

orzeka:

1. **stwierdzić nieważność decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia** **r., nr** **w części**
2. **uchylić decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia** **r., nr** **w części obejmującej punkty 1 i 2 rozstrzygnięcia, tj.:**
 - a. ustanawiającej na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego części gruntu o powierzchniach m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie uregulowanego w księdze wieczystej KW nr (grunt pod budynkiem), położonego w Warszawie przy ul. Hożej 25, na rzecz: B: M Z: w udziale wynoszącym części i M M w udziale wynoszącym części,
 - b. ustalającej czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w punkcie 1. – według reguł określonych w punkcie 2. rozstrzygnięcia
- i odmówić ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w powyższym zakresie;**
3. **utrzymać decyzję Prezydenta m. st. Warszawy z dnia** **r., nr** **w pozostałym zakresie tj. w części obejmującej punkt 3 rozstrzygnięcia;**
4. **nakazać Miastu Stołecznemu Warszawa przejęcie zarządu nieruchomością, stanowiącą działkę ewidencyjną nr** **w obrębie** **o powierzchni** **m², położonej w Warszawie przy ul. Hożej 25, dla której Sąd Rejonowy** **w W** **prowadzi księgę wieczystą KW nr** **(grunt pod budynkiem) – na zasadzie art. 184a-186a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;**
5. **nadać decyzji rygor natychmiastowej wykonalności.**

UZASADNIENIE

I

Komisja do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (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 2017 r., poz. 718; dalej: „ustawa z dnia 9 marca 2017 r.”), postanowieniem z dnia 1 sierpnia 2017 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. akt R 12/17, dotyczące decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ... r., nr ... – w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na 99 lat do udziału wynoszącego ... części gruntu, stanowiącego działkę ewidencyjną nr ... w obrębie ... o powierzchni ... m², położonej w Warszawie przy ul. Hożej 25, dla której Sąd Rejonowy ... w W. ... prowadzi księgę wieczystą KW nr ... (grunt pod budynkiem). Postanowienie Komisji zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 2 sierpnia 2017 r.

Pismami z dnia 1 i 31 sierpnia 2017 r. Przewodniczący Komisji zawiadomił strony:

B. ... Z. ..., M. ... M. ..., W. ... B. ... W. ... W. ..., E. ...
K. ... E. ... P. ..., A. ... F. ..., P. ... S. ..., B. ...
K. ..., J. ... P. ..., D. ... Ś. ... S. ... Ś. ..., M. ...
M. ... „M. ... P. ..., M. ... B. ... M. ... K. ..., B. ... L. ...
G. ... B. ..., R. ... B. ..., M. ... S. ..., M. ... S. ..., E. ...
Ł. ..., H. ... Ł. ..., J. ... P. ..., K. ... G. ..., M. ... K. ...
S. ..., A. ... K. ... S. ..., P. ... N. ..., M. ... B. ..., J. ...
S. ... K. ... S. ..., W. ... P. ..., I. ... sp. z o.o., Z. ... S. ...
Z. ... D. ..., A. ... M. ..., M. ... M. ..., J. ... D. ..., G. ... B. ..., M. ...
M. ...

Miasto Stołeczne Warszawa – reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy oraz Skarb Państwa – reprezentowany przez Prezydenta m.st. Warszawy o wszczęciu postępowania rozpoznawczego.

Pismami z dnia 1 sierpnia 2017 r. organy państwowe zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania rozpoznawczego przez Komisję w trybie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

W piśmie z dnia 13 września 2017 r. adw. J. ... D. ... działający jako współnik kancelarii „...”, która reprezentuje Prezydenta m.st. Warszawy w postępowaniu przed Komisją w osobie adw. E. ... B. ..., oświadczył, że reprezentowana przez niego kancelaria nigdy nie zajmowała się „dziką” reprivatyzacją, ani nie reprezentowała „czyścicieli” kamienic w postępowaniach reprivatyzacyjnych. Kancelaria reprezentuje w postępowaniach administracyjnych wyłącznie

prawowitych spadkobierców byłych właścicieli nieruchomości warszawskich. Działania w oparciu o przepisy prawa, z poszanowaniem zasad etyki zawodowej. Kancelaria reprezentuje przed Komisją Prezydenta m.st. Warszawy, jednocześnie prowadząc inne sprawy reprivatyzacyjne, co - zdaniem adw. J. D. - jest zgodne z prawem i nie narusza zasad etyki zawodowej. Kancelaria nie pozostaje w sporze sądowym z Miastem Stołecznym Warszawa, w zakresie spraw reprivatyzacyjnych, jak również żadna ze spraw prowadzonych przez kancelarię nie była oraz nie jest przedmiotem postępowania Komisji.

W dniu 15 września 2017 r. udział w postępowaniu zgłosił pełnomocnik G. B., R. B., W. W., W. B., Z. S. J. P., H. Ł. oraz E. Ł. - adw. A. D.

W dniu 15 września 2017 r. i 18 września 2017 r. udostępniono akta zastępcze sprawy R. 12/17 wraz z kserokopiami akt administracyjnych oraz akt postępowania przygotowawczego włączonych do niniejszej sprawy adw. R. A. D. - pełnomocnikowi stron: G. B., R. B., W. W., W. B., Z. S., J. P., H. Ł. oraz E. Ł. (pełnomocnictwo założono do akt).

W dniu 26 września 2017 r. adw. R. A. D. - pełnomocnik G. B., R. B., W. W., W. B., Z. S. J. P., H. Ł. oraz E. Ł. wniósł o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentów zgromadzonych w następujących aktach sprawy o sygn. akt: oraz dowodu z dokumentów S. S.A.

Postanowieniami z dnia 28 września 2017 r. Komisja dopuściła dowody z opinii biegłych specjalistów:

- 1) z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości udziału wynoszącego nieruchomości położonej przy ul. Hożej 25 stanowiącej działkę ewidencyjną numer z obrębu w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz we własności posadowionego na tym gruncie budynku (KW) objętej dawną księgą hipoteczną nr , na dzień 6 września 1999 r., oraz ustalenia wartości udziału wynoszącego nieruchomości położonej przy ul. Hożej 25 stanowiącej działkę ewidencyjną numer z obrębu w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz we własności posadowionego na tym gruncie budynku (KW) objętej dawną księgą hipoteczną nr , na dzień 3 sierpnia 2012 r.;

2) z zakresu grafologii na okoliczność ustalenia autentyczności testamentu holograficznego Z. M. na podstawie którego Sąd Rejonowy w W. wydał postanowienie z dnia 1

r. w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku przez K. B. o sygn. akt

;

3) z zakresu geodezji na okoliczność sporządzenia analizy geodezyjno-prawnej: porównania granic dawnej nieruchomości warszawskiej nr hip. z granicami działki nr ewidencyjnej nr w obrębie, położonej w Warszawie przy ul. Hożej 25, dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą KW nr

Postanowienia Komisji zostały ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 5 października 2017 r.

Przewodniczący zawiadomieniem z dnia 27 września 2017 r. poinformował, że z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w sprawie ulega przedłużeniu do dnia 31 grudnia 2017 r. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 28 września 2017 r.

W piśmie z dnia 22 września 2017 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy wskazał, że prowadził postępowania administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Hożej 25 w Warszawie, sprawie robót budowlanych wykonywanych samowolnie w budynku przy ul. Hożej 25 w Warszawie oraz sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Hożej 25 w Warszawie.

Pismem z dnia 7 września 2017 r. Instytut Pamięci Narodowej Komisji Ścigania Zbrodni Przeciwko Narodowi Polskiemu przesłał uwierzytelnioną kopię zapisu ewidencyjnego – kartę DP-2 z kartoteki ewidencyjno-adresowej dot. Z. M. zd. Z.

Pismem z dnia 5 października 2017 r. A. K. przesłała do Ministerstwa Sprawiedliwości fotografię Z. M. na której znajduje się pismo ręczne Z. M.

W dniu 18 października 2017 r. Komisja na podstawie art. 62 i art. 123 k.p.a. oraz art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. postanowiła przeprowadzić jedno postępowanie w sprawach wszczętych postępowań rozpoznawczych dotyczących: decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr w sprawie R 12/17, decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z r. nr, decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr decyzji Prezydenta

m.st. Warszawy z dnia r., nr w sprawie o sygn. akt R 14/17 oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr w sprawie o sygn. akt R 15/17. Postanowienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 20 października 2017 r.

Zarządzeniem z dnia 18 października 2017 r. Przewodniczący wyznaczył termin rozprawy przed Komisją na dni 16 i 17 listopada 2017 r. Zarządzenie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 18 października 2017 r.

Pismem z dnia 17 października 2017 r. Straż Miejska przekazała zestawienie zdarzeń zlokalizowanych przy ul. Hożej 25 w Warszawie, zarejestrowanych w systemie informatycznych Straży Miejskiej – System Wspomagania Dowodzenia w okresie od 1 stycznia 2008 r. do 11 października 2017 r. oraz potwierdzone za zgodność z oryginałem kserokopie materiałów źródłowych, dotyczących podejmowanych przez Straż Miejską m.st. Warszawy interwencji przy ul. Hożej 25 i ..

Pismem z dnia 18 października 2017 r. Komendant Policji przedstawił listę interwencji Policji w okresie od dnia 1 stycznia 2008 r. do 18 października 2017 r. pod adresem Hoża 25 i w Warszawie w sprawach naruszania praw lokatorów. Z pisma wynika, że lokatorzy zgłosili w dniu 18 listopada 2009 r. brak możliwości wyjazdu z chorym mężem z podwórka, ponieważ administracja zamknęła bramę wjazdową. W dniu 12 maja 2010 r. jeden z lokatorów budynku przy ul. Hożej 25 zgłosił, że trzech postawnych mężczyzn „waliło” w drzwi jego mieszkania, a następnie przemieściło się na strych. Ponadto jeden z przedstawicieli Wspólnoty Mieszkaniowej w Warszawie poinformował Policję w dniu 2 sierpnia 2013 r., że nieznana osoba zabiła deskami drzwi wyjścia ewakuacyjnego z budynku. W dniu 3 października 2016 r. jeden z lokatorów poinformował Policję, że najprawdopodobniej administrator sąsiadującego budynku (ul. Hoża 25) zamknął bramę, ograniczając zgłaszającemu wejście na klatkę schodową. Policjanci na miejscu ustalili, że od dnia 28 września 2016 r. brama została zamknięta z uwagi na prace remontowe.

W dniu 18 października 2017 r. Komisja postanowiła zwrócić się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy, dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. Hożej 25. Postanowienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 20 października 2017 r.

Zarządzeniem z dnia 27 października 2017 r. Przewodniczący odwołał termin rozprawy przed Komisją, wyznaczony na dzień 17 listopada 2017 r. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 31 października 2017 r.

W dniu 27 października 2017 r. na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 50 § 1 i art. 54 § 1 k.p.a. wezwano na rozprawę w charakterze strony M: M . M . M otrzymał wezwanie w dniu 31 października 2017 r.

Pismem z dnia 30 października 2017 r. na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017r. w zw. z art. 50 § 1 i art. 54 § 1 k.p.a. wezwano na rozprawę Jc . M oraz W B w charakterze świadków. Zarówno J . M , jak również W B odebrali wezwanie w dniu 2 listopada 2017 r. Pismem z dnia 2 listopada 2017 r. na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017r. w zw. z art. 50 § 1 i art. 54 § 1 k.p.a. wezwano na rozprawę przed Komisją J: i W w charakterze świadka. J: W odebrał wezwanie w dniu 8 listopada 2017 r. Pismem z dnia 13 listopada 2017 r. na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017r. w zw. z art. 50 § 1 i art. 54 § 1 k.p.a. wezwano na rozprawę B T w charakterze świadka. B T odebrał wezwanie w dniu 13 listopada 2017 r.

Pismem z dnia 6 listopada 2017 r. na podstawie art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 10 § 1 k.p.a. zawiadomiono o rozprawie przed Komisją Miasto Stołeczne Warszawa. Pismami z dnia 6 listopada 2017 r. na podstawie art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 10 § 1 k.p.a. zawiadomiono o rozprawie Z : S: R: B , J: P , E : Ł , H Ł G B: W B , W i W , reprezentowanych przez adw. R: D:

Pismem z dnia 7 listopada 2017 r. zawiadomiono o rozprawie A : K , oraz B: : K

W dniu 2 listopada 2017 r. wpłynęła do Ministerstwa Sprawiedliwości opinia biegłego specjalisty K : G – opinia z badania pisma ręcznego na okoliczność ustalenia autentyczności testamentu holograficznego Z: M . Biegła wskazała w opinii, że zgromadzone do badań próbki pisma wskazują na zbieżności występujące w sposobie kreślenia kwestionowanego testamentu holograficznego Z: M (zapis nr 1) oraz grafizmów porównawczych: kopii jednostronicowego dokumentu – Formularzu urzędowego z nagłówkiem o treści „Personalialia” K A: M (zapis nr 3) i kopii jednostronicowego dokumentu – Formularzu urzędowego z nagłówkiem o treści „Personalialia” K A B z domu M (zapis nr 4), co w opinii biegłej wskazuje, że dane próbki pisma stanowią grafizmy sporządzone przez tę samą osobę. Biegła wskazała również, że zbieżności występujące w sposobie kreślenia w dokumencie kopia jednostronicowego dokumentu – Formularzu urzędowego z nagłówkiem o treści „Personalialia”

(zapis nr 2) i oryginału fotografii z odrębną adnotacją Z M na rewersie (zapis nr 5) wskazują, że dane próbki pisma stanowią grafizmy sporządzone przez tę samą osobę.

Pismem z dnia 8 listopada 2017 r. adw. E B z Kancelarii sp. j. w Warszawie zgłosiła swój udział w sprawie jako pełnomocnik Prezydenta m.st. Warszawy.

Postanowieniem z dnia 14 listopada 2017 r. Komisja dopuściła dowód z zeznań M M w charakterze strony na okoliczność ustalenia stanu prawnego nieruchomości, położonej w Warszawie przy ul. Hożej 25 oraz dopuściła dowód z zeznań świadka w osobach J M oraz J W na okoliczność ustalenia stanu prawnego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Hożej 25. Postanowienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 15 listopada 2017 r.

W dniu 14 listopada 2017 r. do Ministerstwa Sprawiedliwości wpłynęło pismo J W, w którym wskazał, że od dnia 1 listopada 2017 r. do dnia 28 listopada 2017 r. przebywa na zwolnieniu lekarskim oraz w którym wniósł o wyznaczenie innego terminu przesłuchania.

Zarządzeniem z dnia 13 listopada 2017 r. Przewodniczący wyraził zgodę na przedłużenie terminu do wydania opinii przez Społeczną Radę do dnia 18 listopada 2017 r.

W piśmie procesowym z dnia 14 listopada 2017 r. adw. R A D przedstawił swoje stanowisko w sprawie. Adw. R A D wskazał na konieczność podjęcia przez Komisję szeregu działań mających na celu dokładne ustalenie i potwierdzenie faktów, które zostały podniesione w piśmie, a które mają ogromne znaczenie nie tylko dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy przez komisję, ale również dla mieszkańców Warszawy. W związku z powyższym, w opinii adw. R A D termin rozprawy wyznaczony na dzień 16 listopada jest zdecydowanie przedwczesny.

W dniu 6 listopada 2017 r. udostępniono akta zastępcze wraz z aktami administracyjnymi stronie – B K. W dniu 8 listopada 2017 r. udostępniono akta zastępcze sprawy I W – upoważnionej do przeglądania przedmiotowych akt i wykonywania fotokopii przez pełnomocnika Prezydenta m.st. Warszawy – adw. E B (pełnomocnictwo w aktach sprawy). W dniu 9 listopada 2017 r. udostępniono akta zastępcze i kopie akt administracyjnych sprawy r.pr. T D – pełnomocnikowi M M (pełnomocnictwo w aktach sprawy). W dniu 14 listopada 2017 r. udostępniono akta zastępcze sprawy R 12/17 I W upoważnionej do przeglądania akt oraz wykonywania fotokopii przez Prezydenta m.st. Warszawa.

W dniu 16 listopada 2017 r. została przeprowadzona jawna rozprawa, dotycząca wszczętych postępowań rozpoznawczych w sprawach o sygn. akt R 12/17, R 14/17 i R 15/17.

Na rozprawie w ww. sprawach Komisja przesłuchała jako świadków: J. M.

I. K., K. D. oraz K. R.

Za stronę Miasto Stołeczne Warszawa stawili się adw. Z. G. i adw. B. P. (pełnomocnictwa złożono do akt). Na rozprawę stawili się także P. R. - Dyrektor Biura Spraw Dekretowych Urzędu m. st. Warszawy (pełnomocnictwo udzielone w trybie art. 12 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.). Stawiła się strona – B. K.

Na rozprawie nie stawił się M. M., stawił się jego pełnomocnik - radca prawny T. D. (pełnomocnictwo w aktach sprawy). Nie stawił się J. W.

Przewodniczący Komisji zwrócił się w trybie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. do przedstawicieli m. st. Warszawy o udzielenie informacji.

Postanowieniem wydanym na rozprawie Komisja ukarała M. M. grzywną w kwocie 3.000,00 zł w sprawie R 12/17 za nieusprawiedliwione niestawiennictwo na rozprawie w charakterze strony. Postanowiono również o odstąpieniu od ukarania grzywną J. W. z uwagi na postawienie przez prokuraturę zarzutów m.in. przekroczenia uprawnień oraz niedopełnienia obowiązków przez funkcjonariuszy publicznych w toku reprivatyzacji nieruchomości położonych przy ul. Hożej 25 i ul. Hożej.

Na rozprawie w dniu 16 listopada 2017 r. świadek B. T. złożył dokumenty dotyczące sprawy R 12/17.

Zawiadomieniem z dnia 16 listopada 2017 r. Przewodniczący poinformował o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt R 12/17 oraz o możliwości wypowiedzenia się stron postępowania, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 23 listopada 2017 r.

W dniu 20 listopada 2017 r. do Ministerstwa Sprawiedliwości wpłynęło pismo z Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie, którym przekazano uwierzytelnione kserokopie całości akt dotyczących decyzji Wojewody Warszawskiego nr z dnia r. (sygn. akt), stwierdzającej nabycie z mocy prawa w dniu r. przez Dzielnicę – Gminę Warszawa – Śródmieście nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Hożej 25.

W dniu 20 listopada 2017 r. do Ministerstwa Sprawiedliwości wpłynęło pismo z Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji, którym przesłano akta spraw

prowadzonych w Ministerstwie Spraw Wewnętrznych i Administracji pod sygnaturami: [redacted] oraz [redacted], dotyczących nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Hożej 25 oraz Hożej [redacted].

W dniu 22 listopada 2017 r., działając na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Społeczna Rada wydała opinię Nr 11 w przedmiocie decyzji reprivatyzacyjnej. W ocenie Rady do wydania decyzji reprivatyzacyjnej doszło z rażącym naruszeniem interesu społecznego, w związku z czym decyzja ta powinna zostać niezwłocznie wyeliminowana z obrotu prawnego.

W dniu 24 listopada 2017 r. do Ministerstwa Sprawiedliwości wpłynęła opinia biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości R [redacted] P [redacted]. Biegły porównał granice dawnej nieruchomości warszawskiej hip. nr [redacted] z granicami działek ewidencyjnych i wywiódł, że obecna działka ewidencyjna nr [redacted] o powierzchni [redacted] ha (odpowiadająca działce [redacted] z obrębu [redacted]) pochodzi z dawnej nieruchomości warszawskiej hip. nr [redacted] (w części o powierzchni [redacted] ha) oraz gruntu niehipotekowanego (w części, o powierzchni [redacted] ha) – dawnej ul. S [redacted].

W dniu 20 listopada 2017 r. wpłynęło do Ministerstwa Sprawiedliwości pismo Instytutu Pamięci Narodowej Komisji Ścigania Zbrodni przeciwko Narodowi Polskiemu, gdzie przekazano dokumenty dotyczące Z [redacted] M [redacted].

W dniu 24 listopada 2017 r. do Ministerstwa Sprawiedliwości wpłynął wniosek pełnomocnika organu – Prezydenta m.st. Warszawy adw. E [redacted] B [redacted] o wydanie protokołu rozprawy z dnia 16 listopada 2017 r., protokołów z zeznań świadków i stron, stanowiących załączniki do protokołu z rozprawy przeprowadzonej w połączonych sprawach R 12/17, R 14/17 i R 15/17.

W dniu 28 listopada 2017 r. do Ministerstwa Sprawiedliwości wpłynął wniosek Prokuratury Regionalnej w W [redacted] o nadesłanie poświadczonych za zgodność z oryginałem protokołów z przesłuchań świadków z posiedzenia Komisji, które odbyło się w dniu 16 listopada 2017 r., a także opinii biegłego z zakresu badań porównawczych pisma ręcznego dotyczącej testamentu Z [redacted] M [redacted]. Powyższe protokoły oraz opinia zostały przesłane Prokurator A [redacted] L [redacted] Prokuraturze Regionalnej w W [redacted] pismem z dnia 6 grudnia 2017 r.

W dniu 30 listopada 2017 r. wpłynęło do Ministerstwa Sprawiedliwości pismo Prezesa Sądu Okręgowego, który drogą służbową przesłał pisma Prezesa Sądu Rejonowego [redacted] w W [redacted] z dnia 15 listopada 2017 r., którym to przekazano

akta sprawy o stwierdzenie nabycia spadku po Z A M, o sygn. akt

Pismem z dnia 30 listopada 2017 r. pełnomocnik Prezydenta m.st. Warszawy adw. E B złożyła wyjaśnienia dotyczące postępowania przed Komisją w niniejszej sprawie. Pełnomocnik wskazała, że do dnia 29 listopada 2017 r. Prezydentowi m.st. Warszawy nie doręczono protokołów z rozprawy z dnia 16 listopada 2017 r. Ponadto pełnomocnik zwróciła uwagę na uchybienia proceduralne w zakresie postępowania dowodowego, prowadzonego przez Komisję w niniejszej sprawie.

W dniu 5 grudnia 2017 r. przekazano I W, działającej z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, protokół z rozprawy z dnia 16 listopada 2017 r. w niniejszej sprawie oraz protokoły z zeznań świadków, tj. J M K D, K R i I K. Pełnomocnik wskazał, że protokoły zostaną odebrane osobiście.

W dniu 4 grudnia 2017 r. do Ministerstwa Sprawiedliwości wpłynął wniosek pełnomocnika M M r. pr. T D o przedłużenie terminu do możliwości wypowiedzenia się przez stronę w przedmiocie zebranego pełnego materiału dowodowego oraz zgłoszenia żądań. Pełnomocnik wskazał, że na dzień 30 listopada 2017 r. akta przedmiotowej sprawy nie zawierały istotnych dowodów w postaci protokołów z przesłuchania wszystkich słuchanych w sprawie świadków, a także dokumentów, o które wedle wiedzy strony Komisja wystąpiła.

W dniu 4 grudnia 2017 r. do Ministerstwa Sprawiedliwości wpłynęło także pismo pełnomocnika M M r. pr. T D, w którym zarzucił, że w sprawie zachodzi nieważność postępowania, albowiem Komisja nie wezwała w charakterze strony wszystkich właścicieli nieruchomości Hoża 25, Hoża, Hoża, a tym samym nie zapewniła stronom czynnego udziału w sprawie, co w ocenie pełnomocnika nakazuje po myśli art. 145 § 1 pkt 4) k.p.a. wznowić postępowanie w sprawie. Pełnomocnik wniósł również o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z przesłuchania w charakterze świadków A K i B T raz ponowne przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka J M oraz na wypadek gdyby Komisja nie uwzględniła wniosku o wznowienie postępowania wniósł o uchylenie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, z uwagi na konieczność ponownego wyjaśnienia sprawy.

Również w dniu 4 grudnia 2017 r. do Ministerstwa Sprawiedliwości wpłynęło pismo pełnomocnika M M r. pr. T D w którym wniósł o zwolnienie M M od grzywny w wysokości 3.000,00 zł, nałożonej postanowieniem wydanym przez Komisję w dniu 16 listopada 2017 r. na stronę za niestawiennictwo na terminie rozprawy i uznanie niestawiennictwa strony jako usprawiedliwionej. Pełnomocnik wskazał również, że wydanie postanowień o ukaraniu grzywną obarczone jest wadą prawną skutkując nieważnością postępowania.

W dniu 8 grudnia 2017 r., który wpłynął do Ministerstwa w dniu 13 grudnia 2017 r. r.pr. T D wniósł o przesłanie kopii protokołów rozprawy odbytej w dniu 16 listopada 2017 r. oraz wskazanie celu i podstawy prawnej gromadzenia przez Komisję danych osobowych wrażliwych, dotyczących strony i jego członków rodziny.

W dniu 5 grudnia 2017 r. udostępniono akta zastępcze i kopie akt administracyjnych sprawy R 12/17 r. pr. T D – pełnomocnikowi M M (stosowne pełnomocnictwo w aktach sprawy).

W dniu 8 grudnia 2017 r. wpłynął do Ministerstwa Sprawiedliwości operat szacunkowy, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego R M, określający wartość rynkową nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Hożej 25, oznaczonej jako działka ew. nr . Biegła wskazała, że wartość odtworzeniowa nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Hożej 25 stanowiącej działkę ew. nr na dzień 6 września 1999 r. wynosi 2.451.225,00 zł, wartość udziału wynoszącego w przedmiocie nieruchomości na dzień 6 września 1999 r. wynosi 90.769,00 zł. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej na dzień 3 sierpnia 2012 r. wynosi 5.632.330,00 zł, wartość zaś udziału wynoszącego w przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej na dzień 3 sierpnia 2012 r. wynosi 983.236,00 zł.

