

Raport

KOMISJI DO SPRAW REPRYWATYZACJI
NIERUCHOMOŚCI WARSZAWSKICH

Tom I

Tom II

2019

RAPORT

Komisji do spraw reprivatyzacji
nieruchomości warszawskich z działalności

Komisji w okresie

11 maja 2017 r. – 10 września 2019 r.

TOM I, TOM II



Komisja do spraw reprivatyzacji
nieruchomości warszawskich

Spis treści

Wykaz skrótów.....	12
Wprowadzenie do Raportu.....	19
I. Analiza prawna.....	65
1. Analiza historyczna	65
1.1. Okoliczności wejścia w życie dekretu	65
1.2. Przesłanki uwzględnienia wniosku dekretowego	70
1.3. Budynek w rozumieniu art. 5 dekretu.....	97
1.4. Zmiany statusu prawnego nieruchomości objętych działaniem dekretu	104
2. Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich	116
2.1. Opis ustrojowy Komisji	116
2.2. Społeczna Rada.....	125
2.3. Zakres kompetencji Komisji	126
3. Weryfikacja decyzji Prezydenta m.st. Warszawy w przedmiocie ustanowienia prawa użytkownika wieczystego nieruchomości	137
3.1. Decyzje skierowane do osoby nieżyjącej.....	137
3.2. Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie.....	140
3.3. Naruszenie zasady <i>res iudicata</i>	143
3.4. Naruszenia przepisów dotyczących ustanawiania kuratorów	145
3.5. Brak zbadania posiadania nieruchomości	150
3.6. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskiej za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości.....	152
3.7. Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym	157
3.8. Wydanie decyzji na podstawie fałszywych dowodów oraz wydanie decyzji w wyniku przestępstwa	162
3.9. Wyjście na jaw nowych okoliczności faktycznych i nowych dowodów	164
3.10. Naruszenie prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu.....	166

3.11. Indemnizacja	168
3.12. Reaktywacja spółki	173
3.13. Naruszenie art. 155 k.p.a.....	174
4. Skutki prawne wywołane przez decyzje reprivatyzacyjne Prezydenta m.st. Warszawy	176
4.1. Pojęcie nieodwracalnych skutków prawnych	176
4.2. Odpłatność przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej.....	179
4.3. Pojęcie złej wiary nabywcy praw do nieruchomości przed nowelizacją ustawy o Komisji	180
4.4. Pojęcie złej wiary nabywcy praw do nieruchomości po nowelizacji ustawy o Komisji	183
4.5. Badanie złej wiary nabywcy praw do nieruchomości warszawskiej	184
4.6. Nabycie nieruchomości do majątku wspólnego małżonków.....	185
4.7. Nabycie nieruchomości przez pełnomocnika	186
4.8. Zagospodarowanie nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n.....	187
5. Przesłanki odmowy ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości	190
6. Nałożenie obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia.....	195
6.1. Uwagi ogólne	195
6.2. Charakter równowartości nienależnego świadczenia	197
6.3. Wysokość równowartości nienależnego świadczenia przed nowelizacją ustawy o Komisji	201
6.4. Zasady po nowelizacji ustawy o Komisji	202
7. Weryfikacja decyzji odszkodowawczych Prezydenta m.st. Warszawy	208
7.1. Geneza odszkodowań za nieruchomości warszawskie przejęte dekretem	208
7.2. Przesłanki przyznania odszkodowania.....	209
7.3. Naruszenia prawa przez Prezydenta m.st. Warszawy.....	212

8.	Orzecznictwo sądów administracyjnych dotyczące decyzji Komisji.....	230
8.1.	Uwagi ogólne	230
8.2.	Spór kompetencyjny	235
8.3.	Grzywny.....	238
8.4.	Orzecznictwo sądów administracyjnych w sprawie postępowania ogólnego.	245
8.5.	Czynności sprawdzające	250
8.6.	Orzecznictwo WSA w sprawach skarg na decyzje Komisji w przedmiocie weryfikacji decyzji reprivatyzacyjnych.....	251
8.7.	Dopuszczalność stosowania przepisów ustawy o Komisji w orzecznictwie sądów.....	253
8.8.	Zasada <i>lex retro non agit</i>	254
8.9.	Przesłanka posiadania w orzecznictwie sądów administracyjnych w sprawach decyzji Komisji	256
8.10.	Ocena decyzji reprivatyzacyjnej skierowanej wobec osoby nieżyjącej – przesłanka rażącego naruszenia prawa.....	275
8.11.	Wydanie decyzji w stosunku do osoby zmarłej – nieodwracalne skutki prawne.	280
8.12.	Wydanie decyzji w trybie art. 155 k.p.a.	291
8.13.	Zaskarżenie uzasadnienia decyzji przez Prezydenta m.st. Warszawy.	293
8.14.	Przesłanka przeniesienia roszczeń do nieruchomości warszawskiej rażąco sprzecznego z interesem społecznym – w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej.....	296
8.15.	Skutki rażąco sprzeczne z interesem społecznym.....	296
8.16.	Uznanie przez Sąd, że stwierdzone przez Komisję uchybienia przepisom procesowym nie stanowią podstawy do uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej.	298
8.17.	Brak zastosowania obiektywnej przesłanki uchylenia decyzji prywatyzacyjnej związanej z niezapewnieniem lokatorom lokali zamiennych lub lokali socjalnych.	299
8.18.	Brak zastosowania obiektywnej przesłanki uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej związanej z wystąpieniem skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym	

lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, w postaci podniesienia czynszów lokatorom.	302
8.19. Podsumowanie	307
II. Kuratorzy w procesie reprivatyzacji.....	308
III. Działalność śledcza Komisji	336
1. Działalność Ratusza	336
1.1. Nadzór nad ratuszem.....	336
1.2. Informacje ogólne	341
1.3. Biała Księga reprivatyzacji nieruchomości warszawskich	343
1.4. Struktura organizacyjna w latach 2003-2018.....	345
1.5. Nieprawidłowości w procesie wydawania decyzji reprivatyzacyjnych, związane z organizacją i nadzorem nad BGN.....	367
2. Zespoły koordynujące	402
2.1. Działalność, skład zespołu koordynującego oraz projekt ustawy dot. nieruchomości warszawskich w latach 2002-2006.....	402
2.2. Działalność zespołu koordynującego.....	404
2.3. Skład zespołu koordynującego.....	406
3. Problem reprivatyzacji na sesjach Rady m.st. Warszawy.	422
3.1. LXXXVI Sesja Rady m.st. Warszawy z dnia 8 kwietnia 2010 r.	423
3.2. Uchwała Rady m.st. Warszawy z dnia 9 listopada 2010 r., nr XCIV/2749/2010 w przedmiocie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie PKiN.....	425
3.3. XXVI Sesja m.st. Warszawy z dnia 20 października 2011 r.	427
3.4. LXXII Sesja Rady m.st. Warszawy z dnia 5 grudnia 2013 r.	428
3.5. LXXV sesja Rady m.st. Warszawy z dnia 30 stycznia 2014 r.	428
3.6. Uchwała Rady m.st. Warszawa z dnia 14 lutego 2014 r., nr LXXVI/1949/2014 zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia planu sieci publicznych gimnazjów	

w m.st. Warszawie oraz określenia granic ich obwodów oraz zmieniająca akt założycielski Gimnazjum Dwujęzycznego nr 42 w Warszawie, ul. Twarda 8/12.....	432
3.7. LXXX sesja Rady m.st. Warszawy z dnia 3 kwietnia 2014 r.....	434
3.8. Uchwała Rady m.st. Warszawy z dnia 3 lipca 2014 r., nr LXXXV/2181/2014 w sprawie wyrażenia zgody na nabycie przez m.st. Warszawę nieruchomości położonej przy ul. Foksal w Warszawie	436
3.9. Wnioski.....	437
4. Działalność Jakuba R	443
4.1. Wstęp	443
4.2. Znajomość z Robertem N	445
4.3. Nieruchomość oznaczona dawnym adresem ul. Chmielna 70.....	446
4.4. Afera reprivatyzacyjna i zarzuty dla Jakuba R	448
4.5. Proces reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Kazimierzowskiej 34 oraz proces wyłączenie Jakuba R od rozpoznawania wniosku dekretowego złożonego w tej sprawie.....	449
4.6. Wnioski.....	455
5. Kontrole w BGN	455
5.1. Kontrole i audyty wewnętrzne	455
5.2. Biuro Audytu Wewnętrznego	463
6. Samokontrola Prezydenta m.st. Warszawy.....	487
6.1. Wnioski i zawiadomienia kierowane do SKO w związku z nieprawidłowościami własnych decyzji.	487
6.2. Wnioski i zawiadomienia kierowane do Prokuratury w związku z nieprawidłowościami własnych decyzji.	492
6.3. Wnioski i zawiadomienia kierowane do Prokuratury w zakresie spraw objętych indemnizacją.....	496
6.4. Podsumowanie	502
IV. Grupy.....	503

1.	Grupa Roberta N	503
1.1.	Znajomość Roberta N z Aliną D i Jakubem R	504
1.2.	Nieruchomość warszawska położona przy ul. Karowej 14/16	506
1.3.	Robert N , Marzena K , Grzegorz M , Janusz P , Katarzyna S , Kamila S	506
1.4.	Sprawa działek przy Placu Defilad 1 - dawny adres Chmielna 70	507
1.5.	Postępowanie dyscyplinarne, wszczęte przez Rzecznika Dyscyplinarnego przy ORA w Warszawie, w sprawie Roberta N	510
1.6.	Nieruchomość warszawska położona przy ul. Borzymowskiej.....	511
1.7.	Nieruchomość warszawska położona przy ul. Grójeckiej 214 „Szczęśliwce” ...	514
1.8.	Nieruchomość warszawska położona przy ul. Mokotowskiej 63	520
1.9.	Nieruchomość warszawska położona przy ul. Nowy Świat 28	523
1.10.	Nieruchomość warszawska położona przy Alei Róż 10.....	525
1.11.	Nieruchomość warszawska położona przy ul. Morszyńskiej 27.	526
1.12.	Nieruchomość warszawska położona przy ul. Marszałkowskiej 43.....	527
1.13.	Nieruchomość warszawska położona przy ul. Dąbrowskiego 8.....	528
1.14.	Nieruchomość warszawska położona przy ul. Brackiej 23.....	528
1.15.	Nieruchomość warszawska położona przy ul. Poznańskiej 14.....	529
1.16.	Nieruchomość warszawska położona przy ul. Bagatela 14.	531
1.17.	Nieruchomość warszawska położona przy ul. Noakowskiego 20.	532
1.18.	Nieruchomość warszawska położona przy ul. Topiel 16.....	533
1.19.	Nieruchomość warszawska położona przy ul. Piaseczyńskiej 32.....	534
1.20.	Wnioski.....	535
1.21.	Akt oskarżenia Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu z dnia 8 października 2018 r.	537
2.	Marek M	539
2.1.	Nieruchomość warszawska położona przy ul. Nabelaka 9.....	544

2.2.	Nieruchomości warszawskie położone przy ul. Hożej 23/25, 25 i 25a oraz znajomość z Robertem N	547
2.3.	Nieruchomość warszawska położona przy ul. Krakowskie Przedmieście 35	551
2.4.	Nieruchomość warszawska położona przy ul. Dahlberga 5, róg ul. Bolecha 21.	553
2.5.	Nieruchomość warszawska położona przy ul. Otwockiej 10	556
2.6.	Wnioski	558
2.7.	Akt oskarżenia Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu z dnia 4 lutego 2019 r.	560
3.	Maciej M	561
3.1.	Nieruchomość warszawska położona przy ul. Podwale	565
3.2.	Nieruchomość warszawska położona przy ul. Twardej 8.....	567
3.3.	Nieruchomość warszawska położona przy ul. Twardej 10.....	569
3.4.	Nieruchomość warszawska położona przy ul. Siennej 29	571
3.5.	Nieruchomość warszawska położona przy ul. Szarej/Czerniakowskiej	573
3.6.	Nieruchomość warszawska położona przy ul. Królewskiej 39.....	575
3.7.	Postępowanie wszczęte przez Prokuraturę Regionalną we Wrocławiu w sprawie m.in. Macieja M	582
3.8.	Wartość uszczupień w majątku SP oraz pozostałych spadkobierców na skutek działań Marcina M	584
3.9.	Wnioski	585
3.10.	Akt oskarżenia Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu z dnia 23 marca 2018 r.	586
4.	Mirosław B	587
4.1.	Wnioski	589
4.2.	Akt oskarżenia Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu z dnia 10 września 2019 r.	590
5.	Inne podmioty występujące w procesie reprivatyzacji.....	592
5.1.	Fenix Group	592
5.2.	Piotr W	606

5.3.	Marian R	607
5.4.	Jan S i jego grupa	610
V.	Inne ciekawe sprawy Komisji	616
1.	Nieruchomość warszawska położona przy ul. Noakowskiego 16	616
1.1.	Sfałszowane pełnomocnictwo.....	616
1.2.	Sfałszowany testament.....	620
1.3.	Wybrakowana teczka akt osobowych.....	622
2.	Nieruchomość warszawska położona przy ul. Pięknej 49	622
3.	Jacek K Jakub C – sprawy dotyczące nieruchomości przy ul. Skaryszewskiej 11 i ul. Łochowskiej 38	628
3.1.	Nieruchomość warszawska położona przy ul. Skaryszewskiej 11	630
3.2.	Nieruchomość warszawska położona przy ul. Łochowskiej 38	633
3.3.	Wnioski.....	635
VI.	Decyzje reprivatyzacyjne wydane przez Prezydenta m.st. Warszawy po powołaniu Komisji.....	636
VII.	Działalność prokuratury	641
1.	Wstęp.....	641
2.	Charakterystyka aktów oskarżenia skierowanych przez Prokuraturę Regionalną we Wrocławiu.	642
2.1.	Śledztwo RP I Ds.5.2018	642
2.2.	Śledztwo RP I Ds.13.2018	644
2.3.	Śledztwa: RP I Ds.20.2018 oraz RP I Ds.21.2018.....	646
2.4.	Śledztwo RP I Ds.1.2019	647
2.5.	Śledztwo RP I Ds.13.2019	648
2.6.	Śledztwo PO V Ds.132.2016	651
3.	Podsumowanie działalności prokuratury	652

VIII. Skutki społeczne decyzji reprivatyzacyjnych wydawanych przez Prezydenta m.st. Warszawy.	655
1. Działania i zaniechania beneficjentów lub ich następców prawnych i osób działających w ich imieniu.....	655
1.1. Podwyżki stawek czynszu najmu.....	655
1.2. Pozwy o zapłatę	672
1.3. Pozwy o eksmisję.....	675
1.4. Utrudnienia w korzystaniu z lokali i części wspólnych nieruchomości i ich skutki	682
1.5. Działania zagrażające zdrowiu i życiu lokatorów.....	736
2. Skutki reprivatyzacji (działań i zaniechań beneficjentów decyzji)	766
2.1. Rozstrój zdrowia	766
2.2. Drastyczne pogorszenie sytuacji materialnej.....	773
2.3. Zadłużenie.....	776
2.4. Utrata domu rodzinnego i konieczność przeprowadzki.....	778
2.5. Rozpad więzi rodzinnych i rozdzielanie rodzin.....	782
2.6. Utrudnienia w nauce	784
2.7. Utrudnienia i utrata pracy	787
2.8. Zmiana planów życiowych	789
2.9. Utrata życia przez osoby najbliższej.....	791
3. Reakcje władz m.st. Warszawy na skutki społeczne reprivatyzacji.....	793
4. Działalność stowarzyszeń i ruchów społecznych.....	798
5. Decyzje o odszkodowanie i zadośćuczynienie.....	822
5.1. Wstęp	822
5.2. Odszkodowania.....	823
5.3. Zadośćuczynienia.....	825
5.4. Wnioski o odszkodowanie i zadośćuczynienie.....	827

5.5.	Decyzje Komisji w przedmiocie odszkodowania i zadośćuczynienia.....	828
5.6.	Sprzeciwy m.st. Warszawy	829
5.7.	Dane statystyczne.....	840
5.8.	Postępowanie przed sądem	841
6.	Środki na wypłatę roszczeń.....	847
7.	Wnioski	847
8.	Podsumowanie działań Komisji w zakresie wyrównania szkód i krzywd lokatorów reprivatyzowanych kamienic.....	848
IX.	Egzekucja obowiązków nakładanych przez Komisję oraz przywrócenie nieruchomości miastu stołecznemu	854
1.	Egzekucja obowiązków pieniężnych nałożonych przez Komisję.....	854
2.	Przywrócenie nieruchomości do zasobu m.st. Warszawy.....	871
X.	Doniesienia medialne o aferze reprivatyzacyjnej.....	881
1.	2008 r. adwokat Jan S : „Mam nadzieję, że w czasie kadencji prezydent Hanna Gronkiewicz-Waltz nastąpi przyspieszenie w sprawach reprivatyzacyjnych”.....	882
2.	2010 r. Gazeta Wyborcza: „Czy w Polsce zaczyna się złota era dla łowców majątków?” 884	
3.	2011 r. Wprost: „Nie zadrżała mu ręka, gdy podwyższał emerytom czynsz”.....	885
4.	2012 r. RPO informuje Premiera Donalda Tuska o „czyścicielach kamienic”.....	885
5.	2013 r. Gazeta Prawna: „Wyznania kamienicznika”.....	890
6.	2014 r. Hanna Gronkiewicz-Waltz o reprivatyzacji Noakowskiego 16: „Nie ma do dziś żadnego dowodu, że nabycie kamienicy odbyło się z naruszeniem prawa”.....	893
7.	2015 r. Gazeta Wyborcza: „Miasto oddaje kamienice z lokatorami traktowanymi jak wkładka mięsna”.....	899
8.	2016 r. Gazeta Wyborcza: „Lepsze czasy dla kupców roszczeń przychodzą wraz z Platformą”. Hanna Gronkiewicz-Waltz o reprivatyzacji: „dla mnie ona nie jest dzika, ale normalna”.....	904
9.	Podsumowanie.....	913

Wykaz skrótów

WYKAZ ZASTOSOWANYCH SKRÓTÓW (akty normatywne)		
L.p.	Skrót:	Pełna nazwa tekstu normatywnego:
1.	dekret	Dekret z 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279)
2.	Dekret o rozbiórce	Dekret z 26.10.1945 r. o rozbiórce i naprawie budynków zniszczonych i uszkodzonych wskutek wojny (Dz.U. nr 50 poz. 281 ze zm.)
3.	Dekret o prawie zabudowy	Dekret z 26.10.1945 r. o prawie zabudowy (Dz.U. nr 50 poz. 281 ze zm.)
4.	Dekret - Prawo rzeczowe	Dekret z 11.10.1946 r. Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57 poz. 319)
5.	Dekret wprowadzający	Dekret z 11.10.1946 r. Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz. U. Nr 57, poz. 321 ze zm.)
6.	Konstytucja RP	Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483)
7.	k.c.	Ustawa z 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (tj. z 10.05.2018 r., Dz.U. z 2018 r. poz. 1025)
8.	k.k.	Ustawa z 6.06.1997 r. Kodeks karny (tj. z 20.07.2018 r., Dz.U. z 2018 r. poz. 1600)
9.	k.p.a.	Ustawa z 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. z 3.10.2018 r., Dz.U. z 2018 r. poz. 2096)
10.	k.p.c.	Ustawa z 17.11.1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tj. z 14.06.2018 r., Dz.U. z 2018 r. poz. 1360)
11.	k.p.k.	Ustawa z 6.06.1997 r. Kodeks postępowania karnego (tj. z 14.09.2018 r., Dz.U. z 2018 r. poz. 1987)
12.	k.r.o.	Ustawa z 25.02.1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (tj. z 9.03.2017 r., Dz.U. z 2017 r. poz. 682)
13.	k.w.	Ustawa z 20.05.1971 r. Kodeks wykroczeń (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 821)

14.	o.p.	Ustawa z 29.08.1997 r. Ordynacja podatkowa (tj. z 23.03.2018 r., Dz.U. z 2018 r. poz. 800)
15.	projekt ustawy o Komisji	Rządowy projekt ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich wydanych z naruszeniem prawa z 24.11.2016 r.
16.	p.w.u.s.	Ustawa z 10.05.1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191)
17.	regulamin Komisji	Zarządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie regulaminu działania Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich z 10.04.2018 r. (Dz.Urz.MS z 2018 r. poz. 166)
18.	regulamin prokuratury	Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości - Regulamin wewnętrznego urzędowania powszechnych jednostek organizacyjnych prokuratury z 07.04.2016 r. (tj. z 18.05.2017 r., Dz.U. z 2017 r. poz. 1206)
19.	regulamin s.p.	Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości Regulamin urzędowania sądów powszechnych z 23.12.2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 2316)
20.	rozporządzenie z 7.04.1946 r.	Rozporządzenie Ministra Odbudowy z 07.04.1946 r. wydane w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania gruntów w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy (Dz. U. 1946.16.112)
21.	rozporządzenie z 27.01.1948 r.	Rozporządzenie Ministra Odbudowy z 27.01.1948 r. wydane w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez gminę m. st. Warszawy (DZ U. 1948.6.43)
22.	rozp. ksiąg telef.	Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 15.02.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. z 2016 r. poz. 312)
23.	Rozporządzenie z 22.03.1928 r.	Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 22.03.1928 r. o postępowaniu administracyjnym

24.	ustawa nowelizująca z 26.01.2018 r.	Ustawa o zmianie ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa oraz niektórych innych ustaw z 26.01.2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 431)
25.	ustawa o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa	Ustawa z 9.04.1968 r. o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych (Dz.U. z 1968 r. Nr 12, poz. 65)
26.	ustawa o Komisji	Ustawa o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa z 9.03.2017 r. (tj. z 21.11.2018 r., Dz.U. z 2018 r. poz. 2267)
27.	u.g.g.w.n.	Ustawa z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1985 r. Nr 22, poz. 99, ze zm.)
28.	u.g.n.	Ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z 25.10.2018 r., Dz.U. z 2018 r. poz. 2204)
29.	u.k.w.h.	Ustawa z 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. z 14.09. 2018 r., Dz.U. z 2018 r. poz. 1916)
30.	u.k.s.c.	Ustawa z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz.U. z 2019 poz. 785 ze zm.)
31.	u.p.e.a.	Ustawa z 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tj. z 29.06.2018 r., Dz.U. z 2018 r. poz. 1314)
32.	u.p.p.	Ustawa z 28.01.2016 r. Prawo o prokuraturze (tj. z 15.09.2017 r., Dz.U. z 2017 r. poz. 1767)
33.	u.p.p.s.a.	Ustawa z 30.08.2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tj. z 07.06.2018 r., Dz.U. z 2018 r. poz. 1302)
34.	u.o.p.l.	Ustawa z 21.06.2001 r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. z 07.06.2018 r., Dz.U. z 2018 r. poz. 1234)

35.	u.o.z.	Ustawa z 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. z 3.10.2018 r., Dz.U. z 2018 r. poz. 2067)
36.	u.p.b.	Prawo budowlane z 07.07.1994 r. (tj. z 21.05.2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1186)
37.	u.p.z.p	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27.03.2003 r. (tj. z 14.09.2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945)
38.	u.s.g.	Ustawa z 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym, (Dz.U. z 2019 r. poz. 506).
39.	u.r.m.	Ustawa z 8.08.1996 r. o Radzie Ministrów (tj. z 06.06.2019 r., Dz.U. z 2019 r. poz. 1171)
40.	u.w.l	Ustawa z 24.06.1994 r. ustawa o własności lokali (tj. z 04.04.2019 r., Dz.U. z 2019 r. poz. 737)
41.	u.z.g.m.	Ustawa z 25.06.2015 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy - Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2016 r. poz. 1271)
42.	u.z.t.w.n.	Ustawa z 12.03.1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (t.j. Dz.U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64, ze zm.)
43.	u.t.w.d.	Ustawa z 03.01.1945 r. o trybie wydawania dekretów z mocą ustawy (Dz. U. Nr 1, poz. 1)
44.	u.t.o.j.w.p.	Ustawa z 20.03.1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz.U. Nr 14, poz. 130 ze zm.)
45.	u.g.t.m.o.	Ustawa z 14.07.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 32, poz. 159 ze zm.)
46.	u.p.b.	Ustawa z 3.07.1947 r. o popieraniu budownictwa, (Dz.U. Nr 52, poz. 270).
47.	ustawa o ustroju m.st. Warszawy	Ustawa z 15.03.2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. z 2002 r. Nr 41, poz. 361 ze zm.).
48.	u.s.u.s.	Ustawa z 13.10.1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 963, z późn. zm.)
49.	u.ś.r.	Ustawa z 28.11.2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1518 i 1579)

50.	ustawa z dnia 10.09.2015 r.	Ustawa z 10.09.2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks karny, ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy – Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia (Dz.U. 1549 z 2015 r.)
51.	u.p.s.	Ustawa z 12.03.2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2019 r. poz. 1507)
52.	u.o.o.	Ustawa z 14.12.2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2019 r. poz. 701)

WYKAZ ZASTOSOWANYCH SKRÓTÓW

(pozostałe)

L.p.	Skrót:	Pełna nazwa:
1.	art.	artykuł
2.	ABW	Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego
3.	BAiPP	Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego
4.	BGN	Biuro Gospodarki Nieruchomościami
5.	BSD	Biuro Spraw Dekretowych
6.	CBA	Centralne Biuro Antykorupcyjne
7.	CBS	Centralne Biuro Śledcze
8.	d.s.	do spraw
9.	dz.	działka
10.	ha	hektar
11.	KPRM	Kancelaria Prezesa Rady Ministrów
12.	KN	Kodeks Napoleona
13.	Komisja	Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich
14.	KOL	Komitet Obrony Lokatorów
15.	KOPL	Komitet Obrony Praw Lokatorów
16.	KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
17.	lit.	litera
18.	MGK	Ministerstwo Gospodarki Komunalnej
19.	MF	Ministerstwo Finansów
20.	m.in.	między innymi
21.	MPO	Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania
22.	MPWiK	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji

23.	MS	Ministerstwo Sprawiedliwości
24.	MSWiA	Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji
25.	m.st.	Miasto Stołeczne
26.	NFZ	Narodowy Fundusz Zdrowia
27.	niefpubl.	niefpublikowane (-a, -y)
28.	np.	na przykład
29.	nr	numer
30.	NSA	Naczelny Sąd Administracyjny
31.	nt.	na temat
32.	<i>op. cit</i>	<i>opus citatum</i>
33.	ORA	Okręgowa Rada Adwokacka
34.	PINB	Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
35.	POM	Punkt Obsługi Mieszkańca
36.	por.	porównaj
37.	PKiN	Pałac Kultury i Nauki
38.	publ.	publikowane (-a, -y)
39.	PRL	Polska Rzeczpospolita Ludowa
40.	PRN	Prezydium Rady Narodowej
41.	RP	Rzeczpospolita Polska
42.	RPO	Rzecznik Praw Obywatelskich
43.	s.	strona (-y)
44.	SP	Skarb Państwa
45.	SR	Sąd Rejonowy
46.	SO	Sąd Okręgowy
47.	SA	Sąd Apelacyjny
48.	MJN	Stowarzyszenie Miasto Jest Nasze
49.	SN	Sąd Najwyższy
50.	SKO	Samorządowe Kolegium Odwoławcze
51.	sygn.	sygnatura
52.	r.	rok
53.	tj.	to jest
54.	TK	Trybunał Konstytucyjny

55.	tzw.	tak zwany
56.	UMiRM	Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast
57.	ust.	ustęp
58.	WSL	Warszawskie Stowarzyszenie Lokatorów
59.	WSM	Warszawskie Spotkania Mieszkańców
60.	WTHH	Warszawskie Towarzystwo Handlu Herbatą
61.	w.	wiek
62.	Woj. Maz.	Wojewoda Mazowiecki
63.	WSA	Wojewódzki Sąd Administracyjny
64.	Wydz. Gosp. Kom. i Mieszk	Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej
65.	Wydz. Nab. Nier.	Wydział Nabywania Nieruchomości
66.	Wydz.Spr.Dekr. i Zw.Wyzn.	Wydział Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych
67.	ww.	wyżej wymienione (-y)
68.	ZAIKS	Związek Autorów i Kompozytorów Scenicznych
69.	zd.	zdanie
70.	ZGN	Zarząd Gospodarki Nieruchomościami
71.	zob.	zobacz
72.	ZUS	Zakład Ubezpieczeń Społecznych
73.	zł	złotych
74.	z późn. zm.	z późniejszymi zmianami

Wprowadzenie do Raportu

Kiedy z gruzów zniszczonej wojenną pożogą Warszawy rozpoczęto kreślenie planów jej odbudowy, nikt chyba się nie spodziewał, że ze skutkami tego ogromu zniszczeń polskiemu społeczeństwu przyjdzie się borykać kolejnych siedemdziesiąt kilka lat. w gruzy niezłomnego miasta zimą 1945 r. wkroczyli Sowieci, którzy zainstalowali marionetkowe władze z Bolesławem Bierutem na czele. To właśnie jego nazwiskiem opisano dekret, który jest źródłem rozważań w niniejszym raporcie. Dekret został wydany na podstawie u.t.w.d. przez Radę Ministrów i zatwierdzony przez Prezydium Krajowej Rady Narodowej. Wszedł w życie z dniem 21 listopada 1945 r.

Dekret ten pozornie, co do dziś nie jest kwestionowane w doktrynie, miał służyć sprawnej odbudowie Warszawy. Posłużył jednak do masowej nacjonalizacji oraz zaprojektowania Warszawy na nowo, zgodnie z socrealistyczną koncepcją. Dekret nigdy nie został uchylony, a po odzyskaniu w 1989 r. częściowej, a następnie pełnej swobody, co do samostanowienia przez Polaków został źródłem nowych krzywd, których zidentyfikowanie, oszacowanie i usunięcie Sejm Rzeczypospolitej Polskiej powierzył Komisji.

Niniejszy raport ma na celu opisanie mechanizmów reprivatyzacyjnych w związku z wybuchem afery, która doprowadziła do uchwalenia ustawy o Komisji. w projekcie uzasadnienia do ustawy wprost wskazano, że w procesie reprivatyzacyjnym w oparciu o dekret dochodziło do przestępstw, takich jak fałszowanie dokumentów, do naruszeń proceduralnych w trakcie postępowania administracyjnego, naruszeń mających związek z nadużyciem praw podmiotowych w obrocie cywilnoprawnym, a także naruszeń godzących w interes społeczny, polegających na pozbawianiu uprawnień osób zamieszkujących nieruchomości objęte postępowaniem reprivatyzacyjnym. w efekcie tych naruszeń dochodziło do przeniesienia własności lub do ustanowienia użytkownika wieczystego w odniesieniu do nieruchomości komunalnych w stosunku do osób, które nigdy nie były właścicielami tych nieruchomości. Wydawane decyzje administracyjne były też podstawą zasądzenia roszczeń odszkodowawczych w znacznych rozmiarach.

Uchwalenie ustawy o Komisji poprzedziła przeprowadzona na polecenie Prokuratora Generalnego Zbigniewa Ziobro kwerenda spraw umorzonych lub, w których odmówiono wszczęcia śledztwa do dnia 30 sierpnia 2016 r. spraw w prokuraturach różnego szczebla, w których przede wszystkim mieszkańcy Warszawy alarmowali o możliwych przestępstwach

popelnianych przy okazji reprivatyzacji¹, która doprowadziła do podjęcia badania w 40 sprawach reprivatyzacyjnych² oraz wszczęta przez CBA w kwietniu 2016 r. kontrola warszawskiego ratusza³.

Działania te były możliwe dzięki zmianom wywołanym wynikiem wyborów prezydenckich, do Sejmu i Senatu w 2015 r., kiedy wskutek uzyskania zmiany większości parlamentarnej doszło do reformy prokuratury, przeprowadzonej uchwaleniem u.p.p., a także zmian personalnych w kierownictwo zarówno prokuratury oraz CBA.

Wydarzeniem, które niewątpliwie miało istotny wpływ na zainteresowanie się sprawą warszawskiej reprivatyzacji przez opinię publiczną były artykuły z kwietnia i sierpnia 2016 r. opublikowane przez Gazetę Wyborczą autorstwa Małgorzaty Zubik oraz Iwony Szpali, poświęcone reprivatyzacji jednej z najdroższych działek inwestycyjnych w Polsce, tj. działki położonej przy ulicy Chmielnej 70. Artykuły opisywały wątpliwości wokół tej reprivatyzacji, jej tempa oraz bliskich relacji biznesowych pomiędzy urzędnikiem wydającym decyzję, czyli Jakubem R. a pełnomocnikiem beneficjentów Robertem N. Na działce tej można postawić ponad 200 metrowy wieżowiec, a radni, którzy głosowali nad planem zagospodarowania w listopadzie 2010 r., który przewidywał taką zabudowę nie dostali oficjalnie informacji o tym, że w rzeczywistości budować będzie można na reprivatyzowanej działce.

Hanna Gronkiewicz-Waltz, ówczesna Prezydent m.st. Warszawy, za czasów rządów, której opublikowano dziesiątki publikacji o możliwych patologiach przy reprivatyzacji, ale wydano też ponad 2 tysiące decyzji reprivatyzacyjnych, czyli połowę spośród wszystkich reprivatyzacji ogółem, z niedowierzaniem nad zainteresowaniem mediów sprawą twierdziła pewna siebie, że nie ma w Warszawie żadnego problemu z reprivatyzacją, że była ona normalna, a nie dzika. Mówiła o tym w dniu 26 kwietnia 2016 r., powoływała się również wtedy na kontrolę CBA za lata 2010-2013, która miała wskazać, że nie zanotowano w procesie reprivatyzacji nieprawidłowości⁴.

Raport Komisji trafia w ręce czytelnika niemal 3,5 roku po wypowiedzeniu, tych słów, w sytuacji, w której ciężko znaleźć byłoby osobę, która o reprivatyzacji powiedziałaaby,

¹ <https://pk.gov.pl/aktualnosci/aktualnosci-prokuratury-krajowej/specjalne-zespoły-prokuratorów-zajmają-się-wyjaśnianiem-spraw-reprivatyzacji-nieruchomości-w-warszawie/>

² <https://www.pap.pl/aktualnosci/news%2C641632%2Cprokuratura-bada-40-spraw-dotyczaczych-reprivatyzacji-w-warszawie.html> (data wejścia 10.09.2019 r.)

³ <https://tvnwarszawa.tvn24.pl/informacje,news,cba-w-ratuszu-brsprawdzaja-reprivatyzacje,200713.html>

⁴ <https://faktyfaktach.tvn24.pl/hanna-gronkiewicz-waltz-i-ryszard-bugaj-w-faktach-po-faktach,639082.html>

że była procesem normalnym. Sama autorka słów o normalnej i dzikiej reprivatyzacji wskutek intensywnych działań Komisji oraz prokuratury zmieniła zdanie i stwierdziła w dniu 23 października 2017 r., że „w ratuszu działała grupa przestępcza”⁵. Co istotne, stwierdziła to po niemal 11 latach sprawowania urzędu Prezydenta m.st. Warszawy, po tysiącach skarg mieszkańców, setkach publikacji prasowych, dziesiątkach godzin przesłuchań przed Komisją oraz serii zatrzymań oraz zarzutów postawionych przez prokuraturę byłym i aktualnym urzędnikom m.st. Warszawy, adwokatom, biznesmenom, beneficjentom, wątpliwych reprivatyzacji. Wydawać by się mogło, że taka konstatacja spowoduje refleksję i doprowadzi do oczyszczenia się warszawskiego ratusza z toczących go patologii. Raport ten bez cienia wątpliwości wykaże, że nie doszło do refleksji, a skala szkód wywołanych patologiami reprivatyzacji jeszcze przez długi czas będzie rodziła konieczność ich identyfikowania oraz usuwania.

W raporcie nie sposób odnieść się również do opisu skali działalności samej Komisji, gdyż wyzwanie wyjaśnienia, co najmniej kilkuset spraw w raportowanym okresie, o skomplikowanych stanach faktycznych i prawnych oraz objętości dokumentów rzędu kilkunastu tysięcy stron w niektórych postępowaniach, wymagało gigantycznego wysiłku organizacyjnego.

Z uwagi na obszerność raportu zostanie on poprzedzony streszczeniem, tj. wstępem, w którym zostaną omówione główne problemy poddane analizie. Każda z opisanych sekcji znajduje odesłanie do szczegółowo rozbudowanych rozdziałów i podrozdziałów w samym raporcie. Komisja przyjęła systematykę przejścia od niezbędnej dla zrozumienia istoty reprivatyzacji części historycznej, która płynnie przechodzi w część prawną, odnoszącą się do treści oraz orzecznictwa wokół dekretu, łącznie z orzecznictwem Komisji. Następnie, zostały opisane poszczególne sprawy z rozróżnieniem na główne grupy, które przeprowadziły reprivatyzację z uwagi na fakt, że reprivatyzacja warszawska charakteryzuje się tym, że największą liczbę decyzji uzyskiwały osoby, które zawodowo zajmowały się skupowaniem roszczeń oraz dążeniem do realizacji wniosków dekretowych. Następnie raport zawiera opis śledczy pracy Komisji, dotyczący nadzoru Prezydenta m.st. Warszawy, wobec faktów licznych nieprawidłowości stwierdzonych w wydanych przez Komisję decyzjach. Z uwagi na fakt, że pracom Komisji towarzyszyły w aspekcie prawnokarnym bardzo intensywne działania śledcze

⁵ <http://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/7,54420,22510910,reprivatyzacja-hanna-gronkiewicz-waltz-w-ratuszu-dziala-grupa.html>

prokuratury oraz CBA, raport opisze szczegółowo dotychczasowe ustalenia w tym zakresie w zestawieniu problematyki administracyjno- i cywilnoprawnej, która była bezpośrednim przedmiotem pracy Komisji. Komisja postanowiła w niniejszym raporcie również dokonać syntezy doniesień prasowych, dotyczących reprivatyzacji na przestrzeni kilkunastu lat, by dokonać oceny, czy organy powołane do dbania o praworządność w zakresie sygnalizowanym przez media oraz opinię publiczną podejmowały prawidłowe działania. Osobnym rozdziałem w raporcie jest kwestia krzywd lokatorów nieruchomości warszawskich, która niewątpliwie jest najistotniejszym zagadnieniem. Komisja bardzo wnikliwie zbadała proceder, tzw. „czyszczenia kamienic”. Ustaliła powtarzające się schematy działań, których celem była eksmisja dotychczasowych lokatorów.

Główna Teza Raportu

Raport zawiera kilkadziesiąt wniosków częściowych. Wnioski częściowe pozwalają na postawienie następującego głównego wniosku, wynikającego z dotychczasowej pracy Komisji:

W toku procesu reprivatyzacji warszawskiej w latach 2007-2016 doszło do licznych zaniedbań przez Prezydent m.st. Warszawy Hannę Gronkiewicz-Waltz, jej zastępców oraz kierownictwa BGN natury jednostkowej oraz systemowej w zakresie nadzoru nad procesem reprivatyzacji oraz ochrony majątku SP, polegających na:

- a) zaniechaniu dokonywania pełnych ustaleń faktycznych lub pomijaniu istotnych dowodów, które skutkowały brakiem możliwości reprivatyzacji szeregu nieruchomości warszawskich;**
- b) wydawaniu decyzji reprivatyzacyjnych w sytuacji, gdy w Urząd m.st. Warszawy dysponował wewnętrznymi opiniami, wskazującymi na możliwość wydania decyzji odmownej, w szczególności w sprawach z zakresu tzw. drugiego objęcia w posiadanie;**
- c) przyjęciu przez Prezydenta m.st. Warszawy Hannę Gronkiewicz-Waltz polityki zintensyfikowanej reprivatyzacji poprzez polecenie wydawania około 300 decyzji reprivatyzacyjnych rocznie;**
- d) zaniechaniu przez Prezydent m.st. Warszawy Hannę Gronkiewicz-Waltz prowadzenia adekwatnych do skali procesu reprivatyzacji czynności kontrolnych, polegających na analizie merytorycznej wydawanych decyzji reprivatyzacyjnej;**

- e) ignorowaniu szeregu sygnałów o możliwych nieprawidłowościach kierowanych m.in. przez lokatorów reprivatyzowanych nieruchomości, ich organizacje, media;
- f) wprowadzanie Rady m.st. Warszawy w błąd w zakresie charakteru oraz możliwości realizacji roszczeń w poszczególnych sprawach, co prowadziło do podejmowania przez Radę m. st. Warszawę uchwał sprzyjających reprivatyzacji poszczególnych nieruchomości;
- g) zaniechaniu w ustalaniu informacji, mających wpływ na rozstrzygnięcia w przedmiocie ustanawiania kuratorów przez sądy powszechne, w sytuacji gdy urząd m.st. Warszawy mógł z łatwością ustalić, że osoby dla których ustanowiono kuratora zmarły kilkadziesiąt lat wcześniej i miałyby znacznie ponad 100 lat lub spadkobiercą majątku powinien być SP;
- h) braku reakcji na patologiczne zjawisko handlu roszczeniami, nawet za drobne kwoty, która reakcja mogła doprowadzić do uznania niektórych umów za bezwzględnie nieważne;
- i) niedostatecznej reakcji na pojawiające się negatywne skutki społeczne związane z reprivatyzacją, wynikające z sytuacji lokatorów reprivatyzowanych kamienic, którzy niejednokrotnie poddawaniu byli urągającemu elementarnej godności człowieka procesowi określanemu jako „czyszczenie kamienicy”;
- j) naruszenie obowiązku zarządzania mieniem komunalnym z zachowaniem szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu zgodnie z przeznaczeniem tego mienia i jego ochrona art. 50 u.s.g.,
- h) niedopełnienie obowiązków wynikających z prawa własności, w szczególności prowadzących do wielomilionowych strat w majątku publicznym poprzez zaniechanie ustalenia prawidłowego stanu faktycznego nabycia spadków wakujących przez m.st. Warszawa, w konsekwencji zaniechanie inicjatywy w postępowaniach spadkowych i ustanawiania kuratorów dla nieznanych z miejsca pobytu dotychczasowych właścicieli nieruchomości warszawskich, podczas gdy m.st. Warszawa wskutek upływu lat nabyło z mocy prawa tzw. spadki wakujące,
- k) naruszenia dyscypliny finansów publicznych (dyscypliny budżetowej – ustawa z 17 grudnia 2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych),

Powyższe zaniedbania skutkowały stworzeniem systemowej niewydolności w procesie reprivatyzacji warszawskiej, która doprowadziła do wystąpienia systemu trwałej korupcji wśród niektórych urzędników, prowadzących postępowania reprivatyzacyjne, którzy wydawali decyzje z rażącym naruszeniem prawa, co naraziło m.st. Warszawa na szkodę w wysokości ponad 1 miliarda złotych.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż z przywoływanych szczegółowo w przedmiotowym raporcie zeznań świadków Mariusza P , Jerzego M , Marcina Bajko oraz Krzysztofa Ś wynika jednoznacznie, iż ówczesna Prezydent m.st. Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz posiadała szeroką i kompleksową wiedzę o prowadzonych przez BGN postępowaniach reprivatyzacyjnych, a nawet nadzorowała osobiście pracę tegoż organu w odniesieniu do konkretnych spraw reprivatyzacyjnych. Hanna Gronkiewicz-Waltz wielokrotnie konsultowała z Marcinem Bajko i rozmawiała osobiście na temat okoliczności prawnych, interesujących ją postępowań dekretowych w kontekście obowiązków i uprawnień organów, a także dopuszczalnych w tym zakresie działań prawnych. w niektórych przypadkach miała ustalać kierunki rozstrzygnięć, co do stosowania przepisów o stwierdzeniu nieważności lub wznowieniu postępowań. Wskazane okoliczności bezpośrednio świadczą o kompleksowej wiedzy, jaką musiała posiadać Hanna Gronkiewicz-Waltz w zakresie procedur i przebiegu toczących się postępowań reprivatyzacyjnych nieruchomości warszawskich. Hanna Gronkiewicz-Waltz nie poprzestawała przy tym na pozyskiwaniu informacji o sprawach, ale aktywnie uczestniczyła w nadawaniu niektórym sprawom konkretnego kierunku działania, rozmawiając o tym i wydając polecenia w ramach zespołu koordynacyjnego oraz w bezpośrednich rozmowach z osobami, pełniącymi kierownicze funkcje w BGN.

Zeznania świadków pokazują również jasno, że Prezydent m.st. Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz pozyskiwała wiedzę o wątpliwościach dotyczących reprivatyzacji nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16, w której to sprawie posiadała interes faktyczny. Do przedmiotowej nieruchomości roszczenia posiadali bowiem członkowie najbliższej rodziny Hanny Gronkiewicz-Waltz – mąż oraz córka. Hanna Gronkiewicz-Waltz miała więc interes faktyczny w tym, by nie doszło do wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnej, której bezpośrednimi beneficjentami byli jej mąż oraz córka i w tym celu podejmowała określone działania, korzystając przy tym z zajmowanego stanowiska. Powyższe okoliczności wskazują jednoznacznie, że piastująca urząd Prezydenta m.st. Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz nie była w stanie oddzielić interesu prywatnego od publicznego, ponieważ nie skierowała,

wpływających do Prezydenta m.st. Warszawy wątpliwości dotyczących reprivatyzacji tej nieruchomości do innych organów, które mogłyby dokonać ich oceny (uczyniła to dopiero w 2016 r.).

Z drugiej strony zwrócić należy także uwagę na rolę Hanny Gronkiewicz-Waltz w procesie reprivatyzacji, wynikającą z samego faktu sprawowania przez nią funkcji Prezydenta m.st. Warszawy. Podkreślić należy, że wydanie decyzji zwrotowej uzależnione było także od złożenia akceptacji na wszystkich szczeblach drogi służbowej od referenta sprawy, poprzez naczelnika, aż do Zastępcy Dyrektora BGN. Istotną kwestią jest również, aż do października 2011 r. nadzór nad działalnością BGN sprawował Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy Andrzej Jakubiak. Następnie, w późniejszym okresie tj. od 2011 r. do 2014 r. działalność BGN nadzorowała osobiście Prezydent m.st. Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz. Od końca 2014 r. BGN nadzorowane było przez Zastępcę Prezydenta m.st. Warszawy Jarosława Józwiaka.

Biorąc pod uwagę możliwości wynikające z piastowanej przez Hannę Gronkiewicz-Waltz funkcji oraz w sytuacji znacznego zaangażowania się przez Hannę Gronkiewicz-Waltz w prowadzone przez BGN, wybrane przez siebie postępowania reprivatyzacyjne, w tym przeglądanie akt administracyjnych oraz szczegółowe rozmowy o ich przebiegu, nie sposób przyjąć by Hanna Gronkiewicz-Waltz mogła nie zdawać sobie sprawy z utrwalonej w BGN praktyki prowadzenia postępowań administracyjnych z zakresu reprivatyzacji w rażącej sprzeczności w przepisami prawa, w szczególności, iż o wątpliwościach, co do niektórych postępowań podnosiły szeroko również media i mieszkańcy.

Istotnym elementem modelu reprivatyzacji, nadzorowanej przez Prezydenta m.st. Warszawy zaliczyć należy sposób przyznawania nagród w BGN. Podkreślić należy, że nagrody przyznawane były w trybie uznaniowym. w połączeniu z wyrażanym oczekiwaniem wyrobienia określonej liczby decyzji reprivatyzacyjnych w skali roku stworzyło to wśród pracowników niebezpieczny precedens, premiujący nie, jakość wydanych decyzji, ale ich tempo, co nierzadko skutkowało rezygnacją z wnikliwego badania, czy w danej sytuacji spełnione zostały wyznaczone przepisami prawa przesłanki, co wymagałoby podjęcia dodatkowych czynności, a w konsekwencji doprowadziłoby do spowolnienia procesu reprivatyzacji.

