warszawy wskazał, że nieruchomość została przejęta pod budowę warsztatów i pracowni Centralnego Laboratorium Gazownictwa. W dniu 15 września 1964 r. Prezydium Rady Narodowej Warszawa-Ochota, wydało decyzję o lokalizacji szczegółowej Nr 372/Och/64 pod budowę warsztatów i pracowni C.L.G. a terenie położonym w Warszawie-Ochocie przy ul. Grójeckiej 214, który został oznaczonym na szkicu L-514/64 literami A, B, C, D, A. Wskazano, że protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym 13 maja 1966 r. Przedstawiciel Prezydium Rady Narodowej Warszawa-Ochota przekazał na rzecz inwestora Centralnego Laboratorium Gazownictwa teren położony przy ul. Grójeckiej 214. Prezydent m.st. Warszawy przyjął, że z opinii wykonanej przez geodetę uprawnionego wynika, że do roku 1965, gdy zostały wykonane pomiary sytuacyjne dla terenu na którym znajduje się działka ew. 79 z obr. 2-03-19, nie istniała na tym terenie zabudowa. W dniu 21 maja 1965 r. Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Warszawa-Ochota wydało pozwolenie na wykonanie robót budowlanych dla Centralnego Laboratorium Gazownictwa na nieruchomości położonej przy ul. Grójeckiej

Na podstawie powyższego organ stwierdził w uzasadnieniu decyzji, że z analizy dokumentacji wynika, że pozbawienie byłych właścicieli faktycznej możliwości władania nieruchomością nastąpiło po dniu 5 kwietnia 1958 r., a zatem spełnione zostały obie przesłanki kwalifikujące ww. nieruchomość do wypłacenia odszkodowania za działki budowlane.

Należy zauważyć, że wśród dokumentów otrzymanych przez Komisję zebranych w skoroszytcie opisanym znakami: „L247.; ul. Grójecka 214” (stanowiącym załącznik do pisma Biura Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy z 5.09.2018 r. K. 342 t. II akt czynności Sprawdzających KR II S 55/18) oprócz wskazanego wyżej dokumentu z 15 września 1964 r. (skoroszyt „L247.; ul. Grójecka 214” k. 3) można także znaleźć pismo Zjednoczenia Przemysłu Gazowniczego (dalej: ZPC) z 26 kwietnia 1965 r., skierowane do Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy (skoroszyt „L247.; ul. Grójecka 214” k. 7). Pismo to zawiera wniosek o przekazanie terenu przy ul. Grójeckiej 214 Centralnemu Laboratorium Gazownictwa. W piśmie tym wskazano m.in., że „na powyższym terenie znajdowała się stacja tankowania gazu”, która „od połowy 1963 r. została unieruchomiona”. ZPC we wniosku ponadto wskazało,

że „(...) budynki przy ul. Grójeckiej po unieruchomieniu stacji tankowania pozostawały bez właściwego wykorzystania”. Powyższe (również w powiązaniu z notatką z k. 6) oznacza, że nieruchomości ta rzeczywiście nie była użytkowa w 1965 r., ale w połowie roku 1963 przerwano działalność istniejącej tam wcześniej stacji.

Takie dokumenty powinny w organie wzbudzić wątpliwości, i skłaniać do dokładnego zbadania okoliczności utraty władztwa przez dawnego właściciela. Błędne było przyjęcie przez Prezydenta m.st., że dawny właściciel utracił faktyczną możliwość korzystania z tej nieruchomości w związku z decyzją lokalizacyjną z 15 września 1964 r, skoro do połowy 1963 r. znajdowała się już stacja tankowania gazu. Oczywiście nie przesądza to, zdaniem Komisji, że utrata władztwa nastąpiła przed 5 kwietnia 1958 r., ale zdecydowanie podważa stan faktyczny ustalony w decyzji nr 537/GK/DW/2012. Przypomnijmy, że organ w decyzji wskazał, że „z opinii wykonanej przez geodetę uprawnionego wynika, że do roku 1965 kiedy zostały wykonane pomiary sytuacyjne dla terenu na którym znajduje się działka ew. 79 z obr. 2-03-19 nie istniała zabudowa”.

Należy zauważyć, że również Prokurator Regionalny we Wrocławiu wnosząc sprzeciw od decyzji nr 537/GK/DW/2012 r. wskazał, że dokumenty, w tym nadesłane w kopii przez Biuro Organizacji Urzędu m. st. Warszawy oraz przez Urząd Dzielnicy Warszawa Ochota Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ochota, dotyczące losów nieruchomości położonej przy ul. Grójeckiej 214 o powierzchni 0,4 ha, wskazują, że utrata faktycznej możliwości władania tym gruntem przez dawnego właściciela nastąpiła wcześniej niż w 1964 r., jak to przyjęto w skarżonej decyzji. Również zdaniem Prokuratora analiza dokumentacji dotyczącej przedsięwzięcia budowlanego zrealizowanego na opisanym gruncie w latach 60-tych przez Centralne Laboratorium Gazownictwa w Warszawie wskazuje, że nie była to pierwsza inwestycja realizowana przez jednostkę państwową na tym terenie.

Prokurator podniósł, że budowa CLG polegała na rozbudowie i przebudowie posadowionych tam obiektów po byłej tankowni gazu, ze zmianą ich przeznaczenia na laboratorium dla Centralnego Laboratorium Gazownictwa. Przykładowo w piśmie z 15 marca 1964 r. nr PI. lok./g-2/752/64) Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy, po rozpoznaniu pisma Zakładów Gazownictwa Okręgu Warszawskiego przy ul. Kasprzaka 25, uznało celowość adaptacji i dobudowy części budynku nieczynnej stacji tankowania gazu przy ul. Grójeckiej 214 z przeznaczeniem na warsztaty i laboratorium zakładu produkcji gazu dla Centralnego Laboratorium Gazownictwa (kubatura istniejąca + dobudowa).

Zdaniem Prokuratora treść przywołanych dokumentów – pozostających w dyspozycji Urzędu Dzielnicy Ochota Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ochota –

wskazywała na konieczność poszukiwania dokumentacji poprzedniej inwestycji zlokalizowanej na nieruchomości warszawskiej ul. Grójecka 214. Ujawniono ją w zasobach Biura Organizacji Urzędu m. st. Warszawy – przechowyw jest w zbiorze z WUIA pod sygn. „7/1778” (por. biała koperta „7/1778; ul. Grójecka 214”, plik dokumentów stanowiący załącznik do pisma Biura Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy z 12.04.2019 – k. 370 i 371 z t. II akt czynności sprawdzających KR II S 55/18).

W ocenie Prokuratora inwestycje na terenie obecnej działki nr 79 rozpoczęły się decyzją z 23 października 1950 r. nr 913-3/tjn/50, którą Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy zatwierdziło projekt budowy stacji tankowania gazu wraz z ogrodzeniem na nieruchomości Szczęśliwice, oznaczonej i zrealizowanej ostatecznie przy ul. Grójeckiej pod numerem 214, dla inwestora – Zakładów Gazownictwa Okręgu Tarnowskiego w Tarnowie. Zdaniem Prokuratora wynika to z dokumentacji związanej z pozwoleniem na użytkowanie ww. inwestycji z 1952 r. – dokumenty wskazują, że na tym terenie wzniesiono budynek główny stacji tankowania gazu oraz budynek magazynu i że to właśnie te budynki były wymienione w projekcie wstępnym inwestycji realizowanej w 1964 r. przez Centralne Laboratorium Gazownictwa w Warszawie (wskazano, że budynek tankowni gazu i budynek (magazyn) gazu sprężonego zostaną zaadoptowane i przebudowane na potrzeby inwestycji – dla potrzeb laboratorium).

W ocenie tego Prokuratora przywołany archiwalny materiał wyraźnie dowodzi, iż co najmniej od 1952 r., to jest od czasu zrealizowania budowy i otrzymania pozwolenia na użytkowanie stacji tankowania gazu, dawny właściciel utracił faktyczną możliwość korzystania z tej nieruchomości, a ona sama pozostawała od tego czasu w faktycznym użytkowaniu jednostek publicznych zajmujących się gazownictwem. Inwestycja z lat 60-tych stanowiła jedynie przebudowę i rozbudowę obiektów już istniejących i nie była pierwszym realizowanym na tym terenie przedsięwzięciem podjętym przez jednostkę państwową, w związku z tym błędne jest przyjęcie, że z datą jej rozpoczęcia dawny właściciel utracił możliwości korzystania z gruntu.

Również w ocenie Komisji uzasadnienie kontrolowanej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy co do spełnienia przesłanki pozbawienia byłych właścicieli faktycznej możliwości władania działką po dniu 5 kwietnia 1958 r. jest zbyt ogólne i niejasne, przez co nie spełnia w tym zakresie wymogów określonych w art. 107 § 3 k.p.a. Sprawia to, że błędnym wydaje się przyjęcie przez Prezydenta m.st. ustalenia, że dawni właściciele zdecydowanie utracili posiadanie po 1958 (a nawet już w okolicy 1964-65 r.). Data ta może nie być prawidłowa, bowiem dokumenty z lat 60-tych dotyczące budowy Centralnego Laboratorium Gazownictwa wskazują na adaptację/rozbudowę istniejących budynków.

Zdaniem Komisji Prokuratora słusznie wskazuje na wątpliwości, co utraty możliwości korzystania z nieruchomości już przed 1964 r. oraz co do istnienia na wskazanym terenie wcześniejszych budynków. **Jednakże w ocenie Komisji analiza dokumentów z pliku „ul. Grójecka 214; 7/1778” nie pozwala jednoznacznie przyjąć, że budowane od 1950 r. instalacje są tożsame z instalacjami istniejącymi w granicach aktualnej działki nr 79.**

Wstępna analiza Komisji (oczywiście nie posiada ona wiedzy specjalistycznej, którą mógłby mieć jedynie biegły) wzbudziła poważne wątpliwości, czy przypadkiem ww. inwestycja z lat 50-tych nie została posadowiona na gruntach umiejscowionych bardziej na północ niż obecna działka ewidencyjna nr 79. Obecnie północna granica działki ewidencyjnej nr 79 jest praktycznie przedłużeniem granicy działki ewidencyjnej nr 59, znajdującej się po przeciwnej stronie ul. Lutniowej (adres obecny Lutniowa 26). Natomiast północna granica działki, na której posadowiono inwestycję z lat 50-tych (zgodnie z mapą z karty 6 z teczki „7/1778”) biegnie równolegle do działki ewidencyjnej nr 49 znajdującej się również po przeciwnej stronie ul. Lutniowej (adres: Lutniowa 20). Taką możliwość sugeruje porównanie map: znajdującej się na karcie 6 teczki „7/1778” oraz znajdującej się w aktach własnościowych na karcie 69 (Segregator „niebieski” opatrzony oznaczeniem „Grójecka 214”). A zatem **możliwe jest**, że inwestycja z lat 50-tych dotyczy terenów, które należą obecnie do działek: 73, 75/1, 77/1 czy nawet 78 oraz 76, a nie jak wskazał Prokurator działki ewidencyjnej nr 79.

Nie bez znaczenia jest także, że z mapy na karcie 6 pliku „7/1778” wynika, że teren inwestycji stanowił prostokąt o wymiarach: długość 70 i szerokość 50, co uprawdopodobnia, że inwestycja dotyczyła jakiejś działki o powierzchni 3500 m² (0,35 ha), nie zaś prawie 0,4 ha (jak wskazano w orzeczeniu administracyjnym z 1965 r.).

Prezydent m.st. Warszawy w ogóle nie odniósł się do wskazanych wyżej dokumentów, mimo, że niewątpliwie miał do nich dostęp. Nie wskazał, które z nich uznał za wiarygodne, a którym nie dał im wiary. Tymczasem na podstawie tych samych dokumentów w maju 2017 r. m.st. Warszawa przygotowując projekt zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa (por. teczka „Grójecka 214; „Szczęśliwice hip. 174 d. 28 z dopiskiem „akta sprawy” k. 267-269) wskazało, że organ wydając decyzję odszkodowawczą opierał się na opinii geodety uprawnionego Agnieszki Rynkiewicz, z której wynikało, że do roku 1965 na terenie należącym obecnie do działki 79 nie istniała zabudowa. W projekcie zawiadomienia wskazano wprost, że *„Opinia geodety uprawnionego w sposób błędny wskazała, gdzie znajdował się budynek stacji tankowania gazu...”*

Trudno w tych okolicznościach uznać, że organ dokonał wyczerpującego zebrania materiału dowodowego w sprawie jak również przeanalizował cały materiał dowodowy.

Bowiem w swoich ustaleniach odwołał się wyłącznie do dokumentu prywatnego przekazanego przez stronę, a już po wydaniu decyzji na podstawie tych samych dokumentów doszedł do odmiennych wniosków.

Podsumowując, Prezydent m.st. Warszawy orzekając o przyznaniu W M K odszkodowania za część przejętej dekretem warszawskim nieruchomości o pow. 3943,00 m² położonej w Warszawie przy ul. Grójeckiej 214, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 79 z obrębem 2-03-19, nie zgromadził i nie przeanalizował wszystkich dokumentów i materiałów związanych z wymienionymi wyżej przedsięwzięciami, zrealizowanymi przez jednostki gospodarki społecznej na tym terenie, co uniemożliwiło mu ustalenie w sposób prawidłowy faktycznej daty utraty możliwości władania nią przez dawnego właściciela, a tym samym drugiej przesłanki ustawowej wynikającej z art. 215 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147), której zrealizowanie jest niezbędne, by przyznać w tym trybie odszkodowanie.

Organ wydał więc rozstrzygnięcie bez wnikliwego przeanalizowania materiału dowodowego – po myśli art. 77 § 1 i art. 80 k.p.a. – co powoduje, że wyd przez niego decyzja rażąco narusza prawo. Wbrew zaś twierdzeniom Prezydenta m.st. Warszawy dokumentacja zebr przez organ w toku dotychczasowego postępowania nie pozwala na jednoznaczne dokonanie ustalenia rzeczywistego momentu pozbawienia możliwości faktycznego władania nieruchomością przez jego poprzedniego właściciela.

W rozpoznawanej sprawie bezsporne jest, iż pomimo podjętych działań, Prezydent m.st. nie ustalił dokładnej daty pozbawienia poprzednich właścicieli faktycznej możliwości władania nieruchomością, która to okoliczność ma istotne znaczenie dla sprawy, gdyż udowodnienie, że pozbawienie faktycznej możliwości władania działką nastąpiło przed lub po dniu 5 kwietnia 1958 r., przesądza (przy spełnieniu pozostałych przesłanek) o negatywnym lub pozytywnym rozstrzygnięciu wniosku odszkodowawczego.

Ponieważ dotychczasowe ustalenia Prezydenta m.st. Warszawy zawarte w uzasadnieniu kontrolowanej decyzji budzą duże wątpliwości, w tym zaś zakresie Prezydent m.st. Warszawy winien uzupełnić materiał dowodowy sprawy o precyzyjne i czytelne wykreślenie przez biegłego specjalisty na przedmiotowym planie zabudowy, granic dawnych działek hipotecznych obecnych działek ewidencyjnych. Ponadto tego biegłego należy powołać zgodnie z regulacjami określonymi w kodeksie postępowania administracyjnego.

4. Podstawy uchylenia decyzji

Zasadniczymi elementami prawidłowo wydanej decyzji administracyjnej są: precyzyjne określenie podstawy prawnej rozstrzygnięcia, wskazanie osnowy rozstrzygnięcia oraz jej uzasadnienie faktyczne i prawne. Należy przypomnieć, że zgodnie z art. 107 § 3 k.p.a. uzasadnienie faktyczne decyzji powinno w szczególności zawierać wskazanie faktów, które organ uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, oraz przyczyn, z powodu których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, zaś uzasadnienie prawne – wyjaśnienie podstawy prawnej decyzji, z przytoczeniem przepisów prawa.

Uzasadnienie stanowi integralną część decyzji i jego zadaniem jest wyjaśnienie rozstrzygnięcia, stanowiącego dyspozytywną część decyzji. Obowiązek jego sporządzenia wiąże się także z wyrażoną w art. 11 k.p.a. zasadą przekonywania, która zobowiązuje organy administracji publicznej do dołożenia szczególnej staranności w uzasadnieniu swoich rozstrzygnięć. Motywy decyzji winny odzwierciedlać rację decyzyjną i wyjaśnić tok rozumowań prowadzących do zastosowania konkretnego przepisu prawa materialnego do rzeczywistej sytuacji faktycznej. Zadaniem uzasadnienia faktycznego jest przekonanie strony o prawidłowości decyzji. Jednocześnie też powinno ono stwarzać organom nadzoru możliwość sprawdzenia, czy w sprawie dokonano wszystkich koniecznych ustaleń, co do stanu faktycznego, czy dokonano prawidłowej subsumpcji, jaki był tok rozumowania organu wydającego decyzję oraz motywy rozstrzygnięcia.

W ocenie Komisji, kontrolowalnej decyzja nie spełnia wskazanych wyżej wymogów. Przedstawiony w uzasadnieniu decyzji stan faktyczny sprawy jest w ocenie Komisji niepełny, a przez to podjęte rozstrzygnięcie jest nieprzekonujące. Wnioski Prezydenta m.st. Warszawy wynikające ze zgromadzonego materiału dowodowego nie mogą być w obecnym stanie sprawy zaakceptowane i budzą uzasadnione wątpliwości. Okoliczności sprawy nie zostały wszechstronnie rozważone, z uwzględnieniem okoliczności wynikających z wszystkich dowodów. Uzasadnienie wydanej decyzji przy tym nie wyjaśnia wszystkich występujących w sprawie wątpliwości, dlatego też nie spełnia kryteriów określonych w art. 107 § 3 k.p.a.

Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja uchyła decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie.

Natomiast w myśl art. 30 ust. 1 pkt 4a ww. ustawy 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 (...) lub stwierdzono naruszenie prawa

materialnego, które miało wpływ na wynik sprawy. Według Komisji w sprawie zrealizowały się przesłanki z ww. art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Decyzja o ustaleniu i wypłacie odszkodowania została wyd w oparciu o budzące wątpliwości i niezupełne ustalenia w zakresie stanu faktycznego, w szczególności z uwagi na występujące wątpliwości co sposobu ustalenia przeznaczenia nieruchomości pod budownictwo jednorodzinne oraz ustalenia rzeczywistego momentu utraty przez poprzedniego właściciela faktycznej możliwości władania nieruchomością gruntową. organ rozpoznający sprawę (Prezydent m.st.) naruszył przy tym liczne reguły i zasady prowadzenia postępowania dowodowego, w tym m.in. zasadę bezpośredniości, jak i zakaz zastępowania opinii biegłego prywatnymi wyjaśnieniami strony postępowania.

Należy zauważyć, że ustalenie powyższych okoliczności było warunkiem niezbędnym do stwierdzenia, że w sprawie wystąpiły kumulatywnie wszystkie przesłanki kwalifikujące omawianą nieruchomość do przyznania odszkodowania.

Ponadto w niniejszej sprawie w ocenie Komisji doszło do naruszeń norm proceduralnych które stanowią o obowiązku wyczerpującego uzasadnienia wydanej decyzji. Prezydent m.st. Warszawy naruszył tym samym art. 7, art. 77 § 1, art. 80 k.p.a., a także art. 107 § 3 k.p.a. W konsekwencji Komisja uznała, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy podlega uchyleniu w całości i przekazaniu do jej ponownego rozpoznania.

Należy zauważyć, że Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku z 12 sierpnia 2020 r. (sygn. akt I SA/Wa 1275/19; orzeczenie niepubl.), wydanym w sprawie w której przedmiotem było również odszkodowanie za nieruchomość warszawską wskazywał, że oczywiście Prezydent m.st. Warszawy ma utrudnione możliwości prawidłowego ustalenia stanu faktycznego sprawy z powodu dużej odległości czasowej (w końcu sprawy dotyczą stanu faktycznego i prawnego sprzed 60-70 lat), a w konsekwencji uzyskania kompletnej dokumentacji archiwalnej. Ale okoliczności takie nie zwalniają go od należytego prowadzenia postępowania administracyjnego, które zmierza do ustalenia istotnych okoliczności stanu faktycznego sprawy. Prawidłowo ustalony stan faktyczny umożliwi dokonanie subsumpcji faktów uznanych za udowodnione pod istotne dla sprawy normy prawne (art. 215 ust. 2 u.g.n.) i wyprowadzenie konsekwencji prawnych z tych faktów. Organ powinien był także w uzasadnieniu wydanej decyzji dokonać oceny wartości dowodowej uzyskanych środków dowodowych i na podstawie tak dokonanej analizy całego zebranego w sprawie materiału dowodowego wydać rozstrzygnięcie w sprawie odszkodowania za nieruchomość. Również w ocenie WSA zawartej w ww. wyroku wskazano, że obowiązkiem organu było w następnej kolejności, zgodnie z art. 107 § 3 k.p.a. wskazanie faktów, które uznano za udowodnione, dowodów na których się

oparto, oraz wskazania przyczyn z powodu których innym dowodom odmówiono wiarygodności. Jak wskazał Sąd jest to istotne, ponieważ brak spełnienia choćby jednej z przesłanek z art. 215 ust. 2 u.g.n. uniemożliwia ustalenie i przyznanie odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość.

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

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

Wskazany w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zwrot „konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie”, jest zwrotem ocennym i stwierdzenie tej okoliczności oznacza konieczność przeprowadzenia przez organ (Prezydenta m.st. Warszawy) postępowania wyjaśniającego w całości lub znacznej części.

Analiza kontrolowanej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy prowadzi do wniosku, że postępowanie nie zostało przeprowadzone prawidłowo, a dokonane przez organ ustalenia budzą uzasadnione wątpliwości. W konsekwencji ocena dokon na podstawie przyjętych ustaleń nie znajduje umocowania w zgromadzonym materiale dowodowym i jest co najmniej przedwczesna. W świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie można ocenić kiedy doszło do utraty przez poprzedniego właściciela faktycznej możliwości władania przedmiotową nieruchomością gruntową. Z uwagi zaś na niejasności zebranego materiału dowodowego wątpliwości budzą również ustalenia poczynione w zakresie przeznaczenia przedmiotowej działki pod budownictwo jednorodzinne.

Z uwagi na skalę, jak i mnogość występujących w sprawie wątpliwości koniecznym jest w ocenie Komisji jej ponowne rozpoznanie przez Prezydenta m.st. Warszawy. W tym zakresie należy podkreślić, że w sprawie koniecznym jest przeprowadzenie kluczowych czynności dowodowych jak i wyjaśniających, celem rozpoznania niniejszego wniosku o odszkodowanie w sposób wolny od wad; nader istotna jest przy tym okoliczność, że z uwagi na skalę stwierdzonych przez Komisję naruszeń w niniejszej sprawie w istocie rzeczy należy przeprowadzić postępowanie wyjaśniające w całości, tj. w zakresie wszystkich przesłanek

przewidzianych w treści art. 215 ust. 2 u.g.n. Dlatego też w ocenie Komisji zasadnym jest ponowne rozpoznanie niniejszej sprawy przez organ I instancji, bowiem w istocie rzeczy Prezydent m.st. Warszawy w niniejszym postępowaniu w znikomym stopniu przeprowadził postępowanie wyjaśniające (na taką okoliczność zwrócił uwagę Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w prawomocnym wyroku z 7 września 2011 r. sygn. akt. I SAB/Wa 181/11 m.in. w uzasadnieniu którego wskazano, że Prezydent m.st. Warszawy praktycznie nie podejmował w niniejszym postępowaniu czynności wyjaśniających – w aktach brak jest dokumentacji z czynności organu, które w sposób zasadniczy prowadziłyby do zakończenia postępowania).

Rozpatrując sprawę ponownie organ administracji publicznej będzie zobowiązany do prawidłowego ustalenia stanu faktycznego sprawy, w tym ustalenia kiedy dawny właściciel nieruchomości utracił faktyczną możliwość władania nieruchomością. Moment utraty faktycznej możliwości władania nieruchomością w rozumieniu art. 215 ust. 2 u.g.n. należy odnieść nie do zdarzeń prawnych, a do stanu faktycznej utraty możliwości władania nieruchomością. Na podstawie analizy akt sprawy stwierdzono, że Prezydent m.st. Warszawy nie przeprowadzał pod tym kątem czynności dowodowych w niniejszej sprawie, w ocenie zaś Komisji poszerzenie zgromadzonego materiału dowodowego o takie dowody pozwoli na precyzyjne wyjaśnienie daty utraty faktycznej możliwości władania nieruchomością przez poprzedniego właściciela.

W tym zakresie koniecznym jest wyjaśnienie zasygnalizowanych przez Komisję wątpliwości, jak również podjęcie próby poszukiwania nowych dowodów na tę okoliczność. W zgromadzonym przez Prezydenta m.st. Warszawy materiale dowodowym brak jest bowiem dokumentów wskazujących na możliwość faktycznego władania nieruchomością przez J F przed dniem 5 kwietnia 1958 r. W tej sprawie organ nie podjął żadnych czynności w celu ustalenia, co działo się z nieruchomością przed 5 kwietnia 1958 r.

Prezydent m.st. Warszawy zaniechał również analizy rzeczywistej daty pozbawienia poprzedniego właściciela faktycznej możliwości władania nieruchomością gruntową w szczególności zaś nie poczynił kategorycznych ustaleń w zakresie spełnienia przez poprzedniego właściciela przesłanki pozbawienia faktycznej możliwości władania

Mając na uwadze skalę jak i mnogość omówionych wyżej naruszeń należy stwierdzić, że także i one miały wpływ na treść wydanego w sprawie rozstrzygnięcia, bowiem dot. kolejnej istotnej przesłanki warunkującej wypłatę odszkodowania określonej w treści art. 215 ust. 2 u.g.n. Poczynione zaś w tym zakresie ustalenia organu obarczone są istotnymi wadami, które w tym zakresie dyskwalifikują przedmiotowe rozstrzygnięcie.

W ocenie Komisji koniecznym jest więc uzupełnienie zebranego materiału dowodowego na przykład o archiwalne zdjęcia lotnicze, czy też wystąpienie do wszystkich instytucji mogących posiadać jakąkolwiek dokumentację lub informacje w tym zakresie, celem precyzyjnego ustalenia rzeczywistego momentu utraty przez poprzedniego właściciela możliwości faktycznego władania nieruchomością (*w odniesieniu do gruntu zajętego pod stację tankowania gazu, Centralnego Laboratorium Gazownictwa itd.*). Bowiem – jak już wyżej wykazano – ustalenia organu w tymże zakresie, wobec ich lapidarności, budzą uzasadnione wątpliwości. Dopiero zaś kompleksowo uzupełniony materiał dowodowy, oceniony przy tym zgodnie z zasadami logiki może pozwolić na wyjaśnienie w tym zakresie istniejących wątpliwości.

Zgodnie z tezą wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 1 września 2005 r., sygn. akt I SA/Wa1106/04, [www://orzeczenia.nsa.gov.pl/](http://orzeczenia.nsa.gov.pl/)) prawidłowe ustalenie chwili pozbawienia poprzedniego właściciela lub jego następcy prawnego faktycznej możliwości władania nieruchomością w sprawie o odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość warszawską, wymaga zgromadzenia dowodów na tę okoliczność. Dowodem takim winien być w szczególności wykaz zmian gruntowych dotyczących wywłaszczonej nieruchomości, z którego wynikałoby, jakie działki ewidencyjne powstały z tej parceli oraz jakie w tym zakresie nastąpiły przekształcenia i kiedy.

Należy wskazać, że okoliczności stanowiące dowód zaistnienia przesłanki od której zależy zasadność roszczenia byłego właściciela lub jego następców prawnych, nie może być ustalona w drodze domniemań i przypuszczeń. Wykazanie zaistnienia przesłanki musi opierać się na bezspornych dowodach świadczących, że w konkretnym czasie zostały rozpoczęte prace budowlane lub poczyniono określone nakłady inwestycyjne. Ponadto takie, dokonane w sposób kompleksowy analizy, powinny zostać opisane w treści wydanego w sprawie rozstrzygnięcia.

W powiązaniu z powyższym organ winien dokonać stosownych ustaleń w przedmiocie przeznaczenia terenu pod budownictwo jednorodzinne. Należy wskazać, że okoliczności stanowiące dowód zaistnienia przesłanki od której zależy zasadność roszczenia byłego właściciela lub jego następców prawnych, nie może być ustalona w drodze domniemań i przypuszczeń. Wykazanie zaistnienia przesłanki musi opierać się na bezspornych dowodach świadczących, że w konkretnym czasie zostały rozpoczęte prace budowlane lub poczyniono określone nakłady inwestycyjne. Mając natomiast na uwadze wątpliwości wykazane w odniesieniu do ustaleń opartych na dokumencie prywatnym (wykreśleniu A. Rynkiewicz) który został wykonany

na zlecenie strony postępowania, organ winien przeprowadzić dowód z opinii biegłego, która ma istotne znaczenie przy ustalaniu czy wystąpiła przesłanka przyznania odszkodowania.

Organ winien wyjaśnić wszelkie zasygnalizowane w uzasadnieniu decyzji Komisji wątpliwości powstałe w niniejszej sprawie oraz wątpliwości wskazane w sprzeciwie Prokuratora Regionalnego od decyzji 537/GK/DW/2012.

Należy wskazać, że zgodnie ze stanowiskiem sądu zaprezentowanym, we wspomnianym wyżej wyroku WSA w Warszawie z 12 sierpnia 2020 r. (sygn. akt I SA/Wa 1275/19) wobec obszerności materiału dowodowego, zarówno już istniejącego, jak i pozostałego do uzupełnienia, niezwykle istotne jest zapewnienie stronom postępowania możliwości udziału w tym postępowaniu (art. 10 § 1 k.p.a.), a w szczególności możliwości ewentualnego zakwestionowania wydanego przez organ I instancji rozstrzygnięcia, poprzez możliwość skorzystania z uprawnienia do złożenia odwołania, skutkującego ponownym rozpatrzeniem sprawy przez organ II instancji, czyli zachowanie zasady dwuinstancyjności postępowania administracyjnego (art. 16 k.p.a.). W takich okolicznościach sprawy w ramach prowadzonego postępowania Komisja (będąca ekstraordynaryjnym organem nadzoru) nie miała obowiązku, samodzielnego prowadzenia szeroko zakrojonego postępowania dowodowego w celu zbadania i jednoznacznego ustalenia powstałych w tej sprawie poważnych wątpliwości. Obowiązek taki ma natomiast – zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego – organ orzekający w zwykłym trybie. Również w ww. wyroku Sąd polecił, by Prezydent po przeprowadzeniu dokładnego postępowania wyjaśniającego, w tym zebraniu dokumentów i materiałów dowodowych, możliwych do uzyskania ze względu na upływ ponad 60-70 lat, wnikliwie rozpoznał istotne dla decyzji kwestie, a wyniki tych rozważań omówił w uzasadnieniu swojej decyzji.

6. Strony postępowania rozpoznawczego

Na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 28 k.p.a. stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek.

Zasadą jest, że ustalenie interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym następuje w toku postępowania, przy zachowaniu reguł prawa obrony przyznanej przepisami prawa procesowego. Wprawdzie postępowanie przed Komisją jest odrębnym postępowaniem, to nie do przyjęcia jest, że obowiązują inne reguły ochrony interesu prawnego. Jak wskazano w wyroku NSA z 10 lutego 2009 r., sygn. akt I OSK 329/08, taki interes prawny ma strona (strony) postępowania reprzywatyzacyjnego. Dlatego za stronę przedmiotowego postępowania Komisja uznała W Marię K będącą beneficjentką kontrolowanej decyzji.

Stosownie zaś do treści art. 16a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, Komisja może wszcząć postępowanie rozpoznawcze w razie wniesienia przez prokuratora sprzeciwu od ostatecznej decyzji reprivatyzacyjnej do organu właściwego do wznowienia postępowania albo uchylecia lub zmiany tej decyzji. W razie wszczęcia postępowania rozpoznawczego, w sprawie o której mowa w ust. 1, prokuratorowi służą prawa strony. Z uwagi na wniesienie przez Prokuratora Regionalnego sprzeciwu do Wojewody Mazowieckiego od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 537/GK/DW/2012 zasadnym jest – mając na względzie treść art. 16a ust. 2 w zw. z art. 16b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. – przyjęcie, za stroną niniejszego postępowania także Prokuratora Regionalnego we Wrocławiu.

Ponadto zgodnie z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o wszczęciu postępowania rozpoznawczego Komisja zawiadamia m.st. Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Z treści tego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest m.st. Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy.

7. Konkluzja

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja uchyliła w całości decyzje Prezydenta m.st. Warszawy z 5 grudnia 2012 r. nr 537/GK/DW/2011 i przekazała sprawę Prezydentowi m.st. Warszawy do ponownego rozpatrzenia.

Przewodniczący Komisji
Sebastian Kaleta



Pouczenie:

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sadu 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) złotych zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. Nr 221 poz. 2193, z późn. zm.).

3. W myśl zaś art. 243 § 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane – na jej wniosek – prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy powinien zawierać oświadczenie strony obejmujące dokładne dane o stanie majątkowym i dochodach, a jeżeli wniosek składa osoba fizyczna, ponadto dokładne dane o stanie rodzinnym oraz oświadczenie strony o niezatrudnieniu lub 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. 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.