W dniu 11 grudnia 2017 r. poinformowano telefonicznie o wpłynięciu operatów szacunkowych dotyczących ul. Hożej w sprawie R 12/17, R 14/17 i R 15/17 następujące podmioty: r.pr. T D – pełnomocnika M M, adw. R D – pełnomocnika stron, Kancelarię D K – K – reprezentującą m.st. Warszawa.

W dniu 13 grudnia 2017 r. wpłynął do Ministerstwa wnioski r. pr. T D o przesłanie kopii protokołów rozprawy odbytej w dniu 16 listopada 2017 r. oraz wskazania celu i podstawy gromadzenia przez Komisję danych osobowych wrażliwych dotyczących strony i jego członków rodziny.

W dniu 14 grudnia 2017 r. udostępniono akta zastępcze sprawy R 12/17 r.pr. T D – pełnomocnikowi M. M.

W dniu 14 grudnia 2017 r. Przewodniczący zawiadomił, że postępowanie w dot. nieruchomości przy ul. Hożej 25, z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu, ulega przedłużeniu do dnia 28 lutego 2018 r. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 15 grudnia 2018r.

W dniu 15 grudnia 2017 r. i 20 grudnia 2017 r. udostępniono akta zastępcze sprawy o sygn. akt R 12/17 adw. A D, upoważnionemu przez strony: G B, R B, W W, W B, Z S J P, H Ł i E Ł (stosowne pełnomocnictwa w aktach sprawy).

Postanowieniem z dnia 22 grudnia 2017 r. w przedmiocie wniosków dowodowych złożonych przez M M, reprezentowanego przez r.pr. T D w piśmie z dnia 30 listopada 2017 r., Komisja odmówiła przeprowadzenia dowodu z zeznań świadka A K (pkt 1), odmówiła przeprowadzenia dowodu z zeznań świadka J M (pkt 2), odmówiła przeprowadzenia dowodu z zeznań świadka B T (pkt 3), odmówiła przeprowadzenia dowodu z dokumentów – akt spraw Sądu Rejonowego w W (pkt 4) i odmówiła przeprowadzenia dowodu z oględzin miejsca lokalizacji nieruchomości oraz zdjęć (pkt 5). Postanowienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 29 grudnia 2017r.

W dniu 17 stycznia 2018 r. adw. R A D przedstawił stanowisko w sprawie. Pełnomocnik podniósł, że operat szacunkowy został sporządzony w sposób wadliwy i dlatego też nie może być brany pod uwagę przez Komisję na potrzeby niniejszego postępowania przez Komisją. Pełnomocnik zarzucił, że autor operatu szacunkowego przystępując do oszacowania nieruchomości nie dostrzegł kilku faktów, mających istotne znaczenie dla prawidłowego sporządzenia operatu szacunkowego, co jako profesjonalista powinien w porę dostrzec.

W dniu 9 stycznia 2018 r. r.pr. T D wniósł zażalenie na postanowienie Komisji z dnia 22 grudnia 2017 r. w sprawie R 12/17 i wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił naruszenie przepisów postępowania, mających wpływ na treść zaskarżonego postanowienia, a mianowicie art. 77 § 1 i 4 k.p.a., art. 86 k.p.a., art. 7, art. 80 w zw. z art. 124 § 2 k.p.a. w zw. z art. 107 § 3 k.p.a. w zw. z art. 126

k.p.a., a także przepisy art. 9 ust. 1, art. 10 ust. 1 w zw. z art. 38 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zakresie, w jakim odnoszą się one do uregulowań zawartych w k.p.a. i dotyczą postępowania dowodowego poprzez rażąco obrazę tych norm, a także rażące naruszenie przy jego wydaniu normy art. 6 k.p.a. i art. 8 § 1 k.p.a. oraz art. 7 i art. 8 ust. 1 i 2 Konstytucji RP, polegających na wydaniu zaskarżonego postanowienia w warunkach rażąco naruszających przepisy ustawy zasadniczej – Konstytucji RP w zakresie w jakim stanowi ten akt prawny o obowiązku bezpośredniego stosowania przez organy administracji Konstytucji, jako najwyższego prawa Rzeczypospolitej Polskiej, tj. art. 8 ust. 1 i 2 w zw. z art. 31 ust. 2, art. 32 ust. 1 i 2 w zw. z art. 83 Konstytucji.

Postanowieniem z dnia 23 stycznia 2018 r. po rozpoznaniu zażalenia M z dnia 15 stycznia 2018 r. na postanowienie z dnia 22 grudnia 2017 r., sygn. akt R 12/17 o odmowie zwolnienia M M od grzywny, Komisja utrzymała w mocy zaskarżone postanowienie. W ocenie Komisji wnioski o ponowne rozpatrzenie sprawy nie zasługiwały na uwzględnienie. Komisja zasadnie ukarała M M karą grzywny w wysokości 3.000,00 zł, za to, że nie stawił się osobiście na rozprawie w dniu 16 listopada 2017 r. bez nieuzasadnionej przyczyny. Komisja, ponownie rozpoznając sprawę, uznała odmowę zwolnienia od grzywny za w pełni uzasadnioną.

W dniu 14 lutego 2018 r. udostępniono akta zastępcze i kopie akt administracyjnych sprawy R 12/17 r.pr. T D – pełnomocnikowi M M (stosowne pełnomocnictwo w aktach sprawy).

W dniu 15 lutego 2018 r. udostępniono akta zastępcze i kopie akt administracyjnych sprawy R 12/17 N N i R W, upoważnionym do przeglądania przedmiotowych akt przez A K – stronę niniejszego postępowania (stosowne pełnomocnictwa przekazane do akt sprawy).

W dniu 23 lutego 2018 r. udostępniono akta zastępcze sprawy R 12/17 wraz z kserokopiami akt administracyjnych włączonych do niniejszej sprawy adw. R. A D.

W dniu 27 lutego 2018 r. Przewodniczący zawiadomił, że postępowanie w niniejszej sprawie z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu, uległ przedłużeniu do dnia 30 marca 2018 r. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 28 lutego 2018 r.

Pismem z dnia r. Prezes Sadu Okręgowego w W przesłał akta o sygn. – stwierdzenie nabycia spadku po J S S oraz

akta o sygn. akt – dot. dziedziczenia po S J Zgodnie z
powyższym, spadkobiercą po S J jest jego córka M J zaś
spadkobiercami po J S S jest jego żona E M K –
S oraz córka A A S - po części każda z nich.

II

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości

1.1. Nieruchomość warszawska, położona przy ul. Hożej 25, stanowi działkę ewidencyjną numer w obrębie o powierzchni m², położoną w Warszawie przy ul. Hożej 25, dla której Sąd Rejonowy w W prowadzi księgę wieczystą KW nr i była objętą dawną księgą hipoteczną nr

1.2. Przed działaniami wojennymi nieruchomość hipoteczna była zabudowana kamienicą w kształcie kwadratu z podwórkiem pośrodku. Nieruchomość przy ul. Hożej 25, położona na obecnej działce nr, została zniszczona w latach 1939-1945 w całości. Z map i fotografii powojennej Warszawy wynika, że przedwojenne zabudowania (budynki) przy ul. Hożej 25 nie przetrwały działań wojennych (vide ortofotomapa z 1945r., dokumentacja otrzymana z Archiwum Państwowego).

1.3. Dawna nieruchomość warszawska położona przy ul. Hożej 25, oznaczonej nr hip. znajdowała się na dzień 30 lipca 1997 r. na terenie obrębu i w jej skład wchodziły: działka nr – KW nr, własność Gminy Warszawa – Centrum z wyłączeniem 29 sprzedanych lokali mieszkalnych i związanych z nimi ułamkowymi częściami gruntu oddanymi w użytkowanie wieczyste, część działki nr – KW, własność Gminy Warszawa-Centrum z wyłączeniem 24 sprzedanych lokali mieszkalnych i związanych z nimi ułamkowymi częściami gruntu oddanymi w użytkowanie wieczyste, część działki nr – własność Gminy Warszawa-Centrum (vide pismo Urzędu Dzielnicy Śródmieście Gminy w Warszawa-Centrum Wydział Geodezji i Nieruchomości z dnia r.,).

1.4. W celu zaspokojenia roszczeń wynikających z art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (dalej

jako "dekret") został dokonany z urzędu podział nieruchomości przy ul. Hożej, w części, którą stanowi działka ewidencyjna nr w obrębie oraz w części, którą stanowi działka ewidencyjna nr w obrębie (ul. Hoża). Decyzją nr z dnia r. Prezydent m.st. Warszawy zatwierdził wykonany z urzędu podział nieruchomości położonej przy ul. Hożej, uregulowanej w księdze wieczystej którą stanowi działka ewidencyjna nr z obrębu ewidencji gruntów nr o powierzchni m², na działki ewidencyjne: 1. nr o powierzchni m² – położoną przy ul. Hożej, 2. Nr o powierzchni m² – położoną przy ul. Hożej, 3. nr o powierzchni m² położoną przy ul. Hożej. W wyniku podziału wydzielona została część gruntu dawnej nieruchomości hip. nr . Decyzją nr z dnia r. zaś Prezydent m.st. Warszawy zatwierdził podział nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej , położonej w Warszawie przy ul. Hożej , którą stanowi działka ewidencyjna nr z obrębu ewidencji gruntów o powierzchni m², na działki: 1. nr o powierzchni m² – położoną przy ul. Hożej , 2. nr o powierzchni m² – położoną przy ul. Hożej . Brak jest natomiast materiału dowodowego, czy w przypadku działki ewidencyjnej nr toczyło się postępowanie w sprawie jej podziału w celu zaspokojenia roszczeń wynikających z ww. art. 7 dekretu.

1.5. Obecnie nieruchomość przy ul. Hożej 25 jest zabudowana budynkiem wybudowanym w 1960 r. (vide pismo Urzędu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa – Centrum Wydział Architektury i Ochrony Środowiska z dnia 23 kwietnia 1996 r.).

2. Pierwotni właściciele

2.1. Nieruchomość hipoteczna nr , której częścią jest nieruchomość przy ul. Hożej 25, położona na obecnej działce nr , należała do K B (udziału) i Z M (udziału).

2.2. W aktach sprawy znajduje się odpis pełnomocnictwa udzielonego w dniu r. w Warszawie przez K B i Z M , działającą w imieniu Z M, jako kurator nad majątkiem, zgodnie z którym adwokat B został upoważniony do prowadzenia wszystkich spraw mocodawców.

3. Postępowanie na podstawie wniosku dekretowego

3.1. W dniu 22 marca 1948 r. pełnomocnik K A B i Zł A M - adwokat B B - złożył do Zarządu Miejskiego w Warszawie wniosek o przyznanie prawa własności czasowej nieruchomości warszawskiej Nr hip. i położonej przy ul. Hożej 25, zawierającej grunt o powierzchni sążni kwadratowych. Do wniosku załączono zaświadczenie z Sądu Okręgowego w W nr z dnia r., z którego wynikało, że tytuł własności powyższej nieruchomości uregulowany jest jawnym wpisem na imię K A z M B i Z A M w częściach równych niepodzielnie z mocy wniosku z dnia r.

Orzeczeniem administracyjnym nr z dnia r. Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie, działając na podstawie art. 1, 5, 7 i 8 dekretu odmówiło dotychczasowym właścicielom przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Hożej 25, oznaczonej nr hipotecznym i . W uzasadnieniu wskazano, że zgodnie z opracowywanym planem zagospodarowania przestrzennego teren nieruchomości warszawskiej przy ul. Hożej 25 przeznaczony jest pod użyteczność publiczną i przydzielony wykonawcy Narodowych Planów Gosp.

3.2. Dnia r. wpłynął wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W , sporządzony przez K B , o stwierdzenie nieważności orzeczenia Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy nr z dnia r. Podstawę wniosku stanowiło rażące naruszenie prawa polegające na wydaniu decyzji o odmowie własności czasowej z powodu braku możliwości pogodzenia korzystania z gruntu przez dotychczasowego właściciela z przeznaczeniem gruntu w planie zabudowy, podczas gdy w dacie wydania orzeczenia plan zagospodarowania był na etapie opracowania. W treści wniosku K B oświadczyła, że jest jedyną spadkobierczynią po matce H J M . Wskazała również, że żona Z A M , Z i, zmarła bezpotomnie w dniu r., a jedynym spadkobiercą po niej jest Skarb Państwa.

Decyzją z dnia r., Nr , Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W stwierdziło nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia r., nr , ze względu na rażące naruszenie prawa. W motywach rozstrzygnięcia podniesiono, że w dniu wydania orzeczenia administracyjnego obowiązywał plan miejscowy uchwalony w dniu 11 sierpnia 1931 r., zatem to postanowienie tego planu powinny stanowić podstawę do rozstrzygnięcia złożonego wniosku. Z treści orzeczenia z dnia r. nr wynika,

że zapadło ono z powołaniem się na „opracowywany plan zabudowy”, pomimo iż obowiązujące w dacie wydania orzeczenia przepisy nie znały takiego pojęcia. „Ogólny plan zagospodarowania m.st. Warszawy”, zatwierdzony przez Ministerstwo Robót Publicznych w dniu 11 sierpnia 1931 r., przewidywał: zabudowę zwartą do 4 kondygnacji i 70% powierzchni zabudowy. Ze sporządzonego opisu budynków wynikało, że na nieruchomości znajdowały się częściowo wyburzone budynki, nie przekraczające 4 kondygnacji. Wykorzystywanie gruntu przy ul. Hożej nr 25 pod budownictwo mieszkaniowe przez dawnego właściciela dawało się pogodzić z miejscowym planem zagospodarowania. Odmowa przyznania prawa własności czasowej do przedmiotowej nieruchomości uzasadniona została jedynie tym, że „zgodnie z opracowywanym planem zagospodarowania przestrzennego teren nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Hożej nr hip. jest przeznaczony pod użyteczność publiczną i przydzielony Wykonawcy Planów Gosp.”, zatem przy wydaniu orzeczenia administracyjnego z dnia . . . r., nr . . . przez Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie doszło do rażącego naruszenia prawa.

3.3. Decyzją z dnia . . . r. Wojewoda W . . . 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 zw. z art. 5 ust. 1 tej ustawy stwierdził nabycie przez Gminę W . . . z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r., nieodpłatne własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Hożej 25, oznaczonej w jednostce ewidencyjnej gruntów obręb . . . nr działki ewidencyjnej . . . o powierzchni . . . m² z zabudową – budynkiem mieszkalnym z wyłączeniem 17 lokali sprzedanych.

3.4. W dniu . . . r. K . . . B . . . zawarła z M . . . umowę sprzedaży (akt notarialny Repertorium A numer nr . . .), w treści której oświadczyła, że przysługują jej prawa i roszczenia w udziale wynoszącym . . . części, do nieruchomości o powierzchni . . . sążni kwadratowych, znajdującej się przy ul. Hożej 25 w Warszawie, oznaczonej numerami hipotecznymi . . . i . . ., a w szczególności do zwrotu opisanej nieruchomości gruntowej. Na mocy zawartej umowy K . . . B . . . z przysługującego jej udziału wynoszącego . . . części praw i roszczeń do wskazanej nieruchomości, sprzedała M . . . M . . . udział wynoszący . . ., za cenę w kwocie 500,00 zł (pięćset złotych). W treści § 6 umowy strony ustaliły, że w przypadku uzyskania odszkodowania za przedmiotową nieruchomość przez M . . . M . . . – zobowiązał się on w terminie 1 miesiąca od otrzymania odszkodowania

do zapłaty K B kwoty równej połowie wysokości otrzymanego odszkodowania.

Umową sprzedaży z dnia r. (akt notarialny Rep. A nr) A K sprzedała B Z , w której imieniu działał M M , całość pozostałego jej udziału w prawach i roszczeniach do nieruchomości o powierzchni sążni kwadratowych, znajdującej się przy ul. Hożej 25 w Warszawie, oznaczonej numerami hipotecznymi i , wynikających z art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r., za łączną cenę w kwocie 1.000,00 zł (tysiąc złotych).

3.5. Sąd Rejonowy w W postanowieniem z dnia r., sygn. akt , stwierdził nabycie spadku po Z A M zmarłym w dniu r. na mocy ustawy, przez żonę Z M w , matkę H M ; w i siostrę K E z domu M ; w .

Sąd Rejonowy w W postanowieniem z dnia r., sygn. akt , stwierdził nabycie spadku po K A B zd. M zmarłej w dniu r. na podstawie ustawy, przez córkę A K zd. B w całości.

Sąd Rejonowy w W postanowieniem z dnia r., sygn. akt , stwierdził nabycie spadku po H J M zmarłej w dniu r. na podstawie ustawy, przez córkę K A E w całości.

W dniu r. M M złożył wniosek o stwierdzenie nabycia spadku przez Skarb Państwa do Sądu Rejonowego w W.

Postanowieniem z dnia r., sygn. akt , Sąd Rejonowy w W stwierdził nabycie spadku po Z M zmarłej w dniu r. przez Skarb Państwa w całości z dobrodziejstwem inwentarza. W dniu r. A K wniosła apelację od przedmiotowego postanowienia. W dniu r., na skutek rozpoznania apelacji A K , Sąd Okręgowy w W postanowił (sygn. akt) uchylić zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Postanowieniem z dnia r., sygn. akt

, Sąd Rejonowy w W stwierdził nabycie spadku po Z M zmarłej w dniu r. na podstawie testamentu, przez K A B w całości.

3.6. Postanowieniem z dnia [redacted] r., nr [redacted], Prezydent m.st. Warszawy zawiesił z urzędu postępowanie administracyjne dotyczące rozpoznania wniosku o przyznanie prawa użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Hożej 25 w granicach dawnej hipoteki nr [redacted] do czasu podjęcia przez Radę m.st. Warszawy uchwały dotyczącej sposobu ustalenia wysokości czynszu symbolicznego za grunty oddawane w użytkowanie wieczyste w trybie i na zasadach art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy.

Postanowieniem z dnia [redacted] r., nr [redacted], Prezydent m.st. Warszawy, na podstawie art. 97 § 2 k.p.a., podjął z urzędu postępowanie dotyczące rozpoznania wniosku o przyznanie prawa użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Hożej 25. Na uzasadnienie podał, że w dniu 8 listopada 2007 r. Rada m.st. Warszawy uchwaliła uchwałę nr XVIII/579/2007 w sprawie zasad gospodarowania zasobem nieruchomości m.st. Warszawy w zakresie ustalenia wysokości czynszu symbolicznego za grunty oddawane w użytkowanie wieczyste w trybie i na zasadach art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy oraz bonifikaty od opłat rocznych za grunty oddawane w użytkowanie wieczyste w trybie i na zasadach art. 214 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W konsekwencji zachodzą przesłanki podjęcia postępowania.

Decyzją z dnia [redacted] r., nr [redacted], Prezydent m.st. Warszawy, na podstawie art. 7 ust. 1, 2 i 3 dekretu, ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego [redacted] części gruntu o powierzchni [redacted] m², oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr [redacted] w obrębie [redacted], dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [redacted] położonego w Warszawie przy ul. Hożej 25 na rzecz: B [redacted] / M [redacted] Zi [redacted] w udziale wynoszącym [redacted] części oraz M [redacted] / M [redacted] w udziale wynoszącym [redacted] części (pkt I decyzji), ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu opisanego w pkt 1 decyzji w wysokości 68,56 zł netto (słownie: sześćdziesiąt osiem złotych 56/100) – płatny z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku na konto Dzielnicy Śródmieście Urzędu m.st. Warszawy (pkt II decyzji), oraz odmówił ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego [redacted] części gruntu opisanego w pkt. 1 oddanego w użytkowanie wieczyste właścicielom lokali mieszkalnych nr [redacted] oraz [redacted] znajdującego się w budynku przy ul. Hożej 25 (pkt III decyzji). W motywach rozstrzygnięcia wskazano, że budynek został

zniszczony podczas działań wojennych, a następnie odbudowany. Wniosek o przyznanie prawa własności czasowej (aktualnie prawa użytkowania wieczystego) zasługuje na częściowe uwzględnienie, albowiem część gruntu została oddana w użytkowanie wieczyste właścicielom lokali mieszkalnych wskazanych w pkt. 3 decyzji – wykupionych aktami notarialnymi. Nie można zatem ustanowić prawa użytkowania wieczystego do niepodzielnej części gruntu.

Decyzją z dnia r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W umorzyło postępowanie odwoławcze w sprawie prowadzonej pod sygn. nr z powodu jego bezprzedmiotowości wynikających z przyczyn podmiotowych – braku legitymacji stron postępowania zakończonego decyzją nr z dnia r. po stronie właścicieli i najemców lokali mieszkalnych.

Od decyzji z dnia r. skargi wnieśli W B i, B T i, J M W W , F W , A W i, E Nr , M G , W i Ż , G Z i, W S i E K -S , wskazując, że decyzja Kolegium naruszała art. 28 k.p.a. W odniesieniu do najemców lokali pełnomocnik skarżących adwokat A H : wskazała na teorię prawa refleksowego jako źródło interesu prawnego. Wyrokiem z dnia r. wydanym w sprawie o sygn. akt Wojewódzki Sąd Administracyjny w W oddalił skargi w przedmiocie umorzenia postępowania odwoławczego. Na uzasadnienie Wojewódzki Sąd Administracyjny w W wskazał, że stan faktyczny w sprawie jest bezsporny, a organ słusznie wywiódł, iż stronami postępowania w sprawie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w trybie art. 7 dekretu są osoba wnioskująca o ustanowienie użytkowania wieczystego oraz osoby, które dysponują prawem rzeczowym do części nieruchomości objętej wnioskiem. W ocenie Sądu potencjalna możliwość nabycia prawa własności lokali przez nie stanowi podstawy do legitymacji czynnej dla najemców. Interes prawny jest kategorią normatywną, a podmiot, dla którego z przepisów prawa materialnego nie wynikają żadne uprawnienia i obowiązki nie ma przymiotu strony w świetle art. 28 k.p.a.

Od powyższego wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W ; W B , B T , J M i W W wnieśli skargę kasacyjną, zaskarżając wyrok w całości. Zarzucili Sądowi naruszenie art. 145 § 1 ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi w związku z art. 28 k.p.a. Z uzasadnienia skargi kasacyjnej wynikało, że właściciele lokali mieszkalnych w budynku położonym przy ul. Hożej 25 upatrywali swojego interesu prawnego w art. 4 ust. 3 ustawy

z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Pozostali skarżący kasacyjnie, będący najemcami lokali mieszkaniowych w opisanym budynku, poszukiwali swojego interesu prawnego w tzw. „prawie refleksowym”.

Wyrokiem z dnia _____ r. wydanym w sprawie o sygn. akt _____ Naczelny Sąd Administracyjny uchylił wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W: _____ z dnia _____ r. wydanego w sprawie o sygn. akt _____ i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W: _____. W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego status strony w postępowaniu przysługiwał skarżącym kasacyjnie, będącym właścicielami lokali oraz części wspólnych budynku i współużytkownikami wieczystymi gruntu pod tym budynkiem jako tym podmiotom, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości objętej postępowaniem o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz jej byłych właścicieli, na podstawie art. 7 dekretu. Utrwalony pogląd sądów administracyjnych nie pozostawia wątpliwości, że skoro jedynie podmioty, które dysponują prawem rzeczowym do nieruchomości objętej postępowaniem mogą być stronami tego postępowania, to nie mogą takiego przymiotu otrzymać skarżący kasacyjnie, którzy są wyłącznie najemcami poszczególnych lokali mieszkalnych w budynku posadowionym na gruncie będącym przedmiotem postępowania.

Wyrokiem z dnia _____ r. wydanym w sprawie o sygn. akt _____ Wojewódzki Sąd Administracyjny w W _____ ze skarg W _____ E _____, W _____ i E _____ K _____ -S _____ uchylił zaskarżoną decyzję nr _____ w części, w jakiej orzekała ona o umorzeniu postępowań odwoławczych z odwołań: I _____ K _____, M _____ B _____, B _____ L _____, J _____ P _____, W _____ B: _____, M _____ P _____, K: _____ G _____, M _____ Ł _____, W _____ W _____, P _____ S _____, B _____ K _____, J _____ P _____, P _____ N _____, E _____ K: _____ -S _____, G _____ B: _____, R _____ P _____, M _____ K _____, H _____ Ł _____, E _____ Ł _____, M _____ K _____ -S _____, A _____ K _____ S _____, M _____ M _____ i A _____ M _____ (pkt 1 wyroku), oddalił w pozostałym zakresie skargi wymienione w pkt. 1 (pkt 2 wyroku), oddalił w całości pozostałe skargi (pkt 3 wyroku), oraz zasądził od Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W _____ na rzecz skarżących W _____ i B _____, W _____ W _____ i E _____ K: _____ -S _____ kwotę 200 zł na rzecz każdego z nich tytułem zwrotu wpisu sądowego (pkt 4 wyroku) oraz na rzecz skarżących W _____ B _____ i W _____ W _____ solidarnie kwotę 240 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego (pkt 5 wyroku). W motywach uzasadnienia Wojewódzki Sąd

Administracyjny w W. wskazał, że treść wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego wiąże Wojewódzki Sąd Administracyjny. Wobec powyższego, po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd zważył, że skargi złożone przez właścicieli lokali usytuowanych w budynku położonym przy ul. Hożej 25 zasługują na uwzględnienie. Decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., umarzająca postępowanie odwoławcze zainicjowane przez 23 właścicieli lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku położonym na spornej nieruchomości, podlegała uchyleniu. Pozbawienie legitymacji prawnej właścicieli samodzielnych lokali, oprócz naruszenia norm prawa materialnego, godziłoby w konstytucyjną zasadę równości wyrażoną w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP oraz w zasadę ochrony własności wynikającą z art. 64 ust. 1 Konstytucji. Z kolei najemcy nie mają podstaw do wywodzenia własnego interesu prawnego z „prawa refleksowego” skoro nie znajduje on oparcia w przepisach prawa materialnego.

3.7. Pismem z dnia 3 czerwca 2014 r. W. B., W. W. i J. M. zwrócili się do Prokuratora Okręgowego w W. z wnioskiem o wszczęcie postępowania w celu usunięcia stanu niezgodnego z prawem na podstawie art. 182 k.p.a. Na uzasadnienie wskazali, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nr z dnia r. wydana została z rażącym naruszeniem prawa, ponieważ działka, której dotyczy decyzja – nie pokrywa się z granicami dawnej nieruchomości hipotecznej nr Granice dawnej nieruchomości obejmowały obecne działki nr, oraz jedynie część działki ewidencyjnej nr, na której znajduje się budynek o nr adresowym Hoża 25. Tym samym wadliwą decyzją beneficjent otrzymał część nieruchomości, która stanowiła mienie m.st. Warszawy (część dawnej ul. Skorupki) i nigdy nie była objęta wnioskiem dawnych właścicieli hipotecznych. Do dokonania prawidłowego zwrotu konieczny byłby podział działki, analogiczny do podziału na działce nr (decyzją podziałową z dnia r. nr), jednak przeszkodą do dokonania podziału jest istnienie budynku wybudowanego w latach 60-tych ub. wieku. Wnioskujący wskazali, że zgodnie z art. 182 k.p.a. Prokuratorowi służy prawo do zwrócenia się do właściwego organu administracji publicznej o wszczęcie postępowania w celu uniknięcia stanu niezgodnego z prawem.

W dniu r. Prokurator Okręgowy w W. złożył sprzeciw od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr, zaskarżając ją na podstawie art. 184 § 1 k.p.a., w zw. z art. 145 § 1 pkt 5 oraz art. 148 § 1 k.p.a. Prokurator Okręgowy wskazał, że wnosi o wznowienie postępowania wobec ujawnienia dowodów wskazujących na możliwość ustanowienia skarżoną decyzją użytkownika wieczystego w odniesieniu do działki o większym obszarze, aniżeli należało ustanowić

na rzecz spadkobierców osób, które były właścicielami przedmiotowej nieruchomości przed dniem wejścia w życie dekretu. W dniu 4 czerwca 2014 r. wpłynęło do Prokuratury Okręgowej pismo pp. W B , W W i J M zawierające żądanie zakwestionowania decyzji reprivatyzacyjnej. Z dołączonej do pisma mapy wynika, że istnieje bardzo wysokie prawdopodobieństwo, iż twierdzenia interesantów są prawdziwe. Prokurator zaznaczył, że już w chwili wydania zaskarżonej przez interesantów decyzji istniały dokumenty, które umożliwiały jednoznaczne wyjaśnienie kwestii granic obszaru utraconego przez dotychczasowych właścicieli.

Postanowieniem z dnia r., nr , Prezydent m.st. Warszawy, na podstawie art. 184 § 1, art. 147, i art. 149 § 1, w zw. z art. 145 § 1 pkt. 5 k.p.a., wznowił postępowanie administracyjne zakończone ostateczną decyzją Prezydenta m.st. Warszawy nr z dnia r. Na uzasadnienie podał, że zachodzą przesłanki wznowienia postępowania.

Postanowieniem z dnia r., nr Prezydent m.st. Warszawy zawiesił postępowanie administracyjne wznowione na wniosek Prokuratora Okręgowego w W: z dnia r. dotyczące postępowania zakończonego decyzją Prezydenta m.st. Warszawy nr z dnia r. – do czasu zakończenia postępowania prowadzonego przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w W . W motywach postanowienia Prezydent wskazał, że przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w W toczy się postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji nr . Zastosowanie trybu stwierdzenia nieważności rodzi następstwa prawne dalej idące niż zastosowanie trybu wznowienia postępowania, wobec czego należy nadać priorytet pierwszemu z nich, co uzasadnia zawieszenie niniejszego postępowania.

4. Sytuacja właścicieli oraz najemców lokali w budynku przy ul. Hożej 25

Równoległe do prowadzonych postępowań odwoławczych od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr i postępowania ze sprzeciwu dochodziło do zdarzeń, które utrudniały korzystanie z lokali najemcom i właścicielom lokali przy ul. Hożej 25. W dniu r. działający wspólnie i w porozumieniu z M M mężczyzna w wieku ok. 25 lat użył wobec 80-letniego lokatora B T przemocy – odpychając go, przytrzymując zamknięte drzwi nogą i zamachując się na niego ręką. W dniu r. pełnomocnik E I

M P: , E W , W W , W B i B
T: złożył zawiadomienie o przestępstwie z art. 165 § 1 pkt 3 k.k. popełnionym przez M M , a polegającym na zablokowaniu drzwi awaryjnych prowadzących z klatki schodowej budynku posadowionego przy ul. Hożej 25, a wychodzących na działkę gruntu nr , od strony ul. Hożej . Na uzasadnienie zostało wskazane, że takie działanie godzi w bezpieczeństwo mieszkańców budynku i jest sprzeczne z § 4 ust. 1 pkt 14 rozporządzenia MSWiA z dnia 7 czerwca 2010 r., w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. nr 109, poz. 719).

W toku śledztwa zarejestrowanego przez Prokuraturę Rejonową W pod sygn. ujawniono, że w dniu 1 sierpnia 2013 r. drugie wyjście z budynku przy ul. Hożej 25 (prowadzące na działkę gruntu nr) zostało zablokowane. Pierwotnie zabito je deskami, a następnie zainstalowano kratę. W piśmie z dnia 8 stycznia 2014 r. M M zadeklarował Wspólnocie Mieszkaniowej Hoża 25 udostępnienie klucza do zainstalowanej okratowanej bramy przesuwanej wyłącznie do celów ewakuacyjnych, po dojściu do porozumienia w sprawie remontu wspólnej bramy-prześwitu w budynku przy ul. Hożej 25 i korzystania z niej.

Postanowieniem z dnia r. śledztwo w sprawie spowodowania niebezpieczeństwa powszechnego w sierpniu 2013 r. dla zdrowia przebywających osób i mienia znajdującego się w kamienicy przy ul. Hożej 25 w Warszawie (sygn. akt) zostało umorzone, z uwagi na brak znamion czynu zabronionego. Na uzasadnienie wskazano, że budynek przy ul. Hożej 25 w Warszawie należy do budynków średniowysokich, a obowiązujące przepisy przeciwpożarowe nie nakładają na nie obowiązku stosowania dwóch wyjść ewakuacyjnych z klatki schodowej.

Z dokumentu Zestawienie zdarzeń zlokalizowanych przy ul. Hożej 25 oraz w Warszawie, zarejestrowanych w systemie informatycznym Straży Miejskiej W – System Wspomagania Dowodzenia w okresie od dnia 1 stycznia 2008 r. do dnia 11 października 2017 r. wynika, że dochodziło do licznych interwencji Straży Miejskiej dotyczących porządku w posesji i przebywania osób bezdomnych. Z dokumentu powyższego wynika, że przy ul. Hożej 25 oraz na podwórku był bałagan, śmietniki są przepełnione, nie są opróżniane i śmierdzą. Ponadto w lokalach, na klatkach schodowych oraz na podwórku przebywają bezdomni. Straż Miejska zarejestrowała także, że klatki schodowe były otwarte, brak było światła przed klatką i na klatce. Ponadto Straż Miejska wskazała, że istnieje konflikt między właścicielami nieruchomości a najemcami.

5. Komisja w toku przeprowadzonego postępowania dowodowego ustaliła, że właścicielka wyodrębnionego lokalu nr 11 przy ul. Hożej 25 M P zmarła w dniu r., S J, właściciel wyodrębnionego lokalu nr przy ul. Hożej 25, zmarł w dniu r. oraz J S, właściciel wyodrębnionego lokalu nr przy ul. Hożej 25, zmarł w dniu r. Oznacza to, że decyzja z dnia r., nr została skierowana do nieżyjącej M P oraz nieżyjącego J S. S J zmarł natomiast po wydaniu przedmiotowej decyzji reprivatyzacyjnej, lecz przed rozpoczęciem postępowania przed Komisją w niniejszej sprawie.

6. Materiał dowodowy zgromadzony przez Komisję

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła w pierwszej kolejności na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów, tzn.: akt otrzymanych z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących reprivatyzacji ul. Hożej 25, akt postępowania prowadzonego przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W: (znak: , , , i), akt ze sprzeciwu prokuratora Prokuratury Okręgowej w W od decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W z dnia r. (sygn. akt), akt postępowania pozakarnego (sygn. akt), akt postępowań przygotowawczych w sprawie zgłoszeń dotyczących lokali przy ul. Hożej 25 i (, , i), akt postępowań sądoadministracyjnych i, , dokumentacji archiwalnej dot. budynku z Archiwum Państwowego w tym ksiąg meldunkowych, oraz pochodzących od Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Hożej 25, akt cywilnych o stwierdzeniu nabycia spadku , l, , oraz o naruszenie posiadania służebności nieruchomości przy ul. Hożej 25 sygn. akt , akt administracyjnych z Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego nr i , zestawienia zdarzeń zlokalizowanych przy ul. Hożej 25 oraz w Warszawie, zarejestrowanych w systemie informatycznych Straży Miejskiej w W – System Wspomagania Dowodzenia w okresie od dnia 1 stycznia 2008 r. do dnia 11 października 2008 r. oraz akt rejestrowych spółki

Komisja ustaliła stan faktyczny sprawy również na podstawie opinii biegłych do spraw wyceny nieruchomości R M z dnia 8 grudnia 2017 r., do spraw pisma

porównawczego K G z dnia 2 listopada 2017 r. i geodety R. P. z dnia 24 listopada 2017 r. Sporządzone opinie nie budzą żadnych wątpliwości Komisji w zakresie jej wartości merytorycznej. Odpowiadały również standardom z punktu widzenia jej formalnej poprawności.

Stan faktyczny sprawy ponadto ustalono na podstawie dowodów z zeznań świadków J M .

III

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

1. Rażąco naruszenie praw stanowiące podstawę stwierdzenia nieważności decyzji w części

1.1. W ocenie Komisji w sprawie zaszyły podstawy do stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia r., nr części dotyczącej nieżyjącej M. P. oraz nieżyjącego J. S. S. .

1.2. Stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej następuje w trybie nadzwyczajnego trybu postępowania.

Unormowanie prawne nieważności decyzji administracyjnej jest swoistą konstrukcją procedury administracyjnej, w następstwie której następuje eliminacja z obrotu prawnego decyzji obciążonej kwalifikowanymi wadami prawnym ze skutkiem *ex tunc*. Decyzja administracyjna obciążona wadami wymienionymi w art. 156 § 1 k.p.a. jest aktem administracyjnym indywidualnym istniejącym w obrocie prawnym, a jej eliminacja z niego następuje w trybie i na zasadach określonych w k.p.a. Do momentu stwierdzenia nieważności w drodze ostatecznej decyzji właściwego organu wadliwa decyzja istnieje w obrocie prawnym, korzysta z domniemania prawidłowości decyzji administracyjnej i wywołuje skutki prawne.

Instytucja stwierdzenia nieważności pozwala na podmiotom administrującym na eliminację wadliwych aktów administracyjnych. W doktrynie wskazuje się, że unormowanie prawne nieważności decyzji administracyjnej z mocą wsteczną jest swoistą konstrukcją procedury administracyjnej, zbliżoną do nieważności względnej, która nie odpowiada w pełnym zakresie ani nieważności czynności prawa cywilnego, ani też nieważności postępowania cywilnego jako przesłanki środków odwoławczych (Adamiak, Borkowski,

Komentarz, 2009, s. 577, M. Kamiński, Nieważność decyzji administracyjnej. Studium teoretyczne, Kraków 2006, s. 242). Ocena istnienia przesłanek stwierdzenia nieważności wymienionych w art. 156 § 1 k.p.a. następuje na podstawie przepisów prawa materialnego obowiązujących w dacie wydania decyzji podlegającej weryfikacji, a nie na podstawie przepisów prawa materialnego z daty stwierdzenia nieważności. W wyroku NSA z dnia 28 listopada 1997 r. (III SA 1134/96, ONSA 1998, Nr 3, poz. 101) podkreśla się, że "rozstrzygający dla oceny, czy zachodzą przesłanki stwierdzenia nieważności decyzji z powodu rażącego naruszenia prawa, jest stan prawa z wydania tej decyzji; na taką ocenę nie może mieć wpływu ani późniejsza zmiana prawa, ani tym bardziej zmiana interpretacji tego prawa".

1.3. Stwierdzenie nieważności jest aktem deklaratoryjnym, który: 1) działa z mocą wsteczną (*ex tunc*) od daty wydania decyzji stwierdzającej nieważność decyzji administracyjnej dotkniętej wadą, 2) uchyla wszelkie skutki prawne, jakie powstały od dnia doręczenia lub ogłoszenia decyzji nieważnej, 3) obala domniemanie legalności i prawidłowości decyzji, której nieważność została stwierdzona, 4) skutkuje możliwością dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, które przysługują od dnia, w którym stanie się ostateczna decyzja o stwierdzeniu nieważności (por. m.in. Z. Banaszczyk, w: A. Olejniczak (red.). System Prawa Prywatnego, t. 6: Prawo zobowiązań – część ogólna, Warszawa 2009, s. 833; Z. Banaszczyk, Odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną niezgodnym z prawem prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną decyzją Pal. 2006, Nr 5–6, s. 118–135), 5) powoduje, że sprawa, która była przedmiotem decyzji uznanej za nieważną, wraca do stanu, w jakim się znajdowała przed jej wydaniem; 6) stwierdzenie nieważności decyzji czyni zbędną potrzebę dokonania przez sąd merytorycznej oceny zarzutów zawartych we wniesionej przez stronę skardze (wyr. WSA w Gdańsku z 11 czerwca 2014 r., II SA/Gd 180/14, Legalis). Stwierdzenie nieważności decyzji stanowiąc wyjątek od ogólnej zasady trwałości decyzji ostatecznych określonej w art. 16 § 1 k.p.a., nie pozwala na rozszerzającą wykładnię przesłanek określonych w art. 156 § 1 k.p.a.

1.4. Na wyjątkowy charakter instytucji stwierdzenia nieważności jednoznacznie wskazuje orzecznictwo sądowe. W wyroku NSA 7.7.1983 r. (II SA 581/83, GAP 1987, Nr 8, s. 45) wskazano, że "Stwierdzenie nieważności ostatecznych decyzji administracyjnych, stanowiące wyjątek od zasady stabilności decyzji, wymaga bezspornego ustalenia, że uchylona decyzja jest dotknięta jedną z wad wymienionych w art. 156 § 1" (tak samo wyr. WSA w Gliwicach z 9.6.2009 r., III SA/Gl 1481/08, Legalis, wyr. NSA z 29.6.1999 r. IV SA 1889/97, Legalis).

1.5. Przesłanki stwierdzenia nieważności decyzji zostały wyczerpująco określone w art. 156 § 1 k.p.a. zestawienie to stanowi katalog zamknięty przyczyn stwierdzenia nieważności decyzji. Określa przesłanki pozytywne oraz negatywne stwierdzenia nieważności, przy czym te ostatnie wyłączają możliwość stwierdzenia nieważności. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 12 maja 2015 r. (P 46/13, Dz.U. z 2015 r. poz. 702) uznał, że art. 156 § 2 k.p.a. w zakresie, w jakim nie wyłącza dopuszczalności stwierdzenia nieważności decyzji wydanej z rażącym naruszeniem prawa, gdy od wydania decyzji nastąpił znaczny upływ czasu, a decyzja była podstawą nabycia prawa lub ekspektatywy, jest niezgodny z art. 2 Konstytucji RP. Do pozytywnych przesłanek stwierdzenia nieważności należą między innymi „wydanie decyzji bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa”.

1.6. W ocenie Komisji w niniejszej sprawie doszło do wydania w części decyzji administracyjnej z rażącym naruszeniem prawa, co skutkuje koniecznością stwierdzenia jej nieważności. W literaturze wskazuje się, że pojęcie "prawo" w zwrocie "rażące naruszenie prawa" powinno być rozumiane szeroko, obejmując swoim zakresem przepisy prawa materialnego, procesowego oraz przepisy o charakterze ustrojowym (J. Borkowski, w: Adamiak, Borkowski, Komentarz, 2009, s. 599). Podobne stanowisko reprezentuje orzecznictwo (zob. wyr. WSA w Rzeszowie z 8 maja 2014 r. II SA/Rz 194/14, Legalis, gdzie stwierdzono, że: „Naruszenie prawa» to naruszenie prawa materialnego, procesowego, oraz przepisów o charakterze ustrojowym i kompetencyjnym. Można wobec tego stwierdzić, że chodzi o wszystkie normy prawne regulujące działanie administracji publicznej w indywidualnych sprawach, niezależnie od tego, z jakich przepisów prawa się wywodzą”).

W wyroku z dnia 27 maja 1988 r. NSA wskazał, że „Wydanie decyzji bez podstawy prawnej ma miejsce w sytuacji, gdy w obowiązującym systemie prawnym brak jest przepisu uprawniającego organ administracji państwowej do rozstrzygnięcia sprawy w drodze decyzji administracyjnej. Rażącym naruszeniem prawa jest tylko takie jego naruszenie, w wyniku którego powstają skutki niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia wymagań praworządności”. (IV SA 23-28/88, GAP 1989, Nr 13, s. 43 i IV SA 187/88, GAP 1989, Nr 6, s. 42, wyr. NSA z 3.4.2009 r. II OSK 479/08, Legalis). W kolejnym orzeczeniu sąd administracyjny wskazał, że: „o tym, czy naruszenie prawa jest naruszeniem «rażącym» w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. decyduje ocena skutków społeczno-gospodarczych, jakie dane naruszenie za sobą pociąga. Za «rażące» uznać należy mianowicie takie naruszenie prawa, w wyniku którego powstają skutki niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia wymagań praworządności. Nie ma tu natomiast rozstrzygającego znaczenia ani oczywistość naruszenia określonego przepisu prawnego, ani nawet charakter przepisu, który został

naruszony. Takie rozumienie «rażącego» naruszenia prawa wynika nie tylko z wykładni gramatycznej tego pojęcia, ale również z porównania treści art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. z kierunkiem wykładni analogicznego pojęcia na tle innych przepisów (zob. art. 417 § 1 k.p.c.), a także z faktu traktowania tego naruszenia przez art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. na równi z naruszeniem rodzącym tak poważne konsekwencje jak wydanie decyzji bez podstawy prawnej". (wyr. NSA z dnia 6 sierpnia 1984 r. II SA 737/84, GAP 1988, Nr 18, s. 45).

1.7. Komisja w toku przeprowadzonego postępowania dowodowego ustaliła, że właścicielka wyodrębnionego lokalu nr 11 przy ul. Hożej 25 M. P. zmarła w dniu r., S. J., właściciel wyodrębnionego lokalu nr przy ul. Hożej 25, zmarł w dniu r. oraz J. S. właściciel wyodrębnionego lokalu nr przy ul. Hożej 25, zmarł w dniu r. Oznacza to, że decyzja z dnia r., nr została skierowana do nieżyjącej M. P. oraz nieżyjącego J. S. S. J. zmarł po wydaniu przedmiotowej decyzji reprivatyzacyjnej, lecz przed rozpoczęciem postępowania przed Komisją w niniejszej sprawie.

1.8. W świetle powyższych ustaleń oraz rozważań teoretycznych w ocenie Komisji decyzja Prezydenta m. st. Warszawy została wydana z rażącym naruszeniem prawa, bowiem skierowana została do osób, które nie żyły w dacie jej wydania. Wskazana przesłanka wyczerpuje dyspozycje o której mowa w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. Orzecznictwo sądowe prezentuje w powyższym zakresie jednolitą linię, wskazując, że **"Rozstrzygnięcie sytuacji prawnej osoby, która zmarła po wszczęciu postępowania, uznać należy za rażące naruszenie prawa, dające podstawę do stwierdzenia nieważności orzeczenia administracyjnego (art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.)"** (wyrok NSA z dnia 20 września 2002 r. I SA 428/01, OSP 2004, Nr 3, poz. 33).

W orzecznictwie wskazuje się, że rażące naruszenie prawa to naruszenie prawa o wyjątkowym ciężarze gatunkowym unicestwiającym nawiązany stosunek administracyjnoprawny (zob. wyrok NSA z dnia 27-10-2017, II OSK 336/16). Rażące naruszenie prawa ma miejsce wtedy, gdy w stanie prawnym nie budzącym wątpliwości co do jego rozumienia wydaje się decyzję, która treścią swego rozstrzygnięcia stanowi negację całości lub części obowiązujących przepisów. „Rażące naruszenie prawa" o którym mowa w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. stanowi podstawę stwierdzenia nieważności decyzji ostatecznej, w sytuacji gdy treść decyzji pozostaje w wyraźnej sprzeczności z przepisami prawa i gdy charakter tego naruszenia powoduje, że decyzja taka nie może być akceptowana jako akt wydany przez organ praworządnego państwa. Materiał dowody zebrany przez Komisję w

roku postępowania rozpoznawczego pozwala na nie budzące wątpliwości ustalenie, że w dacie wydania przez Prezydenta m. st. Warszawy decyzji reprivatyzacyjnej strony postępowania tj. M P oraz J S i S nie żyli. Oznacza to, że w chwili wydania weryfikowanego orzeczenia administracyjnego nie żyły strony, do których skierowane było orzeczenie. Okoliczność ta ma istotne znaczenie w niniejszym postępowaniu. Koniecznym elementem każdego postępowania administracyjnego są jego podmioty, do których należą organ administracyjny, mający zdolność prawną do jego prowadzenia oraz strona, o której prawach organ administracyjny orzeka w danym postępowaniu. W obecnym stanie prawnym osoba fizyczna może być stroną postępowania, jeżeli posiada zdolność do bycia podmiotem praw i obowiązków, a zatem jeżeli ma zdolność prawną (zob. art. 30 k.p.a.). Zgodnie z art. 8 k.c. osoba fizyczna posiada zdolność prawną od chwili narodzin, aż do śmierci.

W świetle powyższych okoliczności M P oraz J S i S nie mogli być stronami w postępowaniu dekretowym przed Prezydentem m. str. Warszawy. W ocenie Komisji skierowane decyzji administracyjnej wobec nieżyjących stron wyczerpuje przesłankę „rażącego naruszenia prawa” i prowadzić musi w konsekwencji do stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej w tej części.

Mając na względzie wielość stron w postępowaniu dekretowym oraz istnienie przesłanki rażącego naruszenie prawa jedynie w części decyzji dotyczącej nieżyjących podmiotów w ocenie Komisji zaistniała podstawa do stwierdzenia nieważności decyzji jedynie w części. Dopuszczalność stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej w części, mimo braku wyraźnej regulacji prawnej w powyższym zakresie, dostrzegana jest w obecnym orzecznictwie sądowym. Wymieniona linię orzeczniczą zapoczątkował wyrok NSA z dnia 21 stycznia 1988 r., IV SA 859/87 (ONSA 1990, Nr 2–3, poz. 25), w którego tezie uznano, że brak przepisu dopuszczającego stwierdzenie nieważności decyzji w części nie oznacza, że taka możliwość jest wykluczone. Następnie wyrokiem NSA z dnia 10 listopada 1989 r., 9SA/Ka 646/89 (Legalis) uznano dopuszczalność stwierdzenia nieważności tych części decyzji, które nie powinny pozostać w obrocie prawnym. W uzasadnieniu zaś wyroku z dnia 3 grudnia 1990 r., (sygn. akt II SA 740/90 ONSA 1991, Nr 1, poz. 7) NSA wskazał, że wady odnosiły się do takich elementów rozstrzygnięcia sprawy, którym można przypisać cechę decyzji częściowej i w tym zakresie stwierdzono nieważność decyzji. Dopuszczalność stwierdzenia nieważności decyzji w części przesądziła uchwała NSA (7) z 23.2.1998 r., (OPS 6/97 ONSA 1998, Nr 2, poz. 40).

Komisja, mając na względzie utrwalone orzecznictwo sądowe oraz okoliczność istnienia kwalifikowanej wady prawnej jedynie w odniesieniu do części decyzji stwierdziła jej nieważność we wskazanym zakresie.

Stwierdzeniu nieważności decyzji administracyjnej w części nie stoi na przeszkodzie uchylenia jej w pozostałej części i orzeczenie co do istoty sprawy prawidłowych pod względem prawnym. Zaznaczyć trzeba, że "system ten jest oparty na zasadzie niekonkurencyjności, tzn. że poszczególne tryby nadzwyczajne mają na celu usunięcie tylko określonego rodzaju wadliwości i nie mogą być stosowane zamiennie. Naruszenie wyłączności stosowania określonego trybu nadzwyczajnego weryfikacji decyzji stanowi rażące naruszenie prawa, będące podstawą do stwierdzenia nieważności decyzji.

2. Rażące naruszenie zasady prawdy obiektywnej przez Prezydenta m.st. Warszawy poprzez nieustalenie przesłanki posiadania gruntu w chwili złożenia wniosku dekretowego oraz nieustalenie powyżej przesłanki jako samodzielna podstawa uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej

2.1. Komisja stwierdziła, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr , została wydana z rażącym naruszeniem prawa, tj. z rażącym naruszeniem przepisów art. 7, art. 77 § 1 i art. 107 § 3 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu ze względu na to, że organ wydając swoją decyzję nie zbadał okoliczności istotnej dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy - przesłanki posiadania nieruchomości na chwilę złożenia wniosku przez dawnych współwłaścicieli, a mianowicie nie odniósł się w żaden sposób do problemu posiadania gruntu przez K B oraz Z i M dla którego ustanowiono kuratora dla majątku – jego żonę Z M. Z ustaleń Komisji wynika, że K B po wojnie zamieszkiwała przy ul. Hożej , więc jej posiadanie nieruchomości przy ul. Hożej 25 nie było wykluczone, jednak zaniechanie dokonania ustaleń w tym zakresie przez Prezydenta m.st. Warszawy oraz zaniechanie pogłębionej analizy w zakresie posiadania nieruchomości przez Z M , zmarłego w K r., a więc niemal 8 lat przed złożeniem wniosku dekretowego, stanowi rażące naruszenie prawa.

Prezydent m.st. Warszawy wydając decyzję reprivatyzacyjną był obowiązany podjąć wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy oraz do załatwienia sprawy, w tym również poczynienia ustaleń dotyczących posiadania

nieruchomości na chwilę złożenia wniosku przez dawnych współwłaścicieli, bacząc przy tym, aby został w sprawie uwzględniony interes społeczny i słuszny interes obywateli.

2.2. Wykładnia językowa treści art. 7 ust. 1 in principio dekretu pozwala na przyjęcie, że przesłanka „posiadania” odnosi się nie tylko do prawnych następców właściciela, lecz również do dotychczasowego właściciela gruntu. Wskazuje na to m.in. znak interpunkcyjny (przecinek) rozdzielający części zdania odnoszące się – odpowiednio – do dotychczasowego właściciela gruntu oraz prawnych następców właściciela, oddzielonych tym samym znakiem interpunkcyjnym (przecinkiem) od wyrażenia: „będący w posiadaniu gruntu”. Wykładnia językowa art. 7 ust. 1 wskazuje, że przesłanka posiadania dotyczyła zarówno właścicieli gruntu, jak i ich następców prawnych (tak: wyrok NSA z dnia 17 stycznia 2002 r., sygn. akt I SA 1482/00).

Przesłanka posiadania stanowi konieczny warunek ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych zgodnie z art. 7 ust 1 i 2 dekretu. Posiadanie gruntu w chwili wystąpienia z wnioskiem określa krąg podmiotów, którym może przysługiwać uprawnienie restytucyjne na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu. Brak wskazanej przesłanki posiadania stanowi samoistną i wystarczającą podstawę do odmowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego (tak wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r. sygn. akt Kp 3/15, OTK ZU seria A poz. 66). Jak podkreślił Trybunał: „Art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego jako uprawnionych wskazuje wprawdzie „dotychczasowego właściciela gruntu” i „jego prawnego następcę”, jednocześnie jednak możliwość zgłoszenia przez nich wniosku o przyznanie prawa rzeczowego wyraźnie uzależnia od posiadania gruntu; verba legis: „Dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu”. Przepis uprawnia do złożenia wniosku także osoby „ich prawa reprezentujące”, w tym wypadku nie stawiając wymogu posiadania nieruchomości. Z porównania określenia obu kategorii uprawnionych wynika, że druga kategoria uprawnionych do zgłoszenia wniosku obejmuje przedstawicieli ustawowych i pełnomocników (uprawnieni formalnie) właścicieli i ich następców prawnych (uprawnieni materialnie), którzy – dla skuteczności wniosku – musieli być posiadaczami gruntu”. Należy zauważyć, że odmienna wykładania tego przepisu stałaby w opozycji do *ratio legis* dekretu, zakładającego możliwość ustanowienia prawa wieczystej dzierżawy (obecnie użytkowania wieczystego) lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną dla tych dotychczasowych właścicieli gruntów, w których władaniu znajdowały się nieruchomości gruntowe. Tych też właścicieli pozbawiano prawa własności na rzecz gminy m.st. Warszawy, natomiast własnością dotychczasowych uprawnionych pozostawały budynki oraz inne przedmioty,

znajdujące się na wskazanych gruntach (art. 5 dekretu). Celem tych rozwiązań miało być umożliwienie racjonalnego przeprowadzenia odbudowy stolicy i dalszej jej rozbudowy (art. 1 dekretu). Z drugiej strony, wymaganie posiadania nieruchomości przez właściciela uprawnionego do wystąpienia z wnioskiem o przyznanie mu prawa do gruntu wynikało z systemowego założenia, wiążącego się z wywołanej wojną migracji ludności i istnieniem majątków opuszczonych i porzuconych. Chodziło bowiem o to, by skłonić właścicieli do obejmowania posiadania domów, ich odbudowy lub przynajmniej usunięcia gruzu. Oznacza to, że dopiero po odzyskaniu posiadania warszawski właściciel mógł skierować wniosek o przyznanie prawa dzierżawy/zabudowy gruntu pod budowlą (vide E. Łętowska, Mechanizm dekretu Bieruta. Dlaczego potrzebna była przesłanka posiadania?, publ.: <http://konstytucyjny.pl>).

W ustawie z dnia 26 stycznia 2018 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich wydanych z naruszeniem prawa oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 poz.431) ustawodawca dostrzegając rozbieżności interpretacji wskazanych przepisów, które pojawiły się w orzecznictwie i w uzasadnieniu cytowanego powyżej wyroku Trybunału, wprowadził w art. 30 ust. 1 pkt 4b) ustawy z dnia 9 marca 2017 r. samodzielną podstawę uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej – brak ustalenia przez organ przesłanki posiadania.

Organy administracyjne orzekające w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nie badały zaś w niniejszej sprawie przesłanki posiadania, określonej w art. 7 ust 1 i 2 dekretu.

Badanie przesłanki posiadania wynika z treści art. 7 ust. 1 dekretu, zaś wspomniana nowelizacja jedynie potwierdziła tę okoliczność, jako uzasadniającą uchylenie tych decyzji reprivatyzacyjnych w razie braku jej ustalenia przez organ.

2.3. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że pojęcie prawa w zwrocie „rażące naruszenie prawa” powinno być rozumiane szeroko, obejmując swoim zakresem przepisy prawa materialnego, procesowego oraz przepisy o charakterze ustrojowym (J. Borkowski, w: B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, 2009, s. 599). Jak wskazał WSA w Rzeszowie w wyroku z dnia 8 maja 2014 r. (II SA/Rz 194/14, Legalis): „(...) Naruszenie prawa to naruszenie prawa materialnego, procesowego, oraz przepisów o charakterze ustrojowym i kompetencyjnym. Można wobec tego stwierdzić, że chodzi o wszystkie normy prawne regulujące działanie administracji publicznej w indywidualnych sprawach, niezależnie od tego, z jakich przepisów prawa się wywodzą”. Nie ulega zatem wątpliwości, że naruszenie prawa procesowego może przybierać formę

„rażącego naruszenia”. Jak zauważa zaś B. Adamiak: „(...) W przepisach procesowego prawa administracyjnego zawartych w kodyfikacjach tego prawa (k.p.a. i o.p.) oraz w ustawach szczególnych przyjęta jest regulacja nakazanych czynności procesowych organów administracji publicznej. Ustanowienie *expressis verbis* w przepisie prawa czynności procesowych nakazanych pozbawia organ administracji publicznej oceny zasadności ich podjęcia. Organ administracji publicznej obowiązany jest przy rozpoznaniu sprawy podjąć czynność procesową nakazaną prawem. Naruszenie tego nakazu prawnego stanowi ciężkie, kwalifikowane naruszenie przepisu prawa, które należy zakwalifikować jako rażące naruszenie prawa obwarowane sankcją nieważności decyzji administracyjnej” (B. Adamiak, Gradacja naruszenia prawa procesowego prawa administracyjnego, PiP 2012, nr 3, s. 49-50).

2.4. Wiodącą zasadą postępowania wyjaśniającego według przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego jest obowiązek dochodzenia przez organ administracji publicznej do prawdy obiektywnej (materialnej). Jest ona powiązana z zasadą praworządności, a prawidłowe ustalenie stanu faktycznego sprawy jest niezbędnym elementem prawidłowego zastosowania normy prawa materialnego (vide H. Knysiak-Molczyk [w:] Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, Warszawa 2015, s. 65 i nast.). Odmiennie zatem niż w sądowym procesie cywilnym, organ prowadzący postępowanie administracyjne na podstawie k.p.a. nie opiera się wyłącznie na faktach wskazanych przez stronę (strony), lecz podejmuje wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie zarówno interes społeczny, jak i słuszny interes obywateli (art. 7 k.p.a.). W konsekwencji organ administracji publicznej jest obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzeć cały materiał dowodowy (art. 77 § 1 k.p.a.). Obowiązek zebrania całego materiału dowodowego przez organ administracji publicznej należy rozumieć w ten sposób, że organ czyni to z własnej inicjatywy, jeżeli uważa to za konieczne dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy, a także gromadzi w aktach sprawy dowody wskazane lub dostarczone przez strony, jeżeli mają one znaczenie dla sprawy (vide A. Wróbel [w:] M. Jaśkowska, A. Wróbel, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz do art. 77, SIP Lex 2016, pkt 1).

2.5. Zgodnie z art. 80 k.p.a. organ administracji publicznej ocenia na podstawie całokształtu materiału dowodowego, czy dana okoliczność została udowodniona.

W orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że organ prowadzący postępowanie ma tak ustalić stan faktyczny sprawy, aby był on zgodny z rzeczywistością. W szczególności jest

obowiązany dokonać wszechstronnej oceny okoliczności konkretnego przypadku na podstawie analizy całego materiału dowodowego, a stanowisko wyrażone w decyzji uzasadnić w sposób wymagany przez przepisy k.p.a. (vide wyrok NSA w Warszawie z dnia 26 maja 1981 r., SA 810/81, ONSA 1981, nr 1, poz. 45). Zgodnie z wyrokiem SN z dnia 23 listopada 1994 r., III ARN 55/94, OSNAPiUS 1995, nr 7, poz. 83: „(...) jako dowolne należy traktować ustalenia faktyczne znajdujące wprawdzie potwierdzenie w materiale dowodowym, ale niekompletnym, czy nie w pełni rozpatrzonym. Zarzut dowolności wykluczają dopiero ustalenia dokonane w całokształcie materiału dowodowego (art. 80 k.p.a.), zgromadzonego i zbadanego w sposób wyczerpujący (art. 77 § 1 k.p.a.), a więc przy podjęciu wszystkich kroków niezbędnych dla dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego, jako warunku niezbędnego wydania decyzji o przekonującej treści (art. 7 k.p.a.)”. Jak zauważył natomiast Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 13 listopada 2013 r. (sygn. akt II GSK 926/12, Legalis): „(...) rażąco naruszenie przepisów postępowania regulujących kwestię ustaleń faktycznych sprawy można by rozważać w sytuacji, gdyby organ w sposób oczywisty nie poczynił takich ustaleń, bądź gdyby całkowicie uchylił się od rozpatrzenia materiału dowodowego sprawy”.

2.6. Z akt sprawy wynika, że Prezydent m.st. Warszawy nie przeprowadził jakiegokolwiek postępowania co do jednej z kluczowych przesłanek dla prawidłowego zbadania wniosku dekretowego, o której stanowi art. 7 ust. 1 dekretu – nie odniósł się w żaden sposób do wymagania posiadania gruntu przez dawnych właścicieli, tj. K. B. oraz Z. M. oraz nie przedstawił Komisji dowodów odnoszących się do tej okoliczności. Poprzez pominięcie przedmiotowej kwestii uzasadnienie decyzji reprivatyzacyjnej nie spełnia także wymogów z art. 107 § 1 pkt 6 k.p.a.

2.7. Na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 2) w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4b) ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja uchyła decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

Jak wskazano powyżej, Prezydent m.st. Warszawy, wydał przedmiotową decyzję reprivatyzacyjną pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej nr hip. i , położonej przy ul. Hożej 25, przez jej dotychczasowych właścicieli. Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 2) w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4b) ustawy z dnia 9 marca 2017 r. stanowi to samodzielną podstawę uchylenia przedmiotowej decyzji reprivatyzacyjnej.

2.8. Podsumowując, Prezydent m.st. Warszawy naruszył w sposób rażący powyżej wskazane standardy prowadzenia postępowania administracyjnego, obowiązujące w demokratycznym państwie prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej. Przebieg wskazanego postępowania odbiegał w sposób oczywisty od zasad prawdy obiektywnej i rzetelności. Ponadto poprzez nieustalenie posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu, zaszła podstawa do uchylenia przedmiotowej decyzji reprivatyzacyjnej na podstawie art. 30 ust. 1 pkt 4b) ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

2.9. Wobec powyższego należało stwierdzić zaistnienie przesłanki z art. 30 ust.1 pkt 4) i art. 30 ust. 1 pkt 4b) ustawy z dnia 9 marca 2017 r., stanowiącej podstawę uchylenia zakwestionowanej przez Komisję decyzji.

3. Rażące naruszenie przepisów prawa poprzez nieustalenie prawidłowego kręgu stron postępowania

3.1. Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia _____ r., nr _____, została wydana z naruszeniem prawa polegającym na rażącym naruszeniu art. 7, art. 77 § 1 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu oraz art. 50 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm., dalej: u.s.g.) – ze względu na nieustalenie prawidłowego kręgu stron postępowania administracyjnego.

3.2. Jak wynika z treści decyzji reprivatyzacyjnej, Prezydent m.st. Warszawy przyjął dokumenty przedstawione przez osobę zainteresowaną i jedynie na ich podstawie ustalił stan faktyczny sprawy. Przy czym Prezydent m.st. Warszawy zaniechał jakichkolwiek innych czynności dowodowych, mimo wyraźnej treści art. 7, 77 § 1 k.p.a., w szczególności w sprawie nie dokonał prawidłowych ustaleń w zakresie kręgu osób uprawnionych. W toku postępowania rozpoznawczego Komisja ustaliła zaś, że już w dniu wydania decyzji przez Prezydent m.st. Warszawy istniały istotne okoliczności, które poddawały w wątpliwość, czy dopuszczalne było ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz M _____ i B _____ Z _____.

3.3. Komisja ustaliła, że w dniu _____ r. A: _____ K: _____ złożyła wniosek o stwierdzenie, że spadek po H _____ J _____ M _____ na podstawie ustawy nabył Skarb Państwa. Postanowieniem z _____ r. Sąd Rejonowy _____ w W _____, sygn. akt _____ stwierdził, że spadek po H _____ J _____ M _____

nabyła K. A. B., zd. M. w całości. Z treści decyzji reprivatyzacyjnej wynika, że przebieg spadkobrania nie był w ogóle przedmiotem rozważań Prezydenta m.st. Warszawy. Prezydent m.st. Warszawy ustalił jedynie, że prawa do spadku po H. M. nabyła córka K. B. (vide: postanowienie Sądu Rejonowego z dnia r., sygn.).

Tymczasem data postępowania spadkowego, które toczyło się po H. M. (postanowienie z dnia r.) i data jej śmierci (r.) powinna skłonić Prezydenta m.st. Warszawy do analizy dotyczącej tego, czy Skarb Państwa nie powinien wziąć udziału w postępowaniu o stwierdzenie nabycia spadku. Uznanie Skarbu Państwa za spadkobiercę niewątpliwie miałooby wpływ na treść decyzji reprivatyzacyjnej - prawidłowość ustalenia kręgu stron postępowania dekretowego.

3.4. Organ administracji publicznej nie był związany treścią postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku i aktów notarialnych. Zgodnie z art. 76 § 1 k.p.a. tylko dokumenty urzędowe stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo stwierdzone. W świetle zaś art. 76 § 3 k.p.a. możliwe jest jednak przeprowadzenie przez organ administracji publicznej dowodu przeciwko treści dokumentów wymienionych w tych przepisach, z czego nie skorzystano w przedmiotowej sprawie.

3.5. Należy zwrócić także uwagę, że samo uzasadnienie decyzji reprivatyzacyjnej co do kręgu podmiotów uprawnionych, w ocenie Komisji, nie spełnia wymagań z art. 107 § 1 pkt 6 k.p.a. W treści decyzji reprivatyzacyjnej organ ograniczył się jedynie do wymieniania czynności prawnych (umów sprzedaży) podejmowanych przed wydaniem decyzji w sprawie reprivatyzacji przez beneficjentów B. Z. i M. M., a także do wyliczenia postanowień sądów powszechnych w przedmiocie nabycia spadku. Nie sposób jednak z treści decyzji reprivatyzacyjnej wywieść, czy Prezydent m.st. Warszawy w ogóle analizował treść aktów notarialnych oraz postanowień w przedmiocie nabycia spadku, w tym ich prawidłowość w świetle innych okoliczności faktycznych. Zasada prawdy obiektywnej wyrażona w art. 7 k.p.a. zobowiązywała zaś Prezydenta m.st. Warszawy do rzetelnego ustalenia stanu faktycznego, w tym do uzasadnienia stanowiska o posiadaniu przymiotu strony przez B. Z. i M. M. Oparcie się jedynie na materiale dowodowym, w większości przedstawionym przez strony, nie można uznać za realizację wskazanej zasady, zwłaszcza w kontekście ujawnienia się obecnie nowych istotnych okoliczności sprawy.

3.6. Komisja stwierdziła, że w rozpoznawanym przypadku istniały podstawy do przyjęcia, że w sprawie mogły znaleźć zastosowanie przepisy Kodeksu Napoleona. Kwestia

„spadków wakujących” zgodnie z Kodeksem Napoleona nie była w sprawie rozważana przez Prezydenta m.st. Warszawy. Z zebranego przez Komisję materiału dowodowego wynika natomiast, że mimo prawnej możliwości organ ten nie występował, przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej, o stwierdzenie nabycia spadku na rzecz Skarbu Państwa. Z akt sprawy wynika, że Prezydent m.st. Warszawy dysponował odpisem postanowienia w sprawie stwierdzenia nabycia spadku po H. M. . W szczególności Prezydent m.st. Warszawy mógł jako uczestnik postępowania żądać wznowienia postępowania sądowego w trybie art. 524 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1822, ze zm., dalej jako k.p.c.), lub wydania ponownego orzeczenia w sprawie stwierdzenia nabycia spadku w trybie art. 679 k.p.c. Nie ulega bowiem wątpliwości, że Miasto Stołeczne Warszawa miało jako właściciel nieruchomości interes prawny w postępowaniach, zwłaszcza że istniało duże prawdopodobieństwo, że roszczenia strony H. M. staną się roszczeniami Skarbu Państwa. Oznacza to, że stroną postępowania o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej mogła być osoba, która nie była osobą uprawnioną w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu.

3.7. Jeżeli spadkodawca zmarł przed 1 stycznia 1947 r., do spraw spadkowych należało stosować – zgodnie z art. LI ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (w skrócie: „PWKC”) – prawo obowiązujące w chwili śmierci spadkodawcy, o ile przepisy poniższe nie stanowiły inaczej. W rozpoznawanym przypadku do sprawy odnoszącej się do spadku po Z. M. i H. M. , należało stosować przepisy dzielnicowego kodeksu cywilnego, wskazanego przepisami ustawy z dnia 2 sierpnia 1926 r. o prawie właściwym dla stosunków prywatnych wewnętrznych (Dz.U. z 1926 r. Nr 101 poz. 580). Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 2 sierpnia 1926 r. dla spraw spadkowych właściwe jest prawo, któremu spadkodawca podlegał osobiście w chwili śmierci, zaś w myśl art. 1 tej ustawy zdolność osobistą obywatela polskiego ocenia się według prawa, obowiązującego w miejscu jego zamieszkania. Dla przebiegu dziedziczenia po Z. M. , wobec okoliczności, że ostatnim jego miejscem zamieszkania było miasto L. , zastosowanie znajdowały przepisy z byłego zaboru austriackiego. W konsekwencji przebieg spadkobrania po Z. M. nie budził wątpliwości.

Biorąc pod uwagę, że ostatnim miejscem zamieszkania H. M. , była Warszawa, należy stwierdzić, że do oceny praw spadkowych należy stosować obowiązujący w chwili i miejscu śmierci spadkodawcy Kodeks Napoleona. Obowiązywał on do dnia 1 stycznia 1947 r., kiedy to wszedł w życie dekret z dnia 8 października 1946 r. Prawo

spadkowe (Dz.U. z 1946 r. Nr 60, poz. 328), który w art. XVIII Przepisów wprowadzających również stanowił, że w sprawach spadkowych stosuje się prawo obowiązujące w chwili śmierci spadkodawcy, o ile przepisy w nim wskazane tego nie wyłączają. W uchwale z dnia 18 listopada 1966 r. (sygn. III CZP 89/66, OSNC 1967/4/62) Sąd Najwyższy wskazał, że celem przepisu LIV PWKC jest likwidacja niekorzystnych z punktu widzenia gospodarczego stanów faktycznych polegających na tym, że spadki przez wiele lat nie pozostają we władaniu spadkobierców.

W niniejszej sprawie Prezydent m.st. Warszawy nie ustalił, czy wobec tego spadek po H: M: był spadkiem wakującym w rozumieniu art. 811 Kodeksu Napoleona. Zgodnie zaś z art. 789 w związku z art. 2262 Kodeksu Napoleona możliwość przyjęcia lub zrzeczenia się spadku wakującego przedawnia się z upływem czasu wymaganego do najdłuższego przedawnienia praw nieruchomości, tj. w ciągu lat trzydziestu. W świetle powyższych przepisów, w rozpoznawanym przypadku termin końcowy na objęcie spadku po H: M: upłynąłby w roku . Z upływem tego terminu spadkobiercą *ipso iure* po wspomnianym współwłaścicielu przedmiotowej nieruchomości stałby się Skarb Państwa. W skład spadku wchodziły prawa i roszczenia do udziału nieruchomości przy ul. Hożej 25 w Warszawie. Okoliczność ta – której nie ustalił organ wydający decyzję reprivatyzacyjną – miała niewątpliwie istotny wpływ na ustalenie kręgu stron postępowania dekretowego.

W perspektywie powyższych okoliczności, w badanym przypadku zaistniały istotne wątpliwości dotyczące kręgu spadkobierców po H: M: , a przez to istotne wątpliwości co do osób uprawnionych na podstawie dekretu, a w konsekwencji do kręgu stron niniejszego postępowania, wysokości przysługującego im udziału, jak i prawidłowości rozstrzygnięcia podjętego w zakwestionowanym akcie w zakresie ustanowienia na rzecz M: M: i B: Z: prawa użytkowania wieczystego. Jak wskazano powyżej, Prezydent m.st. Warszawy nie podjął się wyjaśnienia, czy po zmarłej H: M: M: powinien dziedziczyć Skarb Państwa.

3.8. Spadek po Z: M:

Prezydent m.st. Warszawy ustalając stan faktyczny sprawy oparł się bezkrytycznie na przedstawionym przez strony postanowieniu z dnia . r., o sygn. akt ., wydanym przez Sąd Rejonowy . w W: o stwierdzeniu nabycia spadku po Z: M: . Prezydent dysponował jednak w aktach sprawy pismem K: B: skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W: z dnia . r., w którego treści K: B:

oświadczyła, że Z M zmarła bezpotomnie w dniu r., a jedynym spadkobiercą po niej jest Skarb Państwa. Rozbieżność między treścią wniosku z dnia 28 maja 1997 r., a treścią postanowienia z dnia 18 stycznia 2002 r. nie została przez organ w żaden sposób zbadana, ani tym bardziej wyjaśniona. Ponownie należy podkreślić, że zasada prawdy obiektywnej wyrażona w art. 7 k.p.a. zobowiązywała Prezydenta m.st. Warszawy do rzetelnego ustalenia stanu faktycznego, w tym do uzasadnienia stanowiska o ustaleniu prawidłowego zakresu stron postępowania. Oparcia się jedynie na materiale dowodowym, w większości przedstawionym przez strony nie można uznać za realizację wskazanej zasady, zwłaszcza w kontekście wspomnianego pisma K B z dnia 28 maja 1997 r., którym dysponował Prezydent m.st. Warszawy.

3.9. Komisja podjęła czynności mające na celu wyjaśnienie wskazanych wyżej rozbieżności, zbierając niezbędny materiał porównawczy oraz zlecając zbadanie biegłemu z zakresu grafologii i badań pisma ręcznego na okoliczność ustalenia autentyczności testamentu holograficznego Z M, na podstawie którego Sąd Rejonowy w W wydał postanowienie z dnia r. w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku przez K B o sygn. akt . Biegły grafolog w toku ekspertyzy dokonał porównania materiału kwestionowanego – oryginału jednostronicowego dokumentu z nagłówkiem o treści „Testament” (datowanego na dzień 15 grudnia 1966 r., w całości sporządzonego i podpisanego odręcznie; oznaczonego jako dokument nr 1) – z próbkami następujących grafizmów, zawartych na:

- 1) formularzu urzędowym – wniosku o dowód osobisty Z M z nagłówkiem o treści „Personalialia”; datowanym na 9 lipca 1951 r. (oznaczonym jako dokument nr 2);
- 2) formularzu urzędowym – wniosku o dowód osobisty K M (z dopiskiem: Patrz: B K) z nagłówkiem o treści „Personalialia”; datowanym na 28 marca 1951 r. (oznaczonym jako dokument nr 3);
- 3) formularzu urzędowym – wniosku o dowód osobisty K B z nagłówkiem o treści „Personalialia”; datowanym na 28 marca 1951 r. (oznaczonym jako dokument nr 4);
- e) oryginale fotografii z odręcną adnotacją na rewersie, bez dokładnej daty (8 lipca) (oznaczonym jako dokument nr 5).

Wśród wniosków sporządzonej opinii biegły stwierdził, że wszechstronna ocena różnorodnych zjawisk graficznych i psychografologicznych wskazuje na:

- a) zbieżności występujących w sposobie kreślenia kwestionowanego zapisu nr 1 i grafizmów porównawczych nr 3 i nr 4.

b) zbieżności występujących w sposobie kreślenia zapisu nr 2 i grafizmu porównawczego nr 5.

Biegły w treści opinii zaznaczył, że zaobserwowany stopień zbieżności syntetycznej, topograficznej, motorycznej, mierzalnej, konstrukcyjnej pozwala na ustalenie, iż zgromadzone do badań próbki pisma w obu tych przypadkach stanowią grafizmy sporządzone przez tę samą osobę. Badania próbek pisma, poddane szczegółowej komparystycznej analizie grafologicznej i psychografologicznej, wskazują na ustalone powyżej zbieżności.

3.10. Przenosząc ustalenia wynikające z powyższej ekspertyzy biegłego na grunt rozpatrywanej przez Komisję sprawy, należy wskazać, że autentyczność testamentu holograficznego, sporządzonego z datą r., została wprost zakwestionowana przez biegłego (dokument nr 1). Próbki grafizmów porównawczych (dokumenty nr 3 i 4), z którymi zachodziły zbieżności, pochodziły z ankiet personalnych do dowodu osobistego K B. Z kolei próbki grafizmów porównawczych uzyskanych z Instytutu Pamięci Narodowej i od rodziny Z M w postaci ankiety personalnej do dowodu osobistego Z M i zdjęcia podarowanego siostrze – J G (dokumenty nr 2 i 5) również wykazały zbieżności w sposobie kreślenia. Jakkolwiek biegły stwierdził w treści opinii grafologicznej, że wypowiedzenie się co do autentyczności testamentu holograficznego Z M wymaga większej liczby niekwestionowanych próbek pisma i podpisów, a zgromadzony materiał nie spełnia wszystkich kryteriów komparystycznych, jednak należy podkreślić, że sam badany testament był materiałem obszernym, jednorodnym i adekwatnym. Biegły zwrócił uwagę, że materiał porównawczy stanowi kopię formularzy urzędowych (nr 2-4), co znacznie utrudnia skuteczną ocenę w zakresie ustalenia jednorodności pisma, jednak dokument nr 5 – jest dokumentem oryginalnym, nakreślonym osobiście przez Z M i miał on kluczowe znaczenie dla oceny autentyczności testamentu. Fakt istnienia zbieżności występujących w sposobie kreślenia między tym materiałem a kserokopią wniosku do dowodu osobistego Z M – a więc materiałów pochodzących z dwóch odrębnych źródeł – potwierdza jedynie, że zarówno wniosek o dowód osobisty, jak i podpis na pocztówce zostały sporządzone przez jedną osobę, tj. Z M. W konsekwencji obszerne próbki pisma widniejące na oryginale kwestionowanego testamentu, które nie wykazywały cech zbieżnych z autentycznymi próbkami pisma Z M jednoznacznie przeczą, w ocenie Komisji, autentyczności testamentu na podstawie którego Sąd Rejonowy

w W wydał postanowienie z dnia 18 stycznia 2002 r. (sygn. akt
.....), w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku w całości przez K B:

3.11. Podjęcie przez Prezydenta m.st. Warszawy właściwych czynności, a w szczególności wyjaśnienie kwestii autentyczności testamentu Z M i zawiadomienie organów ścigania o możliwości posłużenia się fałszywym dokumentem w postępowaniu sądowym, doprowadziłoby do wzruszenia postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, a w konsekwencji do ustalenia właściwego kręgu spadkobierców po Z M

3.12. Ustalony przez Komisję sposób prowadzenia postępowania administracyjnego, w tym naruszenia prawa procesowego, skutkujący wadliwym ustaleniem kręgu stron – podmiotów uprawnionych do wystąpienia z wnioskiem, o którym stanowi art. 7 ust. 1 dekretu – jest nie do przyjęcia. W toku badanego postępowania, przeprowadzonego przez Prezydenta m.st. Warszawy, nie zweryfikowano faktycznego przebiegu spadkobrania po przedwojennych właścicielach nieruchomości warszawskiej, lecz oparto się wyłącznie na dokumentach przedstawionych przez strony. Nie można zatem mówić o obiektywizmie i poszukiwaniu przez organ prawdy materialnej we wskazanym postępowaniu.

3.13. W myśl art. 50 u.s.g obowiązkiem osób uczestniczących w zarządzaniu mieniem komunalnym jest zachowanie szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu zgodnie z przeznaczeniem tego mienia i jego ochrona. W literaturze wskazuje się, że przepis ten skierowany jest do osób uczestniczących w zarządzaniu mieniem komunalnym, w szczególności do organu wykonawczego gminy, w tym do Prezydenta m.st. Warszawy. W doktrynie stwierdza się jednomyślnie, że pojęcie: „szczególna staranność” powinno być rozumiane jako staranność wyższa niż należyta (P. Czechowski [w:] Prawo samorządu terytorialnego, red. P. Czechowski, S. Piątek, Warszawa 1994, s. 139–140; K. Bandarzewski [w:] tenże, P. Chmielnicki, P. Dobosz, W. Kisiel, P. Kryczko, M. Mączyński, S. Płażek, Ustawa o samorządzie gminnym. Komentarz, Warszawa 2010, s. 549; P. Chmielnicki, Stosunek pracy pracownika samorządowego a jego funkcja publiczna [w:] Stosunki pracy pracowników samorządowych, red. M. Stec, Warszawa 2008, s. 83 i n.). Wskazuje się, że wymagania co do staranności są wyższe w przypadku, gdy strony wiąże więź szczególnego zaufania, gdy dobro będące przedmiotem zobowiązania jest szczególnie cenne – właśnie ze względu na to, że jest dobrem publicznym (J. Dominowska, Komentarz do art. 50 [w:] Ustawa o samorządzie gminnym. Komentarz, red. R. Hauser, Z. Niewiadomski, Legalis 2011, pkt 7). Z tego też względu ustawodawca nawiązał w art. 50 u.s.g. do „przeznaczenia mienia” jako właściwego kryterium zarządu mieniem komunalnym. Skuteczna ochrona

mienia, w odniesieniu do którego brak jest właściciela w znaczeniu ekonomicznym, wymaga uwypuklenia obowiązków osób uczestniczących w zarządzaniu mieniem komunalnym w zakresie ochrony (J. Jagoda, Komentarz do art. 50 ustawy o samorządzie gminnym, SIP Lex 2016, pkt 6). Jest to tym bardziej istotne, że termin „zarządzanie” najczęściej jest rozumiany jako obejmujący zagadnienia ochrony mienia, a nawet jeżeli ochronę tę potraktować jako odrębną od zarządzania, to niewątpliwie oba te obszary działania są ze sobą ściśle związane (J. Jagoda, Komentarz do art. 50 ustawy o samorządzie gminnym, SIP Lex 2016, pkt 6). Szczególna staranność dotycząca ochrony mienia samorządowego jest więc naturalnym uzupełnieniem rozmaitych szczególnych wymogów i ograniczeń w stosunku do tego mienia, któremu przypisano specyficzne funkcje (M. Habdas, *Publiczna własność...*, s. 331).

W piśmiennictwie wskazano, iż ocena, czy dochowano szczególnej staranności, musi brać pod uwagę istotę, cel, zadania jednostki samorządu terytorialnego oraz wyrażane w prawem dopuszczanych formach potrzeby wspólnoty samorządowej (zob. R. Sowiński, *Warunki prawne funkcjonowania spółek komunalnych i ich specyfika*, „Rejent” 2003, nr 6, s. 181).

Ponadto istotnymi miernikami oceny staranności osób zarządzających mieniem komunalnym są:

- 1) wymóg zgodności sprawowania zarządu z przeznaczeniem mienia – odwołującym się do społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa (art. 5 k.c.), które na gruncie ustaw ustrojowych sprowadza się do zaspokajania potrzeb publicznych (vide art. 7 ust. 1 zd. 1 u.s.g. w zw. z art. 166 ust. 1 Konstytucji RP),
- 2) zasada szczególnej ochrony mienia komunalnego (art. 50 u.s.g.) – szczególna staranność dotycząca ochrony mienia komunalnego powinna być przede wszystkim rozumiana jako konieczność podejmowania czynności o charakterze zachowawczym. O ile właściciel prywatny może decydować o tym, czy chronić swoje mienie, o tyle szczególna staranność w ochronie mienia komunalnego (publicznego) powinna być rozumiana jako obowiązek podjęcia wszelkich działań zmierzających do ochrony rzeczy lub prawa (R. Sowiński, *Warunki prawne funkcjonowania ...*, s. 181).

Należy przyjąć zatem za aktualne stanowisko T. Dybowskiego, że o ile właściciel prywatny może decydować o tym, czy chronić swoje mienie, o tyle szczególna staranność w ochronie mienia komunalnego (publicznego) powinna być rozumiana jako obowiązek podjęcia wszelkich działań zmierzających do ochrony rzeczy lub prawa (T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio - actio negatoria)*, Warszawa

1969, s. 77-78 [za:] J. Jagoda, Komentarz do art. 50 ustawy o samorządzie gminnym, SIP Lex 2016, pkt 6). Obecnie, wobec braku przepisów chroniących mienie samorządowe lub państwowe (mienie publiczne), podmioty publiczne (jednostki samorządu terytorialnego i Skarb Państwa) muszą samodzielnie w sposób aktywny chronić swoje mienie. Właśnie z tego względu konieczne jest zachowanie szczególnej staranności przy jego ochronie.

Mając na uwadze treść art. 50 u.s.g. oraz skutki jakie pociąga za sobą naruszenie powołanego przepisu, zdaniem Komisji należy przyjąć, że zasada szczególnej ochrony mienia komunalnego nakazuje, aby w sprawach dekretowych Prezydent m.st. Warszawy ustalił stan faktyczny z najwyższą starannością. Nie można bowiem tracić z pola widzenia, że skutkiem decyzji reprivatyzacyjnej jest wyzbycie się przez gminę jej majątku (zwrot nieruchomości).

3.14. Podsumowując, w ocenie Komisji wszystkie wskazane okoliczności pozwalają na przyjęcie, że decyzja reprivatyzacyjna została wydana przez Prezydenta m.st. Warszawy z rażącym naruszeniem prawa: art. 7 w związku z art. 77 § 1 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu oraz art. 50 u.s.g., poprzez przeprowadzenie postępowania z rażącym uchybieniem zasadom prawdy obiektywnej i rzetelności. W konsekwencji Prezydent m. st. Warszawy ustalił nieprawidłowy krąg osób uprawnionych do skutecznego wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do udziału w prawach i roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości, przysługujących pierwotnie H M oraz w odniesieniu do udziału w prawach i roszczeniach przysługujących pierwotnie Z i M .

3.15. Wobec powyższego należało stwierdzić zaistnienie przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 1), art. 30 ust.1 pkt 3), art. 30 ust. 1 pkt 4) oraz art. 30 ust. 1 pkt 4a) ustawy z dnia 9 marca 2017 r., stanowiących podstawy uchylenia zakwestionowanej przez Komisję decyzji.

4. Przyznanie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości, która jedynie w części była przedmiotem współwłasności przedwojennych właścicieli nieruchomości

4.1. W rozpatrywanym przypadku Prezydent m.st. Warszawy rażąco naruszył prawo, tj. art. 7 ust. 1 dekretu, poprzez przyznanie prawa użytkowania wieczystego do gruntu, który jedynie w części był przedmiotem współwłasności przedwojennych właścicieli nieruchomości.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 dekretu dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie -

użytkownicy gruntu mogli 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.

Przyznanie prawa użytkowania wieczystego mogło nastąpić co do gruntu warszawskiego – według stanu z chwili zaistnienia zdarzeń, o których mowa powyżej. Późniejsze zdarzenia prawne, polegające m.in. na odmiennym podziale administracyjnym nieruchomości, nie mogły skutkować możliwością ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na innej nieruchomości, aniżeli objęta wnioskiem dekretem.

4.2. Z zaświadczenia Sądu Okręgowego w W z dnia r. wynika, że nieruchomość nr hip. i w Warszawie – położona przy ul. Hożej 25 – zawierała powierzchnię . sążni kwadratowych; tytuł własności uregulowany był wpisem na imię K A z domu M w B i Z A M; w częściach równych niepodzielnie.

Pełnomocnik ww. współwłaścicieli w dniu 19 marca 1948 r. wniósł o przyznanie jego mocodawcom prawa własności czasowej do nieruchomości warszawskiej nr hip. i przy ul. Hożej 25. Wniosek dekretowy dotyczył zatem przyznania prawa własności czasowej m.in. nieruchomości położonej przy ul. Hożej 25, nr hip. , oznaczonej obecnie w ewidencji gruntów jako działka nr o powierzchni m².

Jak wskazano w opisie stanu faktycznego niniejszej sprawy, dawna nieruchomość warszawska położona przy ul. Hożej 25, oznaczona nr. hip. , znajdowała się na dzień 30 lipca 1997 r. na terenie obrębu i w jej skład wchodziły: działka nr – KW nr , własność Gminy Warszawa – Centrum z wyłączeniem 29 sprzedanych lokali mieszkalnych i związanych z nimi ułamkowymi częściami gruntu oddanymi w użytkowanie wieczyste, część działki nr – KW , własność Gminy Warszawa-Centrum z wyłączeniem 24 sprzedanych lokali mieszkalnych i związanych z nimi ułamkowymi częściami gruntu oddanymi w użytkowanie wieczyste, część działki nr – własność Gminy Warszawa-Centrum (vide pismo Urzędu Dzielnicy Śródmieście Gminy w Warszawa-Centrum Wydział Geodezji i Nieruchomości z dnia r.,)

Z urzędu dokonano podziału nieruchomości przy ul. Hożej – w części, którą stanowi działka ewidencyjna nr w obrębie oraz w części, którą stanowi działka ewidencyjna nr w obrębie (ul. Hoża) w celu zaspokojenia roszczeń wynikających z art. 7 dekretu. Nie istnieją zaś dokumenty, które świadczyłyby o tym, że w przypadku działki

ewidencyjnej nr toczyło się postępowanie w sprawie jej podziału w celu zaspokojenia roszczeń wynikających z ww. art. 7 dekretu.

4.3. Prezydent m.st. Warszawy nie przeprowadził niezbędnych czynności dowodowych w celu ustalenia, czy działka, której dotyczy decyzja reprivatyzacyjna – pokrywa się z granicami dawnej nieruchomości hipotecznej nr . Przede wszystkim konieczne było ustalenie, czy granice dawnej nieruchomości obejmowały obecne działki nr , oraz jedynie część działki ewidencyjnej nr , na której znajduje się budynek przy ul. Hożej 25. Wykonanie analizy, która w sposób jednoznaczny wskazała granice dawnej nieruchomości hipotecznej, wymagało wiadomości specjalnych biegłego geodety, którego nie powołał Prezydent m.st. Warszawy. Dowód z opinii biegłego geodety został natomiast powołany w postępowaniu przed Komisją postanowieniem z dnia 28 września 2017 r.

W opinii z dnia 24 listopada 2017 r. biegły geodeta odtworzył granice dawnej nieruchomości warszawskiej hip. nr , a następnie rozliczył jej powierzchnię w obecnych działkach ewidencyjnych. Biegły wskazał, że obecna działka ewidencyjna nr o powierzchni ha pochodzi z dawnej nieruchomości warszawskiej hip. nr (w części o powierzchni ha) oraz gruntu niehipotekowanego (w części, o powierzchni ha) – dawnej ul. Sadowej. Na podstawie analizy akt postępowania, w tym dowodu z opinii biegłego geodety, należy stwierdzić, że zakwestionowaną decyzją reprivatyzacyjną zwrócono następcom prawnym grunt należący do Miasta Stołecznego Warszawy o powierzchni ha, który nigdy nie był przedmiotem własności dawnych właścicieli hipotecznych, a stanowił fragment dawnej ul. Sadowej (obecnie ul. ks. I. Skorupki).

Innymi słowy, Prezydent m.st. Warszawy oddał w użytkowanie wieczyste nieruchomość gruntową o większej powierzchni, niż tej, której dotyczył wniosek dekretowy.

4.4. W świetle powyższych ustaleń Komisja stwierdziła, że Prezydent m.st. Warszawy wydając przedmiotową decyzję reprivatyzacyjną nie zbadał przedmiotu wydanej decyzji reprivatyzacyjnej w niezbędnym zakresie – tj. położenia gruntu, oznaczenia w gminnej ewidencji i obszaru. W rezultacie Prezydent m.st. Warszawy w decyzji reprivatyzacyjnej przyznał prawo użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowej, która jedynie w części była przedmiotem współwłasności przedwojennych właścicieli nieruchomości. Tym samym naruszył w sposób rażący art. 7 i art. 77 § 1 k.p.a. oraz art. 7 ust. 1 dekretu

4.5. Wobec powyższego należało stwierdzić zaistnienie przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., stanowiącej podstawę uchylecia przedmiotowej decyzji reprivatyzacyjnej.

5. Nieprawidłowe wyliczenie wielkości udziałów beneficjentów w decyzji przyznającej prawo użytkowania wieczystego do gruntu warszawskiego

5.1. Komisja stwierdza, że Prezydent m.st. Warszawy wydając decyzję reprivatyzacyjną nieprawidłowo wyliczył wielkość udziałów beneficjentów w decyzji przyznającej prawo użytkowania wieczystego do przedmiotowej nieruchomości.

5.2. Opierając się na akcie notarialnym z dnia 6 września 1999 r. sporządzonym przez notariusza J. R. (rep. A nr) organ wydający decyzję wyliczył wielkość udziału M. M. jako części praw pierwotnie przysługujących K. B., a wynoszących części gruntu o pow. m² oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie : dla której Sąd Rejonowy dla w W. prowadzi księgę wieczystą KW nr (grunt pod budynkiem). Tym samym decyzją z dnia września 2012r., nr ustanowiono użytkowanie wieczyste na rzecz B. Z. w udziale wynoszącym części oraz na rzecz M. M. w udziale wynoszącym części (pkt 1 decyzji). Treść aktu notarialnego zawierała wyraźnie w § 2 sprzedaż, z przysługującego K. B. udziału wynoszącego 1/2 części praw i roszczeń do opisaney nieruchomości, udziału wynoszącego . Mimo jednak, że w rzeczywistości udział w prawach i roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości wynosił w chwili wydania decyzji , to organ winien z połowy praw do całości nieruchomości, zgodnie z oświadczeniem woli K. B.

Przyjmując, że doszło do skutecznego przeniesienia praw i roszczeń na podstawie wskazanego powyżej aktu notarialnego, Prezydent m.st. Warszawy powinien był ustalić udział w części gruntu o pow. m² – oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie , dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą KW nr (grunt pod budynkiem) – przysługujący B. Z. w wysokości , a M. M. w wysokości (

5.3. Błąd w wyliczeniu wielkości udziału jest błędem o charakterze istotnym, który nie może podlegać sprostowaniu, bowiem na skutek sprostowania doszłoby do merytorycznej zmiany zapadłej decyzji. W konsekwencji sprostowanie stworzyłoby nowy stan faktyczny sprawy (zob. wyrok NSA z dnia 30 września 2008 r., sygn. akt I OSK 1502/07, LEX 516777).

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

6.1. Przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej przy ul. Hożej 25 nastąpiło w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej. Komisja ustaliła tę okoliczność na podstawie zebranych w sprawie dokumentów oraz przeprowadzonego dowodu z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości R M.

6.2. „Interes społeczny”, do którego odwołują się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego oraz przepisy ustawy z dnia 9 marca 2017 r., jest klauzulą generalną, tzn. stanowi zwrot językowy będący częścią przepisu prawnego, służący uelastycznieniu tekstu aktu prawnego, który celowo jest niedookreślony, ma charakter oceniający oraz odsyła do kryteriów pozaprawnych. Jako kategoria aksjologiczna, interes społeczny wiąże się zatem z realizacją, w drodze stosowania prawa administracyjnego, określonych interesów ogólnych.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja jest organem administracji publicznej stojącym na straży interesu publicznego, w zakresie postępowań w przedmiocie wydania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich. Na Komisji spoczywa w związku z tym nie tylko obowiązek przywrócenia stanu zgodnego z prawem, ale i usunięcia skutków prawnych godzących w interes społeczny. Jedną z przesłanek uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej stanowi rażąca sprzeczność przeniesienia roszczeń do nieruchomości warszawskiej z interesem społecznym. Komisja każdorazowo ocenia zatem przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej przez pryzmat wspomnianego interesu społecznego. Oznacza to w szczególności konieczność badania kwestii ekwiwalentności świadczeń. W orzecznictwie sądowym wskazuje się, iż jeśli strony nadają zawieranej umowie cechę wzajemności, to mają swobodę w kształtowaniu wynikającego z niej zobowiązania o tyle tylko, o ile ich postanowienia nie podważają zasady ekwiwalentności świadczeń stron umowy wzajemnej (vide wyrok SN z dnia 8 stycznia 2003 r., II CKN 1097/00). Ustawodawca przyjął zaś, że okolicznością przemawiającą w sposób szczególny za uznaniem, że przeniesienie roszczeń było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, jest przeniesienie roszczeń w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej.

6.3. Z treści umowy sprzedaży roszczeń zawartej w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza J: R: w dniu) r., rep. A

nr _____, wynika, że M _____ M _____, nabył od K _____ B _____ prawa i roszczenia w udziale wynoszącym _____ jej udziału (oznaczonego w akcie jako 1/2) do nieruchomości przy ul. Hożej 25 w Warszawie za cenę 500,00 zł.

Z opinii biegłego wynika, że wartość rynkowa udziału wynoszącego _____ części w nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Hożej 25, stanowiącej działkę nr _____ na dzień _____ r. wynosi 90.769,00 zł, w tym: wartość rynkowa udziału _____ części w nieruchomości budynkowej wynosi 49.586,00 zł, natomiast wartość rynkowa udziału _____ w prawie użytkowania wieczystego gruntu wynosi 41.183,00 zł. Łączna wartość udziału M _____ M _____ na dzień nabycia od K _____ B _____ roszczeń do nieruchomości przy ul. Hożej 25 wynosi 90.769,00 zł.

W dniu 6 września 1999 r. M _____ M _____ nabył od K _____ B _____ ów udział za cenę 500,00 zł, czyli za cenę o 90.269,00 zł niższą od ówczesnej łącznej wartości rynkowej tego udziału. Cena 500,00 zł ujęta w umowie sprzedaży z dnia 6 września 1999 r. była ceną również za udział w dawnej nieruchomości hipotecznej nr _____, a więc również za udział wynoszący _____ nieruchomości położonej przy ul. Hożej _____ stanowiącej działkę ewidencyjną numer _____ z obrębu _____ w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz we własności posadowionego na tym gruncie budynku (KW _____), oraz udział _____ nieruchomości położonej przy ul. Hożej _____ stanowiącej działkę ewidencyjną numer _____ z obrębu _____ (KW _____) w prawie użytkowania wieczystego gruntu, nie zaś za sam udział w nieruchomości przy ul. Hożej 25, wynoszący łącznie _____

Z powyższego wynika, że wspomniana cena 500,00 zł obejmowała łącznie prawa i roszczenia nie tylko do nieruchomości przy ul. Hożej 25, ale i do innych nieruchomości - przy ul. Hożej _____ i Hożej _____. W postępowaniach dotyczących nieruchomości przy ul. Hożej _____ i Hożej _____ Prezydent m.st. Warszawy ustanowił na rzecz nabywcy roszczenia – M _____ M _____) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości (vide decyzje Prezydenta m.st. Warszawy z dnia _____ r. znak: _____; z dnia _____ r. znak: _____, z dnia _____ r. znak: _____; z dnia _____ r. znak: _____).

Opinia biegłego wskazuje również, że wartość rynkowa udziału wynoszącego _____ nieruchomości położonej przy ul. Hożej 25 stanowiącej działkę ewidencyjną numer _____ na dzień 3 sierpnia 2012 r. wynosi 983.236,00 zł, w tym: wartość rynkowa udziału _____ w nieruchomości budynkowej wynosi 523.680,00 zł, natomiast wartość rynkowa udziału _____ w prawie użytkowania wieczystego gruntu wynosi 459.556,00 zł. Łączna wartość udziału B _____ Z _____ na dzień nabycia od A _____ K _____ roszczeń do nieruchomości

przy ul. Hożej 25 wynosi 983.236,00 zł. W dniu nabyła ona od A: K1 : powyższy udział za cenę 1.000,00 zł, czyli za cenę o 982.236,00 zł niższą od ówczesnej łącznej wartości rynkowej tego udziału. Cena 1.000,00 zł ujęta w umowie sprzedaży z dnia 3 sierpnia 2012 r. była ceną również za część udziału w dawnej nieruchomości hipotecznej nr, a więc również za udział wynoszący nieruchomości położonej przy ul. Hożej stanowiącej działkę ewidencyjną numer z obrębu w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz we własności posadowionego na tym gruncie budynku (KW), oraz nieruchomości położonej przy ul. Hożej stanowiącej działkę ewidencyjną numer z obrębu (KW) w prawie użytkowania wieczystego gruntu, nie zaś za sam udział w nieruchomości przy ul. Hożej 25 wynoszący łącznie

6.4. Roszczenia do nieruchomości warszawskiej przy ul. Hożej 25 zostały w dniach 6 września 1999 r. i 3 sierpnia 2012 r. przeniesione w zamian za świadczenie wzajemne, które w oczywisty sposób nie było adekwatne do wartości nieruchomości warszawskiej. Naruszenie zasady ekwiwalentności świadczeń znacząco odbiegało od akceptowalnych uchybień i nie było obiektywnie usprawiedliwione. Dysproporcja pomiędzy ustaloną w umowie ceną sprzedaży a rzeczywistą wartością nieruchomości miała charakter rażąco, bowiem M i B Z nabyli roszczenia do nieruchomości za ułamek ich realnej wartości.

6.5. Reasumując, przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym. Należało zatem stwierdzić zaistnienie przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., stanowiącej podstawę uchylenia zakwestionowanej przez Komisję decyzji.

7. Wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, w szczególności w postaci utrudniania korzystania z lokalu i z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste

7.1. Komisja dostrzega również, że wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym. Nie ulega wątpliwości, że w toku postępowania administracyjnego organ administracji publicznej powinien nie tylko uwzględniać indywidualny interes prawny, ale także interes ogółu. Zgodnie z art. 7 k.p.a. w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego

wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli.

7.2. W piśmiennictwie zauważa się, że w stosowaniu prawa administracyjnego szczególną rolę odgrywa uwzględnianie w toku postępowania wykładni interesu społecznego i interesu jednostkowego oraz ustalanie relacji między nimi w ramach ww. art. 7 k.p.a. Dodatkowo w prawie administracyjnym kluczowe jest kryterium sprawiedliwości społecznej z art. 2 Konstytucji RP, w myśl którego Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej. Z tego względu uwzględnianie interesu społecznego pełni w prawie administracyjnym pełnią ważną rolę w usuwaniu kolizji między normami zrekonstruowanymi z różnych przepisów prawnych. Co jednak istotne, treść art. 7 in fine k.p.a. może wreszcie włączać się w ustalanie treści zasad prawa oraz roli tych zasad w procesie wykładni w ramach wykorzystywania reguł systemowo-funkcjonalnych (tak też L. Leszczyński, w: R. Hauser, A. Wróbel, Z. Niewiadomski, System prawa administracyjnego. Wykładnia w prawie administracyjnym, t.4, Warszawa 2015, s. 335-343).

W tym całym kontekście szczególną rolę odgrywa Komisja, która zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. jest organem administracji publicznej stojącym na straży interesu publicznego, w zakresie postępowań w przedmiocie wydania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich. W toku postępowanie rozpoznawczego Komisja obowiązana jest zatem nie tylko do przywrócenia stanu zgodnego z prawem, ale także do usunięcia skutków prawnych, niedających się pogodzić z interesem społecznym.

7.3. Przesłanką uchylecia decyzji reprivatyzacyjnej przez Komisję jest stwierdzenie, że jej wydanie doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, w szczególności do zastosowania uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający korzystanie z lokalu w nieruchomości warszawskiej groźby bezprawnej, przemocy wobec osoby lub przemocy innego rodzaju w stosunku do osoby zajmującej ten lokal (art. 30 ust. 1 pkt 6 w zw. z art. 29 ust. 1 pkt. 2-3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.).

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy należy mieć na względzie, że dla właściwego zdefiniowania interesu społecznego istotne znaczenie ma fakt, iż skutkami decyzji administracyjnej objęta jest nie tylko strona (strony) postępowania administracyjnego, ale również szereg innych podmiotów, których interesom prawo nie przyznaje rangi interesu prawnego (vide B. Adamiak, [w:] B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania

administracyjnego. Komentarz, Warszawa 2004, s. 71.). Chodzi o lokatorów zamieszkujących nieruchomości przy ul. Hożej 25. Obowiązek Komisji zważania przy załatwieniu niniejszej sprawy także na interesy faktyczne lokatorów stwarza znaczącą dla nich możliwość ochrony.

Na gruncie art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., naruszenie interesu społecznego musi mieć charakter rażący. Oznacza to, że naruszenie interesu społecznego musi mieć kwalifikowaną postać. Skutki rażąco sprzeczne z interesem społecznym wystąpią szczególnie wówczas, gdy będą dotyczyły istotnych wartości, których nieuwzględnienie w procesie stosowania prawa przez organ administracji publicznej (w niniejszym przypadku przez Prezydenta m.st. Warszawy) będzie nie do pogodzenia z punktu widzenia praworządności (vide wyrok SN z dnia 24 czerwca 1993 r., sygn. akt III ARN 33/93). Chodzi głównie o sytuacje, gdy decyzja organu administracyjnego narusza istotę chronionego konstytucyjnie dobra jednostki. W sytuacjach, gdy władcze działanie organu administracji publicznej wywołuje skutki nieproporcjonalne (nieadekwatne) do zamierzonego przez ustawodawcę celu, należy bez wątpienia mówić o skutkach rażąco sprzecznych z interesem społecznym. Na tym opiera się aksjologia związana ze wspomnianym wyrażeniem, ujętym w treści art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, sformułowanym na gruncie art. 31 ust. 3 Konstytucji RP (dotyczącym ograniczania konstytucyjnych praw), przyjęto, że spośród możliwych środków działania władzy publicznej należy wybierać możliwie najmniej uciążliwe dla podmiotów, wobec których mają być zastosowane, lub dolegliwe w stopniu nie większym, niż jest to niezbędne dla osiągnięcia założonego celu (vide orzeczenie z dnia 26 kwietnia 1995 r., K 11/94, OTK 1995 Nr 1, poz. 12; orzeczenie z dnia 30 października 1996 r., K 3/96, OTK 1996 Nr 5, poz. 41).

Zgodnie z art. 75 ust. 1 Konstytucji RP, władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Konstytucja pojmuje w sposób szeroki politykę władz publicznych w zakresie mieszkalnictwa oraz innych działań na rzecz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych; polityka ta obejmuje także problemy ochrony prawnej lokatorów (vide W. Skrzydło, Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz do art. 75, SIP Lex 2013). Wyrazem dążeń do realizacji tej polityki w zamierzeniu ustawodawcy było wydanie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. 1610 ze zm., dalej: „u.o.p.l.”). Ustawa ta zastąpiła ustawę z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali

mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Zmiana ta wynikała ze zmieniającej się rzeczywistości społeczno-ekonomicznej, a także potrzeby lepszej ochrony lokatorów oraz wzmocnienia stabilności stosunku najmu.

Konstytucyjna zasada ochrony praw lokatorów powinna być zrównoważona z konstytucyjną ochroną własności i innych praw majątkowych, zawartą w art. 21 i 64 Konstytucji RP. Należy podkreślić, że prawo własności nie jest prawem absolutnym. Jak podkreślono w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, we współczesnych systemach prawnych – bez względu na model ustrojowy państwa lub charakter polityki prowadzonej przez państwo czy tradycje respektowania wolności i praw człowieka – dominująca część prawa dotyczy różnego rodzaju interwencji państwa w sferę szeroko pojmowanego prawa własności (vide wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 października 2007 r., sygn. akt K 20/07). W związku z tym wskazano, iż: „(...) ocena wszelkich regulacji dotyczących prawa własności nie sprowadza się (...) do zagadnienia prawnej dopuszczalności wprowadzania ograniczeń jako takich, ale do kwestii dochowania konstytucyjnych ram, w jakich podlegające ochronie konstytucyjnej prawo może być ograniczane” (vide wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia z dnia 12 stycznia 1999, sygn. akt P 2/98). Możliwość ustanawiania, z zachowaniem prawem przewidzianych wymogów, ograniczeń dotyczących treści i zakresu ochrony prawa własności wynika z akceptowanego powszechnie zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego przekonania, że własność pełni także określone funkcje społeczne. Wprawdzie Konstytucja RP nie formułuje wprost – jak czyni to przykładowo ustawa zasadnicza RFN – zasady: „własność zobowiązuje”, niemniej ma ona bez wątpienia podstawę w zasadzie solidaryzmu społecznego (art. 20 Konstytucji). W orzecznictwie Trybunału wielokrotnie podkreślano, że: „(...) własność rodzi nie tylko uprawnienia, ale i obowiązki, zwłaszcza obowiązki legitymowane nakazami interesu publicznego (...). Prawo własności służy nie tylko ochronie autonomii i samorealizacji jednostki, ale pełni również szereg funkcji ogólnospołecznych” (vide wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 listopada 1997 r., K 22/97, wyrok z dnia 12 stycznia 2000 r., P 11/98; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 7 lutego 2001 r., K 27/00).

Komisja zwraca uwagę, że reglamentacji ustawowej podlegają najemcy lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (własność komunalna) oraz najemcy lokali nie wchodzących w te zasoby. Zgodnie z art. 1 u.o.p.l. ustawa ta reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Ustawa przyjęła postać unormowania uniwersalnego w tym sensie, że reguluje zasady i formy ochrony wszystkich lokatorów, zarówno z zasobów

mieszaniowych gmin, innych jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa, spółdzielni mieszkaniowych, zakładów pracy i osób fizycznych. W świetle art. 3 ust. 3 u.o.p.l., nie jest wykluczone zastosowanie innych ustaw regulujących ochronę praw lokatorów, jeśli są one korzystniejsze dla lokatora. Takie postanowienie zawarte we wskazanej ustawie oznacza przyjęcie minimalnego standardu ochrony lokatora; możliwe jest zaś stosowanie przepisu przewidującego dalej idące instrumenty ochronne. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 października 2007 r. (sygn. akt I CNP 66/07, Lex nr 861680) wskazał, iż: „(...) ustawę z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stosuje się w zasadzie do wszystkich stosunków prawnych uprawniających lokatora do używania lokalu mieszkalnego, z wyjątkami wyraźnie określonymi w ustawie (art. 1a i 3). Wyłącznie zaś do mieszkaniowego zasobu gminy stosuje się tylko te przepisy ustawy, z których wyraźnie to wynika (art. 4, 8 i 20-25 oraz dotyczące publicznego zasobu mieszkaniowego art. 6f, 7 i 14 ust. 7)”. Z kolei w postanowieniu z dnia 21 grudnia 2006 r. (sygn. akt III CZ 90/06, Lex nr 610091) Sąd Najwyższy zauważył, że „(...) uprawnienie do mieszkania, ze względu na swe funkcje, wiąże się z prawami osobistymi, tj. godnością człowieka, ponieważ radykalną alternatywę posiadania mieszkania stanowi bezdomność. W określonych wypadkach osobisty charakter uprawnienia może mieć dominujące znaczenie, np. w razie rozstrzygnięcia o prawie do lokalu socjalnego. W każdym jednak wypadku prawo do mieszkania ma również walor ekonomiczny, gdy jako dobro zbywalne, a przynajmniej ekwiwalentne może być nabyte za pieniądze. Dlatego prawne postacie władania lokalem mieszkalnym podlegające ochronie, związane z innymi prawami rzeczowymi lub obligacyjnymi (najem) uznawane są za prawa majątkowe”.

Zgodnie z art. 19 u.o.p.l. do ochrony praw lokatora do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Podobną ochronę petytoryjną, analogiczną do ochrony własności w zakresie korzystania z lokalu przez najemcę, zapewnia art. 690 k.c., w którego świetle do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

Z powyższego wynika zatem, że najemcy przysługuje taka sama ochrona prawna do używania lokalu jak właścicielowi lokalu. Ochrona taka obejmuje zarówno najemców lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, jak i najemców lokali nie należących do tej kategorii. Do chwili ustania stosunku najmu najemca ma wyłączne uprawnienie do korzystania z rzeczy, z wyłączeniem nawet samego wynajmującego. Nie może on na przykład wejść do lokalu i nakazać najemcy jego natychmiastowe opuszczenie. Nie mogą tego zrobić także osoby trzecie, nie mające żadnych praw do lokalu. Najemca jest

chroniony przez prawo tak jak prawowity właściciel i ma prawo korzystać z rzeczy w sposób wyłączny i niezakłócony. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 19 lutego 2002 r. (sygn. akt: IV CKN 769/00) i z dnia 28 listopada 1975 r., (sygn. akt III CRN 224/75): „(...) najemcy przysługuje ochrona wypływająca z odpowiedniego zastosowania środków właściwych dla ochrony prawa własności właściciela rzeczy. Jediną przesłanką skuteczności tej ochrony jest istnienie uprawnienia do używania lokalu, które jest skuteczne w stosunku do osób trzecich, jak i w stosunku do samego wynajmującego”.

7.4. Zdaniem Komisji sytuacja lokatorów kamienicy przy ul. Hożej 25 w Warszawie w następstwie wydania decyzji reprivatyzacyjnej radykalnie się pogorszyła w wielu aspektach faktycznych i prawnych.

7.4.1. Zły stan techniczny budynku i prowadzenie przez nabywcę nieruchomości prac remontowych w sposób wykraczający poza normalne standardy tych pracy.

Prowadzenie przez nabywcę nieruchomości prac remontowych w sposób wykraczający poza normalne standardy tych pracy służyło wywieraniu nacisku na najemców lokali mieszkalnych w celu doprowadzenia do ich „dobrowolnego” opuszczenia lokali mieszkalnych. Takie działanie wywoływało stres, ale także poczucie zagrożenia u lokatorów. W przedmiotowej sprawie uciążliwość prac remontowych wykraczała zdecydowanie poza normy społecznie akceptowalne.

Z pisma z dnia 22 września 2017 r. Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy (dalej: PINB) wynika, że w związku z pisemną informacją lokatorów kamienicy przy ul. Hożej 25 w Warszawie dotyczącą prowadzonych robót budowlanych w ww. budynku, stanowiących zdaniem wnioskodawców zagrożenie, PINB decyzją z dnia r. (nr) nakazał inwestorom wykonanie robót budowlanych, polegających na wzmocnieniu konstrukcji budynku przy ul. Hożej 25 poprzez zastosowanie stalowych portali spawanych umieszczonych w osiach wyburzonych ścianek działowych. Po bezskutecznym upływie terminu wynikającym z wezwania zobowiązanego do realizacji nałożonych obowiązków, decyzją Nr z dnia r. PINB nakazał inwestorowi doprowadzenie części piwnic i parteru w budynku przy ul. Hożej 25 do stanu poprzedniego. W ww. piśmie z dnia 22 września 2017 r. PINB wskazał także, że w sprawie stanu technicznego kominów budynku przy ul. Hożej 25 w Warszawie została wydana decyzja nakazująca Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości ul. Hoża 25 w Warszawie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego kominów budynku przy ul. Hożej 25 w Warszawie poprzez wniesienie pionów kominowych ponad dach nadbudowanej części sąsiedniego budynku przy ul. Hożej .

Niezależnie od stanu technicznego budynku położonego przy ul. Hożej 25, właściciel nieruchomości prowadził prace remontowe w sposób wykraczający poza normalne standardy tych prac, których celem jednak nie była pożądana naprawa stanu technicznego budynku, a wywieranie nacisku na najemców lokali mieszkalnych.

Powyższe okoliczności potwierdziły również zeznania świadka J. M., złożone na rozprawie w dniu 16 listopada 2017 r. Świadek zeznała, że w nieruchomości zostały zasłonięte kominy, które nie są drożne. Świadek zeznała również, że na ścianach budynku przy ul. Hożej 25 były pęknięcia na skutek robót budowlanych prowadzonych w budynku przy ul. Hożej

7.4.2. Najemcy lokali mieszkalnych stali się adresatami bezpośrednich gróźb i przemocy innego rodzaju

W ocenie Komisji formy wywierania presji i nacisku wobec najemców właścicieli lokali mieszkalnych były różnorodne. Zaliczyć od nich należy zastraszanie, nękanie lokatorów, wykonywanie uciążliwych prac remontowych w celu uniemożliwienia mieszkańcom „normalnego” zamieszkiwania i groźby procesów sądowych. Wskazane działania stanowią ewidentny objaw psychicznego nękania w celu doprowadzenia do dobrowolnego opuszczenia lokalu mieszkalnego z uwagi na brak możliwości korzystania z niego zgodnie z zasadami współżycia społecznego. Działanie takie mogło skutkować narażeniem zdrowia i życia mieszkańców przedmiotowej kamienicy, co z pewnością narusza rażąco interes społeczny.

Z materiału dowodowego wynika, że w dniu 3 stycznia 2013 r. działający wspólnie i w porozumieniu z M. M. mężczyzna w wieku ok. 25 lat użył wobec 80-letniego lokatora B. T. przemocy – odpychając go, przytrzymując zamykane drzwi nogą i zamachując się na niego ręką (vide: protokół przesłuchania świadka J. M. akta śledztwa prowadzonego przez Prokuraturę Rejonową o sygn. akt).

Z materiałów Samorządowego Kolegium Odwoławczego (sygn. akt) - z pisma B. T. z dnia r., wynika, że po uzyskaniu decyzji reprivatyzacyjnej z dnia z r.nr M. M. wraz z osobą dobraną do pomocy siłą wkraczał na teren budynku przy ul. Hożej 25.

Powyższe potwierdziły także zeznania świadka J. M., złożone na rozprawie przed Komisją w dniu 16 listopada 2017 r., która zeznała, że M. M. próbował wejść do budynku przy ul. Hożej 25, lecz nie został wpuszczony. Ponadto drugie wyjście z budynku przy ul. Hożej 25 (prowadzące na działkę gruntu nr zostało

zablokowane przez M. M. w dniu 1 sierpnia 2013 r. Pierwotnie zabito je deskami, a następnie zainstalowano kratę, co nie pozostało bez wpływu na komfort użytkowania lokali w budynku. Drugie wyjście służyło również do wynoszenia śmieci do położonych tuż obok kontenerów. M. : M. w toku śledztwa prowadzonego pod kątem art. 165 § 1 pkt 3 k.k. zeznał, iż nie wie kto zabił deskami drzwi wyjściowe, a następnie zamontował kratę. Zeznania te nie korespondują jednak z treścią pisma M. M. z dnia 8 stycznia 2014 r., kiedy to zadeklarował Wspólnocie Mieszkaniowej Hoża 25 udostępnienie klucza do zainstalowanej okratowanej bramy przesuwanej wyłącznie do celów ewakuacyjnych, po dojściu do porozumienia w sprawie remontu wspólnej bramy-prześwitu w budynku przy ul. Hożej 25 i korzystania z niej (k. 28, w aktach śledztwa prowadzonego przez Prokuraturę Rejonową W. o sygn. akt

„, protokół przesłuchania świadka J M .

Jako kolejny przykład zachowań beneficjenta M M , wymierzonych w korzystanie z lokali w nieruchomości warszawskiej przez ich lokatorów, należy wskazać szereg zachowań prowokacyjnych, mających na celu zastraszenie dotychczasowych lokatorów. Z zeznań świadka J M wynika, że na podwórku nieruchomości przy ul. Hożej 25 i znajdowały się nieczystości, śmieci znajdowały się pod budynkiem. Z dokumentu - Zestawienie zdarzeń zlokalizowanych przy ul. Hożej 25 oraz w Warszawie, zarejestrowanych w systemie informatycznych Straży Miejskiej - System Wspomagania Dowodzenia w okresie od dnia 1 stycznia 2008 r. do dnia 11 października 2008 r. wynika, że w nieruchomości przy ul. Hożej 25 przebywali bezdomni – zarówno w opuszczonych lokalach, na klatkach schodowych, jak również na podwórku. Z ww. dokumentu wynika również, że na podwórku zalegały śmieci, które nie były wywożone.

Z pisma Komendanta Policji z dnia r. dotyczącego interwencji Policji w okresie od dnia 1 stycznia 2008 r. do dnia 18 października 2017 r. pod adresem Hoża 25 i Hoża w Warszawie w sprawach naruszeń praw lokatorów wynika, że Policja podejmowała liczne interwencje pod ww. adresami. Lokatorzy zgłaszali m.in. zamknięcie bramy wjazdowej, zakłócanie spokoju poprzez nieznanych mężczyzn. Z pisma powyższego wynika również, że Policja podejmowała interwencję w sprawie zabicia deskami drzwi wyjścia ewakuacyjnego z budynku, zamknięcia bramy, ograniczając w ten sposób wejście na klatkę schodową oraz zaspawanie wejścia do klatki schodowej oraz bramy wjazdowej mieszkańcom nieruchomości.

Taktyka M . M . wymierzona była na wywołanie wśród mieszkańców kamienicy strachu i zniechęcenia oraz presji do jej opuszczenia. Powyższe działania naruszały poczucie bezpieczeństwa i miru domowego, bowiem prawo do nieskrępowanego zamieszkania bez obawy i strachu o przyszłość stanowi podstawowe prawo podmiotowe każdego obywatela i korzysta z ochrony. Czynności podejmowane przez nabywców za pośrednictwem dobranych do pomocy osób, wymierzone wobec lokatorów – niektórych w bardzo podeszłym wieku – godzą w zasady współżycia społecznego, naruszają przy tym interes publiczny, bowiem Państwo chroni prawa i wolności jednostki, a jakiegokolwiek ich ograniczenie winno wynikać z podstawy ustawowej. Normatywnej podstawy do zastraszania, nękania i wywierania psychicznej presji wobec mieszkańców nie stanowią ani przepisy wymienionej ustawy o ochronie lokatorów, ani przepis k.c. ani żadne inne regulacje prawne.

W ocenie Komisji, wymienione wyżej działania M . M . były niezgodne z prawem. Stosowanie nacisku wobec lokatorów przy ulicy Hożej 25 stało w rażącej sprzeczności z zasadą ochrony interesu społecznego.

7.5. Komisja podkreśla, że również w ocenie Społecznej Rady (opinia nr 11 z dnia 22 listopada 2017 r.) wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym poprzez:

1) brak dbałości przedstawicieli miasta o najemców lokali, którzy zawarli umowy najmu z gminą, w przypadku zwrotu nieruchomości dawnym właścicielom lub ich następcom prawnym,

2) przekazanie kamienicy nowym „właścicielom” wraz z najemcami mieszkań komunalnych, z ważnymi umowami najmu, choć wypowiedzenie takiej umowy ma szczególny tryb. Rada wskazała, że zgodnie z zawartą umową najmu komunalnego m.st. Warszawa powinno przed przekazaniem kamienicy podjąć próbę porozumienia, aby zaproponować najemcy komunalnemu inny odpowiedni lokal lub opłacić różnicę czynszu pomiędzy komunalnym a rynkowym, który proponuje nowy właściciel albo w inny sposób zrekompensować naruszenie przez miasto wiążącej umowy najmu.

7.6. W ocenie Komisji przedstawione wyżej okoliczności faktyczne poparte zeznaniami świadka oraz powoływaną opinią Społecznej Rady, mające także odzwierciedlenie w pozostałym materiale dowodowym wskazują jednoznacznie, że działania właściciela rażąco godziły w interes społeczny poprzez naruszenie interesu najemców lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Hożej 25 w Warszawie.

7.7. Komisja wzięła pod uwagę, że postanowieniem z dnia . . . r. śledztwo w sprawie sprowadzenia niebezpieczeństwa powszechnego w sierpniu 2013 r.

dla zdrowia przebywających osób i mienia znajdującego się w kamienicy przy ul. Hożej 25 w Warszawie zostało umorzone, z uwagi na brak znamion czynu zabronionego. Okoliczności wskazane w treści uzasadnienia odnosiły się jednak wyłącznie do stanu prawnego (obowiązków wynikających z przepisów przeciwpożarowych), a nie kwestionowały samego sprawstwa M. M. – polegającego na uporczywym zachowaniu blokowania drzwi wyjściowych do budynku przy ul. Hożej 25, a utrudniającym w istotny sposób korzystanie z lokali w nieruchomości warszawskiej. Utrudnienie to miało charakter na tyle uciążliwy, że lokatorzy i właściciele lokali przy ul. Hożej 25 byli na tyle zdeterminowani, iż wynajęli prawnika i złożyli zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa, żądając wszczęcia postępowania wobec jednego z beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej. W zeznaniach złożonych w toku śledztwa świadek W. B. wskazywał, że zainstalowanie bramy wpływa negatywnie na ich poczucie bezpieczeństwa (brak dodatkowego wyjścia ewakuacyjnego), powoduje utrudnienie w możliwości wyrzucania śmieci (kontener położony był na podwórku, do którego szybszy dostęp był drzwiami prowadzącymi na działkę gruntu nr), czy wreszcie rysuje ścianę budynku (k. 17-18, w aktach śledztwa prowadzonego przez Prokuraturę Rejonową o sygn. akt). Wymaga podkreślenia, że Wspólnota Mieszkaniowa Hoża 25 próbowała porozumieć się z M. M. i w celu normalnego korzystania z nieruchomości, jednak że w ocenie Komisji, jego zachowanie było celowe i uporczywe, a zmierzało jedynie do utrudnienia korzystania z nieruchomości przez osoby zajmujące lokale położone w tym budynku.

7.8. Taktyka właścicieli nieruchomości wymierzona była na wywołanie wśród mieszkańców kamienicy strachu i zniechęcenia oraz presji do jej opuszczenia. Powyższe działania naruszały poczucie bezpieczeństwa i miru domowego, bowiem prawo do nieskrępowanego zamieszkania bez obawy i strachu o przyszłość stanowi podstawowe prawo podmiotowe każdego obywatela i korzysta z ochrony. Czynności podejmowane przez nabywców nieruchomości za pośrednictwem dobranych do pomocy osób, wymierzone wobec lokatorów – niektórych w bardzo podeszłym wieku – godzą w zasady współżycia społecznego, naruszają przy tym interes publiczny, bowiem zgodnie z tym ostatnim państwo chroni prawa i wolności jednostki, a jakiegokolwiek ich ograniczenie winno wynikać z podstawy ustawowej.

Warto także wskazać, że wymieniona ustawa o ochronie lokatorów szczególną ochroną obejmuje osoby w wieku powyżej 75 lat, do których w chwili wydania decyzji reprivatyzacyjnej zaliczał się lokator B. T. wskazując w art. 11 ust. 12, że

jeżeli lokatorem - któremu właściciel wypowiada stosunek prawny nie później niż na 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, gdy właściciel zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu - jest osoba, której wiek w dniu otrzymania wypowiedzenia przekroczył 75 lat i po upływie terminu wypowiedzenia nie będzie posiadała tytułu prawnego do innego lokalu, w którym może zamieszkać, ani nie ma osób, które zobowiązane są wobec niej do świadczeń alimentacyjnych, to wypowiedzenie staje się skuteczne dopiero w chwili śmierci lokatora.

W ocenie Komisji, wymienione wyżej działania obecnego właściciela było niezgodne z prawem. Stosowanie nacisku wobec lokatorów przy ulicy Hożej 25 stało w rażącej sprzeczności z zasadą ochrony interesu społecznego.

7.9. Ponadto w trakcie składania zeznań w toku rozprawy administracyjnej w dniu 16 listopada 2017 r. świadek J. M., zeznała, że pozostaje w stosunku najmu z Urzędem Miasta Stołecznego Warszawy od 1996 r., a żaden przedstawiciel tego organu nie zainteresował się losami lokatorów kamienicy przy ul. Hożej 25. Jednocześnie świadek zeznała, że lokatorzy kamienicy przy ul. Hożej 25 w Urzędzie Miasta uzyskali zapewnienie, że będzie możliwość wykupu lokali komunalnych w kamienicy przy ul. Hożej 25.

7.10. W ocenie Komisji decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr doprowadziła do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, w szczególności poprzez zastosowanie przez M. M. zachowań, w tym także przemocy, uporczywie i w sposób istotnie utrudniających korzystanie z lokali w nieruchomości warszawskiej, wobec osób zajmujących lokale przy ul. Hożej 25.

7.11. W rezultacie doszło do zaistnienia przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., znajdującego oparcie w przedstawionych powyżej normach konstytucyjnych.

8. Podstawy uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej

8.1. Komisja, uznała, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr , powinna zostać uchylona w części obejmującej punkty 1 i 2 sentencji, tj.:

- ustanawiającej na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego części gruntu o powierzchni m², oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr w obrębie , dla której prowadzona jest księga wieczysta nr położonego w Warszawie przy ul. Hożej 25 na rzecz: B M Z w udziale

wynoszącym części oraz M₁ M₂ w udziale wynoszącym ' części (punkt 1.);

- ustalającej czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w punkcie 1. decyzji w wysokości 68,56 zł netto (słownie: sześćdziesiąt osiem złotych 56/100) płatny z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku na konto Dzielnicy Śródmieście Urzędu m.st. Warszawy (punkt 2.).

8.2. Zgodnie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której:

- 1) utrzymuje w mocy decyzję reprivatyzacyjną albo
- 2) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy, albo, uchylając tę decyzję, umarza postępowanie w całości albo w części albo,
 - 2a) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i zawiesza postępowanie w przypadku przeszkody uniemożliwiającej dalsze prowadzenie postępowania i wydanie decyzji, albo,
- 3) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, albo
- 3a) stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w całości lub w części, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego lub w przepisach szczególnych, albo
- 4) w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, stwierdza wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić, albo
- 5) umarza postępowanie rozpoznawcze, albo
- 6) rozpoznaje wniosek o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

Stosownie do art. 29 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, wydając decyzję o której mowa w ust. 1 pkt 3 Komisja wskazuje okoliczności, które należy wziąć po uwagę przy ponownym rozpatrzeniu sprawy. Zapłaty i wskazania Komisji co do dalszego postępowania są wiążące dla organu, któremu przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia.

W myśl zaś art. 30 ust. 1 ustawy Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli:

- 1) dowody, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, okazały się fałszywe;
- 2) decyzja reprivatyzacyjna została wydana w wyniku przestępstwa;
- 3) wyszły na jaw istotne dla sprawy nowe okoliczności faktyczne lub nowe dowody istniejące w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej, nieznane organowi, który ją wydał;
- 4) decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa;
- 4a) stwierdzono inne naruszenie przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć istotny wpływ na wynik sprawy, w szczególności jeżeli stroną postępowania o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej była osoba, która nie była osobą uprawnioną w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu, osobę uprawnioną reprezentował kurator ustanowiony dla osoby nieznanej z miejsca pobytu, a nie było podstaw do jego ustanowienia, ustanowiono kuratora spadku działającego w imieniu osoby nieżyjącej lub z naruszeniem przepisów o dziedziczeniu, w tym przepisów dotyczących dziedziczenia spadków wakujących lub nieobjętych, lub stwierdzono naruszenie prawa materialnego, które miało wpływ na wynik sprawy;
- 4b) decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu;”;
- 5) przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, w szczególności jeżeli nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej;
- 6) wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, w szczególności do zastosowania uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający korzystanie z lokalu w nieruchomości warszawskiej groźby bezprawnej, przemocy wobec osoby lub przemocy innego rodzaju w stosunku do osoby zajmującej ten lokal;
- 7) decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo przyznania, na podstawie przepisów odrębnych, świadczenia w związku z przejściem własności nieruchomości;
- 8) decyzja reprivatyzacyjna dotyczy osoby prawnej powstałej przed dniem 1 września 1939 r., której akcje lub udziały objęto w sposób niezgodny z prawem.

Z kolei zgodnie z treścią art. 30 ust. 4 ustawy Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 3, jeżeli nieruchomości warszawska jest zamieszkała przez lokatorów, którym do dnia wydania decyzji reprivatyzacyjnej nie zapewniono lokali zamiennych lub lokali socjalnych.

8.3. Według Komisji, w sprawie zostały zrealizowane przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 1, 3, 4, 4a, 4b, 5 i 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Jak stwierdzono powyżej, Prezydent m.st. Warszawy w sposób rażąco naruszył przepisy prawa - art. 7 w związku z art. 77 § 1 k.p.a., i w konsekwencji art. 7 ust. 1 dekretu, poprzez prowadzenie postępowania z rażąco uchybieniem zasadom: prawdy obiektywnej, rzetelności, bezstronności i czynnego udziału stron w postępowaniu.

Jak stwierdzono powyżej, po pierwsze, Prezydent m.st. Warszawy w sposób rażąco naruszył przepisy prawa – tzn.: art. 7 w związku z art. 77 § 1 k.p.a. i w konsekwencji art. 7 ust. 1 dekretu, poprzez prowadzenie postępowania z rażąco uchybieniem zasadom: prawdy obiektywnej, rzetelności oraz ochrony interesu społecznego i sprawiedliwości społecznej.

Po drugie, w rozpoznawanym przypadku Prezydent m.st. Warszawy nie ustalił, czy została spełniona przesłanka „posiadania gruntu”, o której mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

Po trzecie, Prezydent m.st. Warszawy ustalił nieprawidłowy krąg osób uprawnionych do skutecznego wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do udziału w prawach i roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości, przysługujących pierwotnie H M oraz w odniesieniu do udziału w prawach i roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości, przysługujących pierwotnie Z M. Prezydent m.st. Warszawy nie zbadał okoliczności zastosowania Kodeksu Napoleona i dziedziczenia spadku jako wakującego w niniejszej sprawie, w odniesieniu do nabycia spadku po H M. Jednocześnie w sprawie wyszły na jaw nowe okoliczności faktyczne w postaci zakwestionowania autentyczności testamentu Z M przez biegłego. Dowód w postaci testamentu Z M, m.in. na podstawie którego ustalono krąg stron postępowania, okazał się fałszywy.

Po czwarte, Prezydent przyznał prawo użytkowania wieczystego do nieruchomości, która jedynie w części była przedmiotem współwłasności przedwojennych właścicieli nieruchomości.

Po piąte, Prezydent m.st. Warszawy dokonał nieprawidłowego wyliczenia wielkości udziału sprzedanego M M', dokonując nieprawidłowej interpretacji aktu notarialnego Rep. A z dnia r., co spowodowało również nieprawidłowe ustalenie wielkości udziału odziedziczonego przez A K

Co więcej postanowienie prostujące błąd w wyliczeniu wielkości udziałów obarczone jest wadą prawną.

Po szóste, w następstwie wydania zakwestionowanej decyzji M M nabył udział w prawach i roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości jedynie za ułamek – realnej wartości tego udziału nieruchomości. Komisja uznała, że taka dysproporcja świadczenia wzajemnego (ceny zbytych praw i roszczeń) względem wartości nieruchomości niewątpliwie ma charakter rażący i narusza interes społeczny.

Po siódme, skutki decyzji okazały się rażąco sprzeczne z interesem społecznym. Znalazło to odzwierciedlenie przede wszystkim w naruszeniu praw lokatorów.

9. Rozpoznanie wniosku dekretowego przez Komisję

9.1. Posiadanie nieruchomości w chwili objęcia gruntu w posiadanie przez gminę

Rozpoznając na nowo wniosek dekretowy Komisja uznała, że nie istnieją podstawy do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w niniejszej sprawie.

9.2. Posiadanie nieruchomości w chwili objęcia gruntu w posiadanie przez gminę

Rozpoznając wniosek o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego złożony w niniejszej sprawie, Komisja przeprowadziła w pierwszej kolejności postępowanie wyjaśniające, czy w sprawie zaistniała przesłanka posiadania przedmiotowego gruntu przez podmiot uprawniony w chwili złożenia wniosku.

Komisja ustaliła, że brak jest pozytywnej przesłanki z art. 7 ust. 1 dekretu, co implikują odmowę ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w niniejszej sprawie. Zebrany materiał dowodowy nie pozwala bowiem na przyjęcie, że dotychczasowi właściciele byli posiadaczami nieruchomości. Nie można co prawda wykluczyć posiadania nieruchomości przez A B w chwili złożenia wniosku, gdyż zamieszkiwała wówczas w Warszawie w nieruchomości sąsiadującej do nieruchomości, o której zwrot się starała. Prezydent m.st. Warszawy nie zbadał jednak w ogóle tej kwestii i nie odniósł się do niej w treści uzasadnienia decyzji. Z kolei posiadanie nieruchomości przez Z M było niemożliwe z uwagi na jego śmierć w K w dniu / r. Ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika także, aby spadkobiercy Z M posiadali przedmiotową nieruchomość.

9.3. Strony postępowania dekretowego

Odnosząc się do kwestii ustalenia kręgu stron uprawnionych z art. 7 ust. 1 dekretu, jak wskazano powyżej, począwszy od dnia r. w obrocie prawnym funkcjonował

spadek po H M Prezydent m.st. Warszawy nie ustalił, czy istniały podstawy do przyjęcia, że spadek po ww. był wakujący. W skład spadku wchodził udział w wysokości praw i roszczeń do nieruchomości przy ul. Hożej 25. Z tego powodu nie istniały podstawy do przyjęcia, że – w części obejmującej spadek po H M – K B uzyskała uprawnienia do złożenia wniosku z art. 7 ust. 1 dekretu w zakresie praw i roszczeń do nieruchomości przy ul. Hożej 25. Jeżeli zastosowanie znalazłyby przepisy Kodeksu Napoleona dotyczące spadków wakujących, z upływem trzydziestoletniego terminu przedawnienia, tj. w dniu r., zaistniałyby podstawy do przyjęcia, że spadek po H M nabył Skarb Państwa (art. 789 w zw. z art. 2262 tego Kodeksu).

9.4. Nieruchomość została zniszczona w latach 1939-1945 więcej niż w 66%

9.4.1. Komisja ustaliła, że nieruchomość przy ul. Hożej 25 została zniszczona w latach 1939-1945 więcej niż w 66%, co wypełnia przesłankę z art. 214a pkt 4 u.g.n.

Zgodnie z art. 214a u.g.n., można odmówić ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz poprzedniego właściciela gruntu w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu niezależnie od przyczyn wymienionych w art. 7 ust. 2 tego dekretu, także ze względu na:

- 1) przeznaczenie lub wykorzystywanie na cele określone w art. 6;
- 2) sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste na rzecz osób trzecich;
- 3) zabudowę przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego dokonaną po dniu wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, której wartość przenosi znacznie wartość zajętego na ten cel gruntu;
- 4) odbudowę lub remont, dokonany ze środków publicznych, budynków, o których mowa w art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, zniszczonych w latach 1939-1945 więcej niż w 66%;
- 5) brak możliwości dokonania zgodnego z prawem i ładem przestrzennym podziału nieruchomości, której jedynie część jest przedmiotem roszczenia określonego w art. 7 ust. 1 i 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy.

Dodatkowo należy zauważyć, że zgodnie z art. 5 dekretu, budynki oraz inne przedmioty, znajdujące się na gruntach, przechodzących na własność gminy m. st. Warszawy, pozostają własnością dotychczasowych właścicieli, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. Według art. 6 dekretu, gmina m.st. Warszawy może wyznaczyć właścicielowi przedmiotów, znajdujących się na gruncie, który przeszedł na własność gminy i został przez

nią objęty w posiadanie, stosowny termin dla zabrania tych przedmiotów. W razie bezskutecznego upływu terminu własność tych przedmiotów przechodzi na gminę m.st. Warszawy. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do budynków, z wyjątkiem budynków zniszczonych, które według orzeczenia władzy budowlanej ze względu na stan zniszczenia nie nadają się do naprawy i powinny ulec rozbiórce.

Sąd Najwyższy, dokonując wykładni art. 6 ust. 2 dekretu, przyjął, że oceny stopnia zniszczenia należy dokonywać na podstawie przepisów dekretu o rozbiórce i naprawie budynków zniszczonych i uszkodzonych wskutek wojny. W art. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o rozbiórce i naprawie budynków zniszczonych i uszkodzonych wskutek wojny (Dz. U. z 1945 r. Nr 50, poz. 281) ustawodawca zdefiniował pojęcie budynku zniszczonego (ust. 3) oraz budynku uszkodzonego (ust. 4). Z obu tych przepisów, podobnie zresztą jak z art. 6 ust. 2 dekretu, wynika swoista delegacja dla władzy budowlanej, która dokonuje oceny, czy dany budynek nadaje się wyłącznie do rozbiórki (a więc jest budynkiem zniszczonym), czy też może być doprowadzony do stanu używalności – a więc jest budynkiem jedynie uszkodzonym (por. wyrok SN z dnia 29 października 1999 r., I CKN 108/99, LEX nr 142595; H. Ciepła, R. M. Sarbiński, K. Sobczyk-Sarbińska, Roszczenia przysługujące byłym właścicielom tzw. gruntów warszawskich, SIP Lex 2013, Rozdział 1.1.6).

Natomiast według art. 7 ust. 5 dekretu, w razie niezgłoszenia wniosku, przewidzianego w ust. 1, lub nieprzyznania z jakichkolwiek innych przyczyn dotychczasowemu właścicielowi wieczystej dzierżawy albo prawa zabudowy, gmina obowiązana jest uiścić odszkodowanie w myśl art. 9.

Należy wskazać, że art. 5 dotyczył wyłącznie tych budynków, które nie podlegały rozebraniu w myśl art. 2 lub art. 3 dekretu o rozbiórce i naprawie budynków zniszczonych i uszkodzonych wskutek wojny, czy art. 6 ust. 2 dekretu. Oznacza to, że ówcześni właściciele zabudowanych nieruchomości zachowali prawo własności należących do nich budynków, które podczas wojny nie uległy uszkodzeniom bądź zostały uszkodzone, jednakże ich stan wymagał jedynie prac remontowych. Natomiast w myśl art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 3 lipca 1947 r. o popieraniu budownictwa (Dz.U. 1947 Nr 52, poz. 270), naprawę budowli, położonych na Ziemiach Odzyskanych, zniszczonych więcej niż w 33%, a na pozostałym obszarze kraju więcej niż w 66%, uważa się za budowlę nową. Budynek zniszczony, ale istniejący w dniu wejścia w życie dekretu i nadający się do naprawy był budynkiem w rozumieniu art. 5 dekretu oraz – jak stwierdził SN w wyroku z dnia 7 lipca 2004 r.,

sygn. akt I CK 108/2004 (publ. Lex nr 585666) – budynkiem uszkodzonym w ujęciu dekretu o rozbiórce i naprawie budynków zniszczonych i uszkodzonych wskutek wojny.

9.4.2. Rozważając zasadność wniosku dekretowego dotyczącego nieruchomości o nr. hip. , położonej przy ul. Hożej 25, zawierającej powierzchni sążni kwadratowych w kontekście art. 214a pkt 4) u.g.n., w ocenie Komisji należało ustalić stopień uszkodzenia budynków położonych na całej nieruchomości warszawskiej o nr. hip.

Jakkolwiek decyzja Prezydenta m. st. Warszawy nr , z dnia , c. dotyczyła jedynie gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr a zatem również budynku położonego jedynie na tym gruncie, jednak materiał dowodowy zgromadzony w sprawie, w tym przede wszystkim dokumentacja przesłana przez Archiwum Państwowe w Warszawie zawierająca opisy zniszczeń budynków, dotyczy budynków położonych na nieruchomości położonej przy ul. Hożej 15 nr hip. , a nie jedynie gruntu oznaczonego obecnie jako działka ewidencyjna nr .

Z dokumentów powyższych wynika, że przedmiotowa nieruchomość gruntowa jest obecnie zabudowana częścią odbudowanego po 1945 r. czteropiętrowego budynku frontowego i oficyny, który znajduje się gruncie oznaczonym jako działka ewidencyjna nr . oraz budynkiem wybudowanym w 1960 r. w miejscu pozostałej, zniszczonej do parteru w czasie wojennym i następnie rozebranej, części budynku frontowego, który znajduje się na gruncie oznaczonym jako działka ewidencyjna nr Na działce ewidencyjnej nr znajduje się podwórko. Na gruncie oznaczonym jako działka ewidencyjna nr w dacie złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej nie pozostał zatem żaden fragment przedwojennego budynku frontowego. Nowy budynek, który obecnie znajduje się na gruncie oznaczonym jako działka ewidencyjna nr , został wybudowany w miejsce zniszczonej działaniami wojennymi części budynku frontowego dopiero w 1960 r. ze środków publicznych. Po wojnie zachował się zaś jedynie fragment budynku frontowego oraz budynku oficyny, który znajduje się na gruncie oznaczonym jako działka ewidencyjna nr położony obecnie przy ul. Hożej , a zatem nie będącym przedmiotem niniejszego postępowania.

9.4.3. Zgodnie z art. 5 w związku z art. 6 dekretu własnością dotychczasowych właścicieli gruntów przechodzących na własność gminy m.st. Warszawy pozostały budynki, niezniszczone wskutek działań wojennych oraz uszkodzone, które według orzeczenia władzy budowlanej nadawały się do naprawy (zob. wyrok SN z dnia 29 października 1999 r., I CKN 108/99, LexisNexis nr 389544). Budynek zniszczony, ale istniejący w dniu wejścia w życie dekretu i nadający się do naprawy był budynkiem w rozumieniu art. 5 dekretu oraz – jak stwierdził SN w wyroku z dnia 7 lipca 2004 r., I CK 108/2004, LEX nr 585666 – budynkiem

uszkodzonym w ujęciu dekretu o rozbiórce i naprawie budynków zniszczonych i uszkodzonych wskutek wojny (Dz. U. z 1945 r. Nr 50, poz. 281).

W przedmiotowej sprawie w miejsce doszczętnie zniszczonego budynku, położonego na gruncie oznaczonym jako działka ewidencyjna nr , został odbudowany w 1960 r. nowy budynek ze środków publicznych. Oznacza to, że stopień zniszczenia budynku nie pozwalał – w sposób oczywisty – na ustanowienie użytkowania wieczystego i zwrot nieruchomości budynkowej, ze względu na odbudowę dokonaną ze środków publicznych budynku zniszczonego w latach 1939-1945 w 100 %. W sprawie będzie miał zatem zastosowanie art. 214a pkt 4 u.g.n.

9.4.4. Wobec powyższych ustaleń Komisja stwierdziła – na mocy art. 7 ust. 1 dekretu oraz art. 214a pkt 4 u.g.n. – że nie istnieją w sprawie podstawy do uwzględnienia wniosku dekretowego.

9.5. Brak możliwości dokonania zgodnego z prawem i ładem przestrzennym podziału nieruchomości, której jedynie część jest przedmiotem roszczenia z art. 7 ust. 1 dekretu

9.5.1. Jak ustalono w rozważaniach na temat podstaw uchylenia przedmiotowej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy, w rozpoznawanym przypadku w sposób nieprawidłowy dokonano zwrotu przedmiotowej nieruchomości decyzją reprivatyzacyjną. Analiza dokumentacji znajdującej się w aktach sprawy oraz dowodu z opinii biegłego geodety wskazuje, że jedynie część nieruchomości położonej przy ul. Hożej 25 powinna być przedmiotem decyzji reprivatyzacyjnej – z uwagi na fakt, że jedynie część przedmiotowej nieruchomości była własnością dawnych właścicieli hipotecznych.

Na podstawie analizy akt postępowania oraz dowodu z opinii biegłego geodety w ocenie Komisji wywieść należy, że przedmiotową decyzją reprivatyzacyjną zwrócono następcom prawnym grunt należący do Miasta Stołecznego Warszawy o powierzchni ha, który nigdy nie był przedmiotem własności dawnych właścicieli hipotecznych, a stanowił fragment dawnej ul. S: (obecnie ul. ks. I. Skorupki).

9.5.2. W rezultacie powyższego należy stwierdzić, że w rozpatrywanym przypadku zaistniała przesłanka z art. 214a pkt 5 u.g.n., tzn. nie istnieje możliwość dokonania zgodnego z prawem i ładem przestrzennym podziału nieruchomości, której jedynie część jest przedmiotem roszczenia określonego w art. 7 ust. 1 i 2 dekretu. Wobec tego Komisja stwierdziła że nie istnieje podstawa do uwzględnienia wniosku dekretowego.

10. Brak uchylenia decyzji w pozostałej części

10.1. W odniesieniu do pozostałej części decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., tj. co do pkt 3 decyzji, w której odmówiono jej beneficjentom ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego gruntu opisanego w ewidencji jako działka: nr z obrębu , Komisja stwierdziła, że rozstrzygnięcie to nie naruszało prawa lub interesu społecznego. Grunt ten został wcześniej oddany w użytkowanie wieczyste właścicielom lokali mieszkalnych nr oraz znajdujących się w budynku przy ul. Hożej 25.

10.2. W orzecznictwie sądownoadministracyjnym trafnie ukształtował się pogląd, że jeśli wywłaszczona nieruchomość została prawidłowo wykorzystana zgodnie z celem określonym w decyzji o wywłaszczeniu, a następnie tej realizacji zaprzestano lub nieruchomość przeznaczono na inne cele, włączając w to rozporządzenie nią na rzecz osób trzecich (sprzedaż, oddanie w użytkowanie wieczyste, oddanie w użytkowanie, najem, dzierżawę lub w trwały zarząd), to byłym właścicielom nieruchomości warszawskich nie przysługiwało roszczenie o zwrot nieruchomości po zaprzestaniu realizacji celu wywłaszczenia (vide: wyrok NSA z 29 lipca 1993 r., sygn. akt IV SA 1781/93, wyrok NSA z 6 września 1994 r., sygn. akt IV SA 1041/93, „Wokanda” nr 2/1994, s. 31, wyrok NSA w Lublinie z 26 marca 1996 r., sygn. akt SA/Lu 1503/95, wyrok NSA w Lublinie z 18 kwietnia 1996 r., sygn. akt SA/Lu 1812/95, wyrok NSA w Gliwicach z 30 września 1996 r., sygn. akt SA/Ka 1990/95, wyrok NSA w Białymstoku z 7 listopada 1996 r., sygn. akt SA/BK 1518/95, wyrok NSA w Warszawie z 23 grudnia 1999 r., sygn. akt IV SA 2140/97). Znajduje on dziś odzwierciedlenie w doprecyzowanym przez ustawodawcę art. 214a ust. 2 u.g.n., w myśl którego sprzedaż lub oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste osób trzecich stanowi przesłankę odmowy ustanowienia użytkowania wieczystego. Zatem zarówno w chwili wydania decyzji nr , jak i dziś – nie ma i nie było możliwości ustanowienia użytkowania wieczystego na terenie, który został uprzednio oddany w użytkowanie wieczyste właścicielom lokali. Nawet więc hipotetycznie jedynie przyjmując, że Komisja, ponownie rozpatrując wniosek, musiałaby orzec w stosunku do udziału wynoszącego gruntu opisanego w ewidencji jako działka: nr z obrębu , w sposób tożsamy, jak uczynił to Prezydent m.st. Warszawy w pkt 2 sentencji wspomnianej decyzji.

10.3. Z powyższych względów Komisja nie uchyliła decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr , tj. w zakresie pkt 3 niniejszej decyzji.

11. Kognicja Komisji w przypadku nieostatecznej decyzji reprivatyzacyjnej

Zgodnie z art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w brzmieniu nadanym nowelizacją z dnia 26 stycznia 2018 r., przez decyzję reprivatyzacyjną należy rozumieć ostateczną albo nieostateczną decyzję właściwego organu. W myśl art. 29 ust. 1 z art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja ma kognicję do orzekania co do decyzji nieostatecznej, jaką jest decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia _____ r.

12. Nakazanie Miastu Stołecznemu Warszawa przejęcia zarządu nieruchomością przy ul. Hożej 25

12.1. Zgodnie z art. 40 e) ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-3, Komisja może nakazać gminie przejęcie zarządu nieruchomością warszawską lub jej odpowiednią częścią na zasadach określonych w art. 184a-186a u.g.n. Zgodnie z ust. 2 gmina w terminie 7 dni od dnia wydania przez Komisję decyzji, o której mowa w ust. 1, przejmuje od dotychczasowego zarządcy czynności związane z zarządzaniem nieruchomością i wyznacza nowego, innego zarządcę nieruchomości. Zgodnie z ust. 3. gmina w terminie 14 dni od przejęcia czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością wydaje w stosunku do najemcy lokalu lub innej osoby zajmującej nieruchomość decyzję określającą wysokość czynszu za zajmowany lokal na podstawie umowy, o której mowa w art. 40b ust. 1. Zgodnie z ust. 4 oświadczenia woli dotychczasowego zarządcy złożone osobie, o której mowa w ust. 3, są w stosunku do niej bezskuteczne, choćby zostały dokonane na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością warszawską lub jej częścią przed dniem wydania decyzji, o której mowa w ust. 1, a po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej lub po powierzeniu sprawowania zarządu przez osobę, o której mowa w art. 31 ust. 1. Zgodnie z ust. 5 ww. przepisu do czasu doręczenia decyzji, o której mowa w ust. 2, najemca lub inna osoba zajmująca nieruchomość warszawską jest zobowiązana do uiszczenia czynszu najmu oraz innych opłat w związku z używaniem nieruchomości lub jej części w wysokości należnej na dzień przed dniem powierzenia sprawowania zarządu przez osobę, o której mowa w art. 31 ust. 1, lub na dzień przed dniem wydania decyzji reprivatyzacyjnej.

12.2. Zgodnie z art. 184b u.g.n. zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością, a w szczególności:

- 1) właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

12.3. Pojęcie zarządzania występuje na obszarach zarówno o naturze ekonomicznej, prawnej, jak i techniczno-budowlanej. Płaszczyzny te wzajemnie się przenikają. Zgodnie z tezą SN pojęcie administrowania, jako mające charakter węższy, mieści się w pojęciu zarządzania. W zasadzie obejmuje ono czynności faktyczne, do których należy: utrzymanie porządku i czystości w obrębie nieruchomości, ściąganie czynszów, rejestrowanie awarii i ich usuwanie oraz prowadzenie korespondencji (por. wyrok SN z dnia 19 stycznia 2006 r., IV CK 343/05, Legalis).

12.4. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że stan nieruchomości przy ul. Hożej 25 wymagał nakazania m.st. Warszawa przejęcia zarządu. Stan klatek schodowych oraz mieszkań był niezadawalający, beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej dokonywali remontów bez zgody i wiedzy odpowiednich służb. Z zeznań świadków o raz dokumentacji przedstawionej przez Straż Miejską oraz Policję wynika, że na podwórku, w opuszczonych mieszkaniach oraz klatkach schodowych budynku przebywają bezdomni, śmieci z kontenera znajdującego się na podwórku nie są wywożone.

12.5. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w szczególności z zeznań świadków złożonych na rozprawie przed Komisją w dniu 16 listopada 2017 r., wynika, że na skutek działań M M lokatorzy nieruchomości przy ul. Hożej 25 są zastraszeni. Działania te mają na celu zmuszenie lokatorów do opuszczenia przedmiotowego budynku, o czym była mowa powyżej.

12.6. Powyższe uzasadnia przejęcie zarządu nieruchomością przez Miasto Stołeczne Warszawa, o czym orzeczono w pkt 4. decyzji na podstawie art. 40e ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 184b pkt 2 i 6 u.g.n.

13. Strony postępowania rozpoznawczego

13.1. Jako strony postępowania przyjęto beneficjentów decyzji – Jako strony postępowania przyjęto beneficjentów decyzji – M M i B. Z , właścicieli wyodrębnionych lokali: W B W W „ E

K S, E P, A, P, P S, B
K, J, P, D Ś, S Ś, M
M, M P, M B, M K, B L,
G B, R B, M S, M S, E
Ł, H I, J P, K G, M K
S, A K -S, P N, M P, J
S, K S, W P sp. z o.o. w W
Z S, Z D, A, M, M M, J D,
G B, M M -M, M J - spadkobiercę po
S J, A S - spadkobiercę po J S, A
K - na skutek fałszerstwa testamentu Z M wykluczoną ze
spadkobrania potencjalną spadkobierczynią po Z M, a także Miasto Stołeczne
Warszawa - reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy. Komisja wyjaśnia,
że postępowanie rozpoznawcze ma odrębny przedmiot od postępowania dekretowego.

13.2. Zgodnie z art. 16 ust. 2 zd. pierwsze ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o wszczęciu postępowania rozpoznawczego Komisja zawiadamia m.st. Warszawy oraz pozostałe strony postępowania. W świetle zatem powyższego przepisu m.st. Warszawa jest stroną niniejszego postępowania.

13.3. Prezydent m.st. Warszawy jest organem wykonawczym miasta - wykonuje należące do jego kompetencji gminne i powiatowe zadania własne, zadania zlecone z zakresu administracji rządowej, w tym zadania wynikające ze stołecznego charakteru Miasta Stołecznego Warszawy oraz zadania wynikające z porozumień zawartych z jednostkami samorządu terytorialnego. Prezydent wykonuje funkcje określone w przepisach prawa dla starosty oraz zarządu powiatu, ze względu na fakt, iż Miasto Stołeczne Warszawa jest gminą mającą status miasta na prawach powiatu.

13.4. W przedmiotowej sprawie organ w osobie Prezydenta m.st. Warszawy wydał weryfikowaną decyzję. Nieruchomość, której dotyczyła ww. decyzja była własnością Miasta Stołecznego Warszawy. Oczywiste jest zatem, że Prezydent m.st. Warszawy, jako organ reprezentujący Miasto Stołeczne Warszawa, jest w postępowaniu przed Komisją stroną postępowania. Właściciel nieruchomości jest bowiem stroną w każdym postępowaniu administracyjnym dotyczącym jego nieruchomości (vide uchwała NSA składu 5 sędziów z dnia 9 października 2000r., OPK 14/00, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Jak wskazał WSA w Warszawie w wyroku z dnia 28 października 2016, I SA/Wa 724/15, CBOSA: „Interes prawny w postępowaniu, którego przedmiotem jest ustanowienie w stosunku do

nieruchomości w trybie przepisów dekretu z dnia 26 października 1945 r. użytkownika wieczystego gruntu mają byli właściciele nieruchomości dekretowej i ich następcy prawni - których legitymacja procesowa wywodzi się z art. 7 ust. 1 dekretu, a także każdy inny podmiot, który w dacie wydawania orzeczenia legitymował się tytułem prawnorzeczowym do nieruchomości objętej postępowaniem". Należy bowiem odróżnić sytuacje, gdy ustawa powierza organowi jednostki samorządu terytorialnego rolę organu administracji publicznej, który w danym postępowaniu administracyjnym wydaje decyzje. Jednostka ta nie staje się wówczas stroną tego postępowania nawet wtedy, gdy decyzja wywołuje określone skutki cywilnoprawne dla niej jako właściciela (vide uchwała NSA z dnia 9 października 2000 r., OPK 14/00, ONSA 2001, nr 1, poz. 17; wyrok NSA z dnia 19 października 2006 r., I OSK 1356/05; wyrok NSA z dnia 18 lipca 2007 r., I OSK 1211/06, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Inaczej wygląda stan prawny, gdy organ działa jako właściciel gruntu na podstawie przepisu szczególnego.

Powierzenie organowi jednostki samorządu terytorialnego kompetencji władczej do orzekania w sprawie wyłącza możliwość dochodzenia przez tę jednostkę w tej samej sprawie interesu prawnego w trybie postępowania administracyjnego czy sądownoadministracyjnego, co nie jest przez Komisję kwestionowane (vide uchwała NSA z dnia 19 maja 2003 r., OPS 1/03, ONSA 2003, nr 4, poz. 115, z głosami krytycznymi: T. Wosia, „Samorząd Terytorialny” 2004, nr 12, s. 70-79, i J. Antkowiaka, OSP 2004, nr 4, poz. 48; wyrok NSA z dnia 16 czerwca 2011 r., II OSK 617/11; wyrok NSA z dnia 11 grudnia 2014 r., I OSK 820/13; wyrok NSA z dnia 16 lutego 2005 r., OSK 1017/04; wyrok TK z dnia 29 października 2009 r., K 32/08, OTK ZU, seria A, 2009, nr 9, poz. 139). Jednoznaczne jest przy tym, że Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję reprivatyzacyjną, nie miał możliwości zaskarżenia ww. decyzji własnej działając w imieniu Miasta Stołecznego Warszawy (właściciela działki, której dotyczy sprawa). Ponadto, Prezydent m.st. Warszawy nie jest legitymowany do wszczęcia postępowania w zakresie stwierdzenia nieważności w przedmiocie własnej decyzji lub decyzji wydanej na skutek odwołania od niej (vide uchwała NSA z dnia 9 października 2000 r., OPK 14/00, ONSA 2001, nr 1, poz. 17). Przedstawione stanowisko znajduje potwierdzenie w licznych orzeczeniach sądów administracyjnych oraz poglądach doktryny (zob. np. M. Szewczyk, Podmiotowość prawna gminy, RPEiS 1993, nr 3, s. 35 i n.; W. Chróścielewski, Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 czerwca 2001 r., III RN 104/00, OSP 2002, nr 10, s. 516-519; przegląd stanowisk: G. Kubalski, Wójt jako organ orzekający w postępowaniu dotyczącym interesu prawnego gminy, „Samorząd Terytorialny” 2008 nr 1-2, s. 72-95).

13.5. W istocie, w orzecznictwie sądów administracyjnych została sformułowana reguła kolizyjna, która nakazuje dawać pierwszeństwo roli organu administracji załatwiającego sprawę, co oznacza, że przeznaczenie organowi administracji takiej roli w sprawie przez przepisy prawa wyklucza jego udział w tym samym postępowaniu w charakterze strony tego postępowania (vide postanowienie NSA z dnia 22 października 2009 r., I OSK 1406/09; wyrok NSA z dnia 5 listopada 2014 r., I OSK 801/14).

13.6. W rozpoznawanej sprawie reguła ta nie ma zastosowania. W ocenie Komisji, Prezydent m.st. Warszawy występował w charakterze organu administracyjnego wyłącznie na etapie postępowanie zwyczajnego, wydając decyzję reprivatyzacyjną, natomiast na etapie postępowania przed Komisją uzyskał status strony, jako organu reprezentującego Miasto Stołeczne Warszawa – byłego właściciela nieruchomości gruntowej.

Komisja działa na podstawie przepisu szczególnego, jakim jest ustawa z dnia 9 marca 2017 r. Komisja posiada uprawnienia do inicjowania postępowań i do wydawania rozstrzygnięć dotyczących decyzji ostatecznych. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 7 maja 2015 r. w sprawie o sygn. akt I OSK 2188/13, (publ: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>), wyraźnie stwierdził, że jednostka samorządu terytorialnego może być stroną postępowania nadzwyczajnego prowadzonego przez organ wyższego stopnia w przedmiocie decyzji ostatecznej organu tej jednostki, jeżeli postępowanie to dotyczy jej interesu prawnego. Postępowanie przed Komisją dotyczy decyzji ostatecznych i jest postępowaniem o szczególnym charakterze, nie powiela jednak kompetencji organów nadzoru z uwagi na całkowicie odmienne zasady i podstawy działania Komisji.

13.7. Uprawnienia właścicielskie, które miało Miasto Stołeczne Warszawy, decydują zatem o interesie prawnym do udziału w postępowaniu przed Komisją. W myśl natomiast art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., ostateczna decyzja, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2 i 3, stanowi podstawę wykreślenia w księdze wieczystej wpisu dokonanego na podstawie uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej lub na podstawie aktu notarialnego sporządzonego z uwzględnieniem uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej oraz wpisania jako właściciela m.st. Warszawy.

Pogląd powyższy znajduje swój wyraz w art. 165 Konstytucji RP, zgodnie z którym jednostki samorządu terytorialnego mają osobowość prawną i przysługują im prawo własności oraz inne prawa majątkowe. Przy tym samodzielność jednostek samorządu terytorialnego podlega ochronie sądowej. Ochrona prawa własności jednostki samorządu terytorialnego byłaby niepełna, gdyby jednostka ta nie mogła brać udziału jako strona w postępowaniu administracyjnym prowadzonym w trybie szczególnym, w sytuacji,

gdy postępowanie to dotyczy nieruchomości, których jest właścicielem. Przyjęcie interesu prawnego po stronie Miasta Stołecznego Warszawy realizuje przy tym zasadę praworządności działania organów administracji, a zatem realizacji dyspozycji art. 7 Konstytucji RP oraz art. 6 i 7 k.p.a., gdyż w postępowaniu przed Komisją biorą wówczas udział strony o zasadniczo przeciwstawnych interesach, de facto monitorując działanie Komisji.

13.8. Zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wszczyną z urzędu postępowanie rozpoznawcze. O wszczęciu postępowania Komisja zawiadamia strony. 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 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

13.9. Stosownie do treści art. 49 § 1 i 2 k.p.a., jeżeli przepis szczególny tak stanowi, zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej. Dzień, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej wskazuje się w treści tego obwieszczenia, ogłoszenia lub w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej.

Przepis szczególny, na podstawie którego dochodzi do zawiadomienia stron w trybie art. 49 § 1 k.p.a., może w ogólny sposób wskazywać na możliwość lub obowiązek podania do publicznej wiadomości w drodze publicznego obwieszczenia. W takim przypadku dopuszczalne jest wykorzystanie wszystkich lub niektórych form podania do publicznej wiadomości wskazanych w art. 49 § 1 k.p.a.

Przepisami szczególnymi w rozumieniu art. 49 k.p.a. są zarówno przepisy kodeksu, jak i przepisy innych ustaw, które przewidują zawiadamianie stron postępowania o czynnościach organu w formie obwieszczenia lub innej formie publicznego ogłaszania. "W obwieszczeniu (...) powinna się (...) znaleźć informacja, gdzie i kiedy można się zaznajomić z materiałem dowodowym zebrany w sprawie" (wyrok NSA z dnia 13 stycznia 2009 r., II OSK 1635/07, LEX nr 515998). W powyższym wyroku NSA stwierdził także, iż: "Doręczenie bądź zawiadomienie w drodze obwieszczenia publicznego jest stosowane w przypadku, gdy z góry nie można ustalić kręgu podmiotów, które powinny wziąć udział w

całym postępowaniu lub w niektórych jego czynnościach. W obwieszczeniu tym powinna się także znaleźć informacja, gdzie i kiedy można się zaznajomić z materiałem dowodowym zebrany w sprawie. I to jest jedyny obowiązek, jaki spoczywa na organie względem strony w toku postępowania wyjaśniającego.

14. Wnioski stron postępowania

14.1. W ocenie Komisji, wniosek z dnia r. pełnomocnika stron adw. R. A. D. o: „(...) podjęcie szeregu działań mających na celu dokładne ustalenie i potwierdzenie wielu faktów” nie zasługiwał na uwzględnienie. Podstawą odmowy był art. 78 § 1 k.p.a., w myśl którego żądanie strony dotyczące przeprowadzenia dowodu należy uwzględnić, jeżeli przedmiotem dowodu jest okoliczność mająca znaczenie dla sprawy. Zgodnie z § 2 tego artykułu, organ administracji publicznej może nie uwzględnić żądania, które nie zostało zgłoszone w toku przeprowadzania dowodów lub w czasie rozprawy, jeżeli żądanie to dotyczy okoliczności już stwierdzonych innymi dowodami, chyba że mają one znaczenie dla sprawy. Jak zauważa się w orzecznictwie sądownoadministracyjnym, organy administracji mają obowiązek podejmować czynności niezbędne do wyjaśniania sprawy, nie zaś wszystkie czynności, których przeprowadzenie postuluje strona postępowania. To, czy dany dowód zostanie przeprowadzony, zależy od przydatności tego dowodu dla wyjaśnienia okoliczności sprawy, co do których organ ma wątpliwości (vide wyrok NSA z dnia 29 marca 2017 r. II OSK 1936/15, publ. <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). W ocenie Komisji materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie wymagał uzupełnienia. Ustalenia poczynione przez Komisję w toku prowadzonego postępowania mogły stanowić podstawę dla ostatecznego rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, bowiem istotne elementy stanu faktycznego zostały przez Komisję już wyjaśnione. Przedmiotowy wniosek z dnia r. był ponadto niezwykle enigmatyczny i został skonstruowany na wskazaniu szeregu „uwag” pełnomocnika stron do fragmentów stanu faktycznego sprawy. W ocenie Komisji wniosek tak skonstruowany, przy jednoczesnym dostatecznym wyjaśnieniu stanu faktycznego sprawy, nie ma znaczenia prawnego dla rozstrzygnięcia sprawy i powodowałby on niczym nieuzasadnioną przewlekłość postępowania, co z uwagi na interes społeczny nie byłoby wskazane.

14.2. W ocenie Komisji wniosek świadka J. W. o wyznaczenie innego terminu przesłuchania nie zasługiwał na uwzględnienie. J. W. wniosek uzasadnił

przebywaniem na zwolnieniu lekarskim w dniu rozprawy 16 listopada 2017 r., załączając do wniosku zaświadczenie wydane na formularzu ZUS ZLA przez lekarza, gdzie widnieje okres niezdolności do pracy od dnia 1 listopada 2017 r. do dnia 28 listopada 2017 r. z kodem 2 na druku. Nie kwestionując w żadnym razie zasadności przebywania świadka na zwolnieniu lekarskim zauważyć trzeba, że zwolnienie lekarskie od lekarza z kodem 2 na druku jest wystawiane w celu usprawiedliwienia nieobecności w pracy pracownika, gdy ten nie jest do niej zdolny i *per se* nie przesądza o braku możliwości złożenia zeznań w charakterze świadka w sprawie. Również zatem uwzględnienie ww. wniosku powodowałby niczym nieuzasadnioną przewlekłość postępowania.

14.3. Odnosząc się zaś do wniosku M M z dnia , r. o przedłużenie terminu do zapoznania się z materiałem dowodowym sprawy, wskazać należy, że zawiadomieniem z dnia 16 listopada 2017 r. Przewodniczący Komisji poinformował o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt R 12/17 oraz o możliwości wypowiedzenia się stron postępowania, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 23 listopada 2017 r. Zauważyć trzeba jednak, że w dniu 14 grudnia 2017 r. Przewodniczący zawiadomił, że postępowanie w niniejszej sprawie uległo przedłużeniu do dnia 28 lutego 2018 r., zaś w dniu 27 lutego 2018 r. Przewodniczący zawiadomił, że termin ten uległ przedłużeniu do dnia 30 marca 2018 r. W ocenie Komisji strony miały zatem możliwość zapoznania się z aktami sprawy i możliwość wypowiedzenia się co do wszystkich przeprowadzonych w sprawie dowodów, zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a.

15. Stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej w części i uchylenie decyzji w części oraz orzeczenie co do istoty sprawy

Stwierdzeniu nieważności decyzji administracyjnej w części nie stoi na przeszkodzie uchylenie jej w pozostałej części i orzeczenie co do istoty sprawy. Zarówno postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej, jak i postępowanie przed Komisją stanowią bowiem nadzwyczajne tryby postępowania.

System postępowań w przedmiocie weryfikacji decyzji administracyjnych oparty jest na zasadzie niekonkurencyjności, tzn. że poszczególne tryby nadzwyczajne mają na celu usunięcie tylko określonego rodzaju wadliwości i nie mogą być stosowane zamiennie. W okolicznościach niniejszej sprawy Komisja została wyposażona przez ustawodawcę w

kompetencję do stosowania różnych instrumentów weryfikacji decyzji administracyjnych, z których wszystkie mają charakter środków nadzwyczajnych i stosowane są w następstwie nadzwyczajnego trybu postępowania przed Komisją. Stwierdzenie zatem w części nieważności decyzji administracyjnej i w części jej uchylenie wraz z jednoczesnym orzeczeniem co do istoty sprawy było dopuszczalne na podstawie art. 29 ust 3a oraz art. 29 ust. 2 ustawy.

16. Konkluzja

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a) Komisja stwierdziła nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy w części dotyczącej nieżyjącej M P oraz nieżyjącego J S S

Na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 1, pkt 3, pkt 4, pkt 4a, pkt 4b, pkt 5, pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 7 ust. 1 dekretu, Komisja uchyliła wskazaną decyzję w części i odmówiła w tym zakresie użytkowania wieczystego. Komisja orzekła o odmowie ustanowienia użytkowania wieczystego, na podstawie art. 7 ust. 1 w związku z art. 5 dekretu oraz art. 214a pkt 4 i pkt 5 u.g.n.

Na podstawie art. 40 e) ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. nakazano Miastu Stołecznemu Warszawa przejęcie zarządu nieruchomością.

17. Rygor natychmiastowej wykonalności

Zgodnie z art. 108 § 1 w zw. z art. 127 § 3 k.p.a. decyzji może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności, gdy jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego albo dla zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami bądź też ze względu na inny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony. W tym ostatnim przypadku organ administracji publicznej może w drodze postanowienia zażądać od strony stosownego zabezpieczenia.

W ocenie Komisji, ochrona interesu społecznego oraz stan budynku przy ul. Hożej 25 ze względu na opisane w decyzji okoliczności, uzasadniają nadanie niniejszej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności.

Pouczenie:

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

Przewodniczący Komisji

~~Patryk Jaki~~

Decyzje otrzymują:

1. Miasto Stołeczne Warszawa na ręce adw. E. B. B.
Kancelaria D. K. K. K. Kancelaria Adwokacko-
Radcowska sp.j., ul. Ś. W.
2. M. M. na ręce r. pr. T. D.
Kancelaria Radcy Prawnego
ul. W.
3. A. K. ul. W.
4. A. K. ul. K.
5. B. Z. ul. W.
6. W. B. na ręce adw. R. A. D.
D. & B. Adwokaci sp. p. ul. W.
7. W. W. na ręce adw. R. A. D.
D. & B. Adwokaci sp. p., ul. W.
8. E. K. S. ul. F. W.
9. F. P. ul. S.
10. A. P. ul. S.
11. P. S. ul. W.
12. B. K. ul. K.
13. J. P. ul. W.
14. D. Ś. ul. V. W.
15. S. Ś. ul. W.
16. M. M. ul. N. L.
17. M. P. ul. W.
18. M. B. ul. W.
19. M. K. ul. W.
20. B. L. ul. K. J.
21. G. B. na ręce adw. R. A. D.
D. & B. Adwokaci sp. p. ul. W.
22. R. B. na ręce adw. R. A. D.
D. & B. Adwokaci sp. p.
ul. W.
23. M. S. ul. W.
24. M. S. ul. W.
25. F. Ł. na ręce adw. R. A. D.
D. & B. Adwokaci sp. p., ul. W.
26. H. Ł. na ręce adw. R. A. D.
D. & B. Adwokaci sp. p., ul. W.
27. J. P. na ręce adw.
Dom. 01
28. K. ul. F. 5, W.
29. M. ka ul. m.1, lia
30. A. 2, 4.
31. P. ul. W.
32. M. W.

33. J...y St... 1 W
34. Krzew... 2 00 521 W
35. Wac... 2 00 0 M...
36. Ir... w W... 11... 54 W
37. Z... R... D...
D... 7, 0... 1 W
38. Z... D... 1 Wa
39. Anna M... 1a L...
40. Ma... 1a L...
41. J... D... P...
42. Gr... 1 Wa
43. Ma... M... 1 W
44. M... J... 1 W
45. A... Sty... 3 W