Opisana powyżej sytuacja miała wpływ na sposób prowadzenia postępowań dekretowych, w toku których dochodziło do licznych, rażących nieprawidłowości. w postępowaniach dotyczących rozpoznania wniosków dekretowych, BGN, działając

w imieniu Prezydenta m.st. Warszawy, nie kwestionowało postanowień dot. ustanowienia przez sądy kuratorów i wydawało decyzje reprivatyzacyjne na osoby, które w chwili wydania decyzji przez Prezydenta m.st. Warszawy nie żyły często od kilkudziesięciu lat. Takie stanowisko pozostaje w sprzeczności z wątpliwościami, jakie dostrzegano w instytucji ustanowienia kuratora dla osób nieobecnych i treścią opinii prawnej sporządzonej na zlecenie BGN. w konsekwencji, brak jakiegokolwiek zainteresowania ze strony urzędników BGN, prowadzących postępowania reprivatyzacyjne, prawidłowością ustanowienia kuratorów dla osób nieobecnych, ułatwił znacznie proceder przejmowania nieruchomości warszawskich, często o wartości wielu milionów złotych, przez osoby niezwiązane z dawnymi właścicielami nieruchomości warszawskich. Taka sytuacja, w połączeniu z brakiem ustalenia właściwego kręgu spadkobierców doprowadziła także do poniesienia przez strat przez SP, który w wielu wypadkach powinien dziedziczyć po zmarłych właścicielach nieruchomości warszawskich, dla których ustanowiono jednak w nieprawidłowy sposób kuratora dla osoby nieobecnej. Urzędnicy pomijali całkowicie w prowadzonych przez siebie postępowaniach dotyczących reprivatyzacji kwestię nabywania roszczeń przez osoby niezwiązane z dawnymi właścicielami nieruchomości warszawskich.

Ujawnione przez Komisję nieprawidłowości w działalności warszawskiego ratusza mają charakter wadliwego prowadzenia postępowań administracyjnych, dotyczących reprivatyzacji, ale również przejawiały się w nadawaniu niewłaściwego kierunku procesowi reprivatyzacji w Warszawie przez Prezydenta m.st. Warszawy Hannę Gronkiewicz-Waltz. Przez nadawanie niewłaściwych kierunków procesowi reprivatyzacji, należy zaś rozumieć realizowanie przez Prezydenta m.st. Warszawy Hannę Gronkiewicz-Waltz określonych założeń, które przejawiały się w polityce jak najszybszego wyzbywania się przez m.st. Warszawa kluczowych dla wspólnoty samorządowej nieruchomości, w tym zamieszkiwanych przez lokatorów komunalnych oraz wykorzystywanych na cele publiczne, wbrew interesowi społecznemu.

Komisja Weryfikacyjna w liczbach

Lista wydanych przez Komisję decyzji:

L.p.	Sygn. akt. Komisji	Adres nieruchomości	Data Decyzji Komisji	Nieprawidłowości	Wartość nieruchomości
1	R 1/17	Twarda 8, Warszawa	2017-07-10	<ol style="list-style-type: none"> 1. Decyzja skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie. 2. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości. 3. Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym. 4. Wyjście na jaw nowych okoliczności faktycznych lub nowych dowodów. 5. Wniosek dekretowy złożony przez osobę nieuprawnioną. 	121.167.858,00 zł
2	R 2/17	Twarda 10, Warszawa	2017-07-10	<ol style="list-style-type: none"> 1. Decyzja skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie. 2. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości. 3. Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym. 4. Wyjście na jaw nowych okoliczności faktycznych lub nowych dowodów. 5. Wniosek dekretowy złożony przez osobę nieuprawnioną. 	121.167.858,00 zł
3	R 3/17	Sienna 29, Warszawa	2017-08-04	<ol style="list-style-type: none"> 1. Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie. 2. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości. 3. Brak zbadania posiadania nieruchomości. 4. Wydanie decyzji w trybie 155 k.p.a. 	21.700.000,00 zł
4	R 3/17	Sienna 29, Warszawa	2017-08-04	<ol style="list-style-type: none"> 1. Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie. 2. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości. 3. Brak zbadania posiadania nieruchomości. 4. Wydanie decyzji w trybie 155 k.p.a. 	

5	R 4/17	Noakowskiego 16, Warszawa	2017-12-22	<ol style="list-style-type: none"> 1. Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie. 2. Brak zbadania posiadania nieruchomości. 3. Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym. 4. Wydanie decyzji na podstawie fałszywych dowodów. 5. Wyjście na jaw nowych okoliczności faktycznych lub nowych dowodów. 6. Naruszenie prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu. 	
6	R 4/17	Noakowskiego 16, Warszawa	2017-12-22	<ol style="list-style-type: none"> 1. Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie. 2. Brak zbadania posiadania nieruchomości. 3. Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym. 4. Wydanie decyzji na podstawie fałszywych dowodów. 5. Wyjście na jaw nowych okoliczności faktycznych lub nowych dowodów. 6. Naruszenie prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu. 	52.291.833,00 zł
7	R 4/17	Noakowskiego 16, Warszawa	2017-12-22	<ol style="list-style-type: none"> 1. Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie. 2. Brak zbadania posiadania nieruchomości. 3. Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym. 4. Wydanie decyzji na podstawie fałszywych dowodów. 5. Wyjście na jaw nowych okoliczności faktycznych lub nowych dowodów. 6. Naruszenie prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu. 	
8	R 5/17	Złota 19, Warszawa	2017-11-14	<ol style="list-style-type: none"> 1. Naruszenie zasady res iudicata. 2. Wniosek dekretowy złożony po terminie. 	
9	R 6/17	Zielna 7/ Złota 17, Warszawa	2017-11-14	<ol style="list-style-type: none"> 1. Naruszenie zasady res iudicata. 2. Wniosek dekretowy złożony po terminie. 	
10	R 7/17	Chmielna 50 / Wielka 2, Warszawa	2017-11-14	<ol style="list-style-type: none"> 1. Naruszenie zasady res iudicata. 2. Wniosek dekretowy złożony po terminie. 	
11	R 8/17	Chmielna 70, Warszawa	2017-07-27	<ol style="list-style-type: none"> 1. Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie. 2. Indemnizacja. 	
12	R 8/17	Chmielna 70, Warszawa	2017-07-27	<ol style="list-style-type: none"> 1. Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie. 2. Indemnizacja. 	

13	R 9/17	Marszałkowska 43, Warszawa	2017-09-28	1.	Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości.	17.195.318,00 zł
14	R 10/17	Poznańska 14, Warszawa	2017-09-18	1.	Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości.	
				2.	Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości.	
				3.	Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.	
				4.	Wyjście na jaw nowych okoliczności faktycznych lub nowych dowodów.	
				5.	Indemnizacja.	
				6.	Wydanie decyzji w trybie 155 k.p.a.	
15	R 10/17	Poznańska 14, Warszawa	2017-09-18	1.	Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości.	9.058.187,00 zł
				2.	Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości.	
				3.	Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.	
				4.	Wyjście na jaw nowych okoliczności faktycznych lub nowych dowodów.	
				5.	Indemnizacja.	
				6.	Wydanie decyzji w trybie 155 k.p.a.	
16	R 11/17	Nabielaka 9, Warszawa	2017-12-01	1.	Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie.	148.600,00 zł
				2.	Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości.	
				3.	Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.	
				4.	Braki formalne wniosku dekretoowego.	
17	R 12/17	Hoża 25, Warszawa	2018-03-20	1.	Decyzje skierowane do osoby nieżyjącej.	1.074.005,00 zł
				2.	Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie.	
				2.	Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości.	
				3.	Brak zbadania posiadania nieruchomości.	
				4.	Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.	
				5.	Wydanie decyzji na podstawie fałszywych dowodów.	
				6.	Wydanie decyzji na podstawie fałszywych dowodów.	

18	R 13/17	Nowogrodzka 6a, Warszawa	2017-11-22	1.	Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.	
19	R 14/17	Hoża 25a, Warszawa	2018-03-20	1. 2. 3. 4. 5. 6.	Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości. Brak zbadania posiadania nieruchomości. Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym. Wydanie decyzji na podstawie fałszywych dowodów. Wyjście na jaw nowych okoliczności faktycznych lub nowych dowodów. Naruszenie prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu. Wydanie decyzji w trybie 155 k.p.a.	2.253.689,00 zł
20	R 14/17	Hoża 25a, Warszawa	2018-03-20	1. 2. 3. 4. 5. 6.	Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości. Brak zbadania posiadania nieruchomości. Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym. Wydanie decyzji na podstawie fałszywych dowodów. Wyjście na jaw nowych okoliczności faktycznych lub nowych dowodów. Naruszenie prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu. Wydanie decyzji w trybie 155 k.p.a.	
21	R 14/17	Hoża 25a, Warszawa	2018-03-20	1. 2. 3. 4. 5. 6.	Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości. Brak zbadania posiadania nieruchomości. Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym. Wydanie decyzji na podstawie fałszywych dowodów. Wyjście na jaw nowych okoliczności faktycznych lub nowych dowodów. Naruszenie prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu. Wydanie decyzji w trybie 155 k.p.a.	
22	R 15/17	Hoża 23/25, Warszawa	2018-03-20	1. 2. 3.	Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości. Brak zbadania posiadania nieruchomości. Wydanie decyzji na podstawie fałszywych dowodów.	176.604,00 zł

				4.	Wyjście na jaw nowych okoliczności faktycznych lub nowych dowodów.	
23	R 16/17	Mokotowska 63, Warszawa	2018-05-28	1. 2. 3. 4. 5. 6.	Naruszenie zasady res iudicata. Brak zbadania posiadania nieruchomości. Indemnizacja. Wniosek dekretowy złożony po terminie. Wniosek dekretowy złożony przez osobę nieuprawnioną. Wydanie decyzji w trybie 155 k.p.a.	
24	R 16/17	Mokotowska 63, Warszawa	2018-05-28	1. 2. 3. 4. 5. 6.	Naruszenie zasady res iudicata. Brak zbadania posiadania nieruchomości. Indemnizacja. Wniosek dekretowy złożony po terminie. Wniosek dekretowy złożony przez osobę nieuprawnioną. Wydanie decyzji w trybie 155 k.p.a.	
25	R 16/17	Mokotowska 63, Warszawa	2018-05-28	1. 2. 3. 4. 5.	Naruszenie zasady res iudicata. Brak zbadania posiadania nieruchomości. Indemnizacja Wniosek dekretowy złożony po terminie. Wniosek dekretowy złożony przez osobę nieuprawnioną. Wydanie decyzji w trybie 155 k.p.a.	
26	R 17/17	Schroegera 72, Warszawa	2018-05-14	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7.	Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie. Naruszenia przepisów dotyczących ustanawiania kuratorów. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości. Brak zbadania posiadania nieruchomości. Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym. Wydanie decyzji na podstawie fałszywych dowodów. Wyjście na jaw nowych okoliczności faktycznych lub nowych dowodów. Wniosek dekretowy złożony po terminie.	251.377,93 zł
27	R 18/17	Skaryszewska 11, Warszawa	2018-04-09	1. 2. 3.	Naruszenia przepisów dotyczących ustanawiania kuratorów. Brak zbadania posiadania nieruchomości. Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.	

28	R 18/17	Skaryszewska 11, Warszawa	2018-04-09	<ol style="list-style-type: none"> 1. Naruszenia przepisów dotyczących ustanawiania kuratorów. 2. Brak zbadania posiadania nieruchomości. 3. Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym. 	
29	R 19/17	Łochowska 38, Warszawa	2018-03-26	<ol style="list-style-type: none"> 1. Decyzje skierowane do osoby nieżyjącej. 2. Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie. 3. Naruszenia przepisów dotyczących ustanawiania kuratorów. 4. Brak zbadania posiadania nieruchomości. 	
30	R 20/17	Lutosławskiego 9, Warszawa	2018-07-09	<ol style="list-style-type: none"> 1. Brak zbadania posiadania nieruchomości. 2. Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym. 	
31	R 21/17	Szara 3, 5, 7, 9 oraz ul. Szara1/Czerniakowska 211/213, Warszawa	2018-06-27	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości. 2. Brak zbadania posiadania nieruchomości. 3. Indemnizacja. 	46.013.387,00 zł
32	R 21/17	Szara 3, 5, 7, 9 oraz ul. Szara1/Czerniakowska 211/213, Warszawa	2018-06-27	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości. 2. Brak zbadania posiadania nieruchomości. 3. Indemnizacja. 	
33	R 21/17	Szara 3, 5, 7, 9 oraz ul. Szara1/Czerniakowska 211/213, Warszawa	2018-06-27	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości. 2. Brak zbadania posiadania nieruchomości. 3. Indemnizacja. 	
34	R 1/18	Kazimierzowska 34, Warszawa	2018-06-27	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości. 2. Brak zbadania posiadania nieruchomości. 3. Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym. 4. Wyjście na jaw nowych okoliczności faktycznych lub nowych dowodów. 	5.960.050,00 zł
35	R 2/18	Krakowskie Przedmieście 35, Warszawa	2018-07-23	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości. 2. Brak zbadania posiadania nieruchomości. Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym. 3. Wydanie decyzji w trybie 155 k.p.a. 	1.133.177,00 zł

36	R 3/18	Dahlberga 5 róg Bolecha 21, Warszawa	2018-07-07	1. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości. 2. Brak zbadania posiadania nieruchomości. Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.	1.319.411,00 zł
37	R 4/18	Nieborowska 15, Warszawa	2018-05-17	1. Decyzje skierowane do osoby nieżyjącej. 2. Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie. 3. Wniosek dekretowy złożony przez osobę nieuprawnioną.	
38	KR III R 5/18	Mokotowska 8, Warszawa	2018-08-28	1. Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie. 2. Brak zbadania posiadania nieruchomości. 3. Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym. 4. Wniosek dekretowy złożony przez osobę nieuprawnioną.	
39	KR III R 6/18	Królewska 39, Warszawa	2018-07-23	1. Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie. 2. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości. 3. Brak zbadania posiadania nieruchomości.	6.664.806,00 zł
40	KR III R 7/18	Wiktorska 10 i Odolańska 7, Warszawa	2018-09-17	1. Brak zbadania posiadania nieruchomości. 2. Wniosek dekretowy złożony przez osobę nieuprawnioną.	
41	KR VI R 8/18	Jagiellońska 27, Warszawa	2018-07-09	1. Brak zbadania posiadania nieruchomości. 2. Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.	
42	KR I R 9/18	Mokotowska 40, Warszawa	2018-08-02	1. Naruszenie zasady res iudicata. 2. Wniosek dekretowy złożony po terminie. 3. Wydanie decyzji w trybie 155 k.p.a.	
43	KR II R 10/18	Krakowskie Przedmieście 83, Warszawa	2018-07-16	1. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości. 2. Brak zbadania posiadania nieruchomości.	4.923.006,00 zł
44	KR VI R 11/18	Łomżyńska 44, Warszawa	2018-08-28	1. Brak zbadania posiadania nieruchomości. 2. Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.	
45	KR II R 12/18	Senatorska 7, Warszawa	2018-07-16	1. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości. 2. Brak zbadania posiadania nieruchomości.	3.684.141,00 zł

46	KR II R 13/18	Piękna 49, Warszawa	2018-08-02	1. Decyzje skierowane do osoby nieżyjącej. 2. Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie. 3. Naruszenie przepisów dotyczących ustanawiania kuratorów.	
47	KR III R 14/18	Mazowiecka 12, Warszawa	2018-12-03	1. Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie. 2. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości 3. Brak zbadania posiadania nieruchomości.	5.246.756,00 zł
48	KR III R 15/18	Melsztyńska 6, Warszawa	2019-05-07	1. Naruszenie zasady res iudicata.	
49	KR III R 16/18	Morszyńska 27, Warszawa	2019-03-12	1. Brak zbadania pozbawienia faktycznej możliwości władania nieruchomością.	
50	KR I R 18/18	Bracka 20, Warszawa	2019-07-09	1. Wniosek dekretowy złożony po terminie. 2. Wniosek skierowany do osoby niebędącej stroną w sprawie. 3. Brak zbadania posiadania nieruchomości.	
51	R 20/18	Złota 62, Warszawa	2019-04-02	1. Naruszenie zasady res iudicata.	
52	KR VI R 21/18	Jagiellońska 22, Warszawa	2018-08-02	1. Decyzje skierowane do osoby nieżyjącej. Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie 2. Brak zbadania posiadania nieruchomości. 3. Naruszenie prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu 4. Wydanie decyzji w trybie 155 k.p.a.	
53	KR I R 22/18	Borzymowska 34/36, Warszawa	2018-04-09	1. Brak zbadania pozbawienia faktycznej możliwości władania nieruchomością.	
54	KR I R 24/18	Noakowskiego 20, Warszawa	2018-08-28	1. Decyzje skierowane do osoby nieżyjącej. 2. Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie. 3. Wyjście na jaw nowych okoliczności faktycznych lub nowych dowodów.	
55	KR I R 25/18	Puławska 137, Warszawa	2018-10-16	1. Brak zbadania posiadania nieruchomości 2. Wydanie decyzji w trybie 155 k.p.a.	
56	KR I R 27/18	Otwocka 10, Warszawa	2018-10-01	1. Decyzje skierowane do osoby nieżyjącej. Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie. 2. Naruszenia przepisów dotyczących ustanawiania kuratorów. 3. Brak zbadania posiadania nieruchomości.	

57	KR III R 30/18	Mariensztat 9, Warszawa	2018-01-22	1. Brak zbadania posiadania nieruchomości. 2. Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.	
58	KR III R 31/18	Mazowiecka 12, Warszawa	2018-12-03	1. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości. 2. Brak zbadania posiadania nieruchomości.	6.024.643,00 zł
59	KR I R 32/18	Emilii Plater 12, Warszawa	2019-05-07	1. Brak zbadania posiadania nieruchomości. 2. Wyjście na jaw nowych okoliczności faktycznych lub nowych dowodów.	
60	KR I R 33/18	Skolimowska 3, Warszawa	2018-09-20	1. Brak zbadania posiadania nieruchomości.	
61	KR II R 34/18	Kredytowa 6, Warszawa	2018-12-18	1. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości. 2. Brak zbadania posiadania nieruchomości. 3. Naruszenie prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu. 4. Indemnizacja.	56.104.543,00 zł
62	KR II R 35/18	Skorupki 6, Warszawa	2018-10-01	1. Wniosek dekretowy złożony po terminie. 2. Nabycie roszczeń do nieruchomości za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości 3. Brak zbadania posiadania nieruchomości.	8.202.840,00 zł
63	KR II R 38/18	Mokotowska 46A, Warszawa	2019-03-26	1. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości. 2. Brak zbadania posiadania nieruchomości. 3. Indemnizacja.	31.167.470,00 zł
64	KR I R 39/18	Emilii Plater 15, Warszawa	2018-07-09	1. Wniosek dekretowy złożony po terminie. 2. Naruszenie zasady res iudicata.	
65	KR II R 40/18	Asfaltowa 2, Warszawa	2018-10-16	1. Brak zbadania posiadania nieruchomości. 2. Wniosek dekretowy złożony po terminie.	
66	KR III R 41/18	Piaseczyńska 32, Warszawa	2019-01-22	1. Naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy 2. Brak ustalenia momentu faktycznego, rzeczywistego przejęcia nieruchomości przez Państwo.	
67	KR III R 43/18	Nieborowska 13, Warszawa	2019-08-06	1. Niezbadanie przesłanki posiadania nieruchomości 2. Naruszenie prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu administracyjnym.	

68	KR III R 43/18	Nieborowska 13, Warszawa	2019-08-06	1. Niezbadanie przesłanki posiadania nieruchomości 2. Naruszenie prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu administracyjnym.	
69	KR VI R 44/18	Smolna 32, Warszawa	2018-09-17	1. Decyzje skierowane do osoby nieżyjącej. Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie. 2. Naruszenia przepisów dotyczących ustanawiania kuratorów. 3. Brak zbadania posiadania nieruchomości. 4. Wydanie decyzji w trybie 155 k.p.a.	
70	KR VI R 44/18	Smolna 32, Warszawa	2018-09-17	1. Decyzje skierowane do osoby nieżyjącej. 2. Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie. 3. Naruszenie przepisów dotyczących ustanawiania kuratorów. 4. Brak zbadania posiadania nieruchomości 5. Wydanie decyzji w trybie 155 k.p.a.	
71	KR II R 45/18	Skorupki 6/Wilcza, Warszawa	2018-11-20	1. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości 2. Brak zbadania posiadania nieruchomości 3. Wniosek dekretowy złożony po terminie.	111.606,00 zł
72	KR II R 46/18	Rakowiecka 33, Warszawa	2018-03-26	1. Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie 2. Wniosek dekretowy złożony przez osobę nieuprawnioną 3. Wydanie decyzji w trybie 155 k.p.a.	
73	KR II R 46/18	Rakowiecka 33, Warszawa	2018-03-26	1. Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie 2. Wniosek dekretowy złożony przez osobę nieuprawnioną 3. Wydanie decyzji w trybie 155 k.p.a.	
74	KR VI R 47/18	Koszykowa 49a, Warszawa	2019-01-29	1. Brak zbadania posiadania nieruchomości. 2. Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.	
75	KR II R 48/18	Aleja Niepodległości 151, Warszawa	2018-11-20	1. Wniosek dekretowy złożony po terminie 2. Brak zbadania posiadania nieruchomości.	
76	KR II R 49/18	Krakowskie Przedmieście 81, Warszawa	2019-02-05	1. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości 2. Brak zbadania posiadania nieruchomości.	318.156,00 zł

77	KR II R 50/18	Senatorska 9, Warszawa	2018-03-12	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości. 2. Brak zbadania posiadania nieruchomości. 	72.386,00 zł
78	KR III R 51/18	Schroegera 74, Warszawa	2019-07-09	<ol style="list-style-type: none"> 1. Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie 2. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości 3. Brak zbadania posiadania nieruchomości. 4. Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym 5. Wniosek dekretowy złożony po terminie. 	
79	KR VI 52/18	Polna 46, Warszawa	2019-02-19	<ol style="list-style-type: none"> 1. Brak zbadania posiadania nieruchomości. Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym. 2. Naruszenie prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu. 3. Wydanie decyzji w trybie 155 k.p.a. 	
80	KR VI 52/18	Polna 46, Warszawa	2019-02-19	<ol style="list-style-type: none"> 1. Brak zbadania posiadania nieruchomości. Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym. 2. Naruszenie prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu 3. Wydanie decyzji w trybie 155 k.p.a. 	
81	KR VI 52/18	Polna 46, Warszawa	2019-02-19	<ol style="list-style-type: none"> 1. Brak zbadania posiadania nieruchomości 2. Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym 3. Naruszenie prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu 4. Wydanie decyzji w trybie 155 k.p.a. 	
82	KR VI R 55/18	Złota 62, Warszawa	2019-04-02	<ol style="list-style-type: none"> 1. Naruszenie zasady res iudicata. 	

83	KR III R 56/18	Schroegera 80	2019-08-27	<ol style="list-style-type: none"> 1. Decyzja została wydana z naruszeniem zasady prawdy obiektywnej, poprzez dowolne oraz nieznajdujące potwierdzenia w materiale dowodowym uznanie, że wniosek dekretowy został złożony w terminie i przez osobę uprawnioną do działania w imieniu właściciela. 2. Brak zbadania posiadania nieruchomości 3. Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym. 4. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości 5. Naruszenie prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu. 	10.018.447,00 zł
84	KR III R 56/18	Schroegera 80	2019-08-27	<ol style="list-style-type: none"> 1. Decyzja została wydana z naruszeniem zasady prawdy obiektywnej, poprzez dowolne oraz nieznajdujące potwierdzenia w materiale dowodowym uznanie, że wniosek dekretowy został złożony w terminie i przez osobę uprawnioną do działania w imieniu właściciela. 2. Brak zbadania posiadania nieruchomości. 3. Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym. 4. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości 5. Naruszenie prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu. 	
85	KR III R 56/18	Schroegera 80	2019-08-27	<ol style="list-style-type: none"> 1. Decyzja została wydana z naruszeniem zasady prawdy obiektywnej, poprzez dowolne oraz nieznajdujące potwierdzenia w materiale dowodowym uznanie, że wniosek dekretowy został złożony w terminie i przez osobę uprawnioną do działania w imieniu właściciela. 2. Brak zbadania posiadania nieruchomości. 3. Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym. 4. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości 5. Naruszenie prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu. 	

86	KR VI R 57/18	Nowy Świat 28, Warszawa	2019-05-14	1. Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie 2. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości 3. Brak zbadania posiadania nieruchomości.	
87	KR VI R 57/18	Nowy Świat 28, Warszawa	2019-05-14	1. Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie. 2. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości 3. Brak zbadania posiadania nieruchomości.	
88	KR VI R 57/18	Nowy Świat 28, Warszawa	2019-05-14	1. Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie. 2. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości 3. Brak zbadania posiadania nieruchomości.	
89	KR II R 59/18	Bartoszewicza 1B, Warszawa	2019-07-16	1. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości. 2. Brak zbadania posiadania nieruchomości.	
90	KR II R 60/18	Bartoszewicza 1B, Warszawa	2019-07-16	1. Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskich za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości 2. Brak zbadania posiadania nieruchomości.	
91	KR III 61/18	Jana Kazimierza 1/29,(dawna Warneńczyka 5), Warszawa	2019-05-14	1. Brak ustalenia momentu pozbawienia poprzedniego właściciela bądź jego następców prawnych faktycznej możliwości władania działką.	433.738,00 zł
92	KR VI R 1/19	Powsińska 31, Warszawa	2019-04-16	1. Naruszenie zasady res iudicata. 2. Wydanie decyzji bez podstawy prawnej.	
93	KR VI R 2/19	Puławska 107b Warszawa	2019-09-03	1. Naruszenie przepisów postępowania poprzez brak wyczerpującego rozpatrzenia i zebrania materiału dowodowego.	
94	KR VI R 2/19	Puławska 107b Warszawa	2019-09-03	1. Naruszenie przepisów postępowania poprzez brak wyczerpującego rozpatrzenia i zebrania materiału dowodowego.	
95	KR VI R 28/19	Mokotowska 39, Warszawa	2019-08-06	1. Naruszenie zasady res iudicata. 2. Wydanie decyzji bez podstawy prawnej.	
96	KR III R 30/19	Topiel 16	2019-08-13	1. Naruszenie przepisów postępowania poprzez brak wyczerpującego rozpatrzenia i zebrania materiału dowodowego 2. Brak zbadania pozbawienia faktycznej możliwości władania nieruchomością.	

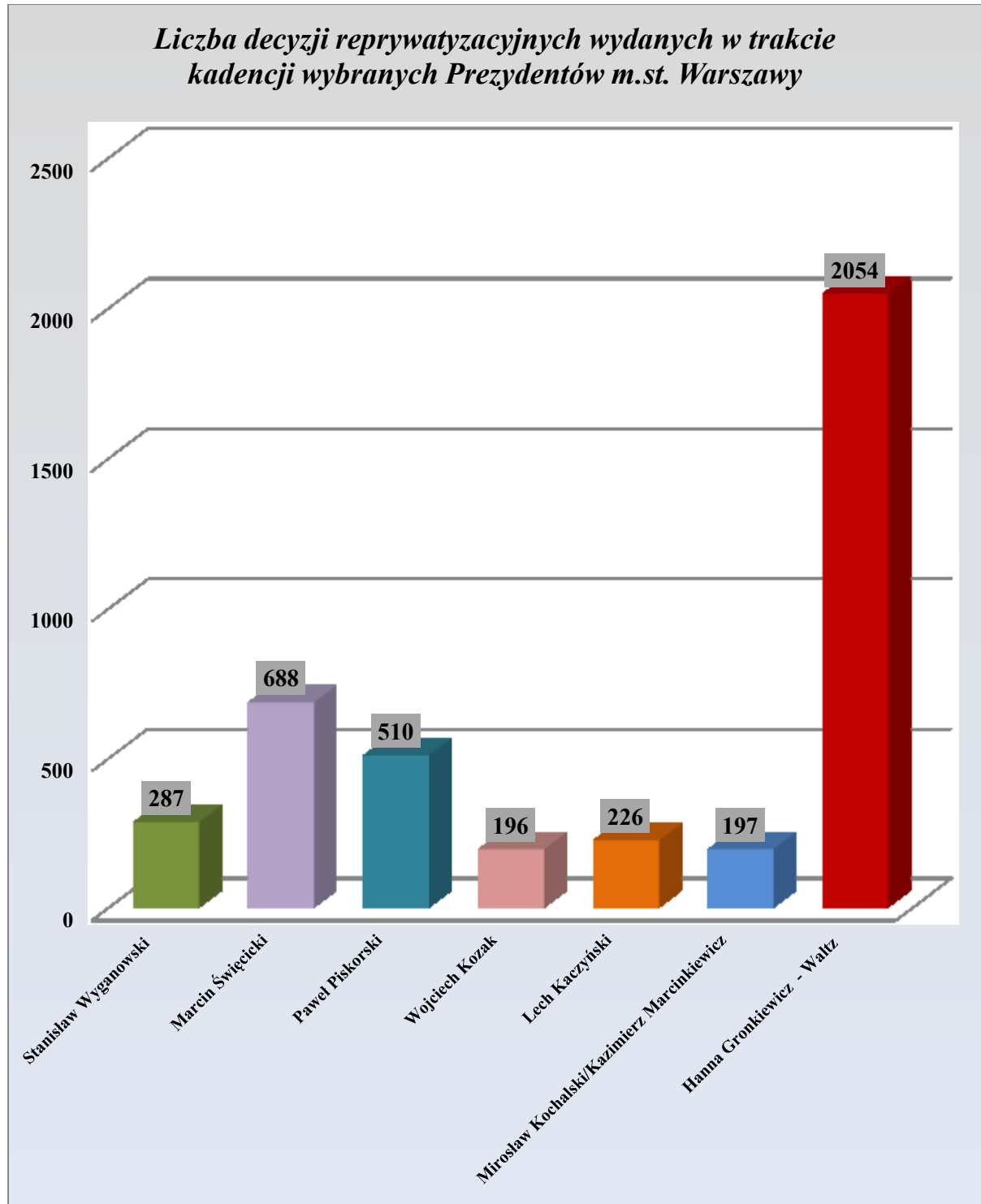
97	KR III R 30/19	Topiel 16	2019-08-13	1. Naruszenie przepisów postępowania poprzez brak wyczerpującego rozpatrzenia i zebrania materiału dowodowego 2. Brak zbadania pozbawienia faktycznej możliwości władania nieruchomością.	
98	KR III R 30/19	Topiel 16	2019-08-13	1. Naruszenie przepisów postępowania poprzez brak wyczerpującego rozpatrzenia i zebrania materiału dowodowego. 2. Brak zbadania pozbawienia faktycznej możliwości władania nieruchomością.	
99	KR III R 30/19	Topiel 16	2019-08-13	1. Naruszenie przepisów postępowania poprzez brak wyczerpującego rozpatrzenia i zebrania materiału dowodowego 2. Brak zbadania pozbawienia faktycznej możliwości władania nieruchomością.	
100	KR VI R 34/19	Mokotowska 39, Warszawa	2019-08-06	1. Naruszenie zasady res iudicata. 2. Wydanie decyzji bez podstawy prawnej.	
	SUMA wartości nieruchomości				533.883.892,93 zł

Informacje ogólne

Skala reprivatyzacji na terenie m.st. Warszawa

Od 1990 roku władze m.st. Warszawy wydały ponad 4000 decyzji reprivatyzacyjnych.

Liczba decyzji reprivatyzacyjnych w trakcie kadencji wybranych Prezydentów m.st. Warszawy:



W latach 2005-2017 m.st. Warszawa wypłaciło 1.256.105.471,39 zł, z czego tylko podczas rządów **Hanny Gronkiewicz-Waltz** w latach 2008-2015 aż 1.201.793.362,40 zł

Kwota odszkodowań wypłacona przez władze m.st. Warszawy w latach 2005-2017:

L.p.	Rok	Liczba nieruchomości	Liczba Beneficjentów	Kwota (łącznie)
1	2005	32	99	10 314 115,34 zł
2	2006	38	153	17 780 623,35 zł
3	2007	25	89	26 217 370,30 zł
4	2008	29	82	12 399 364,00 zł
5	2009	30	138	33 355 640,52 zł
6	2010	41	129	40 113 393,00 zł
7	2011	94	325	249 416 031,00 zł
8	2012	110	486	180 716 232,17 zł
9	2013	28	109	14 990 440,69 zł
10	2014	177	644	252 673 202,06 zł
11	2015	193	894	300 153 202,37 zł
12	2016	23	130	75 320 713,27 zł
13	2017	20	90	42 655 143,32 zł
SUMA		840	3368	1 256 105 471,39 zł

Kwota odszkodowań wypłacona dla Grupy Roberta N **w latach 2012-2016:**

L.p.	Numer decyzji	Data decyzji	Adres nieruchomości	Beneficjent	Kwota
1	169/GK/D W/2012	2012-03-15	Borzymowska, "kolonia Adolfówka", hip	Katarzyna S	2.826.606,00 zł
2	170/GK/D W/2012	2012-03-15	Borzymowska, "kolonia Adolfówka", hip	Katarzyna S	1.467.520,00 zł
3	328/GK/D W/2012	2012-07-10	Borzymowska, "Kolonia Adolfówka", hip	Katarzyna S	293.058,00 zł
				Janusz P	293.058,00 zł
				Marzena K	293.058,00 zł
				Kamila S	293.058,00 zł
4	329/GK/D W/2012	2012-07-10	Borzymowska, "Kolonia Adolfówka", hip	Katarzyna S	1.658.652,00 zł
				Janusz P	1.658.652,00 zł
				Marzena K	1.658.652,00 zł

				Kamila S	1.658.652,00 zł
5	537/GK/D W/2012	2012-12-05	Grójecka 214, "Szczęśliwice, hip dz. 28"	Wioletta Maria K	6.518.000,00 zł
6	496/GK/D W/2014	2014-10-09	Grójecka 214, Szczęśliwice hip. d. 28	Wioletta Maria K	1.024.293,00 zł
7	287/GK/D W/2014	2014-07-04	Al. Na Skarpie, hip. , dz.41	Marzena P	1.970.100,00 zł
8	294/GK/D W/2014	2014-07-04	Al. Na Skarpie, hip. , dz.41	Marzena P	2.202.750,00 zł
9	299/GK/D W/2014	2014-07-04	Garwolińska 11, Osada Grochów nr 18, hip. dział nr IV	Marzena K	1.710.500,00 zł
				Kamila S	1.710.500,00 zł
10	477/GK/D W/2014	2014-10-09	Al. Niepodległości, "Dobra Henryków", , dz. 99	Marzena P	1.242.109,00 zł
11	478/GK/D W/2014	2014-10-09	Al. Niepodległości, "Dobra Henryków", , dz. 157	Marzena P	1.020.170,00 zł
12	103/GK/D W/2015	2015-03-16	Topiel 16, hip.	Janusz P	689.353,50 zł
				Robert N	689.353,50 zł
13	116/GK/D W/2015	2015-03-16	Al. Niepodległości, "Dobra Henryków"dz. 143, hip.	Marzena P	1.300.622,00 zł
14	118/GK/D W/2015	2015-03-16	Al. Niepodległości, "Dobra Henryków"dz. 98, hip.	Marzena P	1.031.205,00 zł
15	129/GK/D W/2015	2015-03-16	Al. Niepodległości, "Dobra Henryków"dz. 155, hip.	Marzena P	952.926,00 zł
16	298/GK/D W/2015	2015-05-28	Siarczana, Chemiczna, Józefowska,	Katarzyna S	288.057,00 zł
				Janusz P	288.057,00 zł
17	444/GK/D W/2015	2015-08-27	Topiel 16, hip.	Janusz P	689.353,50 zł
				Robert N	689.353,50 zł
18	461/GK/D W/2015	2015-08-27	Siarczana, Chemiczna, Józefowska,	Katarzyna S	1.515.591,00 zł
				Janusz P	1.515.591,00 zł
19	580/GK/D W/2015	2015-10-22	Topiel 16, hip.	Janusz P	689.353,50 zł
				Robert N	689.353,50 zł
20	587/GK/D W/2015	2015-10-22	Siarczana, Chemiczna, Józefowska,	Katarzyna S	1.515.591,00 zł
				Janusz P	1.515.591,00 zł

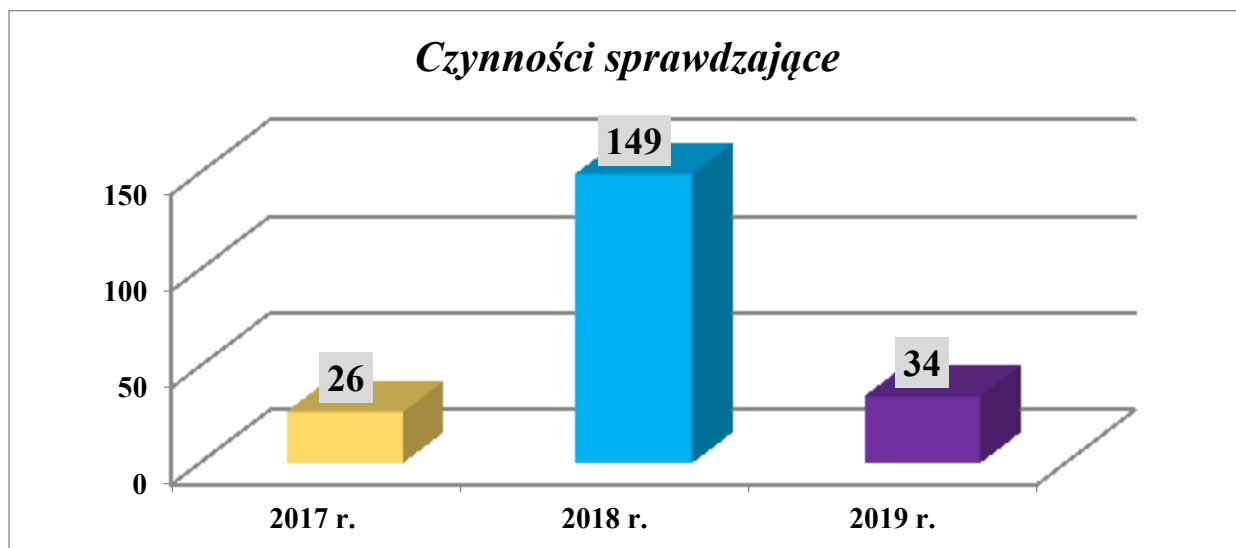
21	252/GK/D W/2015	2015-04-22	Topiel 16, hip.	Janusz P	689.353,50 zł
				Robert N	689.353,50 zł
				Barbara Maria Z	2.543.302,13 zł
				Barbara Maria Z	2.543.302,13 zł
22	521/GK/D W/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolonja Adolfówka", hip.	Marzena K	2.107.625,00 zł
23	522/GK/D W/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolinia Adolfówka", hip.	Marzena K	1.638.857,26 zł
24	523/GK/D W	2011-11-24	Borzymowskiej i Projektowanej Hip.	Marzena K	1.355.442,74 zł
25	524/GK/D W/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolonja Adolfówka"	Janusz P	710.455,00 zł
26	525/GK/D W/2011	2011-11-24	ul Borzymowskiej i Projektowanej "Kolonja Adolfówka", hip.	Kamila S	1.640.010,00 zł
27	526/GK/D W/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolonja Adolfówka", hip.	Kamila S	178.316,10 zł
28	527/GK/D W/2011		ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolinia Adolfówka", hip.	Kamila S	652.887,90 zł
29	528/GK/D W/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolonja Adolfówka", hip.	Katarzyna S	588.015,00 zł
30	529/GK/D W/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolonja Adolfówka", Nr	Katarzyna S	499.489,00 zł
31	530/GK/D W/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolonja Adolfówka", hip.	Kamila S	2.288.370,00 zł
32	531GK/DW /2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolonja Adolfówka", hip.	Kamila S	1.095.800,00 zł

33	535/GK/D W/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolonja Adolfówka", hip.	Janusz P	2.335.886,36 zł
34	520/GK/D W/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej hip "Kolonja Adolfówka", hip.	Marzena K	1.089.118,00 zł
35	519/GK/D W/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej hip "Kolonja Adolfówka", hip.	Janusz P	217.079,64 zł
36	518/GK/D W/2011	2011-11-24	ul. Borzymowska i Projektowana, hip "Kolonja Adolfówka", hip. Nr	Janusz P	3.589.458,00 zł
37	229/GK/D W/2011	2011-05-27	Borzymowska "Kolonja Adolfówka"	Marzena K	1.146.075,00 zł
	SUMA				71.156.936,26 zł

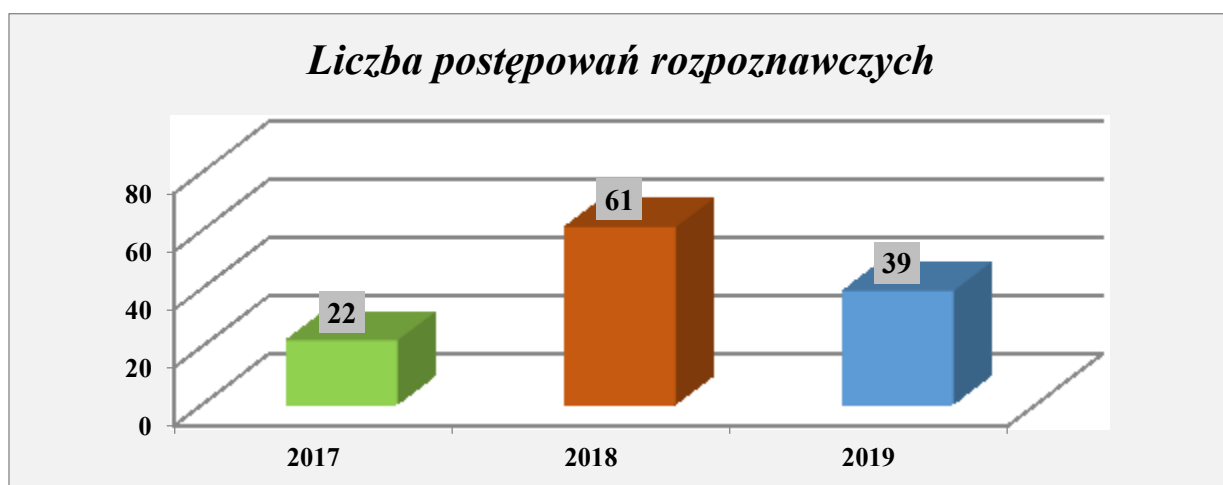
Postępowania prowadzone przez Komisję

Komisja przeprowadziła czynności sprawdzające wobec **354 nieruchomości**.

Obecnie Komisja prowadzi **czynności sprawdzające wobec 209 nieruchomości**.



Komisja wszczęła z urzędu **postępowania rozpoznawcze**, łącznie w liczbie **122**.



Do dnia 5 września 2019 r. Komisja wydała decyzje w **77 sprawach**.

Decyzje wydane przez Komisję w wyniku postępowań rozpoznawczych

DECYZJE	ILOŚĆ
Decyzje uchylające decyzję Prezydenta m.st. Warszawy i orzekające, co do istoty sprawy.	22
Decyzje uchylające decyzję Prezydenta m.st. Warszawy i przekazujące sprawę do ponownego rozpatrzenia.	28
Decyzje stwierdzające nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy	20
Decyzje stwierdzające wydanie decyzji przez Prezydenta m.st. Warszawy z naruszeniem prawa.	15
Decyzje w części uchylające decyzje Prezydenta m.st. Warszawy i orzekające co do istoty, a w części stwierdzającej wydanie decyzji z naruszeniem prawa.	3
Decyzje w części uchylające decyzje Prezydenta m.st. Warszawy i orzekające co do istoty, a w części stwierdzające nieważność decyzji.	2
Decyzje w części stwierdzające nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy, a w części stwierdzające wydanie decyzji z naruszeniem prawa.	8
Decyzje utrzymujące w mocy decyzję Prezydenta m.st. Warszawy.	1
Decyzje stwierdzające wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z naruszeniem prawa, a pozostałym zakresie uchylające decyzję i przekazujące sprawę do ponownego rozpoznania.	1
RAZEM	100

Decyzje wydane w wyniku rozpoznania wniosków o ponowne rozpatrzenie sprawy:

2	8	2
decyzje utrzymujące w mocy decyzję Komisji po rozpatrzeniu wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy	decyzji umarzających postępowanie z wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy zakończonej decyzją Komisji	decyzje uchylające decyzję Komisji po rozpatrzeniu wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy (oraz: w części uchylająca decyzję Prezydenta, w tym zakresie odmawiająca ustanowienia użytkowania wieczystego, w pozostałym zakresie stwierdzająca wydanie decyzji z naruszeniem prawa; uchylająca w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy i odmawiająca ustanowienia użytkowania wieczystego)

Inne

2 decyzje nakazujące m.st. Warszawa przejęcie zarządu nieruchomością,

2 decyzje umarzające postępowanie w sprawie zmiany własnej decyzji

Łącznie wydano **116 decyzji** oraz **2** decyzje nakładające administracyjną karę pieniężną w łącznej kwocie **135.000,00 zł**.

Odszkodowania przyznane przez Komisję

172 – decyzje o przyznaniu odszkodowania lub zadośćuczynienia dla 204 osób

71 – decyzje odszkodowawcze

133 – decyzje w sprawie przyznania zadośćuczynienia

Łączna kwota przyznanych:

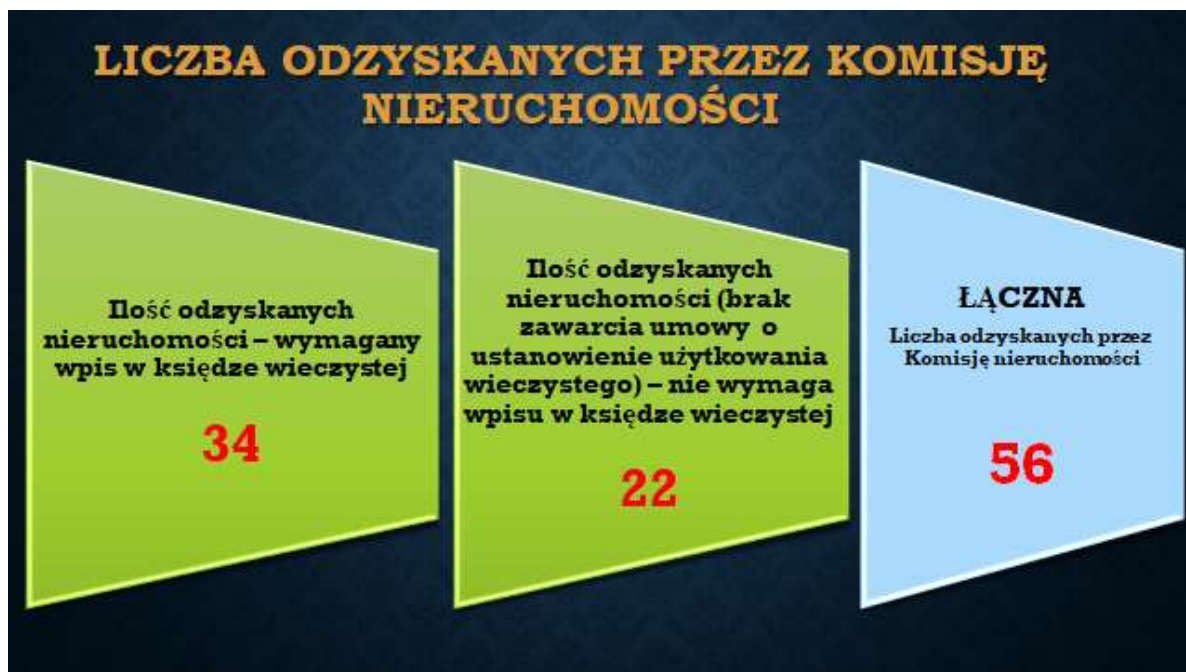
- odszkodowań – **978.975,12 zł**
- zadośćuczynień – **4.211.927,80 zł**

Łącznie zadośćuczynień i odszkodowań – **5.190.902,92 zł**

Nienależne świadczenie

- Łączna kwota nienależnego świadczenia: **99.286.854,50 zł**
- Łączna kwota wyegzekwowanych nienależnych świadczeń:

12.226.896, 69 zł – kwota uzyskana i przekazana do Urzędu m.st. Warszawy



Łącznie Komisja złożyła 25 wniosków o wpis prawa własności.

Na skutek 23 pozytywnie rozpoznanych wniosków – wpis prawa własności, złożonych zostało **19 skarg na orzeczenie referendarza sądowego, z których wszystkie zostały oddalone.**

Na postanowienia sądu o utrzymaniu w mocy wpisu prawa własności, wpłynęło **9 apelacji**, z czego na dzień 5.09.2019 r. **sąd oddalił 6.**

O intensywności pracy Komisji świadczy także ilość rozpraw i posiedzeń, na których przesłuchano wielu świadków, a także liczba pism wysłanych w ramach prowadzonych postępowań.

Przesłuchane osoby w toku postępowań przed Komisją:

Liczba posiedzeń niejawnych – 80

2017 r. – 22;

2018 r. – 38;

2019 r. – 20.

Liczba przesłuchanych świadków – 130

- liczba świadków przesłuchanych w postępowaniach ogólnych – 18

2017 r. – 0,

2018 r. – 15,

2019 r. – 3

- liczba świadków przesłuchanych w postępowaniach rozpoznawczych – 112

Liczba stron przesłuchanych – 28

Liczba stron przesłuchanych w sprawach z zakresu zadośćuczynień/odszkodowań – 4

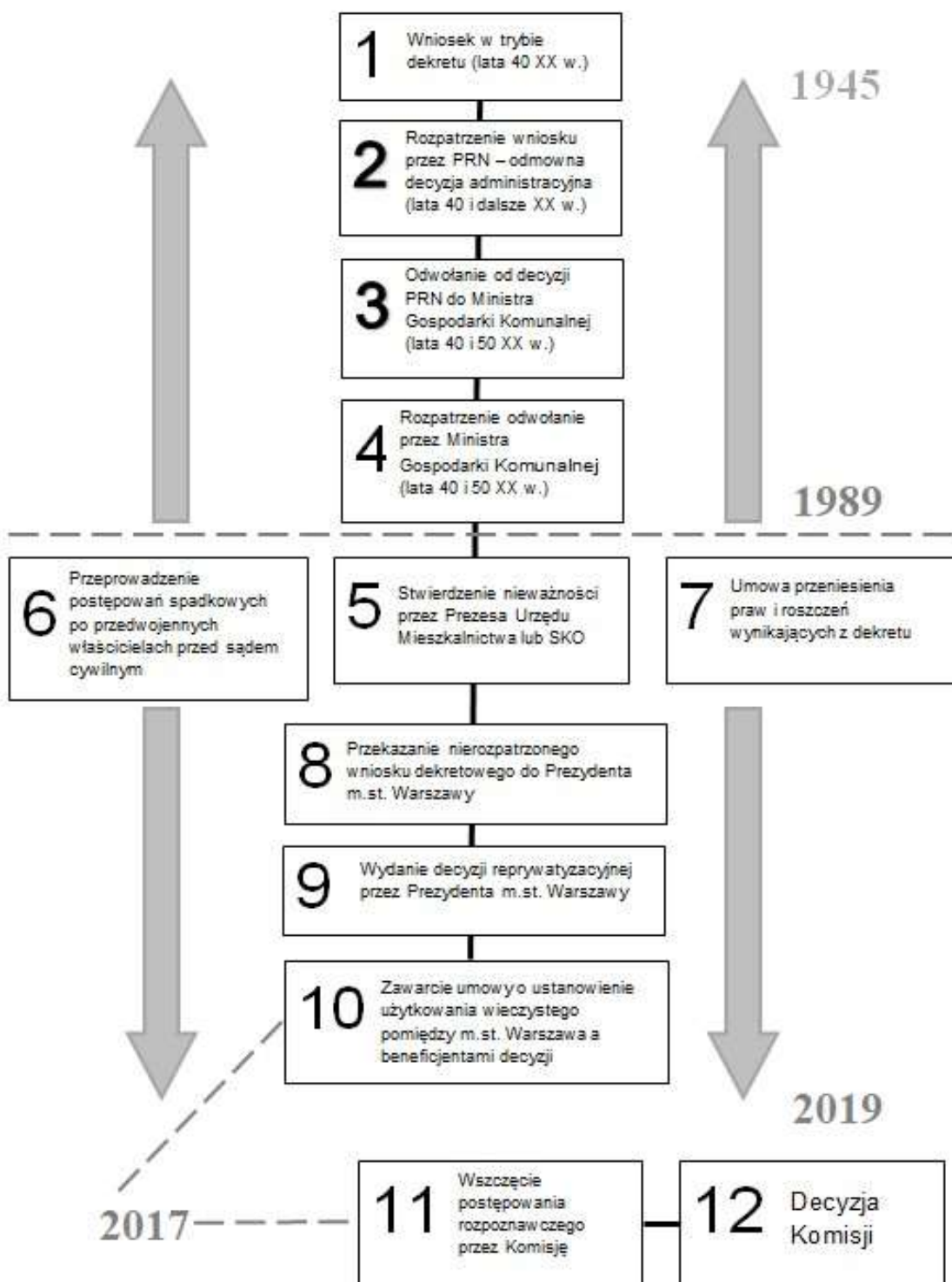
Liczba stron przesłuchanych w postępowaniach rozpoznawczych – 24

Liczba wysłanych pism w ramach działalności Komisji – 22.156.

Opis raportu

Czym jest reprivatyzacja warszawska?

Przystępując do pełnego sprawozdania z działalności Komisji, nie sposób przedstawić rzeczowo samą procedurę postępowania reprivatyzacyjnego. Nie ulega wątpliwości, że jest ono jedną z najbardziej skomplikowanych procedur przewidzianych polskim prawem. Wynika to przede wszystkim z faktu, że procedura reprivatyzacyjna jest de facto procedurą wynikającą wprost z dekretu, zatem aktu obowiązującego od 1945 r. Postępowanie reprivatyzacyjne toczy się pod rygorami procedury administracyjnej, pierwotnie na podstawie Rozporządzenie z 22.03.1928 r., a od 1 stycznia 1961 r. na podstawie k.p.a. Poza samym postępowaniem reprivatyzacyjnym w przypadku wniosków rozpatrywanych ponownie po kilkudziesięciu latach dochodzi konieczność przeprowadzenia postępowań spadkowych. Nierzadko roszczenia do nieruchomości warszawskich były zbywane na zasadzie swobody umów wyrażonej w kodeksie cywilnym. Ocenie Komisji poddawany był każdy możliwy element, którego finalnym efektem była decyzja Prezydenta m.st. Warszawy. Poniższy wykres obrazuje standardowy ciąg postępowań i czynności, który prowadził do przeprowadzenia reprivatyzacji w oparciu o dekret.



Przedstawiony wyżej wykres jest wyłącznie wykresem poglądowym, ponieważ w toku badania spraw następowały różne kombinacje. Nierzadko postępowania spadkowe odbywały się tuż po wojnie, podobnie jak handel roszczeniami. Nie zawsze właściele lub ich następcy

prawni odwoływali się od decyzji komunistycznego PRN. Nie w każdej sprawie następował także obrót roszczeniami, ale to w tych sprawach powstawało najwięcej wątpliwości, dlatego sprawy tego rodzaju znalazły się pod szczególną obserwacją Komisji.

Opis historyczny oraz interpretacja dekretu są podstawą do rozważań w zakresie oceny przebiegu reprivatyzacji warszawskiej, dlatego w niniejszym raporcie problematyka ta zgodnie z chronologią została szczegółowo opisana w pierwszej kolejności.

W obszarze tym zrodziło się wiele wątpliwości, do rozwiania których powołane jest sądownictwo administracyjne. Największym problemem ze stosowaniem dekretu warszawskiego było chwiejne, chaotyczne i czasami sprzeczne z zasadami logicznego rozumowania orzecznictwo sądów administracyjnych, które do dzisiaj w większości problemów nie wypracowało spójnej i zrozumiałej linii.

W raporcie opisane są główne problemy, spośród których można wyróżnić:

- Fakt złożenia wniosku dekretowego (zob. I.2.)
- Legitymacja do złożenia wniosku (zob. I.2.)
- Termin do złożenia wniosku (zob. I.2.)
- Zgodność korzystania gruntu z planem zagospodarowania przestrzennego (zob. I.2.)
- Posiadanie (zob. I.2.)

Kolejnym istotnym elementem związanym z prowadzeniem postępowań reprivatyzacyjnych jest stan prawny nieruchomości warszawskich w związku z faktem powrotu po kilkudziesięciu latach do postępowań dekretowych w świetle przyjętego modelu reprivatyzacji. Dekret traktował budynki jako przedmiot odrębnej własności, co stanowi wyjątek od zasady *superficies solo cedit* i jednocześnie wywołało szereg problemów w interpretacji poszczególnych stanów faktycznych. Mianowicie, czy zniszczony doszczętnie przedwojenny budynek, a następnie odbudowany albo postawiony na nowo jest dalej budynkiem w rozumieniu dekretu? Oczywistym jest, że nowo wzniesiona budowla nie jest tym samym przedmiotem, jednak mimo to m.st. Warszawa zwracało takie budynki, niejednokrotnie bez rozliczenia kosztów lub przed zakończeniem procesu reprivatyzacji (zob. I.1.3.).

Postępowania weryfikacyjne oprócz przesłanek dekretowych opierają się na szczególnej regulacji ustawy o Komisji. w toku prowadzonych postępowań Komisja ustaliła szereg naruszeń różnego rodzaju, najważniejsze z nich to:

- a) Decyzje skierowane do osoby nieżyjącej (zob. I.3.1.)
- b) Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie (zob. I.3.2.)
- c) Naruszenie zasady *res iudicata* (zob. I.3.3.)

- d) Naruszenia przepisów dotyczących ustanawiania kuratorów (zob. I.3.4.)
- e) Brak zbadania posiadania nieruchomości (zob. I.3.5.)
- f) Nabycie roszczeń do nieruchomości warszawskiej za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości (zob. I.3.6)
- g) Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym (zob. I.3.7.)
- h) Wydanie decyzji na podstawie fałszywych dowodów (zob. I.3.8.)
- i) Wyjście na jaw nowych okoliczności faktycznych i nowych dowodów (zob. I.3.9.)
- j) Naruszenie prawa strony do czynnego udziału w postępowaniu (zob. I.3.10.)
- k) Indemnizacja, tj. spłacenie roszczeń dawnych właścicieli w drodze zawartych umów międzynarodowych (zob. I.3.11.).

Po szczegółowym opisie samego mechanizmu i historycznego procesu reprivatyzacji w rozdziale I.2. opisano przyznane Komisji uprawnienia oraz procedurę weryfikowania decyzji reprivatyzacyjnych. Na początku prac Komisji w szczególności Prezydent m.st. Warszawy podnosiła szereg uwag na temat możliwości funkcjonowania Komisji, jednak z perspektywy czasu należy odbierać te zarzuty jako nietrafione i nacechowane politycznie. Doktryna i orzecznictwo dzisiaj w sposób jasny, nie pozostawiający wątpliwości, umiejscawiają Komisję jako nadzwyczajny organ administracji rządowej uprawniony do weryfikowania wydawanych przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji reprivatyzacyjnych w szczególnym trybie.

Istotnym elementem funkcjonowania Komisji jest powołanie przy niej specjalnego ciała doradczego, jakim jest Społeczna Rada. w skład Społecznej Rady weszli działacze ruchów lokatorskich, których głos w sprawie patologii reprivatyzacji był ignorowany przez Prezydenta m.st. Warszawy. w związku z faktem, iż w skład tego ciała wchodziły społecznicy, ustawodawca nie przewidział odpłatności w pracy świadczonej przez jego członków. Nadaje to Społecznej Radzie wyjątkowy wymiar, ponieważ Społeczna Rada miała prawo wydać opinię do każdej sprawy prowadzonej przez Komisję. w raportowanym okresie Społeczna Rada wydała łącznie 73 opinie, w tym 62 opinie w postępowaniach rozpoznawczych, wskazując w nich zazwyczaj zbieżne z późniejszą decyzją Komisji ustalenia co do nieprawidłowości w przebiegu reprivatyzacji. Zwyczajowo Społeczna Rada obradowała raz w tygodniu, w godzinach popołudniowych z uwagi na obowiązki zawodowe jej członków. Ponadto jej członkowie uczestniczyli w rozprawach Komisji i dostarczali cennych informacji, które pozwoliły następnie Komisji dokonywać kluczowych ustaleń w prowadzonych postępowaniach. Dotychczasowa postawa ruchów lokatorskich zasługuje na dostrzeżenie i pochwałę, ponieważ jest czystą emanacją społeczeństwa obywatelskiego i samoorganizacji

mieszkańców wobec żywotnych dla nich problemów, o rozwiązaniu których ma możliwość zdecydować administracja oraz inne organy władzy publicznej. w związku z powyższym, Komisja rekomenduje rozważenie wsparcie dla działalności ruchów lokatorskich w formie ustawowej lub innej, ponieważ oprócz spraw reprivatyzacyjnych ruchy te wspierają osoby zagrożone eksmisją, które wskutek różnych przyczyn muszą poradzić sobie z tym problemem (zob. I.2.2.).

Spółeczna Rada, działając zgodnie z przepisami ustawy o Komisji, jako organ opiniodawczo-doradczy Komisji (art. 8, art. 11 ustawy o Komisji), w okresie od czerwca 2017 r. do końca sierpnia 2019 r.:

- odbyła ponad 100 posiedzeń;
- uczestniczyła we wszystkich publicznych rozprawach w sprawach rozpoznawanych przez Komisję;
- wydała 57 opinii w sprawach decyzji reprivatyzacyjnych Prezydenta m.st. Warszawy, rozpoznawanych przez Komisję, w tym:
 - w okresie VI-XII 2017 r. – 15 opinii,
 - w okresie I-XII 2018 r. – 23 opinie,
 - w okresie I-VIII 2019 r. – 19 opinii;
- wydała 5 opinii w sprawie kar administracyjnych wobec czyścicieli kamienic, w tym:
 - w 2018 r. – 4 opinie,
 - w 2019 r. – 1 opinia,
 - w sprawach odszkodowawczych Spółeczna Rada wydała 11 opinii – w 11 sprawach.

Negatywne skutki społeczne wywołane reprivatyzacją są ważnym elementem raportu. Mimo licznych sygnałów kierowanych do Prezydent m.st. Warszawy działania, by przeciwdziałać licznym dramatom były często pozorowane i zdecydowanie nieadekwatne do skali krzywd, które spotkały mieszkańców kamienic przekazywanych w procesie reprivatyzacji. Wobec faktu licznych niesprawiedliwości społecznych ustawodawca zdecydował wprowadzić się do ustawy o Komisji specjalne roszczenie o wypłatę odszkodowania lub zadośćuczynienia za doznane krzywdy w związku z reprivatyzacją. Komisja wydała dotychczas 172 decyzji na łączną kwotę 5.190.902,92 zł. Środki, które mają być przekazywane na wypłatę tych odszkodowań pochodzą z odzyskanych przez Komisję środków od osób, które wzbogaciły się na decyzjach wydanych z naruszeniem prawa. Ustawodawca przewidział, że środki mają być zgromadzone na rachunku bankowym, prowadzonym dla m.st. Warszawy, a zatem to Prezydent m.st. Warszawy wskutek decyzji

winien je wypłacać. Niestety, ale w każdej z dotychczas rozpoznanych spraw Prezydent m.st. Warszawy skorzystał z przysługującego mu prawa do skierowania sprzeciwu na wydane przez Komisję decyzje. Powoduje to, że na etapie sądowym m.st. Warszawa staje się przeciwnikiem procesowym swojego mieszkańca, skrzywdzonego reprzywatyzacją. Komisja z wielką dezaprobatą przyjmuje ten stan, dlatego korzystając ze swoich uprawnień przystępuje do każdej ze spraw przed sądem po stronie mieszkańców, którzy uzyskali przed Komisją stosowną decyzję. **Dlatego Komisja rekomenduje w tym zakresie nowelizację ustawy o Komisji i przekazanie dotychczas zgromadzonych środków na rachunek Funduszu Reprzywatyzacji, na tej podstawie w razie braku sprzeciwu lokatora środki będą mogły zostać niezwłocznie wypłacone bezpośrednio przez Komisję lub dysponenta Funduszu Reprzywatyzacyjnego, a wszczęte wskutek sprzeciwu Prezydenta m.st. Warszawy postępowania sądowe zostaną umorzone.**

Opisy szykan, którym byli poddawani pozwala postawić jasną i zdecydowaną tezę. Mieszkańcy Warszawy, którzy zamieszkiwali reprzywatyzowane kamienice niejednokrotnie byli traktowani w sposób urągający ich godności. Brak transparentności procesu reprzywatyzacji powodował, że dowiadywali się na końcu o fakcie przekazania nieruchomości osobie trzeciej. Zostawieni sami sobie byli bezbronni wobec wyspecjalizowanych osób i firm zajmujących się reprzywatyzacją, a następnie prowadzącym działalność nakierowaną na opróżnienie nieruchomości z dotychczasowych mieszkańców. Sposoby na realizację tego celu były rozliczne. Komisja ustaliła szereg z nich, jak:

- a) Podwyżki czynszów do kwot niemożliwych do poniesienia przez dotychczasowych lokatorów, co skutkowało powstaniem zadłużenia, a następnie postępowaniami eksmisyjnymi,
- b) Długotrwałe remonty z użyciem ciężkiego sprzętu, które uniemożliwiały normalne korzystanie z mieszkania,
- c) Odłączanie mediów i urządzeń (gaz, prąd, woda),
- d) Wyziębienie budynków w czasie zimy poprzez demontaż okien i zrywanie podłóg w opuszczonych lokalach, co czyniło niemożliwym ogrzanie tych zamieszkałych (co dodatkowo powodowało wzrost kosztów ogrzewania po stronie lokatora),
- e) Zalewanie lokali zamieszkałych, nierzadko następowało to zimą, w jednym przypadku konkretne mieszkanie zostało zalane 15 razy,

- f) Systematyczne zakłócanie ciszy nocnej przez osoby współpracujące z beneficjentami decyzji,
- g) Zablockowanie wejść lub wjazdów na teren posesji, piwnic oraz innych części wspólnych budynku,
- h) Utrudnianie odbioru korespondencji,
- i) Wywieranie presji na lokatorów w celu nakłonienie do opuszczenia lokalu (liczne wizyty, sugestie poszukiwania nowego lokalu, straszenie eksmisją, etc.)
- j) Wywoływanie zagrożenia dla życia i zdrowia poprzez nieusuwanie usterek, uszkodzeń, notoryczny hałas i zapylenie wywołane prowadzonymi pracami remontowymi,
- k) Zagrożenia epidemiologiczny i mikologiczne wywołane nieprawidłowym chronieniem budynku oraz jego instalacji (np. powstawanie grzybów wskutek przeciekających instalacji wodno-kanalizacyjnych), brak wywozu nieczystości.

Wszystkie te działania lub zaniechania skutkowały licznymi rozstrojami zdrowia, drastycznym pogorszeniem sytuacji materialnej lokatorów, powstania niemożliwego do spłacenia zadłużenia, nierzadko rozpadu więzi rodzinnych wskutek stresu i poczucia niepewności wywołanego utratą pewnego miejsca do zamieszkania (zob. VIII.2.).

Istotnym problemem, wynikającym z prac Komisji, był fakt, iż wydane wiele lat temu decyzje reprivatyzacyjne spowodowały, że nieruchomości przekazane osobom trzecim mogły już być przedmiotem dalszego obrotu, mogły powstać na niezabudowanych działkach nowe osiedla, gdzie mieszkania kupowali warszawiacy niemający pojęcia o możliwych nieprawidłowościach przy procesie reprivatyzacji. Szczegółowy opis działalności Komisji, co do skutków prawnych wywołanych przez decyzje reprivatyzacyjne Prezydenta m.st. Warszawa znajduje się w rozdziale I.4.

Ustawa o Komisji chroni nabywców w dobrej wierze. w działaniach Komisji wobec żadnej osoby, która nie miała wyrażonego w przepisach szczególnego obowiązku analizy stanu prawnego nieruchomości, Komisja nie wydawała negatywnych decyzji weryfikujących. Jednak ustawa przewidziała mechanizm odzyskiwania bezprawnie uzyskanego zarobku na takich transakcjach od osób, które bezpośrednio skorzystały na reprivatyzacji. w takich przypadkach lub kiedy transakcje odbywały się w złej wierze Komisja ma prawo nakładać w drodze decyzji obowiązek zwrotu nienależnego świadczenia. Tego typu sytuacja wystąpiła dotychczas w 8 przypadkach, w których Komisja nakazała obowiązek zwrotu nienależnego świadczenia na łączną kwotę 99.286.854,50 zł. w toku prowadzenia czynności egzekucyjnych do dzisiaj z tej kwoty Komisja odzyskała 12.230.165,31 zł. (zob. I.6.).

Reprywatyzacja warszawska to, nie tylko zwrot nieruchomości w naturze, ale również odszkodowania wypłacane w gotówce. w latach 2005-2017 m.st. Warszawa wypłaciło 1.256.105.471,39 zł, z czego tylko podczas rządów Hanny Gronkiewicz-Waltz w latach 2008-2017 aż 1.201.793.362,40. Z tej kwoty aż 123.714.916,89 zł uzyskał dla swoich klientów oraz najbliższych osób adwokat Robert N . Według prokuratury wypłaty odszkodowań w jego sprawach uzależnione były od wręczenia urzędnikom m.st. Warszawy łapówek w wysokości od 10% do 25 % kwot uzyskanych w decyzji odszkodowawczej (zob. pkt VII. dot. aktu oskarżenia). Dotychczas Komisja wydała 8 decyzji, uchylających decyzje w sprawach odszkodowawczych, na łączną kwotę 23.922.397,75 zł. w związku z wydaniem tych decyzji Prezydent m.st. Warszawy winien dochodzić zwrotu wypłaconych środków.

Komisja do spraw reprywatyzacji nieruchomości warszawskich od początku swojej działalności zajęła się badaniem stanu prawnego **1298 nieruchomości**.

Dzięki działaniom Komisji organy ścigania zajmują się obecnie **200 nieruchomościami** w Warszawie.

Wartość szkód oszacowano na ponad **3 mld zł**.

Prowadzonych jest **70 śledztw**, w których **zarzuty** postawiono **52 osobom**.

Komisja wydała **116 decyzji**, w stosunku do nieruchomości, których wartość, wynikająca ze zleconych przez Komisję operatów szacunkowych, tylko w 28 sprawach wynosi **533.883.892,93 zł**. w pozostałych sprawach operaty szacunkowe nie zostały zlecone. w toku prac Komisji dokonane zostały w księgach wieczystych liczne wpisy zabezpieczeń czynności sprawdzających oraz postępowań rozpoznawczych.

Zgodnie z porządkiem prawnym w Polsce każda decyzja administracyjna musi być poddana kontroli sądowej. Tak jest również w przypadku decyzji Komisji. Należy wskazać, że w niemal każdej sprawie (za wyjątkiem jednej sprawy) skargę do sądu składał Prezydent m.st. Warszawy. Sądem właściwym do rozpatrywania skarg na decyzję Komisji jest WSA w Warszawie. Na decyzję Komisji złożono łącznie 232 skargi do WSA, w tym 77 (na dzień 6 września) przez m.st. Warszawa.

Dotychczas Sąd wydał 10 wyroków w przedmiocie skarg na decyzje Komisji, w których 3 skargi oddalił, 6 skarg uwzględnił, 1 sprawę umorzył z uwagi na cofnięcie skargi na rozprawie przez Prezydenta m.st. Warszawy. w sprawach, w których skargi zostały uwzględnione, Komisja złożyła – lub planuje złożyć – skargi kasacyjne do NSA. Oprócz wyroków rozpatrujących decyzje Komisji, zapadało wiele orzeczeń wpadkowych dotyczących zagadnień

związanych z pracami Komisji, jak np. spór kompetencyjny z Prezydentem m.st. Warszawy, czy też grzywny nakładanej przez Komisję za niestawiennictwo na rozprawie. Raport – szczególnie w rozdziale I.8. – opisuje tę problematykę z uwagi na fakt, że dotychczasowe orzecznictwo WSA jest niejednolite, często wewnątrznie sprzeczne, a w kolejnych sprawach dążące wręcz do wypaczenia sensu ustawy o Komisji, co powinno budzić niepokój ustawodawcy, który uchwalał jasne i klarowne przepisy, których wykładnię celowościową określił stosownie uzasadnieniem do ustawy. Jednak w niektórych przypadkach WSA wydał orzeczenie pomijające przepisy ustawy o Komisji, jednak żaden z tych wyroków nie jest prawomocny w związku złożonymi skargami kasacyjnymi do NSA.

Skalę afery reprivatyzacyjnej obrazuje z pewnością skala spraw prowadzonych przez prokuraturę. Zarzuty usłyszało 52 osoby, śledztwa dotyczą 470 adresów, skierowano do sądów 6 aktów oskarżenia. w związku z faktem, że przedmiot prac Komisji i prokuratury w wielu punktach jest zbieżny, ustalenia poczynione w śledztwach pokrywają się z ustaleniami poczynionymi przez Komisję w toku prowadzonych postępowań administracyjnych. Działalności prokuratury w kontekście spraw reprivatyzacyjnych poświęcony jest rozdział [VIII].

W toku prac Komisji dostrzeżono, że w procesie reprivatyzacji warszawskiej wyspecjalizowało się kilka grup, które nabywały roszczenia, a następnie brały udział nawet w kilkudziesięciu postępowaniach zwrotowych. Każda z grup miała inną specyfikę oraz rodzaj prowadzonych spraw. Zdarzało się, że poszczególne grupy ze sobą rywalizowały, ale również wzajemnie się wspierały, np. poprzez wymianę najnowszych, korzystnych dla procesu reprivatyzacji interpretacji przyjmowanych przez urzędników. Warto przypomnieć, że warunkiem przyjęcia niektórych „nowatorskich” interpretacji w orzecznictwie Prezydenta m.st. Warszawy było uprzednie wręczenie korzyści majątkowych. Opis grup oraz analiza przejmowanych przez nie nieruchomości znajduje się w rozdziale IV. Komisja wyodrębniła w nim następujące grupy:

Grupa Roberta N

Grupa Macieja M

Grupa Marka M

Grupa Mirosława B

I inne podmioty występujące w procesie reprivatyzacji.

Wobec osób wskazanych w grupach oraz osób, które współdziałały w ramach konkretnej grupy Prokuratura Regionalna we Wrocławiu **od marca 2018 r. do września**

2019 r. skierowała do Sądów łącznie **6 aktów oskarżenia, dotyczących warszawskiej reprivatyzacji.**

Warto wskazać, że jednym z podmiotów związanych z procesem reprivatyzacji, który przejął kilkanaście zreprivatyzowanych nieruchomości jest spółka Fenix, która nie brała bezpośrednio udziału w postępowaniach reprivatyzacyjnych, jednak nabywała takie nieruchomości i prowadziła działalność, która skutkowałą opróżnieniem kamienic z dotychczasowych lokatorów. Mechanizm działania spółki Fenix oraz spółek wchodzących w skład grupy kapitałowej Fenix przedstawiony został w Raporcie Komisji. (zob. IV.5. Inne podmioty występujące w procesie reprivatyzacji).

W toku prac Komisja próbowała ustalić, jaką wiedzę o patologiach reprivatyzacji posiadało szereg organów, w tym służby, celem wyselekcjonowania spraw, które winny stać się przedmiotem określonych postępowań. Dodatkowo w toku badania poszczególnych adresów Komisja uzyskała informację, że o możliwych wątpliwościach w niektórych sprawach informowano CBA lub ABW. Mimo zgłaszanych sygnałów instytucje te nie podejmowały do 2016 r. adekwatnych działań celem ich wyjaśnienia. Dodatkowo Komisja ustaliła, że problem warszawskiej reprivatyzacji poruszyła już w 2012 r. w wystąpieniu do Prezesa Rady Ministrów Donalda Tuska ówczesna RPO Irena Lipowicz, nazywając wprost „patologią” niektóre jej aspekty. w wystąpieniu do ówczesnego premiera sygnalizowała działania niezgodne z prawem, takie jak fikcyjne reaktywacje przedwojennych spółek, czy działanie na szkodę miasta poprzez zwrot terenów użyteczności publicznej.

Niestety Premier Donald Tusk w żaden sposób nie zapobiegł tragedii tysięcy lokatorów w stolicy Polski ani stratom SP, jakie poniesiono w wyniku niezgodnych z prawem zwrotów i wypłat odszkodowań. w jego imieniu ww. pismo do Ministra Skarbu przekazał Szef KPRM Tomasz Arabski. w odpowiedzi do Pani Ireny Lipowicz odniesiono się wyłącznie do braku ustawy reprivatyzacyjnej. w KPRM nie zachowały się jakiegokolwiek dokumenty świadczące o tym, że Prezes Rady Ministrów poinformował o nieprawidłowościach odpowiednie służby lub prokuraturę. Nie zwrócono się także do warszawskiego ratusza z prośbą o zajęcie stanowiska w sprawie (zob. w części X. Doniesienia medialne o aferze reprivatyzacyjnej).

Powyższe informacje wskazują, że wątpliwości dotyczące warszawskiej reprivatyzacji były bagatelizowane lub wręcz ignorowane przez najważniejsze organy powołane do walki z korupcją i przestępczością zorganizowaną. Z uwagi na fakt, że na podstawie ustawy o Komisji nie posiada ona kompetencji do badania działalności organów innych niż wydających decyzje reprivatyzacyjne w niniejszym wprowadzeniu Komisja sygnalizuje, że gdyby władze

centralne reagowały na kierowane do niej sygnały, co najmniej od 2012 r. (pismo RPO do Prezesa Rady Ministrów Donalda Tuska) lub od 2010 r. (pismo miejskiej urzędniczki do CBA w sprawie działalności Marka M), obecnych ustaleń względem niezgodnych z prawem działań urzędników, podległych Prezydentowi m.st. Warszawy można było dokonać o wiele wcześniej, a zatem patologie reprivatyzacji nie trwałyby do 2016 r., kiedy prokuratura oraz CBA podjęły szeroko zakrojone działania oraz kiedy rozpoczęto prace nad powołaniem Komisji.

Biorąc pod uwagę całokształt działalności Komisji, dojść należy do przekonania, iż obowiązujące ówczesne przepisy prawa pozwalały Prezydentowi m.st. Warszawa Hannie Gronkiewicz-Waltz oraz podlegającym jej pracownikom samorządowym na uniknięcie większości nieprawidłowości przy procesie reprivatyzacji, ujawnionych w toku działalności Komisji. Wskazać należy, że ujawnione przez Komisję nieprawidłowości w działalności warszawskiego ratusza mają charakter nieprawidłowego prowadzenia postępowań administracyjnych, dotyczących reprivatyzacji, bądź też przejawiają się w nadawaniu niewłaściwego kierunku procesowi reprivatyzacji w Warszawie przez Prezydenta m.st. Warszawy Hannę Gronkiewicz-Waltz. Do pierwszej grupy niewątpliwie zaliczyć można praktyki polegające, np. na: zaniechaniu badania spełnienia wszystkich przesłanek wynikających z dekretu, które spełnione jedynie łącznie pozwalały na ustanowienie prawa użytkownika wieczystego na znacjonalizowanej nieruchomości, naruszaniu praw strony do czynnego udziału w postępowaniu, poprzez nie do puszczanie do udziału w postępowaniu mieszkańców budynków, których dotyczyła postępowania zmierzające do ich zwrotu, zaniechaniu wyjaśnienia okoliczności nabycia roszczeń i w związku z tym nie podjęcie wymaganych działań w celu doprowadzenia do uznania za bezwzględnie nieważne umów, na mocy których nabywano roszczenia, za niewielkie kwoty, stanowiące ułamek ich rzeczywistej wartości, a także zaniechaniu w ustalaniu prawidłowości powołania w sprawie kuratora dla osoby nieobecnej, w sytuacji gdy Urząd m.st. Warszawy mógł z łatwością ustalić, że osoby, dla których ustanowiono kuratora zmarły kilkadziesiąt lat wcześniej i miałyby znacznie ponad 100 lat lub spadkobiercą majątku powinien być SP. Przez nadawanie niewłaściwych kierunków procesowi reprivatyzacji należy zaś rozumieć realizowanie przez Prezydenta m.st. Warszawy Hannę Gronkiewicz-Waltz określonych założeń, które przejawiały się w polityce jak najszybszego wyzbywania się przez m.st. Warszawa kluczowych dla wspólnoty samorządowej nieruchomości, w tym zamieszkiwanych przez lokatorów komunalnych oraz wykorzystywanych na cele publiczne, wbrew interesowi społecznemu. Działania takie, podjęte

pod pozorem konieczności zwrotu nieruchomości, doprowadziły między innymi do zamknięcia Gimnazjum nr 32 przy ul. Twardej. Do bezpodstawnego zwrotu wielu innych, ważnych dla m.st. Warszawy nieruchomości mogło doprowadzić wprowadzenie przez Prezydenta m.st. Warszawy Hannę Gronkiewicz-Waltz odgórnego limitu wydawania decyzji zwrotowych w liczbie 300 rocznie, nie licząc się przy tym z możliwościami przeprowadzenia przez urzędników BGN rzetelnego postępowania administracyjnego, pozwalającego na dokładne wyjaśnienie całej sprawy i wydanie decyzji zgodnej z przepisami prawa.

Źródłem ujawnionych przez Komisję nieprawidłowości w działalności warszawskiego ratusza, związanych z procesem reprivatyzacji nie były obowiązujące w tamtym czasie przepisy prawa. w przytoczonych rodzajach nieprawidłowości dopatrzeć można się raczej błędnego stosowania, m.in. przepisów k.p.a., regulujących sposób prowadzenia postępowania administracyjnego, przepisów dekretu, regulujących przesłanki do ubiegania się o ustanowienie użytkownika wieczystego na nieruchomościach warszawskich oraz działania bez podstawy prawnej, jak w przypadku zwrotu nieruchomości, do których wygasły wszelkie roszczenia, w związku z obowiązywaniem tzw. umów indemnizacyjnych, przewidujących przejęcie odpowiedzialności za roszczenia położone na terytorium RP przez określone państwa trzecie, będące sygnatariuszami takich umów. Wydawanie przez Prezydenta m.st. Warszawy wadliwych decyzji w sprawach reprivatyzacji doprowadziło do powstania negatywnych skutków społecznych.

Nie sposób przyjąć w tej sytuacji, iż wobec nie stosowania się przez Prezydenta m.st. Warszawy do obowiązujących wówczas regulacji prawnych, dotyczących reprivatyzacji, wprowadzenie nowych przepisów tym zakresie, byłoby równoznaczne z wyeliminowaniem rażących nieprawidłowości zachodzących w praktyce działania Prezydenta m.st. Warszawy, w kontekście reprivatyzacji. **Niewątpliwie uchwalenie przepisów tzw. dużej ustawy reprivatyzacyjnej zawęziłoby pole do nadużyć i pozwoliło ustalić w sposób pewny i niepodważalny status nieruchomości warszawskich. Dlatego Komisja rekomenduje dalsze prace nad przepisami zamykającymi proces reprivatyzacji warszawskiej, jednak z uwagi na doniosłość tego zagadnienia i przyznane Komisji kompetencje, nie przedstawia konkretnego modelu takich rozwiązań, jednak jest gotowa służyć opiniami podmiotom posiadającym inicjatywę ustawodawczą.**

Niemniej dotychczasowa praktyka orzecznicza Komisji spowodowała konieczność sformułowania postulatów *de lege ferenda*. Potrzeba nowelizacji dotychczasowych przepisów zmierza w trzech zasadniczych kierunkach. Pierwszy z nich dotyczy zmiany art. 214a u.g.n.

poprzez rozszerzenie katalogu podstaw umożliwiających wydawanie decyzji o odmowie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz poprzedniego właściciela gruntu, niezależnie od przyczyn wymienionych w art. 7 ust. 2 dekretu. Nowa przesłanka odmowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego miałyby być dodana w punkcie 6. Miałyby ona na celu ochronę praw lokatorów. Przepis w dotychczasowym brzmieniu całkowicie pomijał ochronę tej kategorii osób. Postulowane zmiany zmierzają w kierunku wyeliminowania całkowicie patologicznej praktyki dokonywania zwrotów nieruchomości warszawskich zamieszkałych przez lokatorów przed zapewnieniem im przez m.st. Warszawa lokali mieszkalnych. Celem postulowanej zmiany jest gwarancja praw i interesów lokatorów, niejednokrotnie zajmujących lokale przez długi okres oraz osób znajdujących się w szczególnej sytuacji życiowej bądź majątkowej, którym Państwo winno zapewnić należyłą ochronę.

Drugi postulat dotyczy również zmian, wynikających z konieczności zapewnienia rekompensaty za szkodę i krzywdę osobom zajmujących lokale w nieruchomościach warszawskich. Komisja postuluje zmianę legislacyjną ustawy o Komisji, w szczególności art. 33 poprzez przyjęcie, że za szkodę z powodu wadliwej decyzji reprivatyzacyjnej przysługuje odszkodowanie lub zadośćuczynienie od SP. Komisja proponuje, aby w terminie 7 dni od dnia wejścia w życie ustawy m.st. Warszawa przekazało środki, o których mowa w art. 32 ustawy o Komisji na rachunek Funduszu Reprivatyzacji, o którym mowa w art. 56 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników (Dz.U.2018.0.2170), t.j. Minister właściwy do spraw finansów publicznych na tej podstawie wypłaciłby w terminie 14 dni od dnia wejścia w życie ustawy odszkodowania i zadośćuczynienia na podstawie ostatecznych decyzji, o którym mowa w art. 33, wydanych przed dniem wejścia w życie ustawy. Wszczęte i niezakończone sprawy o odszkodowanie lub zadośćuczynienie, o którym mowa w art. 33 podlegałyby z mocy prawa umorzeniu z dniem wejścia w życie proponowanej ustawy. Wprowadzone rozwiązanie zapewniłoby wypłatę wynikających z ostatecznych decyzji Komisji kwot w tytule odszkodowania lub zadośćuczynienia na rzecz osób pokrzywdzonych w procesie reprivatyzacji nieruchomości warszawskich. Dotychczasowa praktyka Komisji wykazała, że m.st. Warszawa poprzez różne wnioski zmierza do uniemożliwienia zaspokojenia szkód poniesionych przez lokatorów.

Kolejna zmiana dotyczy instytucji kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu. Ze swej istoty stanowić ma ona instrument ochrony interesu osoby, która w powodu nieobecności lub nieudolności nie może reprezentować swych praw w postępowaniu sądowym lub administracyjnym. Funkcja kuratora spadku natomiast sprowadza się do gwarancji

zabezpieczenia interesów spadkobierców. Do jego obowiązków należy podjęcie poszukiwania spadkobierców w celu zawiadomienia ich o otwarciu spadku oraz zarząd spadkiem do czasu jego objęcia przez spadkobierców na podstawie art. 933 k.p.c. oraz art. 935–941 k.p.c.) pod nadzorem sądu spadku. w procesie reprivatyzacji nieruchomości warszawskich niejednokrotnie wykorzystywano wymienione instytucje w celu realizacji interesów różnych podmiotów, co skutkowało patologiami w zakresie decyzji zwrotowych. Ustanawianie kuratorów dla osób nieżyjących od wielu lat, które w chwili reprivatyzacji miałyby w skrajnych przypadkach powyżej stu czterdziestu lat doprowadziło do rozstrzygnięć obarczonych kwalifikowanymi wadami prawnymi oraz do konieczności stwierdzenia ich nieważności. Z uwagi na fakt, że niektóre decyzje wywołały nieodwracalne skutki prawne, w praktyce nie jest możliwe ich odwołanie oraz rekompensata szkód.

Biorąc pod uwagę powyższe, Komisja postuluje wprowadzenie zmian legislacyjnych w kierunku ujednoczenia przesłanek ustanowienia kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu oraz kuratora spadku, zwiększenia nadzoru sądu nad realizacją obowiązków kuratora tak, aby wyeliminować sytuacje ustanawiania kuratorów dla osób nieżyjących lub kuratorów spadku w sytuacji, gdy spadkobiercą powinien być SP.

I. Analiza prawna

1. Analiza historyczna

1.1. Okoliczności wejścia w życie dekretu

W czasie II wojny światowej większość nieruchomości warszawskich uległa całkowitemu zniszczeniu lub poważnemu uszkodzeniu. Odbudowa stolicy wymagała podjęcia przez ówczesne władze zorganizowanych i spójnych działań. Tragiczna sytuacja mieszkańców stolicy wymagała, aby były to działania szybkie. Praktyka pokazała jednak, że niezwłoczne podjęcie tych działań utrudniała niepewność w zakresie stanu prawnego tysięcy nieruchomości, zwłaszcza tych, których dokumentacja zaginęła lub uległa zniszczeniu. Ponadto wielu właścicieli nie wróciło z wojny i nie było nawet wiadomo, czy w ogóle żyją⁶.

Jak wynika z Raportu o stratach wojennych Warszawy z 2004 r. przygotowanego przez zespół do spraw ustalania wartości strat, jakie Warszawa poniosła w wyniku II Wojny Światowej⁷, zniszczeniu ogólnej kubatury zabudowy przekroczyły 70 %, budynki zabytkowe uległy zniszczeniu w 90 %. Natomiast całość strat materialnych poniesionych przez Warszawę i jej mieszkańców oszacowano na 18,20 miliardów zł, w tym wartość zniszczeń warszawskiej zabudowy wyniosła 8.439.124 tys. zł. (według wartości złotówki z sierpnia 1939 r.). Jednocześnie w raporcie wskazano, że Warszawa podczas II wojny światowej najwyższe procentowo straty spośród wszystkich miast europejskich.

Globalny szacunek zniszczeń zabudowy i wyposażenia technicznego miasta wynosił 84 %. Straty te dotyczą przede wszystkim lewego brzegu Wisły, gdzie całkowicie zostało zniszczonych 57 % zabudowy, w znacznym stopniu 17 %. Na Pradze całkowitemu zniszczeniu uległo 16,2 % zabudowy, częściowemu zaś 10,7 % zabudowy. Stare Miasto zostało zniszczone niemalże w 100 %, w 1945 r. tylko jeden budynek przy ul. Długiej 6 nadawał się do użytku⁸.

W zaistniałej sytuacji ówczesne władze państwowe zdecydowały się na przyjęcie rozwiązania zupełnie skrajnego. Było nim wydanie dekretu, który był pierwszym aktem prawnym w powojennej historii Polski, który regulował kwestie własności gruntów warszawskich. Dekret Bieruta został wydany na podstawie u.t.w.d. przez Radę Ministrów i zatwierdzony przez Prezydium Krajowej Rady Narodowej.

⁶ R. Strzeleczyk, *Grunty warszawskie*, Prawo nieruchomości 2015. Wyd.4, Legalis.

⁷ Szerzej na ten temat *Raport o stratach wojennych Warszawy*, Miasto Stołeczne Warszawa, Zespół d.s. ustalenia wartości strat, jakie Warszawa poniosła w wyniku II Wojny Światowej, Warszawa 2004, dostępny na <http://www.um.warszawa.pl/aktualnosci/straty-wojenne-warszawy>, (data dostęp 10.09.2019).

⁸ S. Datner, *Zburzenie Warszawy* [w:] *Straty wojenne Polski*, Poznań 1962, s. 107-133.

Dekret został wydany w obliczu ogromu zniszczeń wojennych i już w art. 1 dekretu wskazano podstawowy cel regulacji, według której było to umożliwienie „racjonalnego przeprowadzenia odbudowy stolicy i dalszej jej rozbudowy zgodnie z potrzebami Narodu, w szczególności zaś szybkiego dysponowania terenami i właściwego ich wykorzystania, wszelkie grunty na obszarze m.st. Warszawy przechodzą z dniem wejścia w życie niniejszego dekretu na własność gminy m. st. Warszawy.” Zawarty w art. 1 cel uznaje się w konsekwencji za rzeczywisty cel publiczny⁹.

W literaturze podkreśla się, że wobec konieczności szybkiej odbudowy zburzonej stolicy sama idea komunalizacji w drodze aktu normatywnego spotkała się ze społeczną aprobatą¹⁰. Kwestia samego kształtu dekretu tj. nacjonalizacji a następnie zwrot w formie własności czasowej nie budzi wątpliwości doktryny.

Jak podkreśla TK, „Choć zniszczenie Warszawy przez okupanta uzasadniało komunalizację gruntów w tym mieście, to jednak prawodawca daleki był od przerwania na dotychczasowych właścicieli kosztu tej komunalizacji, lecz przeciwnie, przyznał im określone uprawnienia majątkowe, mające stanowić rekompensatę za komunalizację”¹¹.

Artykuł 1 dekretu prowadził do komunalizacji „wszelkich gruntów na obszarze m.st. Warszawy” z mocy prawa. Pojęcie „wszelkie grunty” oznacza wszystkie obiekty bez wyjątku, ponieważ komunalizacja gruntów była bezwarunkowa, bez względu na to, czy grunt mógł służyć odbudowie, czy też nie. w piśmiennictwie zwraca się uwagę, że przeprowadzenie odbudowy, ani też rozbudowy stolicy nie wymagało wywłaszczenia wszystkich, około 40.000 parceli budowlanych na obszarze miasta, ponieważ nowe dzielnice takie jak Mokotów, Żoliborz, Bielany, Saska Kępa, nie ucierpiały zbytnio w czasie działań wojennych. Dzielnice te nie były przeprojektowane, a tym samym dekret na tych terenach tracił swój cel zawarty w art. 1¹².

Na mocy dekretu wszelkie grunty na obszarze m.st. Warszawy przeszły z dniem 21 listopada 1945 r. tj. dniem wejścia w życie dekretu, na własność gminy m.st. Warszawy. Określenie „wszelkie grunty” nie jest precyzyjne, obszar miejski bowiem objęty przepisami

⁹ P. Kociubiński, *Powojenne przekształcenia własnościowe w świetle Konstytucji*, Warszawa 2013, s. 304.

¹⁰ G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2007, s. 343.

¹¹ Uchwała Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18 czerwca 1996 r., W 19/95, OTK-ZU 1996, nr 3, poz. 25.

¹² M. Gdesz, *Rewindykacja gruntów warszawskich. Zagadnienia administracyjnoprawne*, Warszawa 2012, s. 15.

dekretu był ustalony przed dniem 1 września 1939 r. i obejmował około 135.000 ha, w tym 41.000 ha gruntów państwowych i miejskich¹³.

Poniżej mapa, która przedstawia granice miasta i zasięg oddziaływania dekretu.



(źródło:http://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa_historyczna&L=pl&X=0&Y=0&S=0&O=0&T=0&komunikat=off)

Na mocy dekretu wszystkie grunty warszawskie przeszły na własność gminy m.st. Warszawy (art. 1), zaś budynki znajdujące się na tych gruntach pozostały własnością dotychczasowych właścicieli, o ile przepisy szczególne nie stanowiły inaczej (art. 5).

Budynki i przedmioty związane trwale z gruntem pozostawały własnością byłego właściciela gruntu do czasu rozpatrzenia wniosku złożonego w trybie art. 7 dekretu. Takie uregulowanie stanowiło wyjątek od ogólnej zasady prawa cywilnego *superficies solo cedit*.

¹³ A. Poczobut-Odlanicki, *Gospodarka terenami w Warszawie*, Warszawa 1979, s. 57 i n.

Zgodnie z tą zasadą własność budynku oraz wszelkich przedmiotów trwale z gruntem związanych jest połączona z własnością gruntu.

Zgodnie z założeniami art. 7 dekretu dotychczasowym właścicielom gruntu, prawnym następcom właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osobom prawa ich reprezentujące przysługiwało prawo zgłoszenia w terminie sześciu miesięcy od dnia objęcia przez gminę gruntu w posiadanie wniosku o przyznanie im prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za symboliczną opłatą. Gmina była zobligowana do uwzględnienia wniosku, jeżeli korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela dało się pogodzić z jego przeznaczeniem według planu zabudowania. Dodatkowym warunkiem dla osób prawnych było wykazanie, że korzystanie przez nie z gruntu nie pozostawało w sprzeczności z ich zadaniami ustawowymi lub statutowymi. w przypadku nieprzyznania dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy budynek przechodził na własność gminy, która była zobligowana do wypłacenia odszkodowania w miejskich papierach wartościowych (art. 8 dekretu) Obowiązek wypłaty odszkodowania powstawał także w wypadku niezgłoszenia przez dotychczasowego właściciela wniosku o przyznanie prawa do gruntu (art. 9 dekretu). Rozporządzenie, w którym miały być ustalone zasady i sposób ustalania odszkodowania, a także skład i tryb postępowania miejskiej komisji szacunkowej oraz przepisy o emisji papierów wartościowych (art. 9 ust. 3 dekretu), nie zostały nigdy wydane.

Stan prawny wynikający z art. 7 ust. 2 dekretu uległ pewnej zmianie w świetle art. 54 u.z.t.w.n. Wymieniony przepis przewidywał, że poprzedniemu właścicielowi gruntu, który na podstawie dekretu przeszedł na własność państwa, może być odmówione prawo użytkowania wieczystego gruntu – niezależnie od przyczyn wymienionych w art. 7 ust. 2 dekretu – także ze względu na cele określone w art. 3 te same ustawy. Nowymi przyczynami odmowy przyznania własności czasowej były: niezbędność na cele użyteczności publicznej, na cele obrony Państwa albo dla wykonania zadań określonych w zatwierdzonych planach gospodarczych oraz niezbędność dla planowanej realizacji budownictwa ogólnomiejskiego oraz zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego¹⁴.

Po zniesieniu związków samorządu terytorialnego, czego dokonano u.t.o.j.w.p. majątek gminy m.st. Warszawy stał się własnością państwową¹⁵.

¹⁴ M. Świtka, *Regulacja stanu prawnego nieruchomości warszawskich*, cz. I, Nieruchomości 2005, Nr 12, Legalis.

¹⁵ Z. Strus, *Grunty warszawskie*, PS 2007, nr. 10, s. 6.

Z dniem 22 października 1961 r. weszła w życie u.g.t.m.o. i z tym dniem istniejące prawo zabudowy – ustanowione na podstawie dekretu o prawie zabudowy oraz prawo wieczystej dzierżawy i prawo własności czasowej ustanowione na podstawie dekretu zostały przekształcone z mocy prawa w prawo wieczystego użytkowania na podstawie rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 26 stycznia 1962 r. w sprawie zmiany niektórych praw do gruntu na prawo wieczystego użytkowania lub użytkowania.

Następnie ustawą z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, dokonano z mocy prawa tzw. uwłaszczenia, czyli przekształcenia wielu dotychczasowych uprawnień przysługujących państwowym i komunalnym osobom prawnym w prawo wieczystego użytkowania. Uznawano wtedy, że prawa majątkowe osób trzecich do takich nieruchomości stanowią przeszkodę w nabyciu przez państwową osobę prawną użytkowania wieczystego nieruchomości, które zostawał jedynie w jej zarządzie¹⁶.

Działaniem dekretu były objęte nieruchomości osób fizycznych, osób prawnych prawa publicznego, w tym kościelnych osób prawnych i związków wyznaniowych. Praktyka rozpoznawania wniosków dekretowych poszła w kierunku przewlekłości postępowań administracyjnych oraz wydawania decyzji odmownych. O tempie rozpatrywania wniosków o przyznanie własności czasowej niech świadczy fakt, że do końca 1947 r., tj. przez ponad dwa lata obowiązywania dekretu, gmina m.st. Warszawy nie rozpatrzyła ani jednego wniosku. w latach 1947-1949, w terminie określonym dekretem osoby uprawnione złożyły 15.196 wniosków o prawo do gruntu, spośród 40.000 uprawnionych. Do dnia 15 lutego 1967 r. rozpatrzono 7553 wnioski, z czego tylko 303 pozytywnie¹⁷. w kolejnym okresie, tj. od 15 lutego 1967 r. do 15 listopada 1968 r., ustanowiono na podstawie użytkowanie wieczyste w 248 przypadkach, zaś ogólna liczba pozytywnie rozpatrzonych wniosków w latach 1945-1975 wyniosła ok. 1200, przy czym pamiętać należy, iż z wnioskami wystąpiło skutecznie jedynie ok. 40% uprawnionych. Nawet jeśli uwzględnić fakt, iż kolejne wnioski rozpatrywano na szerszą skalę w drugiej połowie lat 70. XX w., przy czym w większości wypadków wydawano wówczas decyzje odmawiające byłym właścicielom (ich następcom) przyznania praw do gruntu, to i tak ogólna liczba wniosków byłych właścicieli (ich następców) załatwionych

¹⁶ W. Gonet, *Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności*, Warszawa 2012, s.9.

¹⁷ S. Rudnicki, *Nieruchomości warszawskie* [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2006, s. 321–334.

pozytywnie przed 1990 r. pozostawała na tyle marginalna. Natomiast w latach 1990-2007 uwzględniono 2146 wniosków dekretowych¹⁸.

Z powyższego wynika, że postępowania w sprawie przyznania prawa do gruntu ciągnęły się latami, a wiele z nich nie zostało zakończonych do chwili obecnej.

1.2. Przesłanki uwzględnienia wniosku dekretowego

1.2.1. Wniosek dekretowy

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 mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Ponadto, na podstawie art. 7 ust. 2 dekretu, uwzględnienie wniosku uzależniono od możliwości pogodzenia korzystania z gruntu przez dotychczasowego właściciela z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania. w przypadku osób prawnych wprowadzono dodatkowy wymóg braku sprzeczności użytkowania gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem w myśl planu zabudowy z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej.

W art. 7 ust. 4 przewidziano odszkodowanie w razie niezgłoszenia wniosku lub nieprzyznania dotychczasowemu właścicielowi – bez względu na przyczyny – wieczystej dzierżawy albo prawa zabudowy. Zasady ustalania odszkodowania zostały określone w art. 9 dekretu, przy czym w rzeczywistości do wypłaty odszkodowań na podstawie przepisów dekretu nigdy nie doszło. Wskazana problematyka została szerzej opisana w dalszej części niniejszego raportu Komisji, zob. 7.1. Geneza odszkodowań za nieruchomości warszawskie przejęte dekretem.

Z treści art. 7 ust. 1 i 2 dekretu wynika w związku z tym, że przyznanie prawa własności czasowej lub prawa wieczystej dzierżawy zostało uzależnione od kumulatywnego spełnienia trzech materialnoprawnych przesłanek:

1. złożenia wniosku w terminie 6 miesięcy od dnia objęcia gruntu w posiadanie przez gminę;

¹⁸ *Ibidem*, s. 321-334.

2. posiadania gruntu w dacie złożenia wniosku;
3. możliwości pogodzenia korzystania z gruntu przez dotychczasowego właściciela z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania.

Badanie powyższych przesłanek powinno zostać poprzedzone ustaleniem, czy doszło do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej lub prawa wieczystej dzierżawy. Zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym w orzecznictwie sądów administracyjnych, brak wniosku dekretowego w aktach dotyczących nieruchomości nie przesądza o tym, że nie został on złożony. Przykładowo, w wyroku WSA w Warszawie z dnia 26 maja 2015 r.¹⁹ stwierdzono, że „po ponad 40 latach od wydania kwestionowanej decyzji, licznych zmianach ustrojowych w administracji publicznej, wiążących się z wielokrotnym przekazywaniem akt administracyjnych różnym organom mogło zdarzyć się, że wniosek dekretowy został zniszczony lub zagubiony lub z innych przyczyn nie zachował się do chwili obecnej”. Z kolei NSA w wyroku z dnia 25 lipca 2017 r.²⁰, który zapadł w badanej przez Komisję sprawie dotyczącej nieruchomości przy ul. Mariensztat 9, wskazał na możliwość ustalenia kwestii złożenia wniosku dowodami pośrednimi ze względu na znaczny upływ czasu, w tym na podstawie danych wynikających z rejestru wpływu wniosków dekretowych.

W praktyce w postępowaniach dekretowych przed Prezydentem m.st. Warszawy, doszło jednak do wypaczenia istoty stanowiska sądów administracyjnych dotyczącego braku wniosku dekretowego. Analiza sposobu prowadzenia postępowań reprivatyzacyjnych przez Prezydenta m.st. Warszawy oraz treści decyzji reprivatyzacyjnych prowadzi do wniosku, że stanowisko to zostało wykorzystane do usprawiedliwienia zaniechań w gromadzeniu i analizie materiału dowodowego.

Przykładem jest sprawa dotycząca nieruchomości przy ul. Brackiej 20, w której Komisja ustaliła, że Prezydent m.st. Warszawy w sposób dowolny oraz nieznajdujący potwierdzenia w materiale dowodowym uznał, że wniosek dekretowy został złożony w przewidzianym prawem terminie, pomimo jego braku w aktach dotyczących nieruchomości. Przeprowadzona przez Prezydenta m.st. Warszawy kwerenda akt własnościowych kilku nieruchomości warszawskich, mająca na celu odnalezienie wniosku dekretowego dotyczącego nieruchomości przy ul. Brackiej 20, była niepełna i nie objęła wystarczającej liczby spraw.

¹⁹ Wyrok WSA w Warszawie z dnia 26 maja 2015 r., I SA/Wa 136/15, LEX nr 1756386.

²⁰ Wyrok NSA z dnia 25 lipca 2017 r., I OSK 2286/16, LEX nr 2331112.

w rezultacie, wniosku nie odnaleziono. Pomimo szeregu wątpliwości co do złożenia wniosku i jego terminowości, Prezydent m.st. Warszawy bezpodstawnie przyjął, że wniosek został złożony oraz że zachowano termin do jego złożenia. w uzasadnieniu decyzji wskazał na dowody pośrednie w postaci trzech pism, w których jedynie wspomniano o złożeniu wniosku, odwołując się do rejestru wniosków dekretowych, ale jednocześnie zastrzeżono, że rejestr nie potwierdza zachowania terminu do złożenia wniosku.

Stanowisko Komisji w powyższej kwestii, wyrażone w uzasadnieniu decyzji w sprawie nieruchomości przy ul. Brackiej 20 jest jednoznaczne: możliwość skorzystania z dowodów pośrednich nie jest tożsama z dowolnością w działaniach organu ani nie stanowi przyzwolenia na zaniechania w prowadzeniu postępowania dowodowego. Brak wniosku nie przesądza o tym, że wniosek ten nie został złożony, niemniej oznacza to, że na organie spoczywa dodatkowy ciężar polegający na ustaleniu, gdzie wniosek ten może się znajdować, a w przypadku braku rezultatów w tym zakresie, na wywiedzeniu tej okoliczności z dowodów pośrednich. w pierwszej kolejności organ powinien wystąpić do właściwych instytucji o dokonanie kwerendy dokumentów i wyczerpać wszelkie możliwości poszukiwania wniosku dekretowego. w ocenie Komisji, powoływanie się na dowody pośrednie, jakim chociażby jest Rejestr Wniosków Dekretowych przechowywany w Mazowieckim Urzędzie Wojewódzkim, w sytuacji, gdy są możliwe do podjęcia dodatkowe działania zmierzające do ustalenia gdzie znajduje się wniosek dekretowy, jest przedwczesne.

Wniosek dekretowy podlegał opłacie w wysokości 3.000 zł, ustalonej uchwałą Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia 18 listopada 1947 r. w przedmiocie wydawania promes na zawieranie umów o prawo własności czasowej do gruntów budowlanych na terenie m.st. Warszawy oraz w przedmiocie opłat za czynności Zarządu Miejskiego w zakresie dysponowania gruntami (Dziennik Urzędowy Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy z dnia 19 kwietnia 1948 r. Nr 10).

1.2.2. Legitymacja do złożenia wniosku

Kolejną kwestią, wymagającą ustalenia w ramach wstępnego badania wniosku, jest legitymacja do złożenia wniosku dekretowego. Dekret wymienia w art. 7 ust. 1 cztery kategorie osób legitymujących się prawem do złożenia wniosku:

- 1) dotychczasowego właściciela gruntu,
- 2) prawnych następców właściciela gruntu,
- 3) osoby reprezentujące prawa dotychczasowego właściciela gruntu,

4) użytkowników gruntów oddanych w zarząd i użytkowanie na podstawie obowiązujących wówczas przepisów.

W analizowanych dotychczas przez Komisję sprawach, kluczowe znaczenie mają dwie pierwsze spośród wymienionych kategorii osób. Stwierdzenie, że wniosek nie pochodzi od osoby legitymującej się prawem powinno skutkować odmową uwzględnienia wniosku dekretowego.

Pierwszą kategorię wymienioną w art. 7 ust. 1 stanowi dotychczasowy właściciel gruntu. Z pozoru zdefiniowanie pojęcia dotychczasowego właściciela gruntu nie powinno nastęrczać większych trudności, jednak dokonywanie wykładni literalnej tego pojęcia, bez dokonania wykładni systemowej, opierającej się na brzmieniu innych przepisów w chwili wejścia w życie dekretu, a także wykładni dynamicznej, uwzględniającej zmiany w prawie po wejściu w życie dekretu, prowadzi do błędnych wniosków, które niosą za sobą poważne konsekwencje. Ustalenie właściwego znaczenia pojęcia dotychczasowego właściciela gruntu, wymaga odniesienia do funkcjonującej w ówczesnym porządku prawnym obszarów byłego Królestwa Kongresowego emfiteuzy, stanowiącej pozostałość stosunków feudalnych. Emfiteuza opierała się na konstrukcji własności podzielonej – *dominium directum (eminens)* oraz *dominium utile*. Zgodnie z tą koncepcją właścicielowi użytkowemu przysługiwał szeroki zakres uprawnień, z wyjątkiem rozporządzania nieruchomością, do którego uprawniony był właściciel zwierzchni. Własność podzielona stanowiła część porządku prawnego byłego Królestwa Kongresowego do wejścia w życie dekretu wprowadzającego. w art. XXXVI § 1 przewidziano, że „wszelkie grunty emfiteutyczne, wieczysto-czynszowe lub wieczysto-dzierżawne stają się z chwilą wejścia w życie prawa rzeczowego własnością dotychczasowych właścicieli użytkowych. Uprawnienia dotychczasowych właścicieli zwierzchnich będą od tej chwili uważane za ciężary realne.” Celem zmian było wyeliminowanie własności podzielonej z polskiego systemu prawnego²¹. Jednocześnie, przepisy Dekretu wprowadzającego zastąpiły prawo wieczystej dzierżawy prawem własności czasowej.

W związku z powyższym, pierwszeństwo złożenia wniosku dekretowego przysługiwało właścicielowi zwierzchniemu, przy czym jeśli nie skorzystał on z tego uprawnienia lub nie mógł z niego skorzystać, legitymowanym do złożenia wniosku był właściciel użytkowy. Wskazana interpretacja art. 7 ust. 1 dekretu znajduje potwierdzenie we wspomnianych

²¹ Por. S. Rudnicki, Glosa do wyroku WSA z dnia 21 grudnia 2005 r., I SA/Wa 435/05, „Przełąd Sądowy” 2006, nr 7-8, s. 259 i n.

późniejszych zmianach prawa, polegających na przyznaniu własności gruntów emfiteutycznych dotychczasowym właścicielom użytkowym.

Przedstawiona wykładnia pojęcia „dotychczasowy właściciel gruntu” została zaaprobowana w wyroku WSA w Warszawie z dnia 21 grudnia 2005 r.²² Sąd zwrócił uwagę, że rezultatem odmiennej interpretacji byłoby uznanie, że roszczenie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste przysługuje właścicielowi zwierzchniemu, pomimo, że prawa właścicieli zwierzchnich zostały „skasowane” z dniem 1 stycznia 1947 r., tj. z chwilą wejścia w życie dekretu wprowadzającego.

Uwzględnienie następców prawnych dawnego właściciela nieruchomości, jako osób legitymowanych do złożenia wniosku dekretowego, jest konsekwencją dziedziczności praw i roszczeń do nieruchomości oraz ich zbywalności.

W ocenie Komisji kontrowersyjna jest natomiast kwestia uzyskania statusu następcy prawnego osób legitymowanych do złożenia wniosku poprzez nabycie roszczeń do nieruchomości przez osoby, które nigdy nie zostały pokrzywdzone działaniem dekretu, w szczególności nabycie roszczeń za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości. Wskazana problematyka została szerzej opisana w dalszej części niniejszego raportu Komisji, zob. 3.6. części analizy prawnej raportu.

1.2.3. Termin złożenia wniosku

Przewidziany w dekrete termin 6 miesięcy na złożenie wniosku stanowi podstawową przesłankę warunkującą uwzględnienie wniosku. Do terminu tego nie miały zastosowania przepisy dotyczące przywrócenia terminu, przewidziane w Rozporządzeniu z 22.03.1928 r., w szczególności art. 41, ponieważ jest to termin prawa materialnego o charakterze zawitym, którego upływ powoduje wygaśnięcie roszczenia. Stanowisko w tej kwestii zajął w wyroku z dnia 21 listopada 1935 r. Najwyższy Trybunał Administracyjny²³, wskazując, że art. 41 nie dotyczy terminów prekluzyjnych prawa materialnego. Powyższe stanowisko znajduje również odzwierciedlenie w uchwale składu pięciu sędziów NSA z dnia 14 października 1996 r.²⁴, w której stwierdzono, że do terminu przewidzianego w art. 7 ust. 1 dekretu nie mają zastosowania przepisy kodeksu postępowania administracyjnego dotyczące przywrócenia

²² Wyrok WSA w Warszawie z dnia 21 grudnia 2005 r., I SA/Wa 435/05, LEX nr 189399.

²³ Wyrok Najwyższego Trybunału Administracyjnego z dnia 21 listopada 1935 r., l. rej. 3476/34.

²⁴ Uchwała składu pięciu sędziów NSA z dnia 14 października 1996 r., OPK 19/96, ONSA 1997, nr 2, poz. 56.

terminu. Stanowisko to zostało przyjęte również w późniejszych wyrokach NSA²⁵. Jak precyzuje ponadto M. Gdesz, „nie jest to (...) termin do dokonania czynności procesowej, lecz przeznaczony do wyrażenia woli przez uprawnione osoby w przedmiocie uzyskania praw do nieruchomości o charakterze podmiotowym”²⁶. Pomimo przedstawionego stanowiska judykatury i doktryny, wbrew charakterowi terminu do złożenia wniosku dekretowego, w praktyce dochodziło do przywrócenia tego terminu, np. w postępowaniu dotyczącym nieruchomości przy ul. Schroegera 72, ul. Schroegera 74, ul. Schroegera 80 oraz przy ul. Mazowieckiej 12.

Dekret określa nie tylko termin na złożenie wniosku dekretowego, ale również początek biegu tego terminu. Wskazano bowiem, że termin ten należy liczyć od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę. Z kolei w art. 4 dekretu zawarto odesłanie do rozporządzenia Ministra Odbudowy wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej, które miało określić termin i tryb obejmowania gruntów w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy. Co istotne, z uchwały składu siedmiu sędziów NSA z dnia 8 września 2003 r.²⁷ wynika, że termin do złożenia wniosku dekretowego należy uznać za zachowany także wtedy, gdy wniosek złożono przed objęciem gruntu w posiadanie przez gminę.

Na podstawie dotychczas zweryfikowanych przez Komisję postępowań reprivatyzacyjnych prowadzonych przez Prezydenta m.st. Warszawy ustalono, że złożenie wniosku dekretowego, przed objęciem gruntu w posiadanie przez gminę, sprzyjało niejednokrotnie stosowaniu przez Prezydenta m.st. Warszawy swoistego automatyzmu i często bezzasadnego pozytywnego rozpoznawania wniosków.

1.2.4. Zasady tzw. pierwszego i drugiego objęcia

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 mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną.

²⁵ Wyroki NSA: z dnia 20 września 1999 r., IV SA 1378/97, LEX nr 48650 i z dnia 19 lipca 2011 r., I OSK 879/11, niepubl.

²⁶ M. Gdesz, *Rewindykacja...*, op.cit., s. 40.

²⁷ Uchwała składu siedmiu sędziów NSA z dnia 8 września 2003 r., OPS 3/03, ONSA 2004, nr 1, poz. 6.

Z treści cytowanego przepisu wynika, że początkiem biegu 6 miesięcznego terminu do zgłoszenia wniosku o przyznanie na gruncie prawa wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy (od dnia 1 stycznia 1947 r. tj. od dnia wejścia w życie dekretu — Prawo rzeczowe, zamiast prawa dzierżawy wieczystej lub prawa zabudowy można było na podstawie dekretu domagać się przyznania własności czasowej za opłatą symboliczną – art. XXXIX § 2 dekretu wprowadzającego), jest dzień objęcia w posiadanie gruntu przez gminę.

Kwestia terminu i trybu obejmowania w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy gruntów, określonych w art. 1, ustali w rozporządzeniu Minister Odbudowy w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej (art. 4 dekretu). Na podstawie art. 4 dekretu Ministra Odbudowy w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej wydał dwa rozporządzenia.

Pierwsze Rozporządzenie Ministra Odbudowy z 7 kwietnia 1946 r. obowiązywało od 21 maja 1946 r. i zostało uchylone 10 lutego 1948 r. Drugie Rozporządzenie Ministra Odbudowy z 27 stycznia 1948 r. obowiązywało od 10 lutego 1948 r.

Rozporządzenie z 7 kwietnia 1946 r. obowiązywało od 21 maja 1946 r. do 10 lutego 1948 r. i w tym okresie szczegółowo regulowało kwestię terminów i trybu obejmowania w posiadania gruntów na obszarze m.st. Warszawy, które zgodnie z art. 1 dekretu przeszły z dniem wejścia w życie dekretu na własność gminy m.st. Warszawy.

Zgodnie z § 2 Rozporządzenia z 7 kwietnia 1946 r. Obejmowanie gruntów w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy odbywa z urzędu lub na wniosek dotychczasowego właściciela. Obejmowanie gruntów w posiadanie z urzędu następuje w kolejności, odpowiadającej okresom realizacji planów zabudowania. Do czasu uprawomocnienia się planów zabudowania kolejność obejmowania w posiadanie przez gminę gruntów ustala Minister Odbudowy w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej na wniosek prezydenta miasta zarządzeniami, ogłaszanymi w Monitorze Polskim.

O przystąpieniu do objęcia gruntu w posiadanie gminy, Zarząd Miejski m.st. Warszawy ogłaszał w organie urzędowym Zarządu Miejskiego (Dziennik Urzędowy Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy). Ogłoszenie mogło dotyczyć jednej działki bądź większej ilości gruntów (§ 3 Rozporządzenia z 7 kwietnia 1946 r.). Ogłoszenie o przystąpieniu do objęcia gruntu w posiadanie gminy zawierało:

1) dokładne oznaczenie gruntów przez określenie w miarę możliwości numerów hipotecznych oraz imion i nazwisk dotychczasowych właścicieli, a także innych cech potrzebnych do oznaczenia gruntów;

2) termin oględzin nieruchomości;

3) wezwanie dotychczasowego właściciela i innych osób zainteresowanych do wzięcia udziału w oględzinach.

Termin oględzin, miał być tak wyznaczony, by oględziny odbyły się po upływie 14 dni od dnia wydania numeru organu urzędowego Zarządu Miejskiego, w którym zamieszczono ogłoszenie.

Niezależnie od ogłoszenia w myśl § 5 ust. 1 powołanego rozporządzenia, Zarząd Miejski był zobowiązany w miarę posiadanych danych o miejscu pobytu dotychczasowego właściciela gruntu lub osoby jego prawa reprezentującej, do przesłania im zawiadomienia o przystąpieniu do obejmowania gruntu w posiadanie, a w przypadku oddania gruntu na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie, zawiadomienie powinien być otrzymać użytkownik gruntu.

W oględzinach mógł brać udział przedstawiciel Zarządu Miejskiego oraz dotychczasowy właściciel, a w przypadku, o którym mowa w § 5 ust. 1, także użytkownik gruntu (§ 6 ust. 1 Rozporządzenia z dnia 7 kwietnia 1946 r.). Do odbycia oględzin wystarczała obecność przedstawiciela Zarządu Miejskiego, jeżeli osoby uprawnione do udziału w oględzinach nie stawiły się, pomimo zawiadomienia ich w sposób przewidziany w rozporządzeniu (§ 6 ust. 2 Rozporządzenia z dnia 7 kwietnia 1946 r.). Zgodnie z § 7 ust. 1 Rozporządzenia z 7 kwietnia 1946 r. w wyniku oględzin przedstawiciel Zarządu Miejskiego sporządzał protokół, który w szczególności powinien być zawierać: wymienienie osoby właściciela gruntu i budynków oraz opis nieruchomości wraz ze stwierdzeniem położenia, obszaru i granic gruntu oraz wyszczególnienie budynków i innych przedmiotów, znajdujących się na gruncie, z oznaczeniem stanu tych budynków i przedmiotów. Rozporządzenie przewidywało możliwość wniesienia zastrzeżenia do protokołu przez osoby uczestniczące w oględzinach, jeżeli uważały, że zawarte w nim ustalenia naruszały ich prawa, a w szczególności prawa z tytułu dotychczasowej własności całości lub części gruntu albo własności budynków lub innych znajdujących się na gruncie przedmiotów (§ 7 ust. 2 Rozporządzenia z 7 kwietnia 1946 r.).

Grunt był uważany za objęty w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy z dniem dokonania ogłoszenia o sporządzonym protokole oględzin, chociażby grunt ten znajdował się pod zarządem lub w faktycznym posiadaniu gminy. Ogłoszenia należało dokonać w przeciągu miesiąca, licząc od dnia oględzin i musiało ono zawierać pouczenia o treści art. 7 ust. 1, art. 9 ust. 2 dekretu oraz § 8 ust 1 i § 9 rozporządzenia z 7 kwietnia 1946 r. (§ 8 Rozporządzenia z 7 kwietnia 1946 r.).

Początkowo, obejmowanie gruntów przejętych w ramach dekretu następowało w kolejności odpowiadającej okresom realizacji planów zabudowania zgodnie z § 2 ust. 2 Rozporządzenia z 7 kwietnia 1946 r. Jednocześnie w § 2 ust 2 Rozporządzenia z 7 kwietnia 1946 r. dopuszczono możliwość ustalenia, przez Ministra Odbudowy w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej, kolejności obejmowania w posiadanie przez gminę gruntów, na wniosek prezydenta miasta, zarządzeniami ogłaszanych w Monitorze Polskim. Wskazany tryb przewidziany był do obejmowania w posiadanie nieruchomości niemieszczącej się w prawomocnym planie zabudowy. Wymagał on dla swej skuteczności wniosku prezydenta miasta do Ministra Odbudowy, który działając w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej mógł wydać stosowne zarządzenie, które następnie podlegało ogłoszeniu w Monitorze Polskim.

Procedura objęcia nieruchomości w posiadanie przez gminę, na podstawie Rozporządzenia z 7 kwietnia 1946 r., cechowała się znacznym formalizmem i dla swojej skuteczności wymagała poprawnego zrealizowania wszystkich zapisanych w niej warunków.

W ocenie Komisji, objęcie w posiadanie nieruchomości na podstawie przepisów Rozporządzenia z 7 kwietnia 1946 r., było możliwe pod warunkiem podjęcia przez organ konkretnych działań mających na celu zapewnienie uczestnictwa byłego właściciela w tym objęciu. w § 3 ust. 1 Rozporządzenia z 7 kwietnia 1946 r. przewidziano zawiadomienie o przystąpieniu do objęcia gruntu w posiadanie przez ogłoszenie Zarządu Miejskiego w Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy. Zgodnie z § 4 ust. 1, ogłoszenie powinno zawierać dokładne oznaczenie gruntów, przez określenie w miarę możliwości numerów hipotecznych oraz imion i nazwisk dotychczasowych właścicieli, a także innych cech potrzebnych do oznaczenia gruntów; termin oględzin nieruchomości; wezwanie dotychczasowego właściciela i innych osób zainteresowanych do wzięcia udziału w oględzinach.

Niezależnie od ogłoszenia, w myśl § 5 ust. 1 powołanego rozporządzenia, Zarząd Miejski był zobowiązany, w miarę posiadania danych o miejscu pobytu dotychczasowego właściciela gruntu lub osoby jego prawa reprezentującej, do przesłania im zawiadomienia o przystąpieniu do obejmowania gruntu w posiadanie. Z treści tego ostatniego przepisu wynika, iż obowiązek zawiadomienia dotychczasowego właściciela gruntu o przystąpieniu do obejmowania gruntu w posiadanie na podstawie dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, ciążył na Zarządzie Miejskim wówczas, gdy był on w posiadaniu danych o miejscu pobytu dotychczasowego właściciela gruntu lub osoby jego prawa

reprezentującej. Tym samym, nie można z treści tego przepisu wywodzić, iż na Zarządzie Miejskim ciążył bezwzględny obowiązek ustalania tego rodzaju danych. Za takim rozumieniem omawianego przepisu świadczy użyte w jego redakcji sformułowanie „w miarę posiadanych danych”. Podstawową formą powiadomienia właściciela i innych osób o przystąpieniu do obejmowania w posiadanie nieruchomości, było bowiem ogłoszenie w odpowiednim organie publikacyjnym.²⁸ Przepis § 5 rozporządzenia z 7 kwietnia 1946 r., nie nakładał na organ obowiązku poszukiwania danych przeddekretowego właściciela nieruchomości chociażby w rejestrach urzędowych.

Podobny pogląd wyraził NSA w wyroku z 5 października 2016 r.²⁹: „Zawiadomienie Zarządu Miejskiego powinno zawierać dane, określone w § 4 ust. 1. Z kolei w § 6 ustawodawca wskazał, kto ma brać udział w oględzinach (przedstawiciel Zarządu Miejskiego oraz dotychczasowy właściciel, a w przypadku, o którym mowa w § 5 ust. 1, także użytkownik gruntu. Ponadto mogą brać udział w oględzinach osoby zainteresowane oraz rzeczoznawcy) Jednocześnie do odbycia oględzin wystarczyła obecność przedstawiciela Zarządu Miejskiego, jeżeli osoby uprawnione do udziału w oględzinach nie stawily się pomimo zawiadomienia ich w sposób przewidziany w niniejszym rozporządzeniu. (...) Niewątpliwie rozporządzenie z 1946 r. przewidywało, że niezależnie od ogłoszenia Zarząd Miejski prześle właścicielom zawiadomienie o przystąpieniu do obejmowania gruntu w posiadanie, lecz ustawodawca zastrzegł, że Zarząd Miejski uczyni to w miarę posiadania danych o miejscu pobytu dotychczasowego właściciela gruntu lub osoby jego prawa reprezentującej. Słusznie organy administracji wskazały, że gmina nie miała obowiązku poszukiwania właścicieli (jak uważa pełnomocnik skarżących poszukiwania w bankach i księgach wieczystych).”

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 4 kwietnia 2002 r.³⁰ wyraził pogląd, iż Rozporządzenie Ministra Odbudowy z dnia 7 kwietnia 1946 r. dla ważnej czynności, polegającej na objęciu gruntu nieruchomości warszawskich w posiadanie, nakazywało podjęcie konkretnych działań mających na celu zapewnienie uczestnictwa byłemu właścicielowi w tym objęciu, jeżeli było to możliwe. Ich niedokonanie powodowało istotne naruszenie prawa. Skoro nie powiadomiono byłego właściciela o czynnościach obejmowania gruntu w posiadanie,

²⁸ Wyrok NSA z dnia 22 listopada 2007 r., I OSK 1650/06, publ. <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>.

²⁹ Wyrok NSA z 5 października 2016 r., I OSK 2798/14 (publ. <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

³⁰ Wyrok NSA z dnia z 4 kwietnia 2002 r., I SA 2471/00, publ. <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>.

mimo, iż możliwość taka niewątpliwie istniała, to trudno mówić o zgodnym z prawem objęciu przez gminę gruntu przedmiotowej nieruchomości w posiadanie.

W okresie obowiązywania rozporządzenia, wydano szereg zarządzeń o objęciu w posiadanie poszczególnych gruntów na terenie m.st. Warszawy.

Rozporządzenie z dnia 10 lutego 1948 r. zastąpiło Rozporządzenie z dnia 27 stycznia 1948 r. i regulowało termin i tryb objęcia w posiadanie przez m.st. Warszawa gruntów nie objętych na podstawie Rozporządzenia z 7 kwietnia 1946 r. Obejmowanie w posiadanie następowało w drodze ogłoszeń Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy, podanych do publicznej wiadomości przez zamieszczenie w organie urzędowym Zarządu Miejskiego i w jednym z poczytnych pism codziennych wydawanych w Warszawie oraz przez rozplakatowanie (§ 1 Rozporządzenia z 27 stycznia 1948 r.). Ogłoszenie powinno zawierać:

- 1) powołanie podstawy prawnej do objęcia gruntów w drodze ogłoszeń (§ 1),
- 2) oznaczenie obszaru, na którym grunty zostają objęte w posiadanie,
- 3) pouczenie o treści § 3 rozporządzenia niniejszego oraz art. 7, 8 i 9 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. R. P. Nr 50, poz. 279) (§ 2 Rozporządzenia z 27 stycznia 1948 r.). Zgodnie z § 3 Rozporządzenia z 27 stycznia 1948 r. grunty uważa się za objęte w posiadanie z dniem wydania numeru organu urzędowego Zarządu Miejskiego, w którym zamieszczono ogłoszenie.

Na podstawie Rozporządzenia z 27 stycznia 1948 r. wydano dwa ogłoszenia o objęciu gruntów w posiadanie, przez Gminę m.st. Warszawę, zamieszczone w Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej i Zarządu m.st. Warszawy. w Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy nr 27 z dnia 25 listopada 1948 r., ukazało się ogłoszenie o objęciu w posiadanie gruntów położonych na obszarze ograniczonym zachodnim brzegiem Wisły oraz południową, zachodnią i północną granicą miasta, a nie objęte dotychczas w posiadanie Gminy m.st. Warszawy w trybie Rozporządzenia z 7 kwietnia 1946 r. w Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy nr 5 z dnia 11 kwietnia 1949 r. ukazało się ogłoszenie o objęciu w posiadanie gruntów położonych na obszarze ograniczonym wschodnim brzegiem Wisły oraz południową, wschodnią i północną granicą miasta a nie objęte dotychczas w posiadanie Gminy m.st. Warszawy w trybie Rozporządzenia z 7 kwietnia 1946 r. Wydanie przez Zarząd m.st. Warszawy ogłoszenia z 25 listopada 1948 r. oraz 11 kwietnia 1949 r. zakończyło proces obejmowania gruntów w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawę.

W stosunku do obszarów objętych ww. ogłoszeniami termin przewidziany w art. 7 ust. 1 dekretu na składanie przez byłych właścicieli wniosków o przyznania praw do gruntu upływał:

- co do gruntów objętych ogłoszeniem nr 27 upłynął 25 maja 1949 r.;
- co do gruntów objętych ogłoszeniem nr 5 upłynął 11 października 1949 r.

Rozporządzenie z 27 stycznia 1948 r. znacznie uprościło procedurę obejmowania gruntów w posiadanie. Uproszczenie procedury obejmowania nieruchomości warszawskich w posiadanie przez gminę, nie nastąpiło jednak kosztem dostępu byłych właścicieli gruntów do rzetelnej informacji o terminach do składania wniosków o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu, ponieważ ogłoszenia były publikowane w prasie (w praktyce w „Życiu Warszawy”).³¹

Dokonanie ogłoszeń w poczytnym piśmie codziennym oraz rozplakatowanie, nie wywoływało w istocie żadnych skutków prawych. Niezależnie zatem od tego, czy dokonano takich ogłoszeń (w poczytnym piśmie i przez rozplakatowanie), decydujące znaczenie miało ogłoszenie w organie urzędowym Zarządu Miejskiego, jak to stanowi § 3 Rozporządzenia z 27 stycznia 1948 r.³²

Data objęcia gruntu przez gminę determinowała początek biegu terminu do złożenia wniosku o przyznanie własności czasowej. w przypadkach nie złożenia przez dotychczasowych właścicieli lub ich następców prawnych wniosków w terminie, organ winien był odmówić ustanowienia prawa własności czasowej. Od prawidłowego ustalenia przez organ dekretowy daty objęcia w posiadanie nieruchomości warszawskiej, zależała poprawność rozstrzygnięcia w przedmiocie przyznania bądź odmowy przyznania prawa własności czasowej.

Jak wynika z utrwalonego w orzecznictwie sądownoadministracyjnym poglądu, jeżeli przesłanką odmowy przyznania własności czasowej jest bezskuteczny upływ terminu, przewidzianego w art. 7 ust. 1 dekretu, to niezbędne jest wykazanie nie tylko, że osoby uprawnione nie zgłosiły omawianego żądania, ale także ustalenie czy i kiedy rozpoczął bieg terminu do złożenia takiego wniosku. Faktu i daty skutecznego objęcia gruntu w posiadanie nie można domniemywać.³³

³¹ M. Gdesz, *Rewindykacja...*, op.cit., s. 26.

³² Uchwała składu pięciu sędziów NSA z dnia 5 czerwca 2000 r., OPK 32/99, publ. <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>.

³³ Wyrok NSA z dnia 22 lutego 2008 r., I OSK 188/07, publ. <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>.

W ocenie NSA, każdy taki przypadek objęcia w posiadanie gruntu należy badać indywidualnie, tak aby w sposób jednoznaczny przesądzić, że dana nieruchomość została objęta w posiadanie z konkretnym dniem. Ustalenia te muszą być niesporne.³⁴

Komisja na podstawie dotychczas przeanalizowanych decyzji Prezydenta m.st. Warszawy stwierdziła, że organ ten:

1. w sposób sprzeczny z treścią § 5 Rozporządzenia z 7 kwietnia 1946 r. oraz orzecznictwem sądownoadministracyjnym uznawał, że na Zarządzie Miejskim spoczywał obowiązek ustalenia miejsca pobytu dotychczasowego właściciela gruntu, na podstawie innych dokumentów (np. ksiąg hipotecznych);
2. w wydawanych decyzjach wielokrotnie nie uzasadniał, dlaczego uznał za nieskuteczne objęcie w posiadanie dokonane na podstawie Rozporządzenia z 7 kwietnia 1946 r.

Wskazane powyżej naruszenia doprowadzały do sytuacji, w których Prezydent m.st. Warszawy pozytywnie rozpatrywał wnioski dekretowe złożone po upływie 6-miesięcznego terminu.

Wniosek 1

Komisja dostrzegła ponadto, że w wielu sprawach osoby składające wniosek dekretowy wiedziały, że składają go po upływie wskazanego w dekrecie terminu, ponieważ wraz z wnioskiem dekretowym składały wniosek o przywrócenie terminu do jego złożenia. Pomijając w tym miejscu kwestię niedopuszczalności przywrócenia takiego terminu, na uwagę zasługuje stan świadomości wnioskodawców, którzy w latach 50-tych XX w. nie kwestionowali skuteczności i prawidłowości objęcia ich gruntu w posiadanie na podstawie przepisów Rozporządzenia z 7 kwietnia 1946 r.

Prezydent m.st. Warszawy do początku 2011 r. wielokrotnie odmawiał ustanowienia użytkowania wieczystego z uwagi na złożenie wniosku dekretowego po terminie wnikaiacvm z dekretu.

Kwestia wydania pozytywnej decyzji reprivatyzacyjnej w sprawie, w której termin objęcia w posiadanie przez gminę miał być wyznaczony przez Rozporządzenie z 27 stycznia 1948 r., była przedmiotem dwóch posiedzeń zespołu koordynującego z dnia 2 listopada 2010 r. oraz z dnia 4 stycznia 2011 r. i dotyczyła reprivatyzacji nieruchomości położonej przy ul. Mokotowskiej 63 (szczegółowy opis zespołów znajduję się w III.2. raporcie).

³⁴ Wyrok NSA z dnia 13 maja 2009 r., I OSK 679/08, publ. <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>.

Na pierwszym posiedzeniu zespołu koordynującego, zarekomendowano wydawanie w takich sytuacjach decyzji odmownej, w celu wyrażanie stanowiska przez sąd, w tego typu sprawach. Pomimo takiego stanowiska zespołu koordynującego, na zespole koordynującym 4 stycznia 2011 r., ponownie zajmowano się kwestią drugiego objęcia i sprawą nieruchomości Mokotowskiej 63. Na wskazanym posiedzeniu zespół nie zmienił swojej poprzedniej rekomendacji.

Stanowiska zespołu koordynującego nie zostały uwzględnione przez BGN. w dniu 9 lutego 2011 r., Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzję reprivatyzacyjną w sprawie nieruchomości położonej przy ul. Mokotowskiej 63. w ocenie Komisji nie wykonanie przez BGN rekomendacji zawartych w stanowiskach zespołu koordynującego, stanowiło rażące naruszenie prawa, ponieważ zalecenia zespół koordynującego, należy traktować jako polecenia służbowe.

W sprawie dotyczącej nieruchomości Mokotowskiej 63, dnia 1 kwietnia 1947 r., ogłoszono w Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego nr 6, poz. 28, o przystąpieniu do objęcia gruntu w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy. Pod poz. 28, podano do wiadomości, iż Gmina m.st. Warszawa przystąpiła do objęcia w posiadanie gruntu położonego przy ul. Wilcza róg Mokotowskiej, oznaczonego nr hipotecznym , stanowiących dotychczasową własność wg posiadanych dokumentów ob. Gecela i Chany małżonków O , natomiast termin oględzin gruntów wyznaczono na godz. 11, 17 maja 1947 r. Następnie 17 maja 1947 r. odbyły się oględziny gruntu ul. Wilcza 4a/róg Mokotowska. Ogłoszenie o oględzinach gruntu zamieszczono w Dzienniku Urzędowym Nr 10 z dnia 16 czerwca 1947 r. Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy. Pod pozycją 28. podano do wiadomości, iż Gmina m.st. Warszawy objęła w posiadanie nieruchomości usytuowaną przy ulicy Wilczej róg Mokotowskiej, oznaczoną numerem hipotecznym , należącą uprzednio do Gecela i Chany małżonków O .

W ocenie Komisji, powyższe ogłoszenie było zgodne z wymaganiami określonymi w Rozporządzeniu z 7 kwietnia 1946 r. Przedwojenni właściciele nieruchomości Gecel oraz Chana O zmarli w 1941 r. Orzeczenie w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po Gecelu i Chanie O , zapadło dopiero w dniu 8 kwietnia 1948 r., zatem 11 miesięcy po ukazaniu się ogłoszenia o obejmowaniu gruntu w posiadanie. Zatem Zarząd Miejski z oczywistych względów nie mógł posiadać danych o miejscu pobytu dotychczasowego właściciela.

Na potrzeby tej sprawy, została sporządzona opinia prawny radcy prawnego Wiesława P z 30 sierpnia 2010 r. (pismo nr GK/P/00540/165/10/WP), w której wskazano, że w jego ocenie nie można przyjąć, że przedmiotowa nieruchomość została nieskutecznie objęta w posiadanie przez gminę na podstawie Rozporządzenia z 7 kwietnia 1946 r.

Pomimo wskazanych powyżej przez Komisję okoliczności, Prezydent m.st. Warszawy wydał pozytywną decyzję reprivatyzacyjną, której beneficjentem był Mirosław B , a po sprzedaży roszczeń dekretowych Maria K (teściowa Mirosława B) oraz Marzena K (siostra Roberta N , który pełnił rolę pełnomocnika w sprawie).

Problem drugiego objęcia Komisja dostrzegła także w decyzjach dotyczących nieruchomości położonych przy ul.: Mazowieckiej 12, Mokotowskiej 40, Asfaltowej 2, Niepodległości 151, Mazowieckiej 12, Emilii Plater 15, Schroegera 72, Schroegera 74, Schroegera 80. We wskazanych nieruchomościach Prezydent m.st. Warszawy, w sposób wadliwy uznawał, że Zarząd Miejski miał możliwość „w miarę posiadania danych” powiadomienia dotychczasowych właścicieli gruntu.

Podsumowując, pomimo wielokrotnego odmawiania ustanowienia użytkownika wieczystego z uwagi na upływ terminu, po 2010 r., w decyzjach wydawanych przez Prezydenta m.st. Warszawy można dostrzec ignorowanie pierwszego objęcia, a także interpretowanie wszelkich stanów faktycznych, jako objętych drugim objęciem. Organ uznał, że Zarząd Miejski miał poszukiwać adresu zamieszkania osób, które: mogły nie przeżyć działań wojennych; wraz z rodzinami wyjechały do innych miast, lub poza granicę kraju. Powyższe błędne stanowisko, doprowadziło do wydania szeregu pozytywnych decyzji reprivatyzacyjnych niezgodnie z prawem.

1.2.5. Zgodność korzystania z gruntu z planem zabudowy

Trzecia z materialnoprawnych przesłanek uwzględnienia wniosku dekretowego, nawiązuje do zgodności korzystania z gruntu przez dotychczasowego właściciela z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania. Użyte w dekrecie pojęcie „plan zabudowania”, zostało przejęte z rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (t.j. Dz.U. z 1939 r. Nr 34, poz. 216 ze zm.). Pojęcie to, zostało zastąpione pojęciem „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego” na podstawie dekretu z dnia 2 kwietnia 1946 r. o planowym zagospodarowaniu przestrzennym kraju (Dz.U. z 1946 r. Nr 16, poz. 109). w chwili jego wejścia w życie, obowiązywał „Ogólny plan zabudowania m.st. Warszawy”, zatwierdzony przez Ministerstwo

Robót Publicznych w dniu 11 sierpnia 1931 r. w orzecznictwie sądownoadministracyjnym stwierdzono, że jeśli do dnia wydania decyzji reprivatyzacyjnej, nieruchomości nie została objęta powojennym planem zagospodarowania przestrzennego, przesłankę zgodności z planem zabudowania, należy oceniać na podstawie wyżej wymienionego przedwojennego planu³⁵.

Przesłanka planistyczna miała kluczowe znaczenie w postępowaniach dekretowych. Nagminnym błędem w tych postępowaniach, było rażące naruszenie art. 7 ust. 2 dekretu poprzez odmowę uwzględnienia wniosku dekretowego pomimo niewykazania przez organ, iż nie jest możliwe pogodzenie korzystania z gruntu z jego przeznaczeniem według planu zabudowania. w praktyce naruszenie to polegało na:

- błędnej analizie planistycznej, a w istocie jej braku,
- błędnej ocenie możliwości korzystania z gruntu z jego przeznaczeniem według planu zabudowy³⁶.

Odmowę uwzględnienia wniosku dekretowego, uzasadniano ogólnie „koniecznością przejścia terenu na cele publiczne”, bez przeprowadzenia niezbędnego postępowania dowodowego. Tymczasem prawidłowo przeprowadzone postępowanie w tym zakresie, powinno zmierzać do ustalenia, na jaki cel użyteczności publicznej został przeznaczony grunt w planie zabudowy, a następnie do zbadania, czy korzystanie z tego gruntu przez dotychczasowego właściciela, można pogodzić z jego przeznaczeniem według planu zabudowy. Z orzecznictwa SN³⁷ oraz NSA³⁸ wynika przy tym, że zgodność korzystania z gruntu z planem zabudowy należy oceniać na podstawie planu obowiązującego w chwili rozpoznawania wniosku.

Co istotne, analiza planu i ocena zgodności korzystania z nieruchomości z planem, powinna zostać poprzedzona ustaleniem, czy plan został prawidłowo opublikowany. Brak prawidłowej publikacji oznaczał bowiem, że plan zabudowy nie wszedł w życie i nie uzyskał rangi powszechnie obowiązującego prawa. Wprawdzie wymóg publikacji nie wynikał wprost z brzmienia dekretu, niemniej, nie budzi to wątpliwości w świetle orzecznictwa sądów administracyjnych³⁹. Ustalenie w toku postępowania dekretowego braku obowiązującego

³⁵ Wyroki WSA w Warszawie: z dnia 17 marca 2010 r., I SA/Wa 921/09, niepubl. i z dnia 3 marca 2010 r., I SA/Wa 538/09, niepubl.

³⁶ M. Gdesz, *Rewindykacja...*, op.cit., s. 109 i n.

³⁷ Postanowienie SN z dnia 12 marca 2010 r., III CZP 129/09, LEX nr 583849.

³⁸ Uchwała składu siedmiu sędziów NSA z dnia 26 listopada 2008 r., I OPS 5/08, ONSAiWSA 2009, nr 2, poz. 18.

³⁹ Wyrok NSA z dnia 11 października 2006 r., I OSK 1322/05, LEX nr 281295.

planu zabudowy, przy jednoczesnym spełnieniu pozostałych przesłanek z art. 7 dekretu, powinno skutkować uwzględnieniem wniosku dekretowego. Za błędne uznano w orzecznictwie dokonywanie analizy na podstawie zaświadczeń lokalizacyjnych, zamiast planu zabudowy⁴⁰.

W przypadku osób prawnych, oprócz przesłanki zgodności korzystania z gruntu z jego przeznaczeniem według planu zabudowy, przewidziano dodatkową przesłankę braku sprzeczności użytkowania gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem w myśl planu zabudowy z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej (art. 7 ust. 2 dekretu *in fine*).

Przesłanka zgodności korzystania z gruntu z planem zabudowy, nabrała szczególnego znaczenia po przemianach ustrojowych w Polsce. w postępowaniach reprivatyzacyjnych, prowadzonych przez Prezydenta m.st. Warszawy, była interpretowana w sposób dowolny. Dowolności w procesie reprivatyzacji nieruchomości warszawskich sprzyjała uchwała siedmiu sędziów NSA z dnia 26 listopada 2008 r.⁴¹, w której stwierdzono, że przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego na cele użyteczności publicznej, nie przesądzało automatycznie o wyłączeniu możliwości przyznania byłemu właścicielowi prawa własności czasowej (wieczystej dzierżawy). Na poparcie tego stanowiska, odwołano się m.in. do możliwości realizacji celów użyteczności publicznej przez podmioty prywatne. Wskazana uchwała, skutkowałą stosowaniem przez Prezydenta m.st. Warszawy praktyki wypaczającej *ratio legis* przepisów dekretu. Przesłankę zgodności korzystania z gruntu z planem zabudowy, interpretowano w sposób prowadzący do ustanawiania użytkowania wieczystego gruntów i zwrotu znajdujących się na nich budynków, niezależnie od tego, kiedy budynki zostały wybudowane i bez względu na realizowany przez nie cel publiczny. Podmiotom prywatnym, zwracano budynki realizujące cele publiczne, powstałe na gruntach, po wyburzonych budynkach, np. szkoły, co było w sposób oczywisty sprzeczne z brzmieniem dekretu.

Oprócz samowoli interpretacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy, kolejnym czynnikiem, który doprowadził do szkodliwej w skutkach społecznych reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, była sytuacja planistyczna m.st. Warszawy, wskutek braku obowiązujących w praktyce miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie art. 87 ust. 3 u.p.z.p. obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania

⁴⁰ Wyrok NSA z dnia 10 lipca 2009 r., I OSK 976/08, LEX nr 554970.

⁴¹ Uchwała składu siedmiu sędziów NSA z dnia 26 listopada 2008 r., I OPS 5/08, ONSAiWSA 2009, nr 2, poz. 18.

przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. zachowały moc nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 r., jeśli wcześniej nie uchwalono nowych. Na początku XXI w. zaistniała w związku z tym sytuacja, w której dawne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w Warszawie utraciły moc, a na skutek wieloletnich zaniedbań nie uchwalono nowych planów. Brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oznaczał zarazem brak negatywnej przesłanki uniemożliwiającej uwzględnienie wniosku dekretowego, o której mowa w art. 7 ust. 2 dekretu. w konsekwencji wiele nieruchomości zostało zreprzywatyzowanych kosztem uszczuplenia mienia komunalnego.

Wniosek 2

W ocenie Komisji, gdyby nie wieloletnie zaniechania w uchwalaniu planów zagospodarowania przestrzennego, reprzywatyzacja nieruchomości warszawskich miałyby zupełnie inny przebieg. Wiele nieruchomości warszawskich można by uchronić przed szkodliwą w skutkach społecznych reprzywatyzacją.

1.2.6. Posiadanie gruntu

Zgodnie z art. 7 ust. 1 dekretu wniosek o przyznanie prawa własności czasowej mogą złożyć: 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. Z treści zacytowanego przepisu bezspornie wynika, że jedną z przesłanek przyznania własności czasowej jest posiadanie gruntu przez następców prawnych właściciela nieruchomości. Kwestią sporną zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie sądowym było, czy zwrot zamieszczony w art. 7 ust. 1 dekretu „będący w posiadaniu gruntu” odnosi się również do dotychczasowego właściciela gruntu.

W ocenie Komisji, obowiązek posiadania gruntu wskazany w art. 7 ust. 1 dekretu, jako jedna z przesłanek pozytywnych przyznania prawa własności czasowej, dotyczy obu grup podmiotów wymienionych w tym przepisie, tj. dotychczasowego właściciela gruntu i następców prawnych właściciela. Za takim stanowiskiem Komisji przemawia wykładnia językowa, systemowa, a także historyczna tego przepisu. Ponadto celem wprowadzenia dekretu było „racjonalne przeprowadzenie odbudowy stolicy i dalszej jej rozbudowy zgodnie z potrzebami Narodu” (art. 1 dekretu). Realizacja tego celu była możliwa poprzez nakłonienie

dotychczasowych właścicieli nieruchomości i ich następców prawnych do obejmowania w posiadanie zniszczonych w okresie wojny nieruchomości.

Wniosek 3

Wymóg objęcia faktycznego władztwa nad nieruchomością, był związany z losami konkretnych właścicieli, którzy – ze względu na nieobecność – nie wykonywali tego władztwa, a zatem nie mogli wziąć udziału w odbudowie budynku na danym gruncie, co skutkowało koniecznością przejęcia tego obowiązku przez administrację.

Stanowisko Komisji dotyczące przesłanki posiadania gruntu przez właściciela lub jego następców prawnych znajduje potwierdzenie w orzecznictwie TK oraz sądów administracyjnych. Za wskazaną powyżej koncepcją posiadania opowiadają się również przedstawiciele doktryny.

Zgodnie ze stanowiskiem TK, wyrażonym w wyroku z 19 lipca 2016 r.⁴², „Określając wynikające z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu warszawskiego przesłanki roszczenia o ustanowienie prawa rzeczowego, nie można pominąć żadnego z elementów treści tych przepisów. Art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, jako uprawnionych wskazuje wprawdzie „dotychczasowego właściciela gruntu” i jego prawnego następcę”, jednocześnie jednak możliwość zgłoszenia przez nich wniosku o przyznanie prawa rzeczowego wyraźnie uzależnia od posiadania gruntu; verba legis: „Dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu”. Przepis uprawnia do złożenia wniosku także osoby „ich prawa reprezentujące”, w tym wypadku nie stawiając wymogu posiadania nieruchomości. Z porównania określenia obu kategorii uprawnionych wynika, że druga kategoria uprawnionych do zgłoszenia wniosku obejmuje przedstawicieli ustawowych i pełnomocników (uprawnieni formalnie) właścicieli i ich następców prawnych (uprawnieni materialnie), którzy — dla skuteczności wniosku — musieli być posiadaczami gruntu”. Nadto TK stwierdził, że „o pozycji wnioskodawcy decydowała treść art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego, z którego można wyczytać obowiązek gminy uwzględnienia wniosku, jeśli zachodzi wskazana

⁴² Wyrok TK z dnia 19 lipca 2016 r., Kp 3/15, publ., OTK Seria A 2016, poz. 66.

w przepisie przesłanka pozytywna (posiadanie gruntu) i nie zachodzi przesłanka negatywna (sprzeczność z planem zabudowy)”.

Kontynuując problematykę posiadania gruntu przez wnioskodawcę, zauważyć należy, że „objęcie gruntu w posiadanie” przez gminę następowało przez akt formalny, a mianowicie — podane do publicznej wiadomości ogłoszenie Zarządu Miejskiego (por. § 1 Rozporządzenia z 27.01.1948 r.), nie zaś przez fizyczne objęcie rzeczy we władanie przez służby miejskie. Grunt mógł zatem pozostawać we władaniu faktycznym dotychczasowego właściciela, który z niego korzystał, mimo dokonania przez gminę formalnego aktu objęcia go w posiadanie, co odpowiada współczesnej koncepcji posiadania zależnego i samoistnego (art. 336 k.c.).

W ocenie TK, mimo pewnej – w istocie pozornej – sprzeczności zawartej w art. 7 ust. 1 dekretu, sformułowanego w tym przepisie warunku posiadania gruntu przez dotychczasowego właściciela nie można pomijać w toku ustalania kręgu uprawnionych. Niezależnie od zastrzeżeń dotyczących spójności art. 7 dekretu, nie sposób zaprzeczyć, że z treści tego przepisu wynika pewna koncepcja roszczenia restytucyjnego. Prawodawca przyznał je tylko osobom, które – mimo przejścia własności gruntu na podmiot publiczny i mimo formalnego objęcia przezeń gruntu w posiadanie – zachowały faktyczne władztwo nad gruntem, które mogło przejawiać się w różny sposób (np. współdecydowania i współfinansowania odbudowy, zachowania lokalu i zamieszkiwania w nim, płacenia danin publicznych). Przyznanie roszczenia o ustanowienie prawa rzeczowego osobie będącej w posiadaniu gruntu służyło utrwaleniu stanu faktycznego przez uzgodnienie z nim – na powrót – stanu prawnego całej nieruchomości. *A contrario*, należy uznać, że w założeniu prawodawcy roszczenie nie przysługiwało dotychczasowemu właścicielowi, jeśli – z różnych względów – nie władał gruntem. Fizyczne przejmowanie gruntu przez służby miejskie (państwowe) służyło przede wszystkim odbudowie i rekonstrukcji miasta. Obejmowanie faktycznego władztwa nad nieruchomościami przez osoby trzecie, nie tylko przez miasto, mogło być też związane z losami konkretnych właścicieli, którzy – ze względu na nieobecność – nie wykonywali tego władztwa i dopiero ich następcy prawni domagają się restytucji.

Wyodrębnienie przesłanki pozytywnej – posiadania gruntu w chwili wystąpienia z wnioskiem – rzutuje zasadniczo na określenie podmiotów, którym może przysługiwać

uprawnienie restytucyjne na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu i tym samym – na podstawie odmowy ustanowienia użytkownika wieczystego⁴³.

Przytoczone powyżej orzeczenie TK, jednoznacznie wskazuje, że TK utożsamiał spełnienie warunku „posiadania gruntu” z faktycznym władztwem nad nieruchomością objętą działaniem dekretu. Należy mieć jednak na uwadze, że ówczesne przepisy nie zawierały kategorii dotyczącej posiadania samoistnego ani zależnego, lecz zgodnie z koncepcją romańską — posiadanie rzeczy (prawa własności) i praw, tj. posiadania w zakresie innych praw niż własność.

Sądy administracyjne, w swoich orzeczeniach, wskazywały na posiadanie gruntu jako przesłankę rozpatrzenia wniosku dekretowego.

W wyroku NSA z dnia 17 stycznia 2002 r., wskazano, że dekret chociaż restrykcyjny dla właścicieli nieruchomości, to jednoznacznie ustanawiał sztywne reguły, w których należało uwzględnić wnioski o przyznanie prawa własności czasowej (użytkowania wieczystego) do gruntu, jeżeli zostały spełnione przesłanki wymienione w treści art. 7 ust. 1 i 2 dekretu. Przesłanki ustanowienia użytkownika wieczystego na rzecz dotychczasowego właściciela to: posiadanie gruntu w dacie złożenia wniosku w przepisany prawem terminie; korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela dające się pogodzić z przeznaczeniem tego gruntu według planu zabudowania (zagospodarowania przestrzennego).⁴⁴ Pogląd wyrażony we wskazanym wyroku został podzielony przez WSA w Warszawie w szeregu orzeczeń.⁴⁵

Wymóg spełnienia przesłanki posiadania gruntu przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych potwierdził WSA w Warszawie w wyroku z 27 listopada 2008 r., w sprawie o sygn. akt I SA/Wa 1066/08⁴⁶, wskazując: „Jednakże organy obu instancji orzekające w niniejszej sprawie uznały – a Sąd w całości podzielił ich stanowisko – że **nie została spełniona przesłanka „posiadania gruntu”** przez dotychczasowego właściciela lub jego prawnych następców. Wynika to ewidentnie z toczącego się postępowania sądowego w sprawie przywrócenia H. K. posiadania tej nieruchomości”. Cytowany wyrok zapadł

⁴³ *Ibidem*.

⁴⁴ Wyrok NSA z dnia 17 stycznia 2002 r., I SA 1482/00, publ. <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>.

⁴⁵ Wyroki WSA w Warszawie: z dnia 17 sierpnia 2007 r., I SA/Wa 848/07; z dnia 19 lipca 2006 r., I SA/Wa 481/06; z dnia 21 grudnia 2007 r., I SA/Wa 1527/07; z dnia 14 czerwca 2006 r., I SA/Wa 2282/05; z dnia 6 lutego 2013 r., I SA/Wa 1331/12; z dnia 7 lipca 2005 r., I SA/Wa 1000/04; z dnia 29 stycznia 2013 r., I SA/Wa 1630/12; z dnia 25 maja 2016 r., I SA/Wa 147/16; z dnia 24 lutego 2010 r., I SA/Wa 1942/09; z dnia 28 sierpnia 2009 r., I SA/Wa 401/09; z dnia 17 października 2016 r., I SA/Wa 976/16 (wszystkie publ. <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

⁴⁶ Wyrok WSA w Warszawie z dnia 27 listopada 2008 r., I SA/Wa 1066/08, publ. <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>.

w sprawie, w której wniosek dekretowy został złożony przez **dotychczasowego właściciela gruntu**.

Na konieczność badania przesłanki posiadania przez dotychczasowego właściciela gruntu oraz jego następcę prawnego zwracała m.in. prof. Ewa Łętowska.⁴⁷

W dotychczasowej praktyce reprivatyzacyjnej ignorowano przesłankę posiadania, jako uprawniającą do występowania z wnioskiem o prawo do gruntu pod budynkiem — uważając błędnie, że skoro własność prawnie to „więcej”, to brak jest podstaw do badania sprawy posiadania, ponieważ właściciel „z automatu” jest posiadaczem. Używanie powyższej argumentacji przez urzędników (również w dyskursie publicznym), wskazuje na brak zrozumienia systemowego kontekstu sytuacji powojennej, gdy właściciele z reguły tracili posiadanie na skutek wojny.

Lekceważenie przesłanki posiadania wynika również z niezrozumienia celów dekretu (stymulowanie odbudowy także przez skłanianie właściciela, aby zajął się odbudową) i korelacji tego aktu z innymi powojennymi aktami dotyczącymi nieruchomości (porzuconych, opuszczonych i poniemieckich). Wymóg posiadania nieruchomości przez właściciela uprawnionego do wystąpienia z wnioskiem o przyznanie im prawa do gruntu wynikał z systemowego założenia wiążącego się z wywołanej wojną migracji ludności i istnieniem majątków opuszczonych i porzuconych (tak ustawa z 1945 r. zastępujący ją dekret z 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich). Chodziło, bowiem o to, aby skłonić właścicieli (których wojna rozproszyła, przez co utracili oni władanie nieruchomością) do obejmowania posiadania domów, ich odbudowy lub przynajmniej usunięcia gruzu. Dopiero po odzyskaniu posiadania warszawski właściciel mógł skierować wniosek o przyznanie prawa dzierżawy zabudowy gruntu pod budowlą. Jednocześnie nie można pomijać okoliczności, że po wojnie istniało mienie opuszczone (podlegające innemu reżimowi prawnemu) oraz celem dekretu warszawskiego było stymulowanie odbudowy, także przez właścicieli budynków, którzy tę odbudowę mogli zapewnić. Dlatego też wymaganie posiadania (jako stanu faktycznego) po stronie dotychczasowego właściciela — było jak najbardziej racjonalne. Zgodnie art. 7 ust. 1 dekretu oczywistym jest, że uprawniony był dotychczasowy właściciel gruntu będący w jego posiadaniu bądź prawni następcy właściciela będący w posiadaniu. Tak więc bez wątpienia

⁴⁷ E. Łętowska, *Mechanizm działania dekretu. Dlaczego była potrzebna przesłanka posiadania?*, publ. <http://konstytucyjny.pl/mechanizm-dekretu-bieruta-dlaczego-potrzebna-byla-przeslanka-posiadania>.

posiadanie było jedną z przesłanek ustanowienia prawa do gruntu, a to rzutuje na uprawnienie do obecnie realizowanego zwrotu.⁴⁸

Według prof. Ewy Łętowskiej brak badania posiadania oznacza wydanie decyzji z rażącym naruszeniem prawa materialnego. Jeżeli warunkiem przyznania prawa wieczystej dzierżawy było spełnienie trzech przesłanek, a organ sprawdza jedynie spełnienie dwóch, to nie weryfikuje spełnienia trzeciej przesłanki. Posiadanie, o którym mowa w dekreście to stan faktyczny.⁴⁹

Analogiczne stanowisko, co do istnienia trzeciej przesłanki dekretowej „posiadania gruntu” wyraziło stowarzyszenie Wolne Miasto Warszawa. w ocenie stowarzyszenia z samej literalnej wykładni wynikają trzy pozytywne przesłanki ustanowienia wieczystej dzierżawy na rzecz dotychczasowego właściciela lub jego prawnych następców. Pierwszą jest złożenie wniosku z zachowaniem sześciomiesięcznego, prekluzyjnego terminu, drugą niesprzeczność z planem zabudowania, trzecią „posiadanie gruntu” przez właściciela lub jego następców prawnych. Uwzględnienie powyższej przesłanki sprawia, że uprawnienie do złożenia wniosku przysługuje wyłącznie osobom, które posiadały nieruchomość po zakończeniu II wojny światowej. w praktyce posiadaczami byli ci z „dotychczasowych właścicieli”, którzy zamieszkiwali w swoich nieruchomościach, brali udział w ich odbudowie (rozbiórcze, odbudowie lub remoncie zniszczonych budynków) lub w przypadku nieruchomości opuszczonych – zostali formalnie wprowadzeni w ich posiadanie.⁵⁰

W nauce prawa cywilnego, „posiadanie” jest określane jako stan faktyczny, wyrażający się we władztwie nad rzeczą, z którego wynikają określone skutki prawne, np. możliwość nabycia prawa własności w drodze zasiedzenia, przeniesienia posiadania.⁵¹

W doktrynie prawa oraz w judykaturze zarysował się przeważający pogląd, że posiadanie, pomimo iż jest stanem faktycznym, mieści się w pojęciu mienia.⁵² Należy zwrócić

⁴⁸ *Ibidem*.

⁴⁹ E. Łętowska, *O warszawskiej reprivatyzacji*, publ. <https://konstytucyjny.pl/o-warszawskiej-reprivatyzacji/>.

⁵⁰ *Wolne Miasto Warszawa, Reset Reprivatyzacji Memorandum Grunty warszawskie – przesłanki ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu oraz krąg osób uprawnionych do złożenia wniosku „zwrotowego” Treść przepisu a dotychczasowa praktyka*, 31 lipca 2017 r., publ. <http://docplayer.pl/61101421-Reset-reprivatyzacji-memorandum.html> (data dostępu 10.09.2019 r.).

⁵¹ E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny, t. I, Komentarz do art. 1–449¹⁰*, wyd. 9, Warszawa 2018, s. 1085 i n.; K. Zaradkiewicz, *Romańska teoria posiadania a kodeks cywilny*, „*Studia Iuridica*” 2016, nr 64, s. 99–112.

⁵² S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2004, s. 143, oraz uchwała sądu siedmiu sędziów SN z dnia 31 marca 1993 r., III CZP 1/3, OSNCP 1993, nr 10, poz. 170, na którą powołuje się w wyżej wymienionej pracy autor.

uwagę, iż za objęciem posiadania zakresem pojęcia „mienia” przemawiają głównie okoliczności, iż z posiadaniem powiązane są skutki prawne o charakterze majątkowym i to nie tylko w sferze prawa cywilnego oraz fakt, iż posiadanie w ramach całego systemu prawa cywilnego nie jest wolne od cech instytucjonalnych, wskazujących na związki posiadania ze sferą praw podmiotowych. Konsekwencją braku posiadania było niewątpliwie to, iż nawet gdyby wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu w trybie dekretowym został przez niego złożony, to należało odmówić uwzględnienia wniosku jako pochodzącego od osoby nieuprawnionej. Ustawodawca wykluczył bowiem po myśli art. 7 ust. 1 i 2 dekretu z kręgu osób uprawnionych do złożenia wniosku osoby, które nie posiadały gruntu w dacie złożenia wniosku (konkluzja taka wynika również z tezy przywoływanego już powyżej wyroku NSA z 17 stycznia 2002 r.).

Posiadanie stanowi formę władania rzeczą, w granicach określonego prawa (w przypadku posiadania zgodnego z prawem) lub bez podstawy prawnej (władanie bezprawne nie pozbawia go cech posiadania). Istotą posiadania jest to, że określona osoba włada rzeczą tak, jak gdyby przysługiwało jej prawo do rzeczy, co odzwierciedla wyrażone przez F. Zolla stwierdzenie: „to co uprawnionemu wolne, to posiadacz może”.⁵³

W dniu wejścia w życie dekretu prawo rzeczowe na terenie m.st. Warszawy regulował KN. Następnie wraz z wejściem w życie 1 stycznia 1947 r. dekretu - Prawo rzeczowe uchylono przepisy KN i materię tą regulował wskazany dekret.

Samo posiadanie w rozumieniu dekretu powinno być interpretowane, zgodnie z ówczesnymi przepisami prawa rzeczowego, właściwymi ze względu na moment składania wniosku dekretowego. Jeżeli wniosek złożony został przed wejściem w życie dekretu Prawo rzeczowe (1 stycznia 1947 r.), to dokonując wykładni pojęcia posiadania należało je odnosić do regulacji zawartych w KN, natomiast po 1 stycznia 1947 r. wykładnia tego pojęcia winna być dokonywana na podstawie dekretu - Prawo rzeczowe.

Zarówno KN, jak i dekrety hołdowały tak zwanej romańskiej koncepcji posiadania. Przyjmowały zatem, że posiadanie stanowi faktyczne wykonywanie prawa, zaś posiadaniem rzeczy (*possessio rei*) było władanie nią w zakresie prawa własności, to jest jak właściciel. Tak zatem należy oceniać wymaganie posiadania przewidziane w art. 7 dekretu, o ile dotyczyło ono władania przez dotychczasowego właściciela. Posiadanie zarówno na gruncie KN, jak i dekretu

⁵³ F. Zoll, *Prawo cywilne*, Poznań 1932, s. 283.

Prawo Rzeczowe nie było prawem podmiotowym, lecz relewantnym stanem faktycznym. KN normował instytucję posiadania w art. 2228 i nast. Traktując ją jako władanie rzeczą w zakresie odpowiadającym treści określonego prawa podmiotowego. Zgodnie z art. 2228 KN posiadanie jest to dzierżenie lub używanie rzeczy lub prawa, które dzierżymy lub wykonywamy bądź sami osobiście, bądź przez inną osobę, która rzecz dzierży lub wykonywa prawa w naszym imieniu. Tak zdefiniowane władanie określano nie jako posiadanie, lecz jako „fakty fizyczny”, raczej dzierżenie „niż prawdziwe posiadanie”.⁵⁴

Posiadaczem rzeczy — zgodnie z art. 296 § 1 dekretu — Prawo rzeczowe, jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Treść posiadania oprócz elementu faktycznego władania rzeczą (*corpus*) określa również element woli — zamiar władania rzeczą dla siebie jak właściciel (*animus rem sibi habendi cum animo domini*). Obok posiadania wymieniony dekret przewidywał instytucję posiadania prawa. w myśl art. 296 § 2 dekretu — Prawo rzeczowe, kto rzeczą faktycznie włada w zakresie odpowiadającym treści użytkowania, służebności, zastawu, prawa najmu lub dzierżawy albo innego prawa, z którym łączy się władza nad rzeczą, jest posiadaczem prawa, którego treści jego władza faktyczna odpowiada. Z art. 297 dekretu — Prawo rzeczowe wynika, że dzierżenie tym różni się od posiadania, że dzierżyciel nie ma woli posiadania rzeczy dla siebie, lecz włada faktycznie rzeczą w imieniu innej osoby, a nie dla siebie (*animus possidendi rem pro alieno, animus detendi*). Również na dzierżenie oprócz wspomnianego elementu woli składa się faktyczne władanie rzeczą (*corpus*), które przedstawia się — na zewnątrz — tak samo, jak posiadanie.

Przepis art. 298 dekretu — Prawo rzeczowe wprowadził domniemanie prawne, że osoba, która rzeczą faktycznie władała, była posiadaczem. Kolejny art. 299 przewidywał w § 1, domniemanie ciągłości posiadania.

Corpus oznacza, że dany podmiot znajduje się w sytuacji, która daje mu możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić te podmioty, którym przysługuje do rzeczy określone prawo. Ustalenie faktu posiadania rzeczy i jego charakteru odbywa się na podstawie manifestowanych przez posiadacza i widocznych na zewnątrz przejawów władania rzeczą.⁵⁵

W orzecznictwie wyrażone zostało stanowisko, że do uznania, iż wnioskodawca pozostawał w posiadaniu gruntu na dzień złożenia wniosku, wystarczającym było sprawowanie

⁵⁴ K. Zaradkiewicz, *Posiadanie jako przesłanka nabycia roszczeń z dekretu warszawskiego*, „Nieruchomości@Kwartalnik Ministerstwa Sprawiedliwości”, nr 1/19.

⁵⁵ Postanowienie SN z dnia 26 kwietnia 2017 r., sygn. akt I CSK 426/16, LEX 2331713.

faktycznego władztwa przez byłych właścicieli. Stwierdzono, że „(...) byłemu właścicielowi gruntu, stanowiącego własność Państwa z mocy dekretu (...), którego wniosek o przyznanie mu na tym gruncie prawa wieczystej dzierżawy (użytkowania wieczystego), złożony we właściwym terminie, nie został załatwiony, przysługuje prawo korzystania z tego gruntu, jeżeli pozostaje on w tym gruncie w faktycznym związku gospodarczym, a grunt ten nie został przekazany przez organ administracji państwowej osobie trzeciej”. Nadto „osoba władająca gruntem za milczącą lub wyraźną zgodą państwa jako właściciela — ze względu na to, że pozwolono jej na posiadanie i korzystanie z gruntu — ma pozycję posiadacza zależnego w rozumieniu art. 336 k.c.”.⁵⁶

Z prawa własności nie wynika domniemanie posiadania rzeczy przez właściciela. Tytuł prawny do rzeczy, a w szczególności prawo własności, nie tworzy domniemania posiadania rzeczy, bowiem właściciel wyposażony w wynikające z treści prawa własności uprawnienie do posiadania może nie pozostawać w faktycznym związku z rzeczą, niezależnie od przyczyn, co nie jest równoznaczne z faktem władania rzeczą. Właściciel może być pozbawiony bezprawnie posiadania rzeczy w wyniku np. czynu zabronionego. Stan, w którym w granicach prawa własności inny podmiot (nie właściciel) wykonuje uprawnienie do posiadania rzeczy nie stanowi wyjątkowej lub rzadkiej sytuacji.

Utrata prawa własności gruntu nie jest równoznaczna z utratą jego posiadania. Kwestia posiadania gruntu przez dotychczasowego właściciela, który utracił prawo własności wskutek działania dekretu była przedmiotem rozstrzygnięć SN. w postanowieniu z dnia 6 września 2012 r. wskazano, że „Właściciel nieruchomości, który utracił jej własność z chwilą wejścia w życie dekretu warszawskiego jeżeli nadal włada nieruchomością, staje się jej posiadaczem w złej wierze”.⁵⁷

Przykładowymi przejawami władania nieruchomością dekretową może być: podjęcie odbudowy zniszczonego budynku posadowionego na gruncie, podjęcie czynności mających na celu uprzątnięcie gruzów znajdujących się na gruncie, zarządzanie budynkiem posadowionym na gruncie, pobieranie czynszów z budynku, dokonywanie napraw budynku.

Stanowisko Komisji dotyczące obowiązku badania przesłanki posiadania w odniesieniu do byłego właściciela gruntu jak i jego następcy prawnego podzielił WSA w Warszawie

⁵⁶ Uchwała SN z dnia 11 marca 1971 r., III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22.

⁵⁷ Postanowienia SN: z dnia 6 września 2012 r., CSK 19/12, LEX nr 1223699 i z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 293/10, LEX nr 848112.

w nieprawomocnych wyrokach: z dnia 19 lutego 2019 r., sygn. akt I SA/Wa 101/18, w sprawie Łochowskiej 38, z dnia 28 lutego 2019 r., sygn. akt I SA/Wa 1632/18, w sprawie Kazimierzowskiej 34, z dnia 2 kwietnia 2018 r., sygn. akt I SA/Wa 1990/18, w sprawie Łomżyńskiej 44. Co zaskakujące, jednocześnie Sąd zakwestionował stanowisko Komisji dotyczące obowiązku faktycznego wykonywania władztwa przez byłego właściciela i konieczności jego zmanifestowania. Opis orzeczeń sądów administracyjnych w sprawach dotyczących Komisji, a także rozbieżności w ocenie przesłanki posiadania nieruchomości znajduje się w pkt. 8.9 analizy prawnej raportu.

Wniosek 4

Z dotychczasowej działalności Komisji wynika, że Prezydent m.st. Warszawy rozpatrując sprawy dekretowe nie weryfikował wystąpienia w sprawach dekretowych przesłanki posiadania gruntu. Powyższy obowiązek był zaniedbywany przez organ dekretowy zarówno w sytuacjach, w których wniosek dekretowy został złożony przez byłego właściciela gruntu, a także w sytuacjach złożenia wniosku dekretowego przez następcę prawnego dotychczasowego właściciela. W ocenie Komisja taka praktyka Prezydenta m.st. Warszawy była niezgodna zarówno z przepisami zawartymi w dekrecie, jak i z zasadą praworządności (art. 6 k.p.a.) oraz z zasadą prawdy obiektywnej (art. 7 k.p.a.). Ponadto, prowadzenie postępowania dekretowego z pominięciem przesłanki posiadania nieruchomości skutkowało wadliwym przyznawaniem prawa użytkowania wieczystego podmiotom, które tego prawa, z uwagi na brak spełnienia przesłanki posiadania, nigdy nie powinny otrzymać. Prowadziło to do sytuacji, w której majątek publiczny: m.st. Warszawy oraz SP był nieprawidłowo przekazywany na rzecz podmiotów prywatnych, w wyniku postępowań reprivatyzacyjnych.

Podobne stanowisko wyraziła prof. Ewa Łętowska, wskazując, że „Wydano majątek – czy to w naturze, czy potem w ramach odszkodowań – bo stosowano tylko części dekretu. Bo on jest tak zbudowany, że jedną ręką coś się ludziom dawało, ale drugą często ich wywłaszczało, na innych podstawach. A od kilkunastu lat urzędnicy widzą niestety tylko te fragmenty, z których wynika, że się daje. A tych ograniczających rozdawnictwo – nie widzą. Jeśli więc mnie pan pyta, co tak naprawdę oznacza to, że nie badali tego posiadania, to

najprościej jak umiem, powiem tak: tam, gdzie tej przesłanki nie badano, należy uznać, że decyzja zwrotowa mogła być zrealizowana wobec osoby nieuprawnionej. w aspekcie prawnym oznacza to wadliwość decyzji administracyjnej. (...) A w ujęciu społecznym w wielu przypadkach polegało to na oskubaniu majątku publicznego przez tych, którym żadne prawo w świetle dekretu nie przysługiwało”⁵⁸.

1.3. Budynek w rozumieniu art. 5 dekretu

Artykuł 5 dekretu wprowadził regulację, zgodnie z którą prawo własności budynku w odróżnieniu od prawa własności do gruntu pozostawało przy dotychczasowych właścicielach nieruchomości (wskazana problematyka została szerzej opisana w dalszej części niniejszego raportu Komisji, zob. 1.3. analizy prawnej raportu).

Budynki stawały się własnością m.st. Warszawy, w przypadku:

1. wydania orzeczenia nieprzyznającego dotychczasowemu właścicielowi gruntu prawa wieczystej dzierżawy - z datą prawomocnego wydania orzeczenia;
2. upływu terminu do złożenia wniosku w trybie art. 7 dekretu - po upływie terminu do złożenia tego wniosku.

Budynki, o których mowa w art. 5 dekretu nieruchomości stanowiły odrębne nieruchomości, dla których mogły być prowadzone odrębne od gruntowych, księgi wieczyste. Podstawę tego stanowił art. XXXIX § 3 zd. 2 przepisów wprowadzających dekret o prawie rzeczowym. Zasada ta zachowała się również po uchyleniu tego dekretu i wprowadzeniu w życie Kodeksu cywilnego (art. XXXVII przepisów wprowadzających k.c.). Podstawę do założenia odrębnej księgi wieczystej było i nadal pozostaje zaświadczenie wydane przez uprawniony organ administracji stwierdzające, że wpis budynku do odrębnej księgi wieczystej odpowiada przesłankom z art. 5 dekretu oraz że wniosek o ustanowienie własności czasowej został złożony i pozostaje nierozpoznany⁵⁹.

Zdaniem Komisji, ponieważ dekret nie zawierał definicji „budynku” zasadne wydało się sięgnięcie do innych przepisów ówczesnie obowiązujących. Pojęcie „budynek” użyte w art. 5 dekretu, można interpretować zgodnie z dekretem o rozbiórce.

W akcie tym z jednej strony wskazano (art. 1 ust. 3 dekretu o rozbiórce), że „budynek zniszczony” to „budynek, znajdujący się wskutek działań wojennych albo niszczycielskich

⁵⁸ E. Łętowska, *O warszawskiej reprivatyzacji*, publ. <https://konstytucyjny.pl/o-warszawskiej-reprivatyzacji/>.

⁵⁹ I. Orłowska, *Odrębna własność budynków...*, *op. cit.*

działań okupanta w takim stanie, że według orzeczenia władzy budowlanej powinien ulec rozbiórce”. Z kolei art. 1 ust. 4 dekretu o rozbiórce stanowił, że „budynkiem uszkodzonym” był budynek, który wskutek przyczyn, o których mowa w art. 1 ust. 3 tego dekretu, znajdował się w stanie niezdatnym w całości lub części do użytkowania, ale mógł być jednak według orzeczenia władzy budowlanej doprowadzony do stanu używalności.

W piśmiennictwie wskazuje się, że za przyjęciem na użytek dekretu definicji „budynku” w rozumieniu art. 1 ust. 3-4 dekretu o rozbiórce), przemawia taki cel wydania tych aktów prawnych, jakim była odbudowa zniszczeń wojennych.

W tym kontekście należy więc przyjąć, że art. 5 dekretu dotyczył wyłącznie tych budynków, które nie podlegały rozebraniu w myśl art. 2 lub art. 3 dekretu o rozbiórce czy art. 6 ust. 2 dekretu. A jednocześnie oznacza to, że właściciele zabudowanych nieruchomości zachowali prawo własności budynków, których stan wymagał jedynie prac remontowych⁶⁰.

Co prawda dekret o rozbiórce nie zawierał wskazania, w jaki sposób ocenić stopień zniszczenia budynku, tak by był one objęte orzeczeniem o rozbiórce. w piśmiennictwie wskazuje się jednakże, że w tym zakresie można odwołać się do u.p.b. Art. 2 ust. 2 tej ustawy stanowił, że „naprawę budowli, położonych na Ziemiach Odzyskanych, zniszczonych więcej niż w 33%, a na pozostałym obszarze kraju więcej niż w 66%, uważa się za budowę nową”. Zniszczenie w 66% oznaczało niemal całkowitą destrukcję budynku, zatem w każdym przypadku odbudowa lub remont zniszczonego budynku ze środków publicznych wiązały się z powstaniem zabudowy niemal od podstaw i dokonaniem znacznej wartości nakładów⁶¹.

Nie można pominąć okoliczności, że SN w wyroku z 8 stycznia 2002 r.⁶² wskazał, że art. 5 dekretu wiąże się integralnie z art. 1 tego aktu, zgodnie z którym wszelkie grunty (nieruchomości gruntowe) na obszarze m.st. Warszawy przeszły z dniem wejścia w życie dekretu na własność gminy m.st. Warszawy. Istotne było zatem ustalenie, czy w dniu 21 listopada 1945 r. nieruchomość gruntowa była zabudowana. Jedynie bowiem pozytywna odpowiedź na to pytanie warunkuje powołanie się na art. 5 dekretu. Uznanie więc budynków za odrębną nieruchomość budynkową było możliwe tylko na mocy art. 5 dekretu, niezbędną zaś przesłanką zastosowania tego przepisu było ustalenie, że w dniu wejścia w życie dekretu

⁶⁰ R. Dybka, *Art. 6* [w:] Białogłowski Wojciech, Dybka Rafał, *Dekret o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze miasta stołecznego Warszawy. Komentarz.*, LexisNexis 2014, także M. Gdesz, *Rewindykacja...*, op.cit.,

⁶¹ A. Prusaczyk, *Komentarz do art. 214a* [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Wyd.5, Warszawa 2017, Legalis

⁶² Wyrok SN z dnia 8 stycznia 2002 r., I CKN 739/99, przywołany w publikacji: M. Gdesz, *Rewindykacja gruntów warszawskich...*, op. cit.

nieruchomość gruntowa była zabudowana. Tym samym *a contrario* można przyjąć, że tylko obiekty, które nadawały się do naprawy były objęte zakresem art. 5 dekretu.

Zgodnie z art. 5 dekretu budynki oraz inne przedmioty, znajdujące się na gruntach, przechodzących na własność gminy m. st. Warszawy, pozostawały własnością dotychczasowych właścicieli, o ile przepisy szczególne nie stanowiły inaczej. Jednocześnie dekret zrównywał budynki zniszczone, które zgodnie z orzeczeniem władzy budowlanej ze względu na stan zniszczenia nie nadawały się do naprawy i powinny ulec rozbiórce, z przedmiotami znajdującymi się na gruncie, przechodzącymi na własność gminy o ile nie zostały zabrane w wyznaczonym terminie (art. 6 ust. 2 w zw. z art. 6 ust. 1 dekretu).

W kontekście budynków znajdujących się na gruntach warszawskich istotną kwestią jest ogrom zniszczeń Stolicy. Podaje się, że w trakcie II wojny światowej uległo zniszczeniu 84% lewobrzeżnej Warszawy, a w samej dzielnicy Śródmieście przetrwało jedno mieszkanie na siedem⁶³. Głównym celem dekretu była zatem racjonalna odbudowa i nieskrępowane planowanie stolicy, bez napotykania na przeszkody, jakimi mogły być: braki w dokumentacji hipotecznej, braki znaków granicznych oraz planów działek, nieobecność właścicieli lub ich następców prawnych czy też długotrwałe procesy wywłaszczeniowe i sądowe⁶⁴.

Odbudowa Warszawy, nawet przy zachowaniu ogromnej pieczołowitości i opiece konserwatorskiej – co podkreślane jest w wielu opracowaniach dotyczących historii Warszawy⁶⁵ – wiązała się więc również z wyznaczaniem nowych ulic czy poszerzaniem ciągów komunikacyjnych. Działania takie nie pozostawały bez wpływu na kształt budynków, a nawet ich istnienie a w konsekwencji prawa ich właścicieli.

Artykuł 5 dekretu nie odnosił się więc do budynków wzniesionych po dacie jego wejścia w życie. Zarówno w odniesieniu do budynków wzniesionych na podstawie promesy przyznania prawa własności czasowej (na podstawie uchwały z 18 listopada 1947 r. w sprawie gruntów budowlanych na terenie m.st. Warszawy oraz w sprawie opłat za czynności w sprawie wydawania promes na zawieranie umów o prawo własności czasowej (Dz. Urz. Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy z 1948 r. Nr 10), jak również wzniesionych na podstawie umów o odbudowę. w tym drugim wypadku odbudowa budynków następowała

⁶³ R. Nowak, *Spór o odbudowę Warszawy*, <https://www.tygodnikprzeklad.pl/spor-o-odbudowe-warszawy/> (dostęp 14.08.2019).

⁶⁴ Ł. Bernatowicz, *Reprywatyzacja na przykładzie gruntów warszawskich*, LEX 2015.

⁶⁵ P. Majewski, *Czas końca, czas początku. Architektura i urbanistyka Warszawy historycznej 1939-1956*, Bellona 2018.

na podstawie umowy zawartej pomiędzy dawnym właścicielem gruntu, który oczekiwał na rozpatrzenie złożonego w trybie art. 7 dekretu wniosku a osobą prawną, którą zazwyczaj były przedsiębiorstwa państwowe lub izby przemysłowo-handlowe. Na podstawie umowy osoba prawna zobowiązywała się do odbudowy budynku i zasiedlenia go pracownikami, a w zamian zwolniona była od opłat z tytułu korzystania z budynku przez okres dłuższy niż 10 lat. Po tym okresie osoba prawna zobowiązana była postanowieniami umowy do zwrotu budynku właścicielowi bez prawa do żądania zwrotu nakładów⁶⁶.

Nie można pominąć okoliczności, że w trakcie tzw. procesu reprivatyzacji zdarzały się sytuacje, gdy przyszli beneficjenci przejmowali zarząd nieruchomości (budynku) jeszcze przed wydaniem decyzji Prezydenta m.st. Warszawy. Praktyka taka została usankcjonowana zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy nr 1777/2008 z dnia 23 czerwca 2008 r. w sprawie przekazywania właścicielom w posiadanie budynków, stanowiących w myśl art. 5 dekretu odrębne od gruntu nieruchomości, a administrowanych dotychczas przez jednostki organizacyjne m.st. Warszawy.

Zgodnie z tym aktem zobowiązano Burmistrzów Dzielnic m.st. Warszawy oraz Dyrektorów ZGN w Dzielnicach m.st. Warszawy do przekazywania właścicielom w posiadanie budynków, stanowiących w myśl art. 5 dekretu odrębne od gruntu nieruchomości, a administrowanych dotychczas przez jednostki organizacyjne m.st. Warszawy, jedynie na podstawie wniosku właściciela reprezentującego powyżej 50% udziałów w roszczeniach dotyczących dawnej nieruchomości hipotecznej, o których mowa w art. 7 ust. 1 dekretu. (por. § 1). Jako warunek wskazano jedynie, że przekazania dokonuje się w formie protokołu zdawczo-odbiorczego zawierającego postanowienia dotyczące ewentualnego rozliczenia nakładów poniesionych na remonty i modernizacje wykraczające poza zakres napraw bieżących. Użycie zwrotu „ewentualnego” oznacza dużą dowolność, która potencjalnie umożliwia przekazanie budynku bez rozliczenia nawet wtedy, gdy wartość nakładów była większa niż wartość nieruchomości.

Ponadto w § 3 Zarządzenia nr 1777/2008 wskazano, że udziela się upoważnienia Burmistrzom Dzielnic m.st. Warszawy oraz Dyrektorom ZGN w Dzielnicach m.st. Warszawy do zawierania z właścicielem, reprezentującym 50% bądź mniej udziałów w roszczeniach

⁶⁶ I. Orłowska, *Odrębna własność budynków...*, *op. cit.*

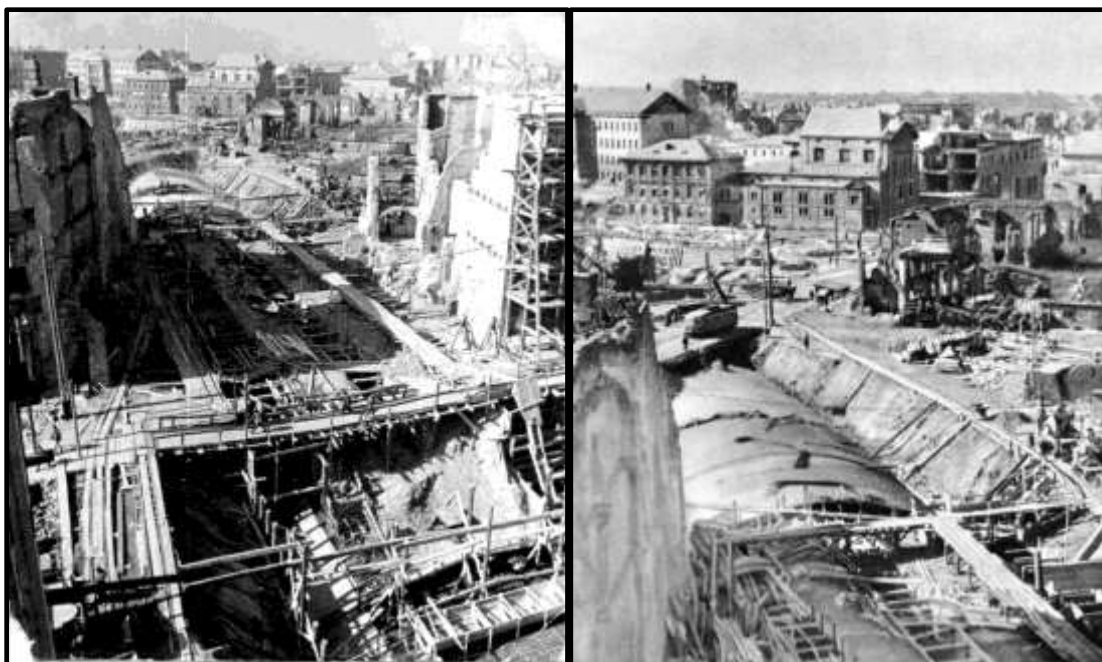
dotyczących dawnej nieruchomości hipotecznej umów określających sposób korzystania i zarządzania budynkami opisanymi w § 1 ust. 1.

W toku prac Komisji ustalono, że zarządzenie nr 1777/2008 r. miało zastosowanie między innymi w toku postępowania dotyczącego nieruchomości położonej przy ul. Schroegera 72. w ramach tej sprawy w dniu 31 lipca 2008 r. został sporządzony protokół przekazania-przejęcia zarządu nieruchomości położonej przy ul. Schroegera 72 w Warszawie, stanowiącej 17 lokali mieszkalnych oraz 2 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 1370 m². Natomiast dopiero decyzją nr 51/GK/DW/2012 z dnia 30 stycznia 2012 roku Prezydent m.st. Warszawy ustanowił na rzecz następców prawnych poprzednich właścicieli prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,80274 części w zabudowanym gruncie o powierzchni 765 m².

Komisja w toku swoich prac ustaliła przykładowo, że w odniesieniu do nieruchomości Krakowskie Przedmieście 83 (sprawa KR II R 10/18) oraz Senatorska 7 (sprawa KR II R 12/18) dawni właściciele nie władali faktycznie tymi nieruchomościami. Jak bowiem wynikało z dokumentacji z archiwum Biura Odbudowy Stolicy budynek przy ul. Krakowskie Przedmieście 83 został całkowicie zniszczony w latach 1939-1945. Opisano go jako „wypalony doszczętnie”, „do odbudowy nie nadaje się”. Stwierdzono, że „istnieją tylko mury kapitalne”, „ściany zewnętrzne popękane od strony podwórza”. w związku z budową w latach 1947-1949 Trasy W-Z metodą odkrywkową mury przedmiotowego budynku zostały rozebrane, a następnie w 1949 r. na płycie tunelu ww. Trasy wybudowano ze środków SP nowy budynek. Budynek został zaprojektowany z uwzględnieniem wytycznych konserwatorskich. Jego konstrukcja jest nierozzerwalnie związana z konstrukcją tunelu. Tunel ten stanowi części składową obiektu budowlanego, jakim jest aleja Solidarności – droga wojewódzka. Podobny był stan budynku znajdującego się pod adresem Senatorska 7.



Źródło: <https://stanislawjankowskiagaton.pl/wp-content/gallery/wz/j27.jpg>

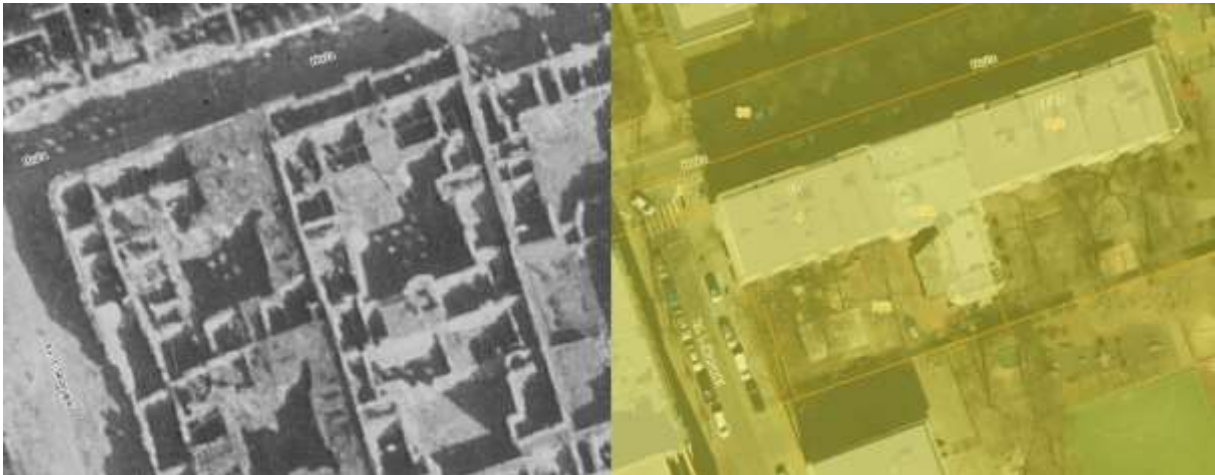


Źródło:<https://stanislawjankowskiagaton.pl/wp-content/gallery/wz/j26.jpg>

Źródło:https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/1/11/East-West_road_tunnel_construction_1947-1948.jpg

Natomiast w ramach badania spraw zakończonej wydaniem decyzji z 20 marca 2018 r., R 12/17 dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Hożej 25 ustalono, że 3 czerwca 2014 r. właściciele lokali wyodrębnionych oraz lokatorka zwrócili się do Prokuratora Okręgowego w Warszawie z wnioskiem o wszczęcie postępowania w celu usunięcia stanu niezgodnego z prawem na podstawie art. 182 k.p.a. w uzasadnieniu tego wniosku wskazano, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nr 414/GK/DW/2012 z dnia 20 września 2012 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 7/2, 5/1 oraz jedynie część działki ewidencyjnej nr 4, 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. Zauważono, że do dokonania prawidłowego zwrotu konieczny byłby podział działki, jednak przeszkodą do dokonania podziału jest istnienie budynku wybudowanego w latach 60-tych ub. wieku. Innymi słowy, Prezydent m.st. Warszawy oddał w użytkowanie wieczyste nieruchomość gruntową o większej powierzchni, niż tej, której dotyczył wniosek dekretowy.

Przykład 1



Hoża 25 – Porównanie zabudowy według stanu na rok 1945 oraz współczesnej.

Źródło map: <http://www.mapa.um.warszawa.pl/>

Przykład 2



Porównanie różnic granic działek - stanu na rok 1936 (Skorupki 6, 8, 10) oraz współcześnie (Skorupki 6).

Źródło map: <http://www.mapa.um.warszawa.pl/>

W ocenie Komisji stan nieruchomości zabudowanych na terenie objętym dekretem znacząco różnił się. Część budynków przetrwała działania wojenne, część została zniszczona w niewielkim stopniu i wymagała niewielkich prac remontowych, kolejna część budynków została zniszczona w znacznej części, ale mniejszej niż 66 %, na które wskazywała u.p.b., ostatnia część budynków została zniszczona/wypalona w więcej niż 66 %, a niekiedy pozostały

po nich jedynie gruzy. Następnie po wojnie państwo podjęło trud odbudowania zniszczonej działaniami wojennymi Warszawy. w wyniku dokonanej odbudowy/remontu budynków powstawały nieruchomości, które swoimi wymiarami (kubaturą oraz powierzchnią użytkową) różniły się od ich przedwojennego stanu. Ponadto dokonując odbudowy budynku, jego granice były dostosowywane do obecnych potrzeb komunikacyjnych, co wiązało się niejednokrotnie z przekroczeniem granic przedwojennych hipotek.

W ocenie Komisji, dokonując oceny charakteru budynku, należy każdorazowo brać pod uwagę stopień jego zniszczeń, zakres odbudowy/remontu budynku, a także granice w jakich budynek został odbudowany.

Wniosek 5

Prezydent m.st. Warszawy wydając decyzje reprivatyzacyjne podchodził do problematyki oceny pojęcia budynek z art. 5 dekretu w sposób schematyczny i szkodliwy dla SP. Rozpatrywanie spraw miało charakter niepogłębionych rozważań, polegających na przyjęciu, że zostały w danej sprawie spełnione wszystkie przesłanki z dekretu i pomijaniem faktu, że budynki na terenie objętym dekretem znajdowały się w różnym stanie, a w konsekwencji budynek znajdujący się na zwracanym gruncie mógł być albo budynkiem, który przetrwał wojnę, albo budynkiem zniszczonym i odbudowanym, a nawet, że grunt został zabudowany dopiero w terminie późniejszym.

Podobnie, w ocenie Komisji, w sprawach toczących się przed Sądami powszechnymi, które dotyczyły odszkodowań z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości oraz odszkodowań z tytułu sprzedanych lokali podmiot reprezentujący m.st. Warszawę lub SP, winien każdorazowo podnosić argumenty dotyczące odbudowy/remontu budynku, a także wysokości poniesionych na ten cel nakładów.

1.4. Zmiany statusu prawnego nieruchomości objętych działaniem dekretu

1.4.1. Rozpoznanie wniosku dekretowego

Na podstawie art. 1 dekretu wszelkie grunty na obszarze m.st. Warszawy przeszły z dniem jego wejścia w życie, tj. z dniem 21 listopada 1945 r., na własność gminy m.st. Warszawy. Na podstawie dekretu nastąpiła w związku z tym komunalizacja gruntów warszawskich. Odmiennie uregulowano status budynków oraz innych przedmiotów

znajdujących się na gruntach przechodzących z mocy prawa na własność gminy. Zgodnie z art. 5 dekretu, co do zasady pozostawały one własnością dotychczasowych właścicieli. Przyjęte rozwiązanie doprowadziło do odstąpienia od jednej z podstawowych zasad prawa cywilnego, tj. wywodzącej się z prawa rzymskiego zasady *superficies solo cedit*. Ponadto, przepisy dekretu skutkowały zróżnicowaniem statusu prawnego gruntów i znajdujących się na nich budynków. Grunty warszawskie, z mocy prawa, z dniem 21 listopada 1945 r. stały się własnością gminy, a następnie – wraz z wejściem w życie przepisów u.t.o.j.w.p. – własnością SP. Znajdujące się na tych nieruchomościach budynki pozostały natomiast własnością dotychczasowych właścicieli, do czasu definitywnego rozstrzygnięcia ich statusu prawnego z chwilą rozpoznania wniosku dekretowego. w art. 8 dekretu wskazano bowiem, że w razie nieprzyznania dotychczasowemu właścicielowi gruntu wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy wszystkie budynki, położone na gruncie, przechodzą na własność gminy, która obowiązana jest wypłacić właścicielowi ustalone w myśl art. 9 odszkodowanie za budynki, nadające się do użytkowania lub naprawy. w związku z tym, o ile właściciel gruntów zmienił się wraz z wejściem w życie przepisów dekretu, o tyle zmiany te nie dotyczyły własności budynków. Budynki te przechodziły na własność gminy, a począwszy od 1950 r. na rzecz SP, z chwilą wydania orzeczenia o odmowie uwzględnienia wniosku dekretowego. Odmowa ustanowienia prawa oznaczała ponadto powrót do zasady *superficies solo cedit* – budynki znajdujące się na gruntach stawały się ponownie częścią składową gruntu. Z tego względu orzeczenia odmawiające uwzględnienia wniosku dekretowego miały istotne znaczenie, niwelując tymczasowy stan rozdzielenia własności gruntów od własności budynków.

Organ był zobligowany do rozpoznania wniosku z uwzględnieniem przesłanek wynikających z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu. Typowym naruszeniem prawa w orzeczeniach w przedmiocie wniosku dekretowego jest rażące naruszenie art. 7 ust. 2 dekretu poprzez niewykazanie przez organ, iż ustanowienie prawa własności czasowej nie jest możliwe z uwagi na cele odbudowy i rozbudowy przyjęte w planie zagospodarowania przestrzennego. Organ odmawiał uwzględnienia wniosku dekretowego nie wykazując jednak, że zachodzą ku temu przeszkody wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego. Brak prawidłowej analizy tzw. przesłanki planistycznej przez organ rozpoznający wnioski dekretowe jest uznawany w doktrynie za błąd o charakterze powszechnym⁶⁷.

⁶⁷ M. Gdesz, *Rewindykacja...*, op.cit., s. 109.

Organem właściwym do rozpoznania wniosku dekretowego był organ gminy, tj. Prezydent m.st. Warszawy, co wynikało z przepisów ustawy z dnia 16 sierpnia 1938 r. o samorządzie gminy m.st. Warszawy (Dz.U. z 1938 r. Nr 63, poz. 479). Organem odwoławczym od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy był natomiast Minister Budownictwa. Wraz z wejściem w życie u.t.o.j.w.p. i likwidacją samorządu terytorialnego oraz jego organów, tj. od dnia 13 kwietnia 1950 r., właściwym organem państwa do rozpoznania wniosku dekretowego stało się PRN w m.st. Warszawie. Organem odwoławczym od decyzji Prezydium był Minister Gospodarki Komunalnej. Kolejne zmiany dotyczące organów właściwych do rozpoznawania wniosków dekretowych nastąpiły m.in.:

- w 1973 r., na podstawie ustawy z dnia 22 listopada 1973 r. o zmianie ustawy o radach narodowych (Dz.U. z 1973 r. Nr 47, poz. 276) – organem właściwym w pierwszej instancji był odtąd naczelnik dzielnicy właściwy ze względu na położenie nieruchomości,

- w 1983 r., na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 1983 r. o systemie rad narodowych i samorządu terytorialnego (t.j. Dz.U. z 1988 r. Nr 26, poz. 183 ze zm.).

Aktualnie, na podstawie ustawy o ustroju m.st. Warszawy organem właściwym do rozpoznania wniosków dekretowych jest Prezydent m.st. Warszawy.

1.4.2. Komunalizacja gruntów warszawskich

Od 1990 r. nastąpiły w Polsce zmiany, które zapoczątkowały proces transformacji mienia SP. Przedmiotowa transformacja dotyczyła nabycia, przekształcenia lub przekazania praw majątkowych do nieruchomości państwowych innym podmiotom. Nadano gminom osobowość prawną i wprowadzono nową kategorię mienia – mienie komunalne. Transformacją mienia SP było nabycie, przekształcenie lub przekazanie praw majątkowych do nieruchomości innym osobom prawnym, które to prawa do 1990 r. przysługiwały SP.

Komunalizacja to nabycie przez gminy mienia SP z mocy prawa i na wniosek. w dniu 27 maja 1990 roku wprowadzono nowy ustrój gmin na mocy tzw. ustaw samorządowych, tj. u.s.g., która powołała samorząd gminny i nadała osobowość prawną gminom. w konsekwencji część mienia ogólnonarodowego (państwowego) stała się własnością gmin, czyli nastąpiła komunalizacja. Organy administracji rządowej zarządzające majątkiem w imieniu SP zostały zobowiązane do przekazania na rzecz gmin nieruchomości i mienia ruchomego zgodnie z p.w.u.s. w ustawie tej pojawił się przepis zobowiązujący gminy do sporządzania spisów

inwentaryzacyjnych przejmowanego z mocy prawa mienia⁶⁸, a szczegółowy sposób dokonywania inwentaryzacji mienia podlegającego komunalizacji został określony w instrukcji stanowiącej załącznik do uchwały nr 104 Rady Ministrów z dnia 9 lipca 1990 r. w sprawie sposobu dokonywania inwentaryzacji mienia komunalnego (M.P. Nr 30 poz. 235).

Podstawą przejęcia nieruchomości SP w latach 90. XX w. na rzecz gminy m.st. Warszawy lub gminę konkretnej dzielnicy było wydanie decyzji przez Woj. Maz. Dla nieruchomości komunalizowanych z mocy prawa decyzje Woj. Maz. miały charakter deklaratoryjny (stwierdzały istnienie określonego stanu prawnego), a dla nieruchomości komunalizowanych na wniosek – decyzje te miały charakter konstytutywny (tworzyły nowy stan prawny). Po wydaniu decyzji przez Woj. Maz. i wpisaniu prawa własności w księdze wieczystej gmina m.st. Warszawy uzyskiwała tytuł prawny do nieruchomości i na tej podstawie mogła nią gospodarować. Nabycie mienia przez gminy z mocy prawa następowało z dniem 27 maja 1990 r. Od decyzji Wojewody przysługiwało odwołanie w terminie 14 dni do Krajowej Komisji Uwłaszczeniowej w Warszawie.

Wyżej wymieniona ustawa utraciła moc z dniem 31 grudnia 1998 r., a do stwierdzenia nabycia z mocy prawa tego mienia, jeśli decyzja wojewody nie została dotychczas wydana, stosuje się obecnie przepisy p.w.u.s. dotyczące, m.in. sporządzania spisów inwentaryzacyjnych, a stosowną decyzję stwierdzającą nabycie nieruchomości wydaje Wojewoda⁶⁹.

1.4.3. Stwierdzenie nieważności decyzji w przedmiocie wniosku dekretowego

1.4.4. Uwagi ogólne

Po upadku systemu komunistycznego osoby, które utraciły mienie w czasach komunizmu, zaczęły występować o jego odzyskanie. Odsuwanie w czasie regulacji reprivatyzacyjnych, które systemowo załatwiłyby kwestię, doprowadziło do masowego występowania przez wywłaszczone osoby o zbadanie prawidłowości orzeczeń o odmowie ustanowienia prawa do gruntu.⁷⁰ Możliwość wyeliminowania ostatecznej decyzji administracyjnej z obrotu prawnego dają trybu nadzwyczajne przewidziane w k.p.a. tj.:

⁶⁸ J. Piwnik, *Problematyka prawna tzw. nieruchomości warszawskich*, NIERUCHOMOSCI 2017, Nr 9, Legalis.

⁶⁹ J. Jagoda, *Sposoby nabycia mienia przez gminy* [w:] J. Jagoda, D. J. Łobos-Kotowska, M. Stańko, *Gospodarka mieniem komunalnym*, LexisNexis 2008, Lex.

⁷⁰ M. Gdesz, *Rewindykacja gruntów warszawskich. Zagadnienia administracyjnoprawne*, Warszawa 2012, LexisNexis, str. 62

1. wznowienie postępowania (art. 145-152 k.p.a.);
2. uchylene lub zmiana decyzji (art. 154-155 k.p.a.);
3. stwierdzenie nieważności decyzji (art. 156-159 k.p.a.);
4. stwierdzenie wygaśnięcia decyzji (art. 162 § 1 k.p.a.).

Z uwagi na odmienne regulacje prawne, każdego z przywołanych trybów nadzwyczajnych do eliminacji ostatecznych decyzji wydanych w trybie dekretu, najskuteczniejszym trybem było stwierdzenie nieważności decyzji.

Decyzja stwierdzająca nieważność innej decyzji administracyjnej eliminuje z obrotu prawnego decyzję obciążoną 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.

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,⁷¹ 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.⁷²

W art. 156 § 2 k.p.a. zawarto dwie przesłanki negatywne stwierdzenia nieważności decyzji, stanowiące podstawę do wydania decyzji stwierdzającej wydanie decyzji z naruszeniem prawa.⁷³ Wystąpienie którejkolwiek z tych przesłanek obliguje organ do stwierdzenia wydania decyzji z naruszeniem prawa. Pierwszą z przesłanek negatywnych jest

⁷¹ Z. Banaszczyk, [w:] A. Olejniczak, 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, Palestra, 2006, Nr 5–6, s. 118–135

⁷² wyrok WSA w Gdańsku z 11 czerwca 2014 r., II SA/Gd 180/14, Legalis

⁷³ B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz., Warszawa 2019

upływ terminu jaki upłynął od dnia doręczenia lub ogłoszenia decyzji. Zgodnie z art. 156 § 1 i 2 k.p.a. nie stwierdza się nieważności decyzji gdy decyzja: wydania została z naruszeniem przepisów o właściwości; dotyczy sprawy już poprzednio rozstrzygniętej inną decyzją ostateczną albo sprawy, którą załatwiono milcząco; została skierowana do osoby niebędącej stroną w sprawie; zawiera wadę powodującą jej nieważność z mocy prawa; jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło dziesięć lat. Bez ograniczeń czasowych właściwy organ może stwierdzić nieważność decyzji wydanej w warunkach art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. tj. bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa.

Drugą przesłanką negatywną stwierdzenia nieważności decyzji jest wywołanie przez decyzję nieodwracalnych skutków prawnych. w k.p.a. brak jest definicji legalnej pojęcia nieodwracalnych skutków prawnych. w judykaturze wskazuje się, że „jeżeli skutki prawne decyzji administracyjnej mogą być zniesione w drodze postępowania administracyjnego, oznacza to, iż nie mają one charakteru nieodwracalnego”.⁷⁴ Nieodwracalność skutków prawnych wynika z następczej w stosunku do uprzedniej decyzji administracyjnej czynności prawnej, nie dotyczy natomiast skutków wynikających z samego faktu wydania decyzji.⁷⁵ w orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że „zawarcie umowy notarialnej i przeniesienie własności nieruchomości będące wynikiem wydania wadliwej decyzji administracyjnej dotyczącej sprzedaży nieruchomości powoduje powstanie nieodwracalnych skutków prawnych”.⁷⁶

Przeddekretowi właściciele nieruchomości oraz ich następcy prawni, w celu realizacji swojego roszczenia rewindykacyjnego zarzucali decyzjom o odmowie uwzględnienia wniosku dekretowego wydanie w warunkach art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., czyli z rażącym naruszeniem prawa. Organy wydające decyzję o odmowie ustanowienia prawa własności czasowej powszechnie naruszały przepisy dekretu, dając poprzednim właścicielom oraz ich następcom prawnym dość duże szanse stwierdzenia nieważności tych decyzji.⁷⁷

⁷⁴ wyrok SN z 6 kwietnia 1995 r., sygn. akt III ARN 8/95;

⁷⁵ M. Wincenciak, O tzw. “nieodwracalnych skutkach prawnych” decyzji administracyjnej [w:] J. Niczyporuk, Kodyfikacja Postępowania Administracyjnego. Na 50-lecie k.p.a., Lublin 2010, s. 901-902

⁷⁶ zob. wyrok NSA z 22 stycznia 1998 r., I SA 1226/96, LEX nr 44529; wyrok NSA z 14 stycznia 1998 r., V SA 432/96, LEX nr 45663; tezę drugą uchwały składu siedmiu sędziów SN z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 21, B. Adamiak, Głosa do uchwały SN z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993/5/104

⁷⁷ M. Gdesz, Rewindykacja gruntów warszawskich. Zagadnienia administracyjnoprawne, Warszawa 2012, LexisNexis, str. 62

Zgodnie z art. 157 § 1 k.p.a. właściwy do stwierdzenia nieważności decyzji w przypadkach wymienionych w art. 156 k.p.a. jest organ wyższego stopnia, a gdy decyzja wydana została przez ministra lub samorządowe kolegium odwoławcze – ten organ.

W sprawach dekretowych w pierwszej instancji decyzje były wydawane przez: Prezydenta m.st. Warszawy, PRN w m.st. Warszawie, Naczelnika Dzielnicy, Kierownika Urzędu Rejonowego w Warszawie, Burmistrza Dzielnicy-Gminy.

Obecnie organem właściwym do wydawania decyzji dekretowych jest Prezydent m.st. Warszawy, zarówno w odniesieniu do gruntów SP, jak i m.st. Warszawy. w przypadku, gdy decyzja dotyczy nieruchomości stanowiącej własność SP – Prezydent m.st. Warszawy wydaje decyzję, jako wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a organem odwoławczym jest Woj. Maz. Natomiast w odniesieniu do nieruchomości samorządowych organem odwoławczym jest SKO w Warszawie.⁷⁸

Kwestia organów właściwych do stwierdzania nieważności odmownych decyzji dekretowych w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku oraz na początku obecnego stulecia była przedmiotem licznych wątpliwości. w uchwale składu 5 sędziów NSA z dnia 15 kwietnia 1996 r.⁷⁹ stwierdzono, że SKO nie jest organem właściwym do rozpoznania wniosku o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej, wydanej przed dniem 27 maja 1990 r. na podstawie art. 7 ust. 2 dekretu, dotyczącej gruntu, który nie jest mieniem komunalnym. w uchwale 7 sędziów NSA z 5 czerwca 2000 r.⁸⁰, wskazano, że organem właściwym stosownie do przepisu art. 157 § 1 k.p.a. do stwierdzenia nieważności orzeczenia wydanego przez PRN m.st. Warszawy w przedmiocie odmowy przyznania poprzedniemu właścicielowi prawa własności czasowej /użytkowania wieczystego/ do gruntu na podstawie art. 7 ust. 1 i 2 dekretu, jeżeli grunt stanowi własność gminy, jest SKO w Warszawie.

Reasumując, organem właściwym do stwierdzenia nieważności decyzji PRN m.st. Warszawy, w przypadku gdy grunt stanowi własność gminy jest SKO.

Rozróżnienie właściwości z uwagi na obecną własność nieruchomości ma znaczenie wyłącznie do decyzji PRN m.st. Warszawy, Naczelników Dzielnic oraz Prezydenta m.st. Warszawy wydanych do 27 maja 1990 r. Jeżeli nieruchomość stanowi własność SP, to organem właściwym do stwierdzenia nieważności będzie minister – gdy wniosek dotyczy decyzji PRN

⁷⁸ M. Gdesz, Rewindykacja gruntów warszawskich. Zagadnienia administracyjnoprawne, Warszawa 2012, LexisNexis, str. 70

⁷⁹ Uchwała składu 5 sędziów NSA z 15 kwietnia 1996 r., OPK 9/96, publ. <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>.

⁸⁰ Uchwała 7 sędziów NSA z 5 czerwca 2000 r., OPS 7/00, publ. <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>.

albo Prezydenta m.st. Warszawy, a wojewoda – co do decyzji naczelników dzielnic. w sytuacjach gdy nieruchomości dekretowa została już zbyta na rzecz osób trzecich, należy ustalić czy nieruchomości dekretowa była skomunalizowana. Jeżeli nieruchomości została skomunalizowana, a później zbyta przez gminę to organem właściwym w przedmiocie stwierdzenia nieważności będzie SKO. Gdy nieruchomości została zbyta przez SP, właściwy będzie odpowiednio minister albo wojewoda.⁸¹

W ocenie Komisji, masowe dochodzenie roszczeń do nieruchomości warszawskich, było możliwe z uwagi na nie zawarcie w art. 156 § 2 k.p.a. ograniczeń czasowych na stwierdzenie nieważności decyzji, wydanej w sytuacji opisanej w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. Brak takiej regulacji pozwala na stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej pomimo upływu ponad 60 lat i godzi w zasadę trwałości decyzji administracyjnej wyrażoną w art. 16 k.p.a. w ramach procesu reprivatyzacji strony korzystały z braku cenzusu czasowego, domagając się stwierdzenia nieważności decyzji wydawanych przez organy dekretowe w latach 50-tych i 60-tych XX w.

Artykuł 156 § 2 k.p.a. był przedmiotem orzeczenia TK. w wyroku z 12 maja 2015 r.⁸², TK, orzekł, 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 Rzeczypospolitej Polskiej. w uzasadnieniu TK wskazał, że niezbędne jest ustanowienie odpowiednich granic dopuszczalności stwierdzenia nieważności decyzji, a trwałość decyzji nie może być pozorna. Taka pozorność występowałaby nie tylko, jeżeli ustawodawca nie przewidywałby ograniczeń wzruszalności ostatecznych decyzji, ale również jeżeli ograniczenia te nie są wystarczające dla zachowania zasady zaufania obywatela do państwa i zasady pewności prawa. Ustawodawca nie może z jednej strony deklarować trwałości decyzji z uwagi na jej ostateczność, a z drugiej strony przewidywać, nieograniczoną terminem, możliwość wzruszania decyzji, na podstawie której strona nabyła prawo lub ekspektatywę. Niedookreślony charakter przesłanki rażącego naruszenia prawa powoduje także, że z czasem wzrasta ryzyko prawne, polegające na możliwości wykształcenia się odmiennej linii orzeczniczej zarówno w stosunku do norm materialnych i procesowych, które legły u podstaw

⁸¹ M. Gdesz, Rewindykacja gruntów warszawskich. Zagadnienia administracyjnoprawne, Warszawa 2012, LexisNexis, str. 72-73

⁸² sygn. akt P 46/13, publ. OTK-A 2015/5/62

wydanej decyzji, jak i samej przesłanki rażącego naruszenia prawa. w ten sposób, wobec braku ograniczenia czasowego możliwości stwierdzenia nieważności decyzji, w tym z urzędu, ryzyko wadliwego działania administracji może zostać w sposób nieograniczony przeniesione na adresata wadliwej decyzji. Wyrok stwierdzający niekonstytucyjność art. 156 § 2 k.p.a. w zakresie opisanym w sentencji ma charakter zakresowy o pominięciu prawodawczym. Wyrok taki nie powoduje zmiany normatywnej, w szczególności nie oznacza derogacji tego przepisu. Stwierdzenie niekonstytucyjności w zakresie pominięcia prawodawczego nakłada na ustawodawcę obowiązek rozszerzenia unormowania art. 156 § 2 k.p.a., przewidującego ograniczenia możliwości stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej wydanej z rażącym naruszeniem prawa, gdy od wydania decyzji nastąpił znaczny upływ czasu, a decyzja była podstawą nabycia prawa lub ekspektatywy.

Wniosek 6

Wydając ww. wyrok TK podważył całą konstrukcję reprivatyzacji nieruchomości, która w pierwszej kolejności opierała się na uzyskaniu przez strony decyzji stwierdzającej nieważność decyzji organu dekretowego z lat 40-tych – 50-tych XX w. Pomimo orzeczenia o niekonstytucyjności przepisu art. 156 § 2 k.p.a. dotychczas wydane decyzje stwierdzające nieważność odmownych orzeczeń dekretowych pozostały w mocy.

1.4.4.1.Strony postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji dekretowej

Zgodnie z art. 28 k.p.a. stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Stroną postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji jest nie tylko strona postępowania zwykłego zakończonego wydaniem kwestionowanej decyzji, lecz również każdy czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczyć mogą skutki stwierdzenia nieważności decyzji. Postępowanie o stwierdzenie nieważności jest nowym postępowaniem

administracyjnym w stosunku do postępowania, które toczyło się w trybie zwykłym i musi toczyć się z udziałem wszystkich stron.⁸³

Stwierdzenie istnienia interesu prawnego wymaga ustalenia związku o charakterze materialnoprawnym między obowiązującą normą prawa a sytuacją prawną konkretnego podmiotu prawa, polegającego na tym, że akt stosowania tej normy (decyzja administracyjna) może mieć wpływ na pozycję prawną tego podmiotu w zakresie prawa materialnego.⁸⁴ Uprawnionymi do złożenia wniosku o stwierdzenie nieważności decyzji o odmowie ustanowienia prawa własności czasowej są przeddekretemi właściciele nieruchomości, ich następcy prawni, każdy ze współwłaścicieli nieruchomości, a także każdy ze współspadkobierców. Ponadto stronami tego rodzaju postępowania nadzwyczajnego są również współużytkownicy wieczyści gruntu, tj. właściciele wyodrębnionych lokali. w wyroku NSA z dnia 9 lipca 2015 r.⁸⁵, podano, że brak jest dostatecznego uzasadnienia dla przyjęcia poglądu, że w postępowaniu dotyczącym stanu prawnego określonej nieruchomości mogłyby brać udział jedynie osoby, które roszczą sobie w stosunku do niej określone prawa, a z drugiej strony nie mogłyby brać w nim udziału osoby, którym takie prawa już przysługują, choć na innej podstawie prawnej. w wyroku WSA w Warszawie z 16 czerwca 2014 r.⁸⁶, stwierdzono nieważność decyzji SKO na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., z uwagi na skierowanie decyzji do osób nieżyjących – co istotne, osoby te były właścicielami wyodrębnionych lokali. Powyższe orzeczenie dowodzi, że każdorazowo stroną postępowania dekretowego są współużytkownicy wieczyści nieruchomości.

1.4.4.2. Legalność orzeczeń w przedmiocie wniosku dekretowego

Jak wskazano powyżej, orzeczenia w przedmiocie wniosku dekretowego były obarczone uniwersalnym błędem polegającym na odmowie uwzględnienia wniosku dekretowego pomimo niewykazania przez organ, iż z uwagi na cele odbudowy i rozbudowy przyjęte w planie zagospodarowania przestrzennego, nie jest możliwe ustanowienie prawa własności czasowej na rzecz wnioskodawcy. Wydanie przez SKO decyzji stwierdzających

⁸³ wyrok składu 7 sędziów NSA z 13 października 2003 r., sygn. akt OSA 4/03, publ. <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>

⁸⁴ M. Gdesz, Rewindykacja gruntów warszawskich. Zagadnienia administracyjnoprawne, Warszawa 2012, LexisNexis, str. 62

⁸⁵ sygn. akt I OSK 2527/14, publ. <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>

⁸⁶ sygn. akt I SA/Wa 1971/14 publ. <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>

nieważność dawnych orzeczeń w przedmiocie wniosku dekretowej decyzji PRN wywoływało wiele skutków, zarówno na płaszczyźnie administracyjnej, jak i cywilno-prawnej.

W pierwszej kolejności stwierdzenie nieważności ostatecznej decyzji PRN otwierało na nowo zakończone już postępowanie administracyjne zainicjowane wnioskiem o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy. Organem właściwym do prowadzenia postępowania dekretowego był i jest nadal Prezydent m.st. Warszawy. Na organie prowadzącym postępowanie dekretowe spoczywał obowiązek zbadania przesłanek określonych w art. 7 dekretu, ustalenia następstwa prawnego po przeddekretowych właścicielach nieruchomości, a także od 17 września 2016 r. (data wejścia w życie u.z.g.m.) weryfikacji przesłanek negatywnych określonych w art. 214a u.g.n., tzw. „małej ustawy reprivatyzacyjnej”.

Kolejnym skutkiem wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji PRN odmawiającej przyznania prawa wieczystej zabudowy ze skutkiem *ex tunc* jest powrót własności budynków położonych na tym gruncie do pierwotnych właścicieli nieruchomości. Zgodnie z art. 8 dekretu w razie nieprzyznania dotychczasowemu właścicielowi gruntu wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy wszystkie budynki, położone na gruncie, przechodzą na własność gminy. Prawo własności budynków położonych na gruncie objętym przepisami dekretu po wejściu w życie dekretu pozostawało przy przeddekretowych właścicielach, do czasu wydania przez odpowiedni organ odmowy przyznania prawa wieczystej dzierżawy. Następnie na skutek wydania decyzji odmawiającej przyznania prawa wieczystej dzierżawy zgodnie z art. 8 dekretu własność położonych na gruntach budynków przeszła na własność gminy. w wyniku stwierdzenia nieważności decyzji PRN odmawiającej przyznania prawa wieczystej dzierżawy następuje odwrócenie tego procesu i własność budynku „powraca” do przeddekretowych właścicieli gruntu i budynku. Opisana sytuacja faktyczno-prawna dawała następcom prawnym pierwotnych właścicieli możliwość żądania w postępowaniach cywilnych odszkodowania od m.st. Warszawy za bezumowne korzystanie z budynku – wobec wyeliminowania odmownej decyzji PRN pozbawiło m.st. Warszawę tytułu prawnego do nieruchomości.

W ocenie Komisji, powrót prawa własności budynku do pierwotnych właścicieli może dotyczyć jedynie budynków nie zniszczonych przez działania wojenne oraz budynków, których stopień zniszczeń był niewielki. Jednocześnie proces przekazania takiego budynku musi być poprzedzony analizą dotyczącą stopnia jego zniszczeń oraz zakresu jego odbudowy. Ustalenia Komisji jednoznacznie wskazują, że nie poddawano wnikliwej analizie tych okoliczności i stosowano automatyzm, który wywoływał szereg negatywnych skutków społecznych.

Szerzej na temat charakteru budynku, o którym mowa w art. 5 dekretu, wydawaniu budynku przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej, a także na temat praktyki Prezydenta m.st. Warszawy w pkt 1.3. analizy prawnej raportu.

Stwierdzenie nieważności odmownej decyzji dekretowej powodowało konieczność eliminacji z obrotu prawnego tzw. decyzji komunalizacyjnych wydawanych na podstawie p.w.u.s., które stwierdzały nabycie z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. przez gminę nieruchomości budynkowych, o których mowa w art. 5 dekretu. Skoro skutkiem stwierdzenia nieważności odmownej decyzji dekretowej było przywrócenie stanu sprzed decyzji to budynek nie stanowił własności SP i nie mógł podlegać komunalizacji, a decyzja komunalizacyjna obarczona była wadą z art. 156 § 1 k.p.a., z uwagi na rażące naruszenia art. 5 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy.

Ponadto, w przypadku gdy SKO stwierdzało wydanie przez PRN decyzji z naruszeniem prawa, z uwagi na wystąpienie nieodwracalnych skutków polegających na zbyciu wyodrębnionych lokali na rzecz osób trzecich, następcy prawni występowali o odszkodowanie z tytułu wydania decyzji z naruszeniem przepisu art. 156 § 1 k.p.a. Podstawą tych roszczeń był uchylony już obecnie art. 160 § 1 k.p.a. zgodnie z którym stronie, która poniosła szkodę na skutek wydania decyzji z naruszeniem przepisu art. 156 § 1 k.p.a. albo stwierdzenia nieważności takiej decyzji, służy roszczenie o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę, chyba że ponosi ona winę za powstanie okoliczności wymienionych w tym przepisie. Do odszkodowania stosuje się przepisy k.c., z wyłączeniem art. 418 tego kodeksu (§ 2). w przypadku wyczerpania trybu administracyjnego następcom prawnym pierwotnych właścicieli przysługiwało uprawnienie do wniesienia powództwa do sądu powszechnego. Ustawa z dnia 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny oraz niektórych innych ustawy (Dz. U. z 2004 r., nr 162, poz. 1692) uchyliła art. 160 oraz 161 § 5 k.p.a., ale na mocy art. 5 tej ustawy do zdarzeń i stanów prawnych powstałych przed wejściem w życie ustawy stosuje się odpowiednio art. 160 k.p.a.⁸⁷

Wydanie przez odpowiedni organ (w większości przez SKO) decyzji stwierdzającej nieważność odmownej decyzji dekretowej nie tylko dawało następcom prawnym pierwotnych właścicieli możliwość rozpatrzenia złożonego wniosku dekretowego, ale również wywierało wiele skutków na gruncie prawa administracyjnego oraz cywilnego.

⁸⁷ wyrok SO w Warszawie z 7 lutego 2008 r., sygn. akt II C 622/06

2. Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich

2.1. Opis ustrojowy Komisji

2.1.1. Uwagi ogólne

Zadania stojące przed Komisją zostały określone w art. 3 ust. 2 ustawy o Komisji, w którym wskazano: „zadaniem Komisji jest wyjaśnianie nieprawidłowości i uchybień w działalności organów i osób prowadzących postępowania w przedmiocie wydawania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich oraz występowanie do właściwych organów w razie stwierdzenia w toku postępowania przed Komisją istnienia okoliczności sprzyjających wydawaniu decyzji reprivatyzacyjnych z naruszeniem prawa lub popełnianiu przestępstw bądź utrudniających ich ujawnianie.” Jednocześnie podkreślono szczególną rolę Komisji poprzez dookreślenie zawarte w art. 3 ust. 3 ustawy o Komisji określające Komisję jako organ administracji publicznej stojący na straży interesu publicznego, w zakresie postępowań w przedmiocie wydania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich.

2.1.2. Komisja jako organ administracji publicznej

Wyłączną cechą organów administracji publicznej, wyróżniającą je spośród innych elementów składających się na organizację państwa, jest realizacja przez nie zadań polegających na wykonywaniu zwierzchniej władzy (imperium) przysługującej państwu.⁸⁸

Ze względu na swoje kompetencje, skład oraz właściwość rzeczową Komisja jest organem szczególnym w hierarchii organów administracji publicznej. Pod względem konstrukcyjnym i funkcjonalnym zbliżona jest do Komisji Majątkowej, powołanej na podstawie art. 62 ustawy z 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej⁸⁹, działającej do 1 lutego 2011 r. oraz Krajowej Komisji Wyłączeniowej, działającej na podstawie art. 18 ust. 3 p.w.u.s. Istotą wymienionych Komisji było ukonstytuowanie ich w celu uregulowania problemów majątkowych w zakresie

⁸⁸A. Dalkowska, K. Rzęsiewicz, Komentarz do art. 3 ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, [w:] A. Dalkowska (red.), Szczególne zasady usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa. Komentarz, wyd. Lex/el 2018

⁸⁹ Dz. U. z 1989r., Nr 29 poz. 154

nieruchomości, w trybie administracyjnoprawnym, w drodze decyzji administracyjnej.⁹⁰ Została ona wyposażona przez ustawodawcę w szerokie kompetencje, które można podzielić na trzy grupy. Należą do nich:

- Wyjaśnianie nieprawidłowości i uchybień w działalności organów i osób prowadzących postępowania w przedmiocie wydawania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich;
- Występowanie do właściwych organów w razie stwierdzenia w toku postępowania przed Komisją istnienia okoliczności sprzyjających wydawaniu decyzji reprivatyzacyjnych z naruszeniem prawa lub popełnianiu przestępstw bądź utrudniających ich ujawnianie;
- Uprawnienia prokuratora.⁹¹

Komisja posiada również uprawnienia do wydawania rozstrzygnięć w formie decyzji administracyjnych w przedmiocie: decyzji reprivatyzacyjnych, a także odszkodowań lub zadośćuczynień (art. 33 ustawy o Komisji).

Przypisane Komisji przez ustawodawcę uprawnienia powodują, że mieści się ona w katalogu organów administracji publicznej wskazywanych w art. 5 § 2 pkt 3 k.p.a.

Podobne stanowisko zajął NSA w postanowieniu z 21 listopada 2018 r.⁹², wskazując, że „Utworzona tą ustawą Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich jest organem administracji publicznej (art. 3 ust. 3) i przysługują jej uprawnienia prokuratora określone m.in. w przepisach k.p.a. (art. 3 ust. 4)”.

2.1.3. Komisja jako organ administracji rządowej

Uznając, że Komisja, ze względu na przyznane jej kompetencje do wydawania rozstrzygnięć w drodze decyzji administracyjnych, stanowi organ administracji publicznej, rozstrzygnięcia wymagała kwestia, czy będąc organem administracji publicznej określonym

⁹⁰ A. Dalkowska, K. Rzęsiewicz, Komentarz do art. 3 ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, [w:] A. Dalkowska (red.), Szczególne zasady usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa. Komentarz, wyd. Lex/el 2018).

⁹¹ (por. A. Dalkowska, K. Rzęsiewicz, Komentarz do art. 3 ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, [w:] A. Dalkowska (red.), Szczególne zasady usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa. Komentarz, wyd. Lex/el 2018).

⁹² postanowienie NSA z 21 listopada 2018 r., sygn. akt I OSK 3660/18, publ. <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>

w art. 3 ust. 3 ustawy o Komisji, stanowi jednocześnie organ administracji rządowej.⁹³ Odpowiedź na to zagadnienie jest twierdząca i Komisję należy uznać za organ administracji rządowej.

W pierwszej kolejności wynika to z uzasadnienia do projektu ustawy o Komisji gdzie wskazano, że Komisja stanowi „organ władzy wykonawczej, a ściślej organ administracji rządowej. O statusie jej przesądza (...) umiejscowienie przy urzędzie obsługującym centralny organ administracji rządowej”.

Zgodnie z uzasadnieniem do ustawy: „wątpliwości nie powinno budzić również określenie pozycji ustrojowej Komisji jako organu administracji rządowej, w sytuacji w której wydaje ona decyzje w stosunku do decyzji organów samorządowych dotyczących mienia komunalnego. Przewidziane w projekcie uprawnienia Komisji mają charakter nadzorczy. Rozstrzygnięcia, które Komisja ma wydawać w oparciu o projektowane przepisy (art. 24 projektu⁹⁴), będące rezultatem weryfikacji decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich nie mają zmierzać do pozbawienia jednostki samorządu terytorialnego prawa własności nieruchomości, wręcz odwrotnie. Celem postępowania Komisji będzie przywrócenie tego prawa, jeżeli zostało ono utracone w wyniku rażących nieprawidłowości.”.

Powyższe znajduje również potwierdzenie w sposobie obsadzenia funkcji przewodniczącego Komisji. w myśl art. 4 ust. 3 ustawy o Komisji, Przewodniczącym Komisji jest sekretarz stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości albo Ministerstwie Spraw Wewnętrznych i Administracji. Przewodniczący Komisji jest powoływany i odwoływany przez Prezesa Rady Ministrów na wniosek Ministra Sprawiedliwości składany w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych i Administracji.⁹⁵

NSA rozstrzygając spór kompetencyjny pomiędzy Prezydentem m.st. Warszawy, a Komisją uznał Komisję za organ administracji rządowej. w uzasadnieniu wskazując, że Komisja jest podmiotem wyodrębnionym organizacyjnie, działającym w imieniu i na rachunek

⁹³ (por. A. Dalkowska, K. Rzęsiewicz, Komentarz do art. 3 ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, [w:] A. Dalkowska (red.), Szczególne zasady usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa. Komentarz, wyd. Lex/el 2018)

⁹⁴ Druk sejmowy 1056

⁹⁵ (por. S. Kaleta, Komentarz do art. 4, art. 5, art. 6, art. 7 ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, [w:] A. Dalkowska (red.), Szczególne zasady usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa. Komentarz, wyd. Lex/el 2018)

państwa oraz upoważnionym do korzystania ze środków władczych i działania w zakresie przyznanych jej kompetencji. O tym, czy Komisja może być zaliczona do organów administracji rządowej, rozstrzyga głównie charakter przyznanych jej kompetencji i zakres wykonywania zadań. Skoro przewodniczącym Komisji jest „sekretarz stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości albo Ministerstwie Spraw Wewnętrznych i Administracji” (art. 4 ust. 3 ustawy o Komisji), o rozstrzygającym głosie w razie równej liczby głosów (art. 10 ust. 2 ustawy o Komisji), to nie ulega wątpliwości, że jest ona kierowana przez podmiot reprezentujący administrację rządową realizujący zadania tej administracji. Wprawdzie pozostali członkowie Komisji są powoływani i odwoływani przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, to jednak ich status prawny wyznacza pozycja sekretarza stanu, czyli podmiotu, przy pomocy którego realizowane są określone zadania innego podmiotu. w konsekwencji należy przyjąć, że Komisja złożona z sekretarza stanu jest podmiotem reprezentującym administrację rządową i realizującym zadania tej administracji.⁹⁶

2.1.4. Skład Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o Komisji, w skład Komisji wchodzi przewodniczący powoływany i odwoływany przez Prezesa Rady Ministrów, na wniosek Ministra Sprawiedliwości złożony w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych i Administracji, oraz 8 członków w randze sekretarza stanu powoływanych i odwoływanych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z uzasadnieniem do projektu ustawy takie ukształtowanie kompetencji kreacyjnych podzielone pomiędzy organy administracji rządowej stanowiące element władzy wykonawczej, a Sejm stanowiący element władzy ustawodawczej ma na celu zapewnienie większej transparentności postępowania i pełny obiektywizm Komisji. Członkowie Komisji wybierani przez Sejm powinni być wyłaniani w drodze porozumienia pomiędzy poszczególnymi ugrupowaniami reprezentowanymi w Sejmie. Przyznanie takich kompetencji członkom władzy ustawodawczej nie powoduje jednak zmiany charakteru samej Komisji, która pozostaje organem władzy wykonawczej, a ściślej organem administracji rządowej.

⁹⁶ postanowienie NSA z 5 października 2017 r., sygn. akt I OW 178/17, publ. <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>

Przewodniczącym Komisji jest sekretarz stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości albo Ministerstwie Spraw Wewnętrznych i Administracji. Oznacza to, że zanim Minister Sprawiedliwości złoży wniosek o powołanie Przewodniczącego, musi on już posiadać odpowiedni status w jednym z dwóch wskazanych w ustawie resortów. Jednocześnie w art. 4 ust. 4 ustawa przewiduje możliwość powołania dodatkowego sekretarza stanu w resorcie, z którego wywodzi się Przewodniczący Komisji, w sytuacji gdy pełnienie tej funkcji uniemożliwia lub w znacznym stopniu utrudni wykonywanie funkcji sekretarza stanu w danym ministerstwie. Regulacja ta jest wynikiem ograniczenia w liczbie powoływanych sekretarzy stanu, które u.r.m. w art. 37 ust. 1 określa w liczbie pojedynczej, czyli ustawa o Komisji pozwala na wyjątkową sytuację, w której jest dwóch sekretarzy stanu w danym ministerstwie.

Przewodniczącym Komisji został Patryk Jaki, którego Prezes Rady Ministrów powołał 11 maja 2017 r. Członkowie Komisji zostali powołani przez Sejm w dniu 25 maja 2017 r. w składzie: Łukasz Kondratko, Robert Kropiwnicki, Paweł Lisiecki, Jan Mosiński, Bartłomiej Wojciech Opaliński, Adam Krzysztof Zieliński, Sebastian Kaleta. Następnie 8 czerwca 2017 r. Sejm powołał Pawła Rabieja na członka Komisji. w dniu 14 grudnia 2018 r. Sejm powołał Sławomira Potapowicza w skład Komisji, w miejsce Pawła Rabieja. Sebastian Kaleta był zastępcą Przewodniczącego Komisji od dnia 14 marca 2018 r. do 6 czerwca 2019 r. ,Bartłomiej Opaliński jest zastępcą Przewodniczącego Komisji od dnia 14 marca 2018 r. do dnia dzisiejszego. w związku z objęciem przez Patryka Jakiego mandatu posła do Parlamentu Europejskiego. Sebastian Kaleta został powołany przez Prezesa Rady Ministrów na Przewodniczącego Komisji w dniu 7 czerwca 2019 r. Wiktor Klimiuk został powołany na członka Komisji w dniu 4 lipca 2019 r. Paweł Lisiecki jest zastępcą Przewodniczącego Komisji od dnia 9 lipca 2019 r. do dnia dzisiejszego.

Obecnie w skład Komisji wchodzi: Przewodniczący Sebastian Kaleta oraz 8 członków Łukasz Kondratko, Robert Kropiwnicki, Paweł Lisiecki, Jan Mosiński, Bartłomiej Wojciech Opaliński, Adam Krzysztof Zieliński, Wiktor Klimiuk, Sławomir Potapowicz.

Kompetencje Przewodniczącego określa art. 4a ustawy o Komisji. Do podstawowych zadań Przewodniczącego Komisji należy kierowanie jej pracami, reprezentowanie Komisji oraz inne czynności wymienione w ustawie oraz regulaminie. Zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy o Komisji, Przewodniczący wydaje zarządzenia w toku prowadzonych postępowań, a w jego obecności może podejmować rozstrzygnięcia wskazane w art. 10 ust. 1 ustawy o Komisji. w razie równowagi głosów, głos Przewodniczącego jest rozstrzygający. Dodatkowo Przewodniczącemu przysługuje określona art. 13 ust. 1 ustawy o Komisji kompetencja

wystąpienia z wnioskiem do prokuratora o przeszukanie pomieszczeń lub innych miejsc lub zajęcie rzeczy w celu zabezpieczenia dowodu w sprawie lub zabezpieczenia zwrotu równowartości nienależnego świadczenia. Przewodniczący może występować z wnioskami do prokuratora w zakresie udzielania informacji o toczących się postępowaniach zgodnie z art. 14 ustawy o Komisji. Dla Przewodniczącego zastrzeżono szereg uprawnień związanych z tzw. policją sesyjną podczas rozpraw.

Kompetencje Przewodniczącego uszczegóławia Regulamin Komisji, w którym zgodnie z § 7 ust. 1. Przewodniczący:

- 1) organizuje prace Komisji, w tym wyznacza terminy rozpraw i posiedzeń oraz czuwa nad prawidłowym tokiem postępowania oraz zapewnia niezakłócony przebieg rozprawy;
- 2) zapewnia możliwość zapoznania się z aktami sprawy przez członków Komisji;
- 3) ustala podział prac w określonej sprawie pomiędzy członkami Komisji;
- 4) włącza do akt sprawy akta postępowań, informacje, dokumenty oraz opinie przekazane Komisji w trybie art. 12, 13 i 14 ustawy;
- 5) zleca członkowi lub członkom Komisji przeprowadzenie postępowania dowodowego lub jego części;
- 6) zawiadamia i wzywa strony, świadków i innych uczestników postępowania na rozprawę i posiedzenia Komisji;
- 7) reprezentuje Komisję na zewnątrz;
- 8) przygotowuje projekty postanowień, decyzji oraz uchwał;
- 9) przeprowadza głosowania nad decyzjami, postanowieniami oraz uchwałami Komisji;
- 10) podpisuje decyzje, postanowienia oraz uchwały Komisji;
- 11) składa wnioski zgodnie z art. 4a ust. 2 ustawy;
- 12) upoważnia pracowników Departamentu do załatwiania określonych spraw w jego imieniu, w tym do wydawania zaświadczeń i poświadczania za zgodność odpisów dokumentów przedstawionych przez stronę na potrzeby prowadzonych postępowań z oryginałem;
- 13) powołuje zespół składający się z członków Komisji do analizy określonej sprawy.

Aby zapewnić Komisji płynność w działaniu ustawodawca przewidział możliwość powołania spośród Komisji do dwóch zastępców przewodniczącego. Zgodnie z brzmieniem art. 4a ust. 3 ustawy o Komisji, Przewodniczący może upoważnić członka Komisji do wykonywania niektórych czynności zastrzeżonych dla Przewodniczącego. Ponadto, na podstawie art. 5 ust. 3 ustawy o Komisji, Przewodniczący może upoważnić pracownika urzędu obsługującego Komisję do załatwiania określonych spraw w jego imieniu. w związku z faktem,

że kompetencje przewodniczącego służą wykonywaniu funkcji organu administracji publicznej niewątpliwie upoważnienie to ma charakter upoważnienia administracyjnego określonego w art. 268a k.p.a.).⁹⁷

Ustawodawca w art. 4 ust. 2 ustawy o Komisji, określił szczegółowo jakie warunki musi spełniać osoba powołana w skład Komisji. Zgodnie z tym artykułem w skład Komisji może zostać powołana osoba, która:

- 1) ma obywatelstwo polskie i korzysta z pełni praw publicznych;
- 2) posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
- 3) nie była prawomocnie skazana za umyślne przestępstwo lub umyślne przestępstwo skarbowe;
- 4) posiada wyższe wykształcenie prawnicze lub niezbędną wiedzę w zakresie gospodarowania nieruchomościami oraz wykorzystywania zasobów majątku państwowego;
- 5) cieszy się nieposzlakowaną opinią.

Zgodnie z ust. 5 i 6 cytowanego artykułu, Członkowie Komisji powoływani przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, w zakresie pełnienia obowiązków sekretarzy stanu wykonują zadania związane wyłącznie ze sprawowaniem funkcji w Komisji i w zakresie sprawowania swojej funkcji w Komisji są niezależni i nie podlegają służbowo Ministrowi Sprawiedliwości.

Ocena spełnienia warunków osoby, która ma być powołana na członka Komisji należy do Sejmu. Ustawa o Komisji nie wprowadza mechanizmu kontroli przez sąd administracyjny prawidłowości wyboru członków Komisji przez Sejm.⁹⁸

Ponadto w celu zapewnienia bezstronności osób zasiadających w Komisji, w art. 7 ust. 1 ustawy o Komisji, na Przewodniczącego Komisji oraz członków Komisji nałożono obowiązek składania oświadczenia o tym, czy:

- 1) jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub posiada jakiegokolwiek roszczenia do nieruchomości warszawskiej;
- 2) pozostaje w związku małżeńskim, stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia lub jest związany z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z osobą, o której mowa w pkt 1;

⁹⁷ (por. S. Kaleta, Komentarz do art. 4, art. 5, art. 6, art. 7 ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, [w:] A. Dalkowska (red.), Szczególne zasady usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa. Komentarz, wyd. Lex/el 2018)

⁹⁸ wyrok WSA w Warszawie z 8 grudnia 2018 r., publ. <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>

3) brał udział w postępowaniu o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej jako pełnomocnik strony albo pracownik lub członek organu administracji;

4) nie był prawomocnie skazany za umyślne przestępstwo lub umyślne przestępstwo skarbowe.

Oświadczenie składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, osoba je składająca jest obowiązana do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.” Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.

W tym miejscu, należy rozróżnić status poszczególnych członków Komisji od statusu przewodniczącego w zakresie wygaśnięcia mandatu. O ile mandat przewodniczącego zależy od jego aktualnego statusu w ramach struktury Rady Ministrów, to ustawodawca, przewidując dla członków Komisji procedurę powołania przez Sejm, nie łączy losu ich mandatu z trwaniem Rady Ministrów. Daje temu wyraz wprost art. 4 ust. 1 ustawy o Komisji, który przesądza, że mandat członka Komisji zostaje objęty poprzez powołanie przez Sejm, to Sejmowi także przysługuje kompetencja do odwołania członka Komisji. Jednocześnie ustawa nie wskazuje na kadencyjność wykonywania funkcji członka Komisji, zatem mandat członka Komisji wygasa wyłącznie wskutek odpowiedniego aktu podjętego przez Sejm.⁹⁹

2.1.5. Spór kompetencyjny

Po wydaniu przez Komisję pierwszych decyzji uchylających decyzję Prezydenta m.st. Warszawy, Prezydent m.st. Warszawy złożył do NSA wnioski o rozstrzygnięcie sporu kompetencyjnego pomiędzy Prezydentem m.st. Warszawy, a Komisją w przedmiocie wskazania organu właściwego do rozpoznania sprawy zakończonej ostateczną decyzją reprivatyzacyjną Prezydenta m.st. Warszawy. Wnioski zostały złożone przez Prezydenta m.st. Warszawy w 8 sprawach dotyczących nieruchomości położonych przy: ul. Twardej 8, ul. Twardej 10, dwóch sprawach dotyczących ul. Chmielnej 70, ul. Siennej 29, ul. Poznańskiej 14, ul. Marszałkowskiej 49, ul. Wielkiej 2. Postanowieniami z 5 października 2017 r. oraz

⁹⁹ S. Kaleta, Komentarz do art. 4, art. 5, art. 6, art. 7 ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, [w:] A. Dalkowska (red.), Szczególne zasady usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa. Komentarz, wyd. Lex/el 2018

15 grudnia 2017 r.¹⁰⁰ NSA oddalił wnioski Prezydenta m.st. Warszawy. w uzasadnieniu ww. postanowień wskazał, że wniosek może zostać rozpoznany z uwagi na ustalenie, że Komisja jest organem administracji rządowej w rozumieniu art. 4 p.p.s.a. Następnie dokonując wykładni pojęcia sporu kompetencyjnego podał, że „zarówno Prezydent m.st. Warszawy, jak i Komisja zostały wyposażone w kompetencje do zbadania i wydania rozstrzygnięcia w sprawie reprivatyzacyjnej, z tym jednak, że kompetencję Prezydenta m.st. Warszawy upoważniają ten organ do analizowania sprawy reprivatyzacyjnej w ramach wznowionego postępowania administracyjnego i jej rozstrzygnięcia w sposób wynikający z art. 151 k.p.a., a zatem w ramach procesowej sprawy wznowienia postępowania, a kompetencje Komisji upoważniają ją do analizowania sprawy reprivatyzacyjnej w ramach trybu postępowania określonego w ustawie o Komisji w sposób wynikający z jej art. 29, a zatem w ramach procesowej sprawy „w przedmiocie wydania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich”, do jakiej odnoszą się przepisy ustawy o Komisji. Kompetencje obydwu organów są w istocie zbliżone, chociaż nie tożsame, jednakże ocena trafności tego rozwiązania ustawowego pozostaje poza przedmiotem analizy w niniejszej sprawie zainicjowanej wnioskiem o rozstrzygnięcie sporu kompetencyjnego. Kwestia konkurencyjności trybów nadzwyczajnych przy przyjęciu ich „równości proceduralnej” i sposób realizowania przez ustawodawcę w porządku prawnym doktrynalnej zasady niekonkurencyjności opartej na odrębnym przedmiocie każdego postępowania trybów nadzwyczajnych¹⁰¹ pozostaje poza granicami sprawy sądownoadministracyjnej zainicjowanej wnioskiem o rozstrzygnięcie sporu kompetencyjnego. w ramach sprawy zainicjowanej wnioskiem o rozstrzygnięcie sporu kompetencyjnego nie mieści się również dokonywanie prokonstytucyjnej wykładni kompetencji administracyjnych. Zgodnie z ugruntowanymi poglądami orzecznictwa przepisy kompetencyjne podlegają ścisłej wykładni językowej (zob. wyrok TK z dnia 25 maja 1998 r., U 19/97, publ.: OTK z 1998 r., nr 4, poz. 47, LEX 33148; wyroki NSA: z dnia 3 lipca 2014 r., II OSK 281/14, LEX 1477420 i z dnia 10 maja 2011 r., II OSK 2301/10, LEX 992513), a zwłaszcza na etapie odkodowywania z nich norm kompetencyjnych należy zrezygnować z metody wykładni celowościowej (zob. wyrok NSA z dnia 21 maja 1999 r., I SA/Lu 248/98, LEX 37836; wyroki TK: z dnia 21 lutego 2005 r., U 3/04, publ.: OTK-A z 2005 r., nr 2, poz.

¹⁰⁰ w sprawach o sygn. akt I OW 178/17, I OW 179/17, I OW 191/17, I OW 192/17, I OW 208/17, I OW 236/17, I OW 249/17, I OW 268/17 wszystkie publ. <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>

¹⁰¹ por. na ten temat: R. Stankiewicz, w: R. Hauser, M. Wierzbowski (red.): Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, Warszawa 2017, s. 984-985 oraz przytaczana tam literatura i orzecznictwo

16; LEX 146782 i z dnia 6 marca 2002 r., P 7/00, publ.: OTK ZU z 2002 r., nr 2, poz. 13, LEX 54047), a nawet – idąc dalej – wykluczyć dopuszczalność stosowania jakiegokolwiek wykładni poza językową (zob. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 26 stycznia 2005 r., IV SA/Wr 807/04, LEX 144530; uchwała NSA z dnia 15 grudnia 2004 r., FPS 2/04, publ.: ONSiWSA z 2005 r., nr 1, poz. 1, LEX 137421; J. Trzcíński, Głosa do uchwały SN z dnia 4 lipca 2001 r., III ZP 12/01, „Rzeczpospolita” 2001, nr 12, s. 5). Ocena regulacji ustawowej w kwestii wyposażenia Komisji w kompetencje do rozstrzygnięcia sprawy „w przedmiocie wydania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich”, do jakiej odnoszą się przepisy ustawy o Komisji, jak i w kwestii prawidłowości ukształtowania tych kompetencji pozostaje poza zakresem właściwości NSA.”

W podsumowaniu NSA stwierdził, że przeanalizowane wnioski Prezydenta m.st. Warszawy prowadzą do konkluzji, że sytuacja wskazywana w tych wnioskach dotyczy dwóch różnych postępowań prowadzonych w ramach odrębnych kompetencji przypisanych przez ustawodawcę dwóm różnym organom, czyli nie dotyczy tej samej sprawy w znaczeniu procesowym, lecz dwóch tego rodzaju spraw. Nie ma podstaw do kwalifikowania tej sytuacji jako sporu kompetencyjnego w rozumieniu art. 4 p.p.s.a., co czyni niezasadnym wniosek Prezydent m.st. Warszawy.

2.2. Społeczna Rada

Mając na względzie doniosłość skutków społecznych wywołanych przez proces reprivatyzacji nieruchomości warszawskich ustawodawca zdecydował się na powołanie przy Komisji Społecznej Rady, która zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy o Komisji, jest organem opiniodawczo-doradczym. w skład Społecznej Rady wchodzi 9 osób, powoływanych i odwoływanych przez Ministra Sprawiedliwości w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych i Administracji spośród członków organizacji pozarządowych prowadzących działalność pożytku publicznego, a także stowarzyszeń, których statutowym celem jest w szczególności działalność wspomagająca rozwój wspólnot i społeczności lokalnych, zwiększanie świadomości prawnej społeczeństwa oraz kształtowanie kompetencji obywatelskich.

Uprawnienia Społecznej Rady określa art. 11 ustawy o Komisji, zgodnie z którym Komisja wydaje decyzję po zasięgnięciu opinii Społecznej Rady, która wydaje opinię w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku od Komisji o jej wydanie. Społeczna Rada może zwrócić się do przewodniczącego Komisji z wnioskiem o przedłużenie terminu do wydania

opinii. Niewydanie opinii przez Społeczną Radę we wskazanym 14-dniowym terminie nie wstrzymuje wydania decyzji przez Komisję. Do opinii społecznej Rady nie znajduje zastosowania art. 106 k.p.a.

2.3. Zakres kompetencji Komisji

2.3.1. Czynności sprawdzające i postępowanie rozpoznawcze

Ogólne zadania Komisji zostały określone w art. 3 ust. 2 ustawy o Komisji, z którego wynika, że została ona utworzona w celu:

1. wyjaśniania nieprawidłowości i uchybień w działalności organów i osób prowadzących postępowania w przedmiocie wydawania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich;
2. występowania do właściwych organów w razie stwierdzenia w toku postępowania przed Komisją istnienia okoliczności sprzyjających wydawaniu decyzji reprivatyzacyjnych z naruszeniem prawa lub popełnianiu przestępstw bądź utrudniających ich ujawnianie.

Realizacja pierwszego z wymienionych zadań odbywa się przede wszystkim w ramach postępowania rozpoznawczego, wszczynanego z urzędu na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy o Komisji, w przypadku uprawdopodobnienia w toku poprzedzających go czynności sprawdzających, że decyzja reprivatyzacyjna została wydana z naruszeniem prawa. Celem czynności sprawdzających, wynikającym z art. 15 ust. 2 jest bowiem ustalenie, czy została wydana decyzja reprivatyzacyjna należąca do zakresu kompetencji Komisji, a następnie stwierdzenie, czy została spełniona przesłanka uprawdopodobnienia wydania decyzji z naruszeniem prawa. Co istotne, do czynności sprawdzających nie stosuje się przepisów k.p.a. Oznacza to m.in., że w toku czynności sprawdzających brak jest stron postępowania w rozumieniu art. 28 k.p.a., a tym samym, że brak jest możliwości realizacji uprawnień, które zgodnie z przepisami k.p.a. przysługują stronom. Przyjęte rozwiązanie jest uzasadnione ze względu na konieczność szybkiego zbadania nierzadko bardzo skomplikowanych i wielowątkowych spraw dotyczących nieruchomości warszawskich. Na tym etapie priorytetowe znaczenie ma ustalenie istnienia wskazanych powyżej przesłanek wszczęcia postępowania rozpoznawczego, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o Komisji.

Czynności sprawdzające nie mają charakteru obligatoryjnego. Przepis art. 16a ust. 1 ustawy o Komisji, umożliwia wszczęcie przez Komisję postępowania rozpoznawczego bez przeprowadzenia czynności sprawdzających w przypadku wniesienia przez prokuratora

sprzeciwu od ostatecznej decyzji reprivatyzacyjnej do organu właściwego do wznowienia postępowania albo uchylenia lub zmiany decyzji. Prokuratorowi przysługują wówczas prawa strony.

Przedmiotowy zakres kompetencji Komisji w ramach postępowania rozpoznawczego wyznacza definicja decyzji reprivatyzacyjnej zawarta w art. 2 pkt 3 ustawy o Komisji. Zgodnie z tą definicją, decyzją reprivatyzacyjną jest ostateczna lub nieostateczna decyzja właściwego organu:

- w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej albo w przedmiocie odmowy uwzględnienia wniosku, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu,
- w przedmiocie wznowienia postępowania, uchylenia, zmiany lub stwierdzenia nieważności decyzji dotyczącej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej albo odmowy uwzględnienia wniosku, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu,
- stanowiąca podstawę wypłaty odszkodowania lub przyznania odszkodowania w związku z nieruchomością warszawską.

W uproszczeniu decyzje stanowiące w praktyce przedmiot postępowań rozpoznawczych przed Komisją można podzielić na dwie podstawowe kategorie: decyzje w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego oraz decyzje dotyczące odszkodowania przyznanego w zamian za przejętą nieruchomość.

W toku postępowania rozpoznawczego Komisja gromadzi materiał dowodowy, występując na podstawie art. 12 ustawy o Komisji do organów administracji rządowej i samorządowej, podległych im jednostek organizacyjnych, organów samorządów zawodowych, a także innych jednostek organizacyjnych i instytucji o udzielenie informacji, przekazanie dokumentów, wydanie opinii oraz wszelką inną pomoc przy wykonywaniu zadań. Ponadto, zgodnie z art. 14 ustawy o Komisji, Komisja może wystąpić do prokuratora o przekazanie informacji dotyczących toczących się postępowań związanych z reprivatyzacją nieruchomości warszawskich, przekazanie w określonym zakresie dokumentów z akt sprawy lub całych akt sprawy bądź ich kserokopii.

W ramach postępowania rozpoznawczego Komisja, na podstawie art. 17 ustawy o Komisji może przeprowadzić rozprawę, która co do zasady jest jawna. Przewodniczący Komisji zezwala ponadto przedstawicielom środków masowego przekazu na dokonywanie za

pomocą aparatury utrwał obrazu i dźwięku z przebiegu rozprawy oraz transmisję audiowizualną za pośrednictwem sieci Internet, co wynika z art. 17b ust. 1 ustawy o Komisji.

Postępowanie rozpoznawcze kończy się wydaniem decyzji na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy o Komisji. Na początku działalności Komisji, ustawa o Komisji w art. 29 określała zamknięty katalog rozstrzygnięć tego organu.

Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy o Komisji w brzmieniu przed nowelizacją, 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
- 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
- 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.

Ustawa nowelizująca z 26.01.2018 r., doprecyzowała dotychczas obowiązujące przepisy ustawy o Komisji oraz rozszerzyła kompetencje Komisji w zakresie stwierdzenia nieważności decyzji w sytuacjach określonych w art. 156 § 1 k.p.a. (dodanie w art. 29 ust. 1 pkt 3a), ponadto doprecyzowała, że Komisja uchylając decyzję reprivatyzacyjną uprawniona jest do umorzenia postępowania wszczętego wnioskiem, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu, a nadto wyposaża Komisję w kompetencje orzecznicze do rozpoznania wniosku dekretowego¹⁰².

Obecnie po wejściu w życie ustawy nowelizującej z 26.01.2018 r., art. 29 ust. 1 ustawy o Komisji otrzymał następujące brzmienie. w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja może wydać następujące decyzje:

¹⁰² A. Dalkowska, J. Daros-Pawlyta, A. Pawlyta, D. Nejbort-Stępnik, K. Rzęsiewicz, *Komentarz do art. 29 ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa* [w:] *Szczególne zasady usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa. Komentarz*, Red. A. Dalkowska LEX/el., 2018, Lex.

- 1) utrzymuje w mocy decyzję reprivatyzacyjną albo
- 2) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w 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.

Możliwość wydania przez Komisję jednego z rozstrzygnięć określonych w tym przepisie stanowi wyjątek od zasady trwałości ostatecznych decyzji administracyjnych. Dlatego kompetencje Komisji w zakresie uprawnienia do zakończenia postępowania nie mogą być interpretowane w sposób rozszerzający¹⁰³.

Komisja wydaje decyzję o utrzymaniu w mocy decyzji organu, na podstawie art. **29 ust. 1 pkt 1**, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeśli rozstrzygnięcie tego organu jest prawidłowe pod kątem nie tylko zgodności z prawem, ale także z punktu widzenia jego celowości i słuszności. Badanie sprawy z punktu widzenia celowości i słuszności wynika z faktu, że Komisja jest obowiązana rozstrzygać merytorycznie sprawę administracyjną. Decyzja o utrzymaniu w mocy zaskarżonej decyzji jest decyzją o charakterze merytorycznym zgodnym z decyzją reprivatyzacyjną. Stanowi ona wyraz przekonania Komisji, że decyzja reprivatyzacyjna została wydana zgodnie z przepisami i brak jest jakichkolwiek podstaw do

¹⁰³ Ibidem.

jej uchylenia¹⁰⁴.

Na podstawie **art. 29 ust. 1 pkt 2** Komisja wydaje decyzję, w której uchyla zaskarżoną decyzję w całości albo w części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy. w takim wypadku sentencja decyzji, w której Komisja uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i w tym zakresie orzeka co do istoty, obligatoryjnie składa się z dwóch części:

- 1) w pierwszej Komisja uchyla oznaczoną decyzję reprivatyzacyjną i określa zakres tego uchylenia (w całości lub w części);
- 2) w drugiej – rozstrzyga sprawę co do istoty (w zakresie dokonanego uchylenia).

Z brzmienia art. 29 ust. 1 pkt 2 wynika, że Komisja w przypadku uchylecia decyzji reprivatyzacyjnej w całości nie może orzec co do istoty sprawy w części, a w pozostałej przekazać sprawę do rozpoznania organowi I instancji, bowiem użyte przez ustawodawcę sformułowanie „w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy” odnosi się do zakresu, w jakim Komisja uchylila decyzję reprivatyzacyjną. Zakres ten może obejmować całość albo część decyzji. Natomiast Komisja w przypadku uchylecia decyzji reprivatyzacyjnej w części może orzec co do istoty tylko w tej części¹⁰⁵.

Na podstawie **art. 29 ust. 1 pkt 2a** Komisja uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i zawiesza postępowanie w przypadku przeszkody uniemożliwiającej dalsze prowadzenie postępowania i wydanie decyzji.

Komisja w wyniku postępowania rozpoznawczego, wydaje decyzję, w której uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który ją wydał na podstawie **art. 29 ust. 1 pkt 3** ustawy o Komisji. Przepis ten ma charakter szczególny w stosunku do regulacji zawartej w art. 138 § 2 k.p.a., który ma mocy art. 38 ustawy o Komisji został wyłączony. Ustawodawca wyposażył Komisję w kompetencję do uchylecia ostatecznej i nieostatecznej decyzji reprivatyzacyjnej oraz do przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Stanowi to nowe i nieznanie dotychczas rozwiązanie w postępowaniu administracyjnym. Rozstrzygnięcie zagwarantowane dotychczas dla postępowania odwoławczego (ze swej istoty dotyczące go rozstrzygnięć nieostatecznych) zostało określone jako instrument wzruszenia decyzji także ostatecznych¹⁰⁶.

Zgodnie z **art. 29 ust. 1 pkt 4** ustawy o Komisji, w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna

¹⁰⁴ Ibidem.

¹⁰⁵ Ibidem.

¹⁰⁶ Ibidem.

wywołała nieodwracalne skutki prawne, stwierdza wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić. Szerzej na temat nieodwracalnych skutków prawnych w pkt. I.4.1.

Zgodnie art. 29 ust. 1 pkt 3a wskazanej ustawy, w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja może stwierdzić 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.

Z uwagi na brak odpowiedniego unormowania Komisja w pierwszych orzeczeniach, nie mając możliwości w zakresie stwierdzenia nieważności decyzji w sytuacjach określonych w art. 156 § 1 k.p.a., widząc takie naruszenia w decyzjach Prezydenta m.st. Warszawy w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, uchylała takie decyzja w całości lub w części na podstawie art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy o Komisji, tzn. wskazując, że decyzja reprivatyzacyjna została wydana z rażącym naruszeniem prawa, uwypuklając jakie przepisy przy wydawaniu decyzji reprivatyzacyjnej zostały naruszone. Natomiast po nowelizacji, mając ustawową kompetencję, Komisja stwierdzała nieważność decyzji w wypadku określonym w art. 29 ust. 1 pkt 3a.

Postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji jest nadzwyczajnym trybem postępowania umożliwiającym wzruszenie ostatecznej decyzji administracyjnej. Możliwość podważenia zapadłego rozstrzygnięcia organu administracji publicznej jest dopuszczalna jedynie w przypadku zaistnienia jednej z kwalifikowanych wad określonych w art. 156 § 1 k.p.a. Usunięcie kwalifikowanych nieprawidłowości, które mogły wystąpić w trakcie trwania procesu administracyjnego, stanowi nadrzędny cel postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji i usprawiedliwia podważenie ogólnej zasady trwałości decyzji administracyjnych zawartej w art. 16 k.p.a. Na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy o Komisji, uprawnienia do stwierdzenia nieważności decyzji reprivatyzacyjnej przysługują również Komisji w przypadku stwierdzenia, że zachodzą przesłanki określone w art. 156 k.p.a. lub w przepisach szczególnych.

Zgodnie z jednolitym i utrwalonym orzecnictwem sądowym postępowanie o stwierdzenie nieważności decyzji jest odrębnym postępowaniem, którego przedmiotem jest wyłącznie badanie zaistnienia przesłanek określonych w art. 156 § 1 k.p.a. Organ orzekający nie jest natomiast władny rozstrzygnąć sprawy zakończonej kontrolowaną decyzją co do jej

istoty, gdyż postępowanie dotyczące stwierdzenia nieważności decyzji nie może zastępować postępowania odwoławczego lub go powtarzać¹⁰⁷.

Celem postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności nie jest bowiem merytoryczne, ponowne rozstrzygnięcie sprawy w jej całokształcie, lecz przeprowadzenie weryfikacji ostatecznej decyzji z jednego tylko punktu widzenia, mianowicie, czy decyzja jest dotknięta jedną z wad kwalifikowanych wymienionych w art. 156 § 1 pkt 1-7 k.p.a.¹⁰⁸.

Przedmiotowe postępowanie jest więc ograniczone do weryfikacji samej decyzji administracyjnej, a ewentualne wady stanowiące podstawę do stwierdzenia nieważności decyzji muszą tkwić w samej decyzji¹⁰⁹.

Unormowanie prawne nieważności decyzji administracyjnej jest swoistą konstrukcją procedury administracyjnej, w następstwie której następuje eliminacja z obrotu prawnego decyzji obciążonej kwalifikowanymi wadami prawnymi 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 organom 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 odwoławczych¹¹⁰.

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

¹⁰⁷ Wyrok NSA z dnia 13 czerwca 2003 r. sygn. akt I OSK 1706/10 - dostępny w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>.

¹⁰⁸B. Adamiak, J. Borkowski, *Kodeks postępowania administracyjnego, Komentarz do art. 156*, wyd. 15, Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa 2017, s 849.

¹⁰⁹ tak wyrok NSA z 16 stycznia 2014 r. sygn. akt II GSK 1617/12- dostępny w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>.

¹¹⁰ M. Kamiński, *Nieważność decyzji administracyjnej. Studium teoretyczne*, Kraków 2006, s. 242.

nieważność została stwierdzona, 4) skutkuje możliwością dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, które przysługują od dnia, w którym stanie się ostateczna decyzja o stwierdzeniu nieważności; 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 skardze¹¹¹. 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.

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 ustrojowym¹¹². Podobne stanowisko reprezentuje orzecznictwo i tak wyrok WSA w Rzeszowie z 8 maja 2014 r.¹¹³, 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 toku postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji organy badają, czy w sprawie istnieją przesłanki do jej wzruszenia, enumeratywnie wymienione w przepisie art. 156 w § 1 k.p.a., stanowiącym, że organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która:

- 1) wydana została z naruszeniem przepisów o właściwości;
- 2) wydana została bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa;
- 3) dotyczy sprawy już poprzednio rozstrzygniętej inną decyzją ostateczną albo sprawy, którą załatwiono milcząco;
- 4) została skierowana do osoby niebędącej stroną w sprawie;
- 5) była niewykonalna w dniu jej wydania i jej niewykonalność ma charakter trwały;
- 6) w razie jej wykonania wywołałaby czyn zagrożony karą;
- 7) zawiera wadę powodującą jej nieważność z mocy prawa.

¹¹¹ Z. Banaszczyk, *Prawo zobowiązań - część ogólna* [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 6, red. A. Olejniczak, Warszawa 2009, s. 833.

¹¹² B. Adamiak, J. Borkowski, *Kodeks postępowania...*, *op. cit.* s 854.

¹¹³ Wyrok WSA w Rzeszowie z 8 maja 2014 r. II SA/Rz 194/14 - dostępny w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>.

W § 2 art. 156 k.p.a. wskazano, iż organ nie stwierdza nieważności decyzji z przyczyn wymienionych w § 1 pkt 1, 3, 4 i 7, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło dziesięć lat, a także gdy decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne.

Zgodnie z **art. 29 ust. 1 pkt 5** ustawy o Komisji, Komisja umarza postępowanie rozpoznawcze. Umożnienie postępowania rozpoznawczego stanowi rozstrzygnięcie podejmowane w przypadku zaistnienia przesłanek z art. 105 § 1 k.p.a., tj. wówczas, gdy postępowanie rozpoznawcze z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe w całości albo w części.

Na podstawie **art. 29 ust. 1 pkt 6** ustawy o Komisji, Komisja rozpoznaje wniosek, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

Artykuł 29 ust. 2. ustawy o Komisji, stanowi, że Komisja wydając decyzję, o której mowa w ust. 1 pkt 3, wskazuje okoliczności, które należy wziąć pod uwagę przy ponownym rozpatrzeniu sprawy. Zapłaty prawa i wskazania Komisji co do dalszego postępowania są wiążące dla organu, któremu przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia.

Artykuł 29 ust. 3 ustawy o Komisji, jest uszczegółowieniem uprawnień kasatoryjnych, o których mowa w ust. 1 pkt 2 (uchylenie decyzji restrykcyjnej w całości albo części i w tym zakresie orzekanie co do istoty sprawy). Na ich mocy Komisja uzyskuje uprawnienia do merytorycznego rozpoznania sprawy restrykcyjnej, a nie jedynie do oceny trafności wydanej decyzji restrykcyjnej. Takie uprawnienie Komisji daje możliwość „powrotu” sprawy do momentu sprzed wydania decyzji restrykcyjnej Prezydenta m.st. Warszawy.

2.3.2. Postępowanie ogólne

Komisja realizuje ponadto swoje zadania poprzez prowadzenie postępowań ogólnych na podstawie art. 37b ust. 1 ustawy o Komisji, które mają na celu wyjaśnianie nieprawidłowości lub uchybień w działalności organów i osób prowadzących postępowania w przedmiocie wydawania decyzji restrykcyjnych. Przepisy art. 37b- 37d ustawy o Komisji, dotyczące postępowania ogólnego zostały dodane ustawą nowelizującą z dnia 26 stycznia 2018 r. i weszły w życie z dniem 14 marca 2018 r.

Do postępowania ogólnego stosuje się odpowiednio większość przepisów ustawy o postępowaniu rozpoznawczym. Związek pomiędzy postępowaniem ogólnym a postępowaniem rozpoznawczym przejawia się również w tym, że dowody i materiały zebrane i dopuszczone w postępowaniu ogólnym można włączyć i uwzględnić jako dowody i materiały w postępowaniu rozpoznawczym. Oznacza to, że dowody te nie muszą być ponownie

przeprowadzane w postępowaniu rozpoznawczym. Wskazane rozwiązanie stanowi realizację zasady ekonomiki postępowania, przyczyniając się do przyspieszenia postępowań rozpoznawczych. Podstawowa różnica pomiędzy postępowaniem ogólnym, a postępowaniem rozpoznawczym sprowadza się do formy zakończenia postępowania. w postępowaniu ogólnym Komisja może:

- podjąć uchwałę o stwierdzeniu nieprawidłowości lub uchybień w działalności organów i osób prowadzących postępowania w przedmiocie wydawania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich;
- skierować zawiadomienie do odpowiedniego organu w przypadku stwierdzenia wskazanych powyżej nieprawidłowości lub uchybień;
- zakończyć postępowanie bez podejmowania uchwały w razie stwierdzenia nieprawidłowości lub uchybień mniejszej wagi.

W postępowaniu rozpoznawczym Komisja wydaje natomiast decyzje administracyjne rozstrzygające indywidualną sprawę administracyjną.

O charakterze prawnym postępowania ogólnego rozstrzygnął NSA w postanowieniu z dnia 21 listopada 2018 r.¹¹⁴, wyjaśniając, że „ma ono (...) cechy wewnątrzadministracyjnego postępowania kontrolnego sprawowanego przez podmiot usytuowany organizacyjnie w ramach aparatu administracyjnego i skierowanego wobec innego podmiotu znajdującego się w tej strukturze lub osób w nim zatrudnionych”. Postępowanie ogólne nie prowadzi w związku z tym do jednostronnego, władczego ukształtowania sytuacji prawnej podmiotu spoza struktury administracyjnej.

2.3.3. Postępowanie o odszkodowanie lub zadośćuczynienie

Zadaniem Komisji jest także wydawanie decyzji odszkodowawczych na rzecz pokrzywdzonych reprivatyzacją osób zajmujących lokale w nieruchomościach warszawskich oraz wykonywanie dalszych czynności związanych z tymi decyzjami.

Komisja, na podstawie art. 33 i art. 34 ustawy o Komisji, na wniosek osoby zajmującej lokal w nieruchomości warszawskiej będącej przedmiotem decyzji reprivatyzacyjnej, po przeprowadzeniu postępowania, wydaje decyzje o przyznaniu odszkodowania lub zadośćuczynienia za poniesioną szkodę lub za doznaną krzywdę w związku z reprivatyzacją

¹¹⁴ Postanowienie NSA z dnia 21 listopada 2018 r., I OSK 3659/18, niepubl.

nieruchomości warszawskich albo odmawia przyznania tych świadczeń. Postępowanie w sprawie odszkodowania lub zadośćuczynienia uregulowane w art. 33 i 34 ustawy o Komisji jest postępowaniem administracyjnym w rozumieniu art. 1 pkt 1 k.p.a., w którym Komisja występuje w charakterze organu administracji, a wnioskodawca oraz m.st. Warszawa są stronami postępowania (art. 38 ustawy o Komisji).

W przypadku wniesienia sprzeciwu przez stronę od decyzji odszkodowawczej, Komisja przekazuje odpis akt sprawy wraz ze sprzeciwem do właściwego sądu powszechnego (art. 34 ust. 4 ustawy o Komisji). w toku postępowania sądowego Komisja może występować w charakterze prokuratora. Zgodnie z art. 3 ust. 4 ustawy w celu realizacji zadań wynikających z ustawy, Komisji przysługują uprawnienia prokuratura określone w k.p.a., a także w k.p.c. Jak wynika z kolei z art. 7 k.p.c. prokurator może żądać wszczęcia postępowania w każdej sprawie, jak również wziąć udział w każdym toczącym się postępowaniu, jeżeli według jego oceny wymaga tego ochrona praworządności, praw obywateli lub interesu publicznego. Zgodnie z art. 60 § 1 k.p.c. prokurator może wstąpić do postępowania w każdym jego stadium, nie jest związany z żadną ze stron, może również składać oświadczenia i wnioski, jakie uzna za celowe.

Komisja, korzystając ze swoich ustawowych uprawnień, przystępuje do każdej sprawy w charakterze prokuratora i w sposób aktywny bierze udział w postępowaniu, w szczególności składa wnioski o zwolnienie powoda (dotychczasowego wnioskodawcy) od kosztów sądowych i ustanowienia dla niego pełnomocnika z urzędu. Komisja ustosunkowuje się do twierdzeń pozwanego m.st. Warszawy oraz wykonuje wszystkie skierowane do niej zarządzenia wydawane w toku postępowania sądowego.

2.3.4. Kompetencje dotyczące wpisów w księgach wieczystych

Komisji przysługują także liczne kompetencje ustawowe w zakresie wpisów w księgach wieczystych w związku z prowadzonymi przez Komisję postępowaniami rozpoznawczymi oraz czynnościami sprawdzającymi.

Jeżeli jest to niezbędne dla zabezpieczenia prawidłowego toku postępowania, Komisja może, w drodze postanowienia, nakazać wpis w księdze wieczystej ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym, a w przypadku decyzji, która nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych, także ustanowić zakaz zbywania lub obciążania nieruchomości (art. 23 ustawy o Komisji). Komisja może także, w drodze postanowienia, nakazać wpis w księdze wieczystej ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających (art. 24a ustawy o Komisji).

Komisja jest uprawniona do uchylenia zabezpieczenia poprzez:

- wydanie postanowienia o uchyleniu wpisu ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym,
- wydanie postanowienia o uchyleniu zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości,
- wydanie postanowienia o uchyleniu wpisu ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym z równoczesnym uchyleniem zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości,
- wydanie postanowienia o uchyleniu zabezpieczenia w postaci wpisu ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających.

W zależności od oceny, Komisja może dokonać uchylenia wpisu samego ostrzeżenia, bez jednoczesnego uchylenia zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości, albo uchylić jedynie zakaz zbywania lub obciążania nieruchomości, pozostawiając wpis ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym. Treść postanowienia jest determinowana każdorazowo okolicznościami, które uzasadniają niezbędność dalszego stosowania danego rodzaju zabezpieczenia dla prawidłowego toku postępowania rozpoznawczego¹¹⁵.

Komisja może wystąpić do sądu wieczystoksięgowego z wnioskiem o wpis prawa własności na rzecz m.st. Warszawy albo SP (art. 40 ustawy o Komisji).

Przed nowelizacją ustawy o Komisji, Komisja była wyłącznym wnioskodawcą wniosków o wpis prawa własności na podstawie skreślonego ust. 2 art. 40 ustawy o Komisji. Po nowelizacji krąg wnioskodawców, należy określać na podstawie art. 626² § 5 k.p.c. Ustawodawca jednocześnie z powyższą zmianą art. 40 ustawy o Komisji wprowadził art. 40b ust. 2 ustawy o Komisji. w ten sposób „przerzucił” obowiązek wpisu w księdze wieczystej na m.st. Warszawa, które jest zainteresowane niezwłocznym wpisem w księdze wieczystej celem niezwłocznego przywrócenia posiadania (...).

3. Weryfikacja decyzji Prezydenta m.st. Warszawy w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości

3.1. Decyzje skierowane do osoby nieżyjącej

W toku weryfikacji decyzji reprivatyzacyjnych Prezydenta m.st. Warszawy, Komisja ustaliła, że bardzo częstym naruszeniem było skierowanie decyzji do osoby nieżyjącej. Decyzje były kierowane do osób, które od dawna nie żyły i w dacie wydawania decyzji

¹¹⁵ Zob. A. Dalkowska (red.), M. Koziół, B. Mykietyń-Furca, *Komentarz do art. 24 ustawy o Komisji*, LEX/el., 2018.

reprzywatyzacyjnych przez Prezydenta m.st. Warszawy miały powyżej 100 lat. Powszechnym nieprawidłowym zjawiskiem stało się ustanawianie na wnioski m.st. Warszawy dla takich osób kuratorów dla osób nieznanymi z miejsca pobytu, celem przyspieszenia postępowania reprzywatyzacyjnego przez Prezydentem m.st. Warszawy. (O nieprawidłowościach w zakresie ustanawiania kuratorów poświęcony jest pkt II raportu).

W orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntowany jest pogląd, który Komisja całkowicie podziela, że skierowanie decyzji do osoby zmarłej, która w chwili wydania decyzji nie miała już przymiotu strony, jest wadliwością decyzji powodującą stwierdzenie jej nieważności na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. Zatem rozstrzygnięcie takie jest obciążone wadą nieważności i powinno być usunięte z obrotu prawnego, aby nie wywoływało skutków prawnych¹¹⁶.

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 (art. 30 k.p.a.). Zgodnie z art. 8 k.c. osoba fizyczna posiada zdolność prawną od chwili narodzin, aż do śmierci.

W tym miejscu wskazać należy, iż kodeks postępowania administracyjnego nie zawiera normy, która by wprost regulowała kwestię skutków prawnych skierowania decyzji do osoby zmarłej. Podstawową regułą postępowania administracyjnego jest prowadzenie go wobec osób żyjących. w stosunku do osoby zmarłej nie można ani wszcząć postępowania, ani prowadzić postępowania, ani skierować do osoby zmarłej decyzji.

Pojęcie rażącego naruszenia prawa zostało unormowane w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., który stanowi, iż organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która wydana została bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa. Przyjmuje się, że o rażącym naruszeniu prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. decydują łącznie trzy przesłanki: oczywistość naruszenia prawa, charakter przepisu, który został naruszony oraz racje

¹¹⁶ tak wyroki NSA: z 27.04.1983 r., II SA 261/83, OSP 1984, z. 5, poz. 108; z 14.01.2001 r., I SA 2462/99, LEX nr 82653; z 20.09.2002 r., I SA 428/01, OSP 2004, z. 3, poz. 33; a także wyroki NSA: z 11.03.2008 r., I OSK 1959/06; z 30.09.2009 r., I OSK 1429/08; z 08.02.2011 r., II OSK 99/10; z 27.10.2011 r., I OSK 1876/10; z 06.06.2012 r., I OSK 829/11; z 22.01.2014 r., I OSK 708/12; z 18.02.2016 r., I OSK 1150/14 - dostępne w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>.

ekonomiczne lub gospodarcze - skutki, które wywołuje decyzja¹¹⁷. Oczywiście naruszenia prawa polega na rzucającej się w oczy sprzeczności pomiędzy treścią rozstrzygnięcia, a przepisem prawa stanowiącym jego podstawę prawną. Skutki, które wywołuje decyzja uznana za rażąco naruszającą prawo, to skutki niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia wymagań praworządności – skutki gospodarcze lub społeczne skutki naruszenia, których wystąpienie powoduje, że nie jest możliwe zaakceptowanie decyzji jako aktu wydanego przez organ praworządny państwa¹¹⁸.

Komisja ustaliła, że w sprawach dotyczących nieruchomości położonych przy ul. Hożej 25, ul. Łochowskiej 38, ul. Nieborowskiej 15, ul. Pięknej 49, ul. Jagiellońskiej 22, ul. Noakowskiego 20, Puławskiej 137, ul. Otwockiej 10, ul. Smolnej 32 oraz ul. Nowy Świat 28, Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzje reprivatyzacyjną na osoby nieżyjące.

Przykładowo, w sprawie dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. Smolnej 32 Komisja ustaliła, że Prezydent m.st. Warszawy, prowadząc postępowanie dekretowe w dniu 24 marca 2006 r., wystąpił do Sądu z wnioskiem o ustanowienie kuratora dla osoby nieobecnej, w sytuacji gdy z materiału dowodowego zgromadzonego w postępowaniu dekretowym nasuwała się wątpliwość czy dwoje dawnych właścicieli tej nieruchomości żyje. **w konsekwencji tych zaniechań ustanowiono kuratora dla osób, które w dacie wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 3 października 2008 r. już dawno nie żyły i miałyby odpowiednio 134 i 124 lata.** Jak ustaliła Komisja, osoby te zmarły odpowiednio w dniu 1 września 1944 r. oraz w dniu 25 maja 1952 r. a więc w dacie, kiedy organ wydawał decyzję reprivatyzacyjną (3 października 2008 r.) nie żyły już od ponad pół wieku. Wydając decyzję reprivatyzacyjną, w której jako stronę wskazano osobę nieżyjącą, organ uchybił elementarnym obowiązkiem, polegającym na właściwym ustaleniu stanu faktycznego oraz kręgu stron postępowania.

W sprawie dotyczącej ul. Łochowskiej 38, Komisja w toku przeprowadzonego postępowania dowodowego ustaliła, że dawny właściciel nieruchomości, urodził się 6 stycznia 1883 r., zmarł 28 marca 1949 r., (po upływie miesiąca od złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej), **natomiast w dacie wydania decyzji z dnia 9 grudnia 2011 r., miałby**

¹¹⁷ M. Sieniuc, *Rażące naruszenie prawa w rozumieniu Kodeksu postępowania administracyjnego* [w:] *Kodyfikacja postępowania administracyjnego, Na 50-lecie k.p.a.*, red. J. Niczyporuk, Lublin 2010, s. 709-718.

¹¹⁸ Wyrok NSA z dnia 6 czerwca 2017 r., II OSK 2506/16, LEX nr 2366925.

128 lat. Materiał dowodowy zebrany przez Komisję w toku postępowania rozpoznawczego pozwolił na nie budzące wątpliwości ustalenie, że w dacie wydania przez Prezydenta m. st. Warszawy decyzji reprivatyzacyjnej dawny właściciel nieruchomości już nie żył. Prezydent m. st. Warszawy zaniechał wszelkich ustaleń, jedynie wystąpił do Sądu o ustanowienie kuratora dla osoby nieznanej z miejsca pobytu i wydał decyzję kierując ją do osoby nieżyjącej od ponad 62 lat.

W sprawie dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. Otwockiej 10, Komisja na podstawie materiału dowodowego ustaliła, że w rozpatrywanej sprawie decyzję wydano w dniu 8 grudnia 2005 r., przy czym jedna z dawnych współwłaścicielek przedmiotowej nieruchomości, wskazana jako strona postępowania, reprezentowana była przez kuratora dla osoby nieznanej z miejsca pobytu, którym był Marek M . Jak ustaliła Komisja osoba ta zmarła w dniu 27 kwietnia 1952 r. i nie żyła już w dacie wydawania decyzji przez organ dekretowy. **Postępowanie zakończone wydaniem decyzji Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 8 grudnia 2005 r. toczyło się więc w stosunku do osoby zmarłej, która w dacie wydania decyzji miałaby 105 lat.**

Natomiast w sprawie dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. Pięknej 49, Komisja w toku przeprowadzonego postępowania dowodowego ustaliła, że jeden z dawnych współwłaścicieli nieruchomości, urodził się 26 stycznia 1913 r., zmarł 14 listopada 1974 r., natomiast w dacie wydania decyzji reprivatyzacyjnej przez Prezydenta m.st. Warszawy miałby 99 lat. Oznacza to, że decyzja z dnia 29 marca 2011 r. skierowana do dawnego właściciela nieruchomości, została wydana przez organ na osobę nieżyjącą od 37 lat. Organ nie dokonał wyjaśnienia stanu faktycznego, poprzez ustalenie czy wszystkie strony postępowania żyją, tylko przez 14 lat trwania postępowania dekretowego ustanawiał kolejno 3 kuratorów dla nieznanego z miejsca pobytu, w sytuacji gdy z akt sprawy wynikało, że osoba ta prawdopodobnie nie żyje.

We wszystkich przedstawionych powyżej sprawach decyzje Prezydenta m.st. Warszawy w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, skierowane zostały do osób już nieżyjących, czyli wydane zostały z rażącym naruszeniem prawa, o którym mowa art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

3.2. Decyzje skierowane do osoby niebędącej stroną w sprawie

Jednym z częstych naruszeń prawa stwierdzonych przez Komisję w toku weryfikacji decyzji reprivatyzacyjnych Prezydenta m.st. Warszawy jest naruszenie polegające na

skierowaniu decyzji do osoby niebędącej stroną w sprawie, które zostało unormowane w art. 156 § 1 pkt 4 k.p.a.

Adresat decyzji jest stroną postępowania – decyzja dotyczy jego interesu prawnego lub obowiązku. Jest zatem konieczne skierowanie decyzji do wszystkich stron postępowania oraz wyłącznie do nich. Zgodnie z treścią art. 28 k.p.a. stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. w decyzji należy wskazać stronę/strony postępowania, co oznacza w szczególności konieczność stwierdzenia, że rozstrzygnięcie zostało wydane w stosunku do oznaczonej strony. Stronami mogą być osoby fizyczne i osoby prawne, a gdy chodzi o państwowe i samorządowe jednostki organizacyjne i organizacje społeczne - również jednostki nieposiadające osobowości prawnej (art. 29 k.p.a.). Zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych stron ocenia się według przepisów prawa cywilnego, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. (art. 30 k.p.a.).

Stwierdzenie nieważności decyzji na podstawie art. 156 § 1 pkt 4 można stosować tylko do kwalifikowanego naruszenia prawa przez skierowanie decyzji do jednostki, która w świetle przepisów prawa nie jest stroną postępowania w danej sprawie. Przy ocenie stopnia naruszenia przepisów prawa należy uwzględnić zatem, czy w toku postępowania prowadzono czynności wobec jednostki, która jest stroną w sprawie. w doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że przez pojęcie „skierowanie decyzji” należy rozumieć określenie w drodze decyzji praw i obowiązków oznaczonego podmiotu. Decyzja administracyjna może określać jedynie prawa i obowiązki strony postępowania administracyjnego (w tym znaczeniu jest ona skierowana do tego podmiotu), dlatego wadą powodującą nieważność decyzji jest określenie praw lub obowiązków podmiotów innych niż strona postępowania (skierowanie do osoby niebędącej stroną w sprawie). Chodzi tu jedynie o skierowanie decyzji do osoby, co prawda niebędącej stroną, ale mylnie traktowanej jako strona postępowania. Istota nieważności decyzji w tym przypadku wiąże się z nieprawidłowym ukształtowaniem stosunku prawnego. Do skierowania decyzji do osoby niebędącej stroną w sprawie dochodzi w sytuacji kiedy decyzja została skierowana do osoby, której nie przysługuje przymiot strony danego postępowania¹¹⁹.

Przepis art. 156 § 1 pkt 4 k.p.a. nie uzależnia bowiem stwierdzenia nieważności decyzji z powodu kierowania jej do podmiotu nie będącego stroną od wiedzy czy też zawinienia

¹¹⁹ B. Adamiak, J. Borkowski, *Kodeks postępowania...*, *op. cit.* s 882-885.

organów administracji, a jedynie od stwierdzenia samego faktu wadliwego skierowania decyzji. Podobne stanowisko zajął NSA w wyroku z dnia 6 czerwca 2012 r.¹²⁰ wskazując, iż decyzja skierowana do nieżyjącej już osoby rażąco narusza prawo w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. Na taką kwalifikację omawianej wady decyzji nie ma wpływu to, czy organ wiedział o śmierci strony postępowania oraz czy jego niewiedza była zawiniona czy też nie. Takie naruszenie powinno stanowić, że decyzja dotknięta jest wadą nieważności w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 4 k.p.a.

W wielu sprawach analizowanych przez Komisję, dochodziło do rozpoznawania przez Prezydenta m.st. Warszawy wniosków dekretowych, a następnie skierowanie decyzji do osób nie będących stroną. w tym zakresie Komisja prowadziła postępowanie rozpoznawcze dotyczące między innymi ul. Twardej 8, ul. Twardej 10, ul. Siennej 29, ul. Noakowskiego 16, ul. Poznańskiej 14, ul. Nabelaka 9, ul. Nieborowskiej 15, ul. Hożej 25, ul. Schroegera 72, ul. Mokotowskiej 8, ul. Królewskiej 39, ul. Noakowskiego 20, ul. Rakowieckiej 33, ul. Nowy Świat 28.

Jednym z przykładów nieprawidłowego działania w tym zakresie przez Prezydenta m.st. Warszawy było wydanie decyzji reprivatyzacyjnej w sprawie nieruchomości położonej przy ul. Rakowieckiej 33, co do osób, które nie były stronami w postępowaniu reprivatyzacyjnym.

W niniejszej sprawie, Komisja ustaliła, że orzeczeniem administracyjnym z dnia 20 września 1950 r. władze państwowe wywłaszczyły na rzecz SP na cele publiczne nieruchomość położoną przy ul. Rakowieckiej 33 stanowiącą w dniu 9 maja 1945 r. własność dwóch dawnych właścicieli. Wywłaszczenie zostało dokonane na podstawie dekret z dnia 7 kwietnia 1948 r. o wywłaszczeniu majątków zajętych na cele użyteczności publicznej w okresie wojny 1939-1945 r. i polegało na odjęciu prawa własności tej nieruchomości z dniem 9 maja 1945 r. Jak ustaliła Komisja, orzeczenie z dnia 20 września 1950 r. nadal pozostaje w obrocie prawnym i wywołuje skutki prawne. Mając na uwadze powyższe, Komisja ustaliła, że dawny właściciel składając w dniu 22 sierpnia 1947 r. wniosek dekretowy nie spełniał dekretowej definicji „dotychczasowego właściciela gruntu”, z uwagi na fakt, iż prawo własności zostało mu odjęte z dniem 9 maja 1945 r. na rzecz SP. w przedmiotowej sprawie, ostatnim przeddekretowym właścicielem przedmiotowego gruntu był zatem SP, który w momencie wejścia w życie dekretu

¹²⁰ Wyrok NSA z dnia 6 czerwca 2012 r. I OSK 829/11, dostępny w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>.

był jedynym podmiotem legitymowanym do złożenia wniosku dekretowego. Komisja ponadto ustaliła, że Prezydent m.st. Warszawy w aktach dotyczących reprivatyzacji niniejszej nieruchomości dysponował częścią materiału dowodowego, z którego wynikało, że nieruchomość ta została wywłaszczona na cele publiczne, a mimo to prowadził postępowania dekretowego z udziałem następców prawnych rzekomych dawnych właścicieli i skierował do nich decyzji. w ocenie Komisji, rozpoznanie merytoryczne wniosku złożonego przez rzekomego dawnego właściciela z dnia 22 sierpnia 1947 r. przez Prezydenta m.st. Warszawy i skierowanie decyzji do osób będących jego następcami prawnymi, doprowadziło do ukształtowania sytuacji prawnej osób, których w świetle prawa materialnego decyzja ta nie powinna dotyczyć.

3.3. Naruszenie zasady *res iudicata*

Kolejnym częstym naruszeniem prawa stwierdzonym przez Komisję w toku weryfikacji decyzji reprivatyzacyjnych Prezydenta m.st. Warszawy jest naruszenie zasady *res iudicata*, czyli wydawanie decyzji reprivatyzacyjnych przez Prezydenta m.st. Warszawy w sytuacji, gdy sprawy zostały już wcześniej rozstrzygnięte innymi decyzjami ostatecznymi. Naruszenie to zostało unormowane w art. art. 156 § 1 pkt 3 k.p.a.

Stwierdzenie nieważności decyzji ze względu na to, że sprawa została rozstrzygnięta decyzją ostateczną wydaną przed weryfikowaną decyzją, jest konsekwencją zasady trwałości decyzji (art. 16 § 1). Uzyskanie cechy ostateczności przez decyzję powoduje niemożność ponownego orzekania w tej sprawie bez usunięcia z obrotu prawnego tej decyzji. Jeżeli zaś pomimo to została wydana kolejna decyzja, to staje się konieczne stwierdzenie jej nieważności.

Warunkiem stwierdzenia nieważności na podstawie art. 156 § 1 pkt 3 k.p.a. jest ustalenie, że w tej samej sprawie kolejno po sobie wydane zostały dwie decyzje, z których ta pierwsza jest ostateczna¹²¹.

O tożsamości sprawy można mówić wówczas, gdy w sprawie występują te same podmioty, dotyczy ona tego samego przedmiotu [rozumianego jako interesy prawne lub obowiązki, które następnie po wydaniu decyzji stają się prawem nabytym (jego brakiem) lub obowiązkami prawnymi określonych podmiotów] i tego samego stanu prawnego

¹²¹ Zob. wyrok NSA z 15 września 1999 r., I SA/Ka 120/98, LEX nr 43920; zob. także wyrok NSA z 8 lutego 1999 r., IV SA 178/97, LEX nr 48687; wyrok NSA z 13 września 1996 r., III SA 914/95, LEX nr 27232.

w niezmienionym stanie faktycznym sprawy¹²². Dla stwierdzenia, że nastąpiło naruszenie przepisów w zakresie rozstrzygnięcia sprawy już poprzednio rozstrzygniętej inną decyzją ostateczną, koniecznym jest ustalenie tożsamości spraw - rozstrzygniętej poprzednio decyzją, mającą walor decyzji ostatecznej i decyzją kolejną. Tożsamość będzie istniała, gdy w sprawie występują te same podmioty, dotyczy ona tego samego przedmiotu i tego samego stanu prawnego - w niezmienionym stanie faktycznym tej sprawy, to jest tych elementów stanu faktycznego, które mają znaczenie dla subsumcji przepisów prawa materialnego, mającego zastosowanie w sprawach rozstrzygniętych kolejnymi decyzjami. w wyroku WSA w Warszawie z dnia 27 października 2017 r.¹²³ sąd stwierdził, że tożsamość podmiotowa sprawy administracyjnej zostaje zachowana bez względu na następstwo prawne stron.

W wielu sprawach rozpoznanych przez Komisję, dochodziło do wydania przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji już poprzednio rozstrzygniętej inną decyzją ostateczną. Prowadzenie postępowania w tej sytuacji i wydanie decyzji stanowi przesłankę nieważności decyzji określoną w art. 156 § 1 pkt 3 k.p.a.

Przykładem takich decyzji Prezydenta m.st. Warszawy są postępowania rozpoznawcze prowadzone przez Komisję dotyczące między innymi nieruchomości położonych przy ul. Wielkiej 6/Złotej 16, ul. Zielnej 7/Złotej 17, ul. Wielkiej 2/Chmielnej 50, ul. Mokotowskiej 63, ul. Mokotowskiej 40, ul. Melsztyńskiej 6, ul. Złotej 62, ul. Emilii Plater 15.

Przykładowo w sprawie dotyczącej ul. Emilii Plater 15, Komisja ustaliła, że Prezydent m.st. Warszawy wydając decyzję z dnia 2 listopada 2012 r. o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Emilii Plater 15, nie wziął pod uwagę, że kwestia ustanowienia prawa własności czasowej została już rozstrzygnięta prawomocną decyzją administracyjną: orzeczeniem administracyjnym z 30 czerwca 1950 r.

Jak ustalono na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego przez Komisję, w niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości, że zarówno decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2 listopada 2012 r., jak i orzeczenie administracyjne z 30 czerwca 1950 r., rozstrzygają o wniosku z 18 stycznia 1949 r. złożonym przez dawnych współwłaścicieli hipotecznych

¹²² Zob. wyrok NSA z 28 listopada 2000 r., I SA/Ka 1458/99, „Glosa” 2002, nr 5, s. 47; teza druga wyroku NSA z 8 lipca 1999 r., IV SA 2152/97, LEX nr 47902; wyrok NSA z 29 kwietnia 1999 r., V SA 1942/98, ONSA 2000, nr 2, poz. 76; wyrok NSA z 20 stycznia 1999 r., III SA 6434/97, LEX nr 37852; wyrok NSA z 29 kwietnia 1998 r., IV SA 1061/96, LEX nr 45166.

¹²³ Wyrok WSA w Warszawie z dnia 27 października 2017 r. sygn. akt I SA/Wa 939/17, - dostępny w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>.

o przyznanie prawa własności czasowej (obecnie prawa użytkowania wieczystego) do gruntu położonego w Warszawie przy ul. E. Plater 15 na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu.

Komisja ustaliła ponadto, że w aktach administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta m.st. Warszawy znajduje się decyzja z dnia 30 sierpnia 2013 r., w której Minister Administracji i Cyfryzacji odmówił stwierdzenia nieważności decyzji Wojewody Warszawskiego z 15 października 1992 r. wskazując, iż pozostaje w obiegu prawnym orzeczenie Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z 15 maja 1951 r., utrzymujące w mocy orzeczenie PRN m.st. Warszawy z 30 czerwca 1950 r. o odmowie przyznania prawa własności czasowej dawnym właścicielom nieruchomości przy ul. Emilii Plater 15. Podniósł również, iż z uwagi na fakt pozostawania w obiegu prawnym ww. orzeczeń, wszystkie organy administracji są nimi związane w zakresie prowadzonych postępowań administracyjnych.

W ocenie Komisji, w niniejszej sprawie nastąpiło naruszenie zasady powagi rzeczy osądzonej, gdyż Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzję z dnia 2 listopada 2012 r., mimo że orzeczenie administracyjne PRN m.st. Warszawy z dnia 30 czerwca 1950 r., odmawiające uwzględnienia wniosku o ustanowienie prawa własności czasowej, nie zostało wyeliminowane z obrotu prawnego i korzysta z przymiotu ostateczności, a Prezydent m.st. Warszawy posiadał w tym przedmiocie wiedzę.

3.4. Naruszenia przepisów dotyczących ustanawiania kuratorów

Jednym z częstych nadużyć prawa stwierdzonych przez Komisję w toku weryfikacji decyzji reprivatyzacyjnych Prezydenta m.st. Warszawy jest naruszenie dotyczące nieprawidłowego ustanawiania kuratorów dla osób nieznanych z miejsca pobytu, podczas gdy z ustaleń Komisji wynika, że osoby te zmarły. W ocenie Komisji, takie działanie Prezydenta m.st. Warszawy miało na celu przyspieszenie postępowań reprivatyzacyjnych.

Zgodnie z treścią art. 34 k.p.a., organ administracji publicznej wystąpi do sądu z wnioskiem o wyznaczenie przedstawiciela dla osoby nieobecnej lub niezdolnej do czynności prawnych, o ile przedstawiciel nie został już wyznaczony. Artykuł 34 k.p.a. reguluje sytuację, gdy osoba znana organowi administracji jest nieobecna w miejscu zamieszkania lub w miejscu pobytu w kraju i nieobecność ta nie jest krótkotrwała, a ponadto organowi administracji nie jest znane jej aktualne miejsce pobytu¹²⁴. Wyznaczenie przedstawiciela dla nieobecnej strony

¹²⁴ Zob. teza druga wyroku WSA w Poznaniu z 23 lutego 2012 r., IV SA/Po 1265/11, LEX nr 1139608.

postępowania administracyjnego na wniosek organu administracyjnego zgłoszony na podstawie art. 34 k.p.a. następuje na podstawie art. 184 k.r.o.¹²⁵

Linia orzecznicza sądów administracyjnych zakładająca, że jedynym wiarygodnym dokumentem potwierdzającym informację o śmierci strony powinien być odpis skrócony aktu zgonu sporządzony przez urząd stanu cywilnego jest prawidłowa, pod warunkiem jednak, że pogląd ten odnosi się do osób fizycznych, o których brak jest danych wskazujących na to, iż gdyby żyły, to w czasie prowadzenia postępowania administracyjnego osiągnęłyby wiek, jakiego ludzie nie dożywają¹²⁶.

Brak danych na temat sporządzenia aktu zgonu dla osoby, która w czasie prowadzenia postępowania administracyjnego miałyby liczyć więcej lat, niż ludzie są w stanie dożyć, nie czyni takiej osoby żyjącą i nie jest argumentem za ustanowieniem dla niej kuratora dla nieobecnego. Uzyskanie przez organ odpisu aktu zgonu lub prawomocnego orzeczenia sądu o stwierdzeniu zgonu, bądź uznaniu za zmarłego sprawia, że organ ten powinien zawiesić postępowanie do czasu ustalenia następców prawnych strony¹²⁷. Organ administracji publicznej, który ma wiedzę o ostatnim miejscu zamieszkania strony, może zwrócić się do sądu rejonowego właściwego dla tego miejsca z zapytaniem, czy toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłym. Jest to droga mogąca doprowadzić do ustalenia następców prawnych strony.

W tym miejscu należy podkreślić, że w sprawach rozpoznawanych przez Komisję organ prowadzący postępowanie dekretem zaniechał wyżej wskazanych czynności mających na celu ustalenie, czy strony postępowania żyją, nawet gdy z akt sprawy wynikało, że byłyby w podeszłym wieku i dla przyspieszenia postępowania występował do sądu powszechnego o ustanowienie dla takich osób – kuratora dla nieobecnego.

Zgodnie z treścią przepisu art. 184 k.r.o. dla ochrony praw osoby, która z powodu nieobecności nie może prowadzić swoich spraw, a nie ma pełnomocnika, ustanawia się kuratora. To samo dotyczy wypadku, gdy pełnomocnik nieobecnego nie może wykonywać swoich czynności albo gdy je wykonywa nienależycie. Kurator powinien przede wszystkim postarać się o ustalenie miejsca pobytu osoby nieobecnej i zawiadomić ją o stanie jej spraw.

¹²⁵ Według uchwały SN z dnia 9 lutego 1989 r., III CZP 117/88, OSNCP 1990, nr 1, poz. 11.

¹²⁶ Zob. wyrok WSA w Warszawie z dnia 9 grudnia 2005 r., I SA/Wa 93/05, LEX nr 189773 oraz wyrok WSA w Rzeszowie z dnia 5 września 2008 r., II SA/Rz 21/08, LEX nr 429511.

¹²⁷ Zob. wyrok WSA w Warszawie z dnia 9 grudnia 2005 r., I SA/Wa 93/05, LEX nr 189773.

Nie ustanawia się kuratora dla ochrony praw osoby, jeżeli istnieją przesłanki uznania jej za zmarłą.

W art. 184 § 1 k.r.o. ustawodawca wprowadził pozytywną przesłankę ustanowienia kuratora, jaką stanowi nieobecność. w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 1995 r.¹²⁸, skład orzekający podkreślił, że „z istoty swojej działanie kuratora *absentis* jest dopuszczalne i ma sens jedynie wtedy, gdy osoba, dla której kurator ten został ustanowiony, żyje, lecz jest nieobecna”. w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 maja 2003 r., SN¹²⁹ podkreślił, że nie można na podstawie art. 184 k.r.o. ustanowić kuratora dla osoby, której data urodzenia (w sprawie, w której SN wydał orzeczenie, był to 1888 r.) wskazuje, iż wątpliwe jest, ażeby żyła ona w chwili ustanowienia kuratora. Sąd opiekuńczy powinien oddalić wniosek o ustanowienie kuratora dla nieobecnego, jeżeli istnieją wymienione w art. 29-30 k.c. przesłanki uznania danej osoby za zmarłą. Powyższy pogląd wyrażony w orzecznictwie SN nie był stosowany w niektórych sprawach przez sądy powszechne ustanawiające kuratorów z art. 184 k.r.o. dla osób dawno zmarłych, dochodzących następnie roszczeń reprivatyzacyjnych¹³⁰.

Zgodnie z treścią art. 601 k.p.c. dla osoby, która z powodu nieobecności nie może prowadzić swoich spraw, a nie ma pełnomocnika, ustanawia kuratora na wniosek osoby zainteresowanej sąd opiekuńczy miejsca ostatniego zamieszkania lub pobytu osoby nieobecnej. Artykuł 601 k.p.c. realizuje materialnoprawną normę art. 184 k.r.o. przewidującą ustanowienie kuratora dla ochrony praw osoby, która – nie mając pełnomocnika – nie może z powodu nieobecności prowadzić swoich spraw albo też gdy pełnomocnik tej osoby nie może wykonywać swoich czynności lub gdy je wykonuje nienależycie. Ograniczenie znaczenia, które wynika z art. 601, jest pozorne, w związku z czym należy przyjmować, że ustanowienie kuratora *absentis* przez sąd opiekuńczy dotyczy obu sytuacji faktycznych opisanych w art. 184 k.r.o. Wniosek może złożyć każda osoba zainteresowana w rozumieniu art. 510, która wykaże ponadto konieczność ochrony przez kuratora praw nieobecnego. Jeżeli interes prawny w ustanowieniu kuratora wynika z prawa publicznego, wnioskodawcą może być również – na podstawie art. 34 § 1 k.p.a. – organ administracyjny. Kurator wyznaczony przez sąd na podstawie art. 184 § 1 k.r.o. do zastępowania strony w postępowaniu administracyjnym nie jest kuratorem prawa materialnego. Pod tą nazwą rozumie się zwykle kuratora wyznaczonego do

¹²⁸ Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 1995 r., II CRN 155/94, LEX nr 497751.

¹²⁹ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2003 r., III CA 1/03, LEX nr 83837.

¹³⁰ G. Jędrejek, *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz do art. 184 k.r.o.* LEX.

ochrony praw reprezentowanej osoby, niepolegającej jedynie na zastępowaniu jej w konkretnej sprawie. Jest on kuratorem w danym postępowaniu, podobnie jak kurator procesowy ustanowiony na podstawie art. 143 k.p.c. O charakterze kuratora decyduje cel ustanowienia, nie zaś jego podstawa prawna¹³¹. w sentencji postanowienia o ustanowieniu kuratora sąd opiekuńczy ustala zakres uprawnień kuratora *absentis*, stosownie do tego, jakich działań wymaga ochrona praw nieobecnego.

W przypadku powzięcia informacji o śmierci osoby nieznanej z miejsca pobytu w toku postępowania, kontynuacja postępowania z udziałem kuratora *absentis* jest niedopuszczalna, gdyż takie ustalenie wyłącza rację bytu i możliwość dalszego udziału kuratora oraz przesądza o niedopuszczalności czynności dokonywanych przez niego na rzecz takiej osoby¹³². Kurator ustanowiony dla osoby nieobecnej nie może działać w zakresie kompetencji kuratora spadku, a tymczasem do tego wniosku prowadziłyby uznanie dopuszczalności ustanowienia kuratora *absentis* albo dla osoby zmarłej.

Komisja w rozpoznawanych sprawach wielokrotnie spotykała się z problemem naruszenia przepisów dotyczących ustanawiania kuratorów dla osób nieobecnych, w sytuacji gdy z zebranego materiału dowodowego jednoznacznie wynikało, że dana osoba nie żyje.

Takie nieprawidłowości zostały dostrzeżone w sprawach rozpatrywanych przez Komisję dotyczących, między innymi nieruchomości położonych przy ul. Schroegera 72, ul. Skaryszewskiej 11, ul. Łochowskiej 38, ul. Otwockiej 10, ul. Smolnej 32, ul. Pięknej 49. (szerzej sprawy, które rozpatrywała Komisja opisane są w rozdziale II. Kuratorzy w procesie reprzywatyzacji).

Przykładowo w sprawie dotyczącej ul. Smolnej 32 Komisja ustaliła, że Prezydent m.st. Warszawy prowadząc postępowanie dekretowe w dniu 24 marca 2006 r. wystąpił do Sądu z wnioskiem o ustanowienie kuratora dla osoby nieobecnej. w ocenie Komisji, wniosek Prezydenta m. st. Warszawy nie był uzasadniony ponieważ organ nie wykazał należytej staranności przy ustalaniu danych dotyczących dwóch dawnych właścicieli, w tym faktu śmierci tych osób. w ocenie Komisji, przede wszystkim organ winien powziąć istotne wątpliwości czy dawni właściciele żyją już na podstawie analizy samych akt własnościowych dotyczących nieruchomości położonej przy ul. Smolnej 32. w **konsekwencji powyższych**

¹³¹ Postanowienie SN z dnia 20 marca 1991 r., III CRN 70/91, LEX nr 110597 oraz wyrok SN z dnia 23 maja 2003 r., III CA 1/03, LEX nr 83837.

¹³² Postanowienie SN z dnia 21 października 2015 r., sygn. akt III CZ 47/15, Legalis nr 1350351.

zaniechań ustanowiono kuratora dla osób, które w dacie wydania decyzji reprivatyzacyjnej w dniu 3 października 2008 r. miałyby odpowiednio 134 i 124 lata.

W sprawie dotyczącej nieruchomości, przy ul. Pięknej 49, Prezydent m.st. Warszawy w grudniu 1997 r. złożył wniosek do SR dla m.st. Warszawy o wyznaczenie kuratora do reprezentowania nieznanego z miejsca pobytu jednego z dawnych współwłaścicieli nieruchomości w postępowaniu administracyjnym w przedmiocie rozpatrzenia wniosku o przyznanie prawa użytkowania wieczystego złożonego 15 lutego 1949 r. Prezydent m.st. Warszawy do wniosku dołączył pismo z dnia 1 września 1997 r. z Centralnego Biura Adresowego, z którego wynikało, że dawny właściciel nieruchomości nie figuruje w Centralnym Biurze Adresowym. Ponadto na przedmiotowym piśmie widniała adnotacja, iż dawny właściciel „(...) prawdopodobnie nie żyje, szukamy osób mogących być następcami po (...)”.

Wniosek Prezydenta m.st. Warszawy bezrefleksyjnie został uwzględniony przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy aż trzykrotnie (z uwagi na śmierć ustanawianych kuratorów) – kolejno w 1998 r., w 1999 r. oraz 2012 r. Prezydent m.st. Warszawy występował z wnioskiem o ustanowienie kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu i przez 14 lat zaniechał wszelkich niezbędnych czynności mających na celu ustalenie czy strony postępowania żyją, podczas gdy z akt sprawy wynikało, że dawny właściciel nieruchomości prawdopodobnie nie żyje.

W dniu 1 października 2012 r. Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzję o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego między innymi na rzecz nieżyjącego dawnego właściciela, natomiast 2 października 2012 r. wystąpił dopiero do Urzędu Stanu Cywilnego m.st. Warszawa o przesłanie odpisu zupełnego aktu zgonu tej osoby, zmarłej w Warszawie w dniu 14 listopada 1974 r.

Komisja w ciągu kilku miesięcy trwania postępowania rozpoznawczego ustaliła, że dawny współwłaściciel nieruchomości urodził się 26 stycznia 1913 r., zmarł 14 listopada 1974 r., zatem w dacie wydania decyzji miałby 99 lat. Ustalenie tej okoliczności zajęło Prezydentowi m.st. Warszawy aż 14 lat.

Prezydent m.st. Warszawy rażąco (często przez długi okres trwania postępowania dekretowego) zaniechał czynności mających na celu ustalenie czy strony postępowania żyją. Pomimo posiadanych informacji – co najmniej – o ewentualnej śmierci strony, Prezydent m.st. Warszawy występował z wnioskiem o wyznaczenie kuratora do reprezentowania nieznanego z miejsca pobytu. W ocenie Komisja, miało to na celu przyspieszenie postępowania i wywierane było wpływem innych stron postępowania. Zdaniem Komisji, sądy powszechne w żaden sposób nie weryfikowały, czy wnioski o wyznaczenie kuratora do reprezentowania nieznanego z miejsca pobytu były zasadne. Sądy zaniedbywały obowiązek sprawdzenia czy dana osoba żyje, czym przyczyniły się w znaczący sposób do wypaczeń w procesie reprivatyzacji nieruchomości warszawskich.

3.5. Brak zbadania posiadania nieruchomości

Ustawą nowelizującą z 26.01.2018 r. rozszerzono katalog przesłanek zawartych w art. 30 ust. 1 ustawy o Komisji poprzez dodanie m.in. przesłanki „nieustalenia posiadania”. Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy o Komisji jedną z przesłanek w wyniku, których Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 jest wydanie decyzji reprivatyzacyjnej pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, o których mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

Wprowadzenie ww. przepisu do polskiego porządku prawnego potwierdza, że przesłanka posiadania z art. 7 ust. 1 dekretu dotyczy zarówno właściciela nieruchomości jak i jego następców prawnych. Wymieniona przesłanka wyznacza warunek *sine qua non* prawidłowości postępowania dekretowego. Wskazuje równocześnie, że wydanie decyzji reprivatyzacyjnej, pomimo „nieustalenia posiadania” prowadzi każdorazowo do jej uchylenia, stwierdzenia nieważności lub wydania decyzji reprivatyzacyjnej z naruszeniem prawa.¹³³

¹³³ A. Dalkowska, Komentarz do art. 30 ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji administracyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, [w:] A. Dalkowska (red.), Szczególne zasady usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa. Komentarz, wyd. Lex/el 2018)

Treść przepisu art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy o Komisji, obliguje Komisję do wydania jednego z rozstrzygnięć, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, w sytuacji ustalenia przez Komisję, że organ dekretowy w toku postępowania nie ustalił posiadania nieruchomości przez dotychczasowego właściciela nieruchomości lub jego następcę prawnego. Takie sformułowanie art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy o Komisji, powoduje że decyzja Komisji ma charakter decyzji związanej.

Nieustalenie posiadania, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy o Komisji, przez organ rozpoznający wniosek dekretowy polega na zaniechaniu podjęcia czynności procesowych w celu ustalenia, czy podmioty określone w art. 7 dekretu, tj. dotychczasowi właściciele nieruchomości warszawskiej, a także ich następcy prawni spełniali przesłankę posiadania nieruchomości warszawskiej w dacie złożenia wniosku dekretowego.¹³⁴

Komisja rozpatrując sprawę dekretową, ma obowiązek zbadania, czy organ wydający decyzję reprivatyzacyjną w toku postępowania podejmował czynności mające na celu ustalenie posiadania gruntu w momencie składania wniosku dekretowego przez dotychczasowego właściciela gruntu lub jego następcę prawnego.

Jednocześnie podstawą weryfikacji Komisji są ustalenia zawarte przez organ w treści wydanej przez siebie decyzji. Zgodnie bowiem z art. 107 § 1 pkt 6 k.p.a., decyzja zawiera uzasadnienie faktyczne i prawe. Uzasadnienie faktyczne decyzji powinno w szczególności zawierać wskazanie faktów, które organ uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, zaś uzasadnienie prawne – wyjaśnienie podstawy prawnej decyzji, z przytoczeniem przepisów prawa (art. 107 § 3 k.p.a.). Organ dekretowy prawidłowo prowadzący postępowanie powinien w uzasadnieniu decyzji wskazać, czy osoba składająca wniosek dekretowy była w posiadaniu gruntu na moment złożenia wniosku, a także przywołać dokumenty lub inne dowody, na podstawie których ustalił tę przesłankę. Brak takich ustaleń w treści decyzji organu dekretowego, poza naruszeniem przez ten organ art. 107 § 1 pkt 6 oraz § 3 k.p.a., obliguje Komisję do przyjęcia, że wydano decyzję reprivatyzacyjną pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej.

Pomimo upływu ponad 70 lat od momentu składania wniosków dekretowych, jest możliwe ustalenie występowania tej przesłanki. Organ dekretowy ma możliwość zwrócenia się

¹³⁴ Ibidem

do różnych instytucji, w tym do Archiwum Państwowego, o dokumentację dotyczącą pobytu i działalności osoby ubiegającej się o prawo własności czasowej w chwili składania wniosku.

W dotychczasowej pracy Komisja ustaliła, że w żadnej z weryfikowanych przez nią spraw Prezydent m.st. Warszawy nie przeprowadził odpowiedniego postępowania dowodowego i nie zbadał istotnej dla sprawy okoliczności, czy dawny właściciel lub jego następca prawny spełnił przesłankę posiadania gruntu, a tym samym, czy był osobą uprawnioną do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości warszawskiej za czynsz symboliczny.

3.6. Nabywanie roszczeń do nieruchomości warszawskiej za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o Komisji, 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 wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnej lub stwierdzenia wydania decyzji z naruszeniem prawa, przewidzianą w art. 30 ust. 1 pkt 5, stanowi rażąca sprzeczność przeniesienia roszczeń do nieruchomości warszawskiej z interesem społecznym, w szczególności jeżeli nastąpiło w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej. Komisja każdorazowo ocenia zatem przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej przez pryzmat 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 wzajemnej¹³⁵. Ustawodawca przyjął, że okolicznością przemawiającą w sposób szczególny za uznaniem, że przeniesienie roszczeń było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, jest przeniesienie roszczeń w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej. Innymi słowy, stwierdzenie rażącej niewspółmierności

¹³⁵ Zob. wyrok SN z dnia 8 stycznia 2003 r., II CKN 1097/00, LEX nr 80365.

świadczenia wzajemnego do wartości nieruchomości warszawskiej implikuje rażąco sprzeczną przeniesienia roszczeń do nieruchomości warszawskiej z interesem społecznym.

W ustawie o Komisji nie zdefiniowano pojęcia „rażącej niewspółmierności świadczenia wzajemnego”. Odwołują się do niej przepisy różnych aktów prawnych, m.in. art. 388 § 1 k.c. oraz art. 127 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe¹³⁶. Z orzecznictwa wynika jednak, że oceny należy dokonać przy uwzględnieniu przeciętnych cen i stawek stosowanych w obrocie, odnoszonych do okoliczności konkretnej sprawy¹³⁷. Przyjmuje się ponadto, że oznacza ona obiektywną nieekwiwalentność, oczywistą w porównaniu do wartości rynkowej świadczenia¹³⁸. Rażąca dysproporcja świadczeń wzajemnych może zostać uznana za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego i skutkować nieważnością czynności prawnej na podstawie art. 58 § 2 k.c.¹³⁹

Zgodnie z art. 27 ustawy o Komisji, wartość nieruchomości w postępowaniu rozpoznawczym określa rzeczoznawca majątkowy zgodnie z przepisami u.g.n., według stanu na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej. Komisja wydaje w tym celu postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii rzeczoznawcy majątkowego.

Komisja nie posiada kompetencji do deklaratoryjnego stwierdzenia nieważności umowy przeniesienia roszczeń do nieruchomości warszawskiej na podstawie przepisów materialnego prawa cywilnego. Sprawy te należą do właściwości sądów powszechnych. Przesłanka wynikająca z art. 30 ust. 1 pkt 5 stanowi jednak rozwinięcie roli Komisji, której pozycja została ogólnie nakreślona w art. 3 ust. 1 ustawy o Komisji – jako organu administracji publicznej stojącego na straży interesu publicznego. w związku z tym, nawet pomimo braku deklaratoryjnego wyroku sądu powszechnego, Komisja może wyeliminować z obrotu prawnego decyzją reprivatyzacyjną lub stwierdzić wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa w przypadku, gdy ustalą, że doszło do rażącego naruszenia zasady ekwiwalentności świadczeń. Ponadto, Komisja może zwrócić się do prokuratora o wystąpienie na podstawie art. 7 k.p.c. do sądu z żądaniem wszczęcia postępowania zmierzającego do stwierdzenia nieważności umowy przeniesienia roszczeń.

Kompetencje Komisji dotyczące oceny umów przeniesienia roszczeń, które znajdują umocowanie w ustawie o Komisji, oraz jej dotychczasowy dorobek w tym zakresie, wpisują

¹³⁶ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2171).

¹³⁷ Wyrok SN z dnia 9 września 2010 r., I CSK 69/10, LEX nr 661496.

¹³⁸ Por. wyrok SA w Warszawie z dnia 17 lipca 2015 r., I ACa 1958/14, LEX nr 1805957.

¹³⁹ Wyroki SN: z dnia 2 kwietnia 2004 r., III CK 357/2002, niepubl. oraz III CK 417/2002, niepubl.

się zarazem w kontekst zmian dostrzegalnych również w sprawach dekretowych, w orzecznictwie SN. w wyroku z dnia 17 grudnia 2015 r.¹⁴⁰ w sprawie dotyczącej roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z budynku, SN zwrócił bowiem uwagę na konieczność rozważenia, czy „(...) osoba, która nie tylko nigdy nie została pokrzywdzona działaniem dekretu warszawskiego, ale która roszczenie (...), nabyła od osoby uprawnionej za 50 złotych, czyli ułamek faktycznej wartości, odniosła korzyści z tego tytułu, kosztem środków publicznych, czyniąc z tego rodzaju działalności źródło znacznych przychodów, nieadekwatnych do zainwestowanych środków”. Podobne stanowisko zajął SO w Warszawie w wyroku z dnia 5 czerwca 2017 r.¹⁴¹ oraz w wyroku z dnia 24 lipca 2018 r.¹⁴², dotyczących odszkodowań za sprzedane lokale w nieruchomościach przy ul. Sieleckiej 36 oraz Brackiej 23. w sprawach tych sąd uznał umowy sprzedaży roszczeń za nieważne na podstawie art. 58 § 2 k.c. i oddalił powództwa ze względu na brak legitymacji czynnej powódki Marzeny K – znanej nabywcy roszczeń do nieruchomości objętych działaniem dekretu. Dostrzegalna jest w związku z tym analogia pomiędzy wyrokiem SN oraz wyrokami sądów powszechnych a działalnością Komisji. w obu przypadkach celem jest weryfikacja umów – w oparciu o różne przepisy i z różnym skutkiem prawnym – na podstawie których doszło do nabycia roszczeń do nieruchomości warszawskich przy nakładzie środków nieadekwatnych do wartości nieruchomości i przy jednoczesnym braku pokrzywdzenia nabywcy działaniem dekretu. Celem przepisu art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy o Komisji jest wzruszenie decyzji reprivatyzacyjnych, które stanowiły instrument w procedurze maksymalizacji zysków, sięgających często milionów złotych, przy minimalnym nakładzie środków nabywcy roszczeń, z pokrzywdzeniem innych podmiotów, w szczególności m.st. Warszawy, SP oraz lokatorów reprivatyzowanych nieruchomości. w toku swojej działalności Komisja ustaliła, że nabywaniem tych roszczeń zajmowały się zazwyczaj wyspecjalizowane grupy, składające się m.in. z profesjonalnych pełnomocników, w tym przedstawicieli warszawskiej adwokatury, lub osób blisko z nimi związanych. Są to osoby, przeciwko którym toczą się postępowania karne dotyczące nieprawidłowości w procesie reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, obejmujące często zarzuty korupcyjne. Stosowane przez te grupy mechanizmy nabywania roszczeń do nieruchomości polegały m.in. na ukrywaniu przed osobami uprawnionymi informacji o

¹⁴⁰ Wyrok SN z dnia 17 grudnia 2015 r., I CSK 1033/14, LEX nr 2054484.

¹⁴¹ Wyrok SO w Warszawie z dnia 5 czerwca 2017 r., I C 724/16, niepubl.

¹⁴² Wyrok SO w Warszawie z dnia 24 lipca 2018 r., I C 721/15, niepubl.

rzeczywistej wartości roszczeń oraz o realnych szansach na uzyskanie wielomilionowego odszkodowania. Zaistniała w związku z tym sytuacja znacząco odbiegająca od istoty reprivatyzacji nieruchomości warszawskich. Doszło do wypaczenia idei przywracania sprawiedliwości w procesie reprivatyzacji.

Z przeprowadzonej przez Komisję weryfikacji spraw, w których stwierdzono rażąco niewspółmierność świadczenia do wartości nieruchomości warszawskiej wynika, że zaniechanie analizy umów sprzedaży roszczeń do nieruchomości warszawskich przez Prezydenta m.st. Warszawy oraz brak woli skorzystania z podstaw prawnych kwestionowania ważności tych umów, stanowiły jedno z podstawowych źródeł patologii w procesie reprivatyzacji. Zaniedbania Prezydenta m.st. Warszawy umożliwiły wspomnianym powyżej wyspecjalizowanym grupom wstąpienie w prawa i roszczenia osób rzeczywiście pokrzywdzonych działaniem dekretu. w ocenie Komisji, gdyby zbadano zgodność umów przeniesienia roszczeń z zasadami współżycia społecznego na podstawie art. 58 § 2 k.c., a następnie podjęto działania zmierzające do deklaratoryjnego stwierdzenia nieważności tych umów, szkodliwa w skutkach społecznych reprivatyzacja nie objęłaby wielu nieruchomości warszawskich. Obowiązkiem Prezydenta m.st. Warszawy było podważenie działań z pozoru zgodnych z prawem, które skutkowały rażąco niesprawiedliwością. Przykład mec. Izabelli K , radcy prawnego śródmiejskiego ZGN, pokazuje, że było to możliwe. Kwestionowana przez nią umowa przeniesienia roszczeń o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z budynku przy ul. Hożej 25, kupionych przez Marka M za 50 zł od osoby schorowanej, w podeszłym wieku i skromnie sytuowanej, została uznana za nieważną we wspomnianym już wyroku SN z dnia 17 grudnia 2015 r.¹⁴³

¹⁴³ Zob. wyrok SN z dnia 17 grudnia 2015 r., I CSK 1033/14.

Komisja stwierdziła dotychczas nabycie roszczeń do nieruchomości w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości w 31 sprawach. Kwoty nabycia roszczeń wahały się w tych przypadkach w granicach od 0,015% do 31% wartości nieruchomości lub udziału w nieruchomości. Przykładowo, w sprawie nieruchomości przy ul. Twardej 8 roszczenia do nieruchomości wartej 121 167 858,00 zł zostały nabyte za 0,1% jej wartości. W sprawach nieruchomości przy ul. Nabelaka 9, Hożej 25, Hożej 25a oraz Hożej 23/25 roszczenia do nieruchomości zostały natomiast nabyte przez Marka M za kwoty po 500 zł. Ponadto, po wyeliminowaniu decyzji z obrotu prawnego lub stwierdzeniu wydania decyzji z naruszeniem prawa, Komisja zwracała się do prokuratora o rozważanie możliwości wystąpienia na podstawie art. 7 k.p.c. z powództwem cywilnym, zmierzającym do stwierdzenia nieważności umowy przeniesienia roszczeń.

POSTĘPOWANIA ROZPOZNAWCZE 2017					
Sygnatura	NIERUCHOMOŚĆ	Wartość nieruchomości z oszacowania	Kwota sprzedaży rozszczenia	Wielkość udziału sprzedanego	Procent
R 1/17	Twarda 8	121 167 858,00 zł	197 500,00 zł	0,88	0,1%
R 2/17	Twarda 10	121 167 858,00 zł	1 131 300,00 zł	0,14	1,0%
R 3/17	Sienna 29	21 700 000,00 zł	345 000,00 zł	1,00	1,5%
R 4/17	Noakowskiego 16	52 291 833,00 zł			
R 9/17	Marszałkowska 43	10 400 663,00 zł	2 000,00 zł	1,00	
R 10/17	Poznańska 14	9 058 187,00 zł		31,54	
R 11/17	Nabielaka 9	148 600,00 zł	1 500,00 zł	0,12	
R 12/17	Hoża 25	1 074 005,00 zł	1 500,00 zł	0,21	
R 14/17	Hoża 25a	2 253 689,00 zł	500,00 zł	0,11	
R 15/17	Hoża 23/25	176 604,00 zł	500,00 zł	0,09	
R 17/17	Schroegera 72	251 377,93 zł	10 000,00 zł	0,69	4,00%
R 21/17	Szara 1,3,5,7,9/Czerniakowska	46 013 387,00 zł		0,67	0,61%
POSTĘPOWANIA ROZPOZNAWCZE 2018					
R 1/18	Kazimierzowska 34	5 960 050,00 zł	45 875,00 zł	1,00	0,015%
R 2/18	Krakowskie Przedmieście 35	1 133 177,00 zł	3 500,00 zł	0,10	0,3%
R 3/18	Dahlberga 5	1 319 411,00 zł	94 356 678,00 zł	0,25	31,0%
R 6/18	Królewska 39	6 664 806,00 zł	106 300,00 zł	1,00	2,0%
R 10/18	Krakowskie Przedmieście 83	4 923 006,00 zł	100 000,00 zł	1,00	
R 12/18	Senatorska 7	3 684 141,00 zł	100 000,00 zł	1,00	
R 14/18	Mazowiecka 12 (działka nr 53)	5 246 756,00 zł	20 000,00 zł	0,50	1,0%
R 31/18	Mazowiecka 12 (działka nr 54)	6 024 643,00 zł	20 000,00 zł	0,50	1,0%
R 34/18	Kredytowa 6	56 104 543,00 zł	659 100,00 zł	0,78	1,5%
R 35/18	Skorupki 6	8 202 840,00 zł	90 000,00 zł	0,34	
R 38/18	Mokotowska 46A	31 167 470,00 zł	659 100,00 zł	0,41	2,0%
R 45/18	Wileza/ Skorupki 6 (działka 26/2)	111 606,00 zł	90 000,00 zł	0,21	
R 49/18	Krakowskie Przedmieście 81	318 156,00 zł	9 000,00 zł	0,13	
R 50/18	Senatorska 9	72 386,00 zł	80 000,00 zł	0,21	
R 61/18	Jana Kazimierza 1/29	433 738,00 zł	51 000,00 zł	0,08	12,0%

3.7. Wystąpienie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym

Przesłanką wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnej przez Komisję lub stwierdzenia wydania tej decyzji z naruszeniem prawa jest ustalenie, 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 o Komisji).

Wskazane w tym przepisie wyrażenia odnoszące się do „skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym” oraz „skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste” odwołują się do klauzul generalnych, zawierających kryteria otwarte „interesu społecznego” oraz „celu, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste”. Klauzula generalna to „zwrot niedookreślony zawarty w przepisie prawnym oznaczający pewne cechy funkcjonujące w jakiejś grupie społecznej, do których odsyła ten przepis przez nakaz uwzględniania ich przy ustalaniu stanu faktycznego podpadającego pod daną normę”¹⁴⁴.

Pojęcie interesu społecznego nie zostało ustawowo zdefiniowane. Jak wskazuje się jednak w orzecznictwie, pojęcie „interes społeczny” należy wiązać z działaniami na rzecz spraw istotnych ze społecznego punktu widzenia, a więc mających znaczenie dla funkcjonowania ogółu społeczności, tj. ochrona zdrowia, przyrody, wartości kulturowych czy też zabytków. Tak rozumiany interes społeczny nie jest więc pojęciem ogólnym, ale zespołem wartości istotnych i ważnych ze społecznego punktu widzenia, a które z tych właśnie względów wymagają ochrony w toczącym się postępowaniu administracyjnym¹⁴⁵. Również w doktrynie przyjmuje się, że interes społeczny powinien być pojmowany jako „wartość istotna z punktu widzenia społeczeństwa, a wartości takie powinny być chronione za pomocą norm prawa powszechnie obowiązującego”¹⁴⁶. We właściwej interpretacji przepisu art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy o Komisji, 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 prawnego¹⁴⁷.

Ochrona interesu społecznego, tj. zespołu wartości mających znaczenie dla funkcjonowania ogółu społeczności, legła u podstaw powołania Komisji. Komisja jest organem nadzoru, erygowanym w celu przywrócenia ochrony interesu społecznego poprzez

¹⁴⁴ Z. Radwański, M. Zieliński (w:) *System prawa prywatnego, t. I, Prawo cywilne – część ogólna*, red. M. Safjan, Warszawa 2012, s. 394.

¹⁴⁵ Wyrok WSA w Warszawie z dnia 7 grudnia 2015 r., IV SA/Wa 2100/15, LEX nr 2083980.

¹⁴⁶ R. Hauser, M. Wierzbowski (red.), *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, Warszawa 2017, s. 99.

¹⁴⁷ B. Adamiak, [w:] B. Adamiak, J. Borkowski, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, Warszawa 2004, s. 71.

usunięcie naruszeