

W nagłówku w lewym górnym rogu znajduje się logo Komisji do spraw reprywatyzacji nieruchomości warszawskich zawierające godło państwa polskiego i podkreślenie nazwy organu w formie miniaturki flagi RP

Warszawa, dnia 13 października 2021 r.

Sygn. akt KR III R 7 ukośnik 21

DPA myślnik III. 9130.10.2021

I K: 2618786

# **Postanowienie**

Komisja do spraw reprywatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Sebastian Kaleta

**Członkowie Komisji:** Wiktor Klimiuk, Łukasz Kondratko, Paweł Lisiecki, Jan Mosiński, Bartłomiej Opaliński, Adam Zieliński

po rozpoznaniu w dniu 13 października 2021 r. na posiedzeniu niejawnym

wniosku Miasta Stołecznego Warszawy reprezentowanego przez Prezydenta Miasta

Stołecznego Warszawy o uzupełnienie decyzji Komisji do spraw reprywatyzacji

nieruchomości warszawskich nr KR II R 7 ukośnik 21 z dnia 31 sierpnia 2021 r.

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, Prokuratora Prokuratury Regionalnej

w Warszawie, K K – S, F sp. z o.o., W R sp. z o.o., M M, T M, A N , A M, M H, T H, S D, G P – K, A S, M B, R M, J P- M, M P, E P, M K, A A, T C, G C, M W, A W, K M W, J K, A K – K**,** M U-P, M W-P, Z H, K W, H S, J J, H K, Z K, M K, M K, J K, J J

na podstawie art. 10 i 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach

usuwania skutków prawnych decyzji reprywatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2021 r. poz. 795; dalej: ustawa z 9 marca 2017 r.) w związku z art. 111 paragraf 1 i paragraf 1 b ustawy z dnia 14 ustawy z dnia 14 czerwca

1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 i 1491 dalej: k.p.a.)

**postanawia:**

1. odmówić uzupełnienia decyzji Komisji do spraw reprywatyzacji nieruchomości
warszawskich nr KR II R 7 ukośnik 21 z dnia 31 sierpnia 2021 r.;

2. na podstawie art. 16 ust. 3 i ust. 4 ustawy z 9 marca 2017 r., zawiadomić o wydaniu
niniejszego postanowienia poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie
podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości.

## **UZASADNIENIE**

**Punkt pierwszy.** Strona (Miasto Stołeczne Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy) pismem z 17 września 2021 r. (data wpływu do Komisji: 23 września 2021 r.) wniosła o uzupełnienie decyzji Komisji do spraw reprywatyzacji nieruchomości warszawskich nr KR II R 7/21 z dnia 31 sierpnia 2021 r. (ogłoszonej w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 2 wrześnią 2021 r.) co do rozstrzygnięcia o obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia, o którym mowa w przepisie art. 31 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r.

W uzasadnieniu wniosku wskazano, że obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia powinien obciążać beneficjentkę decyzji tj. K M - S, zaś wysokość nienależnego świadczenia podlegającego zwrotowi powinna odpowiadać łącznej cenie uzyskanej przez nią z tytułu sprzedaży praw do przedmiotowej
nieruchomości na rzecz spółki pod firmą A sp. z o.o., na podstawie umów z dnia 24
października 2009 r. (dot. dz. ew. nr ) z dnia 22 lipca 2010 r. i z dnia 14 marca 2011 r. (dot. dz. ew. nr i nr )

W ocenie strony Komisja wydając rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie nie poczyniła jakichkolwiek odniesień w zakresie zwrotu równowartości nienależnego świadczenia, co może prowadzić do wniosku, że przy rozstrzyganiu sprawy Komisja w ogóle nie analizowała i nie rozważała tej kwestii, a co winna uczynić.

Strona podkreśliła, że Komisja nie wzięła pod uwagę interesu m.st. Warszawy (społeczności lokalnej m.st. Warszawy), co w sposób oczywisty godzi w interesy majątkowe m.st. Warszawy, jako podmiotu na rzecz którego zwrot miałby być dokonany, jak również ze względów ekonomiki procesowej, wobec konieczności wszczynania przez m.st. Warszawa dodatkowych procedur, związanych z dochodzeniem roszczenia.

Zdaniem strony brak orzeczenia o obowiązku zwrotu nienależnego świadczenia prowadzi do przerzucania na Prezydenta m.st. Warszawy ciężaru prowadzonych przez Komisję postępo­wań, a zwłaszcza ich wyników, mimo że Komisja została wyposażona przez ustawę z dnia 9 marca 2017 r. w szerokie kompetencje, w tym kompetencje do orzeczenia o obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia.

W uzasadnieniu wniosku strona wskazywała również, że brak orzeczenia o obowiązku zwrotu nienależnego świadczenia przeczy praktyce Komisji, która stwierdzając wadliwość decyzji Prezydenta m.st. Warszawy wielokrotnie orzekała o obowiązku zwrotu równowartości świadczeń podlagających zwrotowi.

**Punkt drugi.**W ocenie Komisji wniosek jest bezpodstawny, dlatego też odmówiono uzupełnienia przedmiotowej decyzji zgodnie z treścią żądania zawartego w piśmie z 17 września 2021 r.

Zgodnie z treścią art. 31 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r. w decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1, Komisja **może** nałożyć obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia na osobę należącą do jednej z wymienionych w tym przepisie kategorii. Nałożenie obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia ma w związku z tym charakter fakultatywny. Oznacza to, że ustawodawca wyposażył Komisję w kompetencję do odstąpienia od nałożenia obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia, poddając dyskrecjonalnej ocenie organu zasadność skorzystania z wymienionego uprawnienia. Uprawnienia Komisji jako wyjątku od zasady nie można interpretować w sposób rozszerzający.

Instytucja uregulowana w art. 31 ustawy z 9 marca 2017 r. oparta została na podwójnym uznaniu. **Po pierwsze,** Komisja w granicach tzw. „luzu decyzyjnego" może nałożyć obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia. **Po drugie,** w granicach swej dyskrecjonalnej oceny może zmniejszyć jego wysokość lub odstąpić od jego nałożenia (por. Dałkowska Anna (red.), *Szczególne zasady usuwania skutków prawnych decyzji reprywatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa. Komentarz do wybranych przepisów,* Opublikowano: LEX/el. 2018). Nałożenie obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia zależy każdorazowo od okoliczności konkretnej sprawy.

Tymczasem wnioskodawca jedynie ogólnie twierdzi, że w sprawie zachodziły przesłanki nałożenia obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia. Ograniczył się do wskazania podstaw prawnych nałożenia obowiązku wynikających z ustawy z 9 marca 2017 r. oraz odwołał się do okoliczności, że brak zwrotu nienależnego świadczenia uderza w interesy majątkowe m.st. Warszawy (a nawet społeczności lokalnej).

W uzasadnieniu podkreślono dotychczasową praktykę orzeczniczą Komisji w zakresie zwrotu równowartości nienależnego świadczenia, nie zwracając jednak uwagi na to, że każda sprawa jest rozstrzygana *in concreto.* Zarzut strony w tym względzie jest gołosłowny. Strona jedynie ogólnikowo stwierdziła, że: „Brak orzeczenia o obowiązku zwrotu nienależnego świadczenia przeczy dotychczasowej praktyce Komisji, która stwierdzając wadliwość decyzji reprywatyzacyjnej wielokrotnie orzekała o obowiązku zwrotu równowartości świadczeń przez beneficjentów decyzji reprywatyzacyjnej".

Niezależnie od powyższego należy wskazać, że w ustawie z 9 marca 2017 r. w art. 38 ust. 1 wyłączono w toku postępowań przed Komisją stosowanie art. 8 paragraf 2 k.p.a., stanowiącego, że *„Organy administracji publicznej bez uzasadnionej przyczyny nie odstępują od utrwalonej praktyki rozstrzygania spraw w takim samym stanie faktycznym i prawnym".*

Na marginesie należy wskazać stanowisko wyrażone w doktrynie: „«źródłem» praktyki oraz jej ugruntowania w procedurze administracyjnej jest postępowanie organu, a nie wiedza wnioskodawcy w tym zakresie" (por. B. Kwiatek, *Utrwalona praktyka rozstrzygania spraw w ogólnym postępowaniu administracyjnym,* Kw.Pr. Pub. 2017/1/45-58).

**Punkt trzeci.** Należy zauważyć, że na podstawie art. 2 ustawy z dnia 17 września 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprywatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, ustawy o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1709) dokonano zmiany art. 56 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników (Dz. U. z 2019 r. poz. 2181 oraz z 2020 r. poz. 284 i 875). Zgodnie ze znowelizowaną treścią ww. przepisu w ust. 1 art. 56 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Z *przychodów uzyskanych ze zbycia akcji lub udziałów należących do Skarbu Państwa tworzy się państwowy fundusz celowy pod nazwą Fundusz Reprywatyzacji, na rachunku którego są gromadzone środki pochodzące ze sprzedaży 5% akcji należących do Skarbu Państwa w każdej ze spółek powstałych w wyniku komercjalizacji, środki z tytułu świadczeń należnych Skarbowi Państwa, o których mowa w art. 31 ust. 1, art. 31a oraz art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprywatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2018 r. poz. 2267 oraz z 2020 r. poz. 1709), a także odsetki od środków na rachunku Funduszu, z przeznaczeniem na cele związane z zaspokajaniem roszczeń byłych właścicieli mienia przejętego przez Skarb Państwa oraz wypłatę odszkodowań łub zadośćuczy­nień, o których mowa w art. 33 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprywatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa,(...) ".*

Przepis ten wyraźnie wskazuje, że środkami z tytułu świadczeń należnych Skarbowi Państwa są świadczenia nałożone na podstawie art. 31 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r. w związku z nałożeniem obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia. Zatem zgodnie z nowelizacją na podstawie ustawy z 17 września 2020 r. obowiązek zwrotu nastąpiłby *de facto* na rzecz Skarbu Państwa, a nie na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy.

**Punkt czwarty.** Zdaniem Komisji decyzje Prezydenta m.st Warszawy ustanawiające prawo użytkowania wieczystego, zawierały błędy powstałe w wyniku nieprawidłowego ustalenia kręgu stron, a następnie w wyniku wadliwej próby sanacji w trybie art. 155 k.p.a. Aktualnie m.st. Warszawa chce przerzucić swoje obowiązki związane z dbaniem o majątek komunalny na inny organ (Komisję), mimo swoich zaniedbań.

Strona - m.st. Warszawa - wskazuje, że wysokość nienależnego świadczenia, podlegającego zwrotowi, winna odpowiadać cenie sprzedaży przez beneficjentkę decyzji reprywatyzacyjnej praw do przedmiotowej nieruchomości na rzecz spółki pod firmą A sp. z o.o., na podstawie umów z dnia 24 października 2009 r. (dot. dz. ew. nr ) oraz z dnia 22 lipca 2010 r. i z dnia 14 marca 2011 r. (dot. dz. ew. nr i nr).

Brak jest natomiast uzasadnienia, w jaki sposób osoby biorące udział w ww. transakcjach swoim działaniem doprowadziły do wydania wadliwych decyzji. Z wniosku o uzupełnienie decyzji nie wynika, co konkretnie przemawia za koniecznością takiego uzupełnienia decyzji Komisji.

Ponadto, powszechnie wiadomym jest, że wartość nieruchomości zmienia się z upływem czasu. Miasto Stołeczne Warszawa optuje za przyjęciem określonych kwot zaczerpniętych z aktów notarialnych sprzed 10 lub więcej lat, gdy tymczasem wartość nieruchomości na przestrzeni lat wyraźnie się zmieniała. Mimo tego, we wniosku brak jest choćby cienia argumentacji, czy w ogóle, a jeśli tak, to na jakiej podstawie, dokonać waloryzacji tych kwot oraz czy w takich okolicznościach wymagałoby to na przykład powołania biegłego. Wydaje się, że strona chce przerzucić ciężar poczynienia takich ustaleń na Komisję, nie wskazując jak należałoby potraktować takie wątpliwości.

**Punkt piąty.** Nie można nie zauważyć, że Komisja prawidłowo zawiadamiała stronę o możliwości zapoznania się z aktami oraz o możliwości składania wniosków. Tymczasem strona - m.st. Warszawa - nie wnosiła wówczas o zawarcie w przyszłej decyzji orzeczenia o zwrocie nienależnego świadczenia, nie wnosiła też o powołanie biegłego, ani nie kierowała w ogóle żądań pod adresem Komisji, w których przyznałaby, że jej decyzje były wadliwe.

Tak samo jak w innych tego typu wnioskach m.st. Warszawa nie wskazuje, jakie konkretnie okoliczności przemawiają za obciążeniem obowiązkiem zwrotu nienależnego świadczenia beneficjentkę decyzji. Nie wskazano też żadnych okoliczności, z których wynika, że strony przyczyniły się do wydania wadliwej decyzji.

**Punkt szósty.** Powyższa rozbudowana argumentacja Komisji stanowi, że wniosek strony m.st. Warszawy o braku dokonania jakichkolwiek rozważań na temat zastosowania instytucji zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w niniejszej sprawie przedstawia się jako wniosek nieuprawniony.

Ponadto należy wskazać na stanowisko wyrażone w doktrynie: „Zdolność do tego, aby zostać adresatem określają przesłanki obiektywne, tj. ścisły związek z postępowaniem i decyzją reprywatyzacyjną albo nabycie roszczenia, prawa własności lub użytkowania wieczystego lub faktyczne władanie zreprywatyzowaną nieruchomością **oraz przesłanka stricte subiektywna, tj. zła wiara.** Wyłączenie możliwości ustalenia obowiązku zwrotu nienależnego świadczenia wobec podmiotów będących w dobrej wierze w momencie nabycia prawa jest następstwem określonej wart. 5 ustawy z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, która pełni funkcję ochrony pewności obrotu oraz interes publiczny Ustawa o Komisji zawiera autonomiczną definicję „złej wiary" (zob. art. 41 ust. 3). (por. A. Dałkowska [w:] A. Dałkowska (red.), *Szczególne zasady usuwania skutków prawnych decyzji reprywatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa. Komentarz do wybranych przepisów,* art. 31, teza 7.2).

Wobec powyższego należy podkreślić, że w punkcie 3.3 uzasadnienia decyzji Komisja nie pominęła rozważań na temat dobrej i złej wiary. Wskazuje na to fragment decyzji w którym Komisja wyjaśnia: „Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, by beneficjentka była powiązana z wyżej wskazaną spółką. Nie ma dokumentów świadczących o tym, że Spółka wiedziała o okolicznościach niniejszej sprawy, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy bądź też z łatwością mogła się o nich dowiedzieć. Nie ma więc podstaw aby w tej sprawie przypisać spółce A sp. z o.o. złą wiarę".

**Punkt siódmy.** Na koniec należy wskazać, że decyzja Komisji z dnia 31 sierpnia 2021 r. nie zamyka Miastu Stołecznemu Warszawie dochodzenia ewentualnych roszczeń na drodze postępowania cywilnego przed sądami powszechnymi.

**Punkt ósmy.** Wobec powyższego, orzeczono jak w osnowie postanowienia.

**Przewodniczący Komisji**

**Sebastian Kaleta**

**Pouczenie:**

Punkt pierwszy.Zgodnie z art. 10 ust. 4 ustawy z 9 marca 2017 r. od niniejszego postanowienia **nie przysługuje środek zaskarżenia.** Zgodnie z art. 16 ust. 3 i 4 tej ustawy zawiadomienie o wydaniu postanowienia uważa się za dokonane po upływie 7 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Punkt drugi. Zgodnie z art. 111 paragraf 1 b k.p.a. uzupełnienie lub odmowa uzupełnienia decyzji następuje w formie postanowienia; natomiast art. 111 paragraf 2 k.p.a. stanowi, że w przypadku wydania postanowienia, o którym mowa w paragraf lb, termin dla strony do wniesienia odwołania, powództwa lub skargi biegnie od dnia jego doręczenia lub ogłoszenia.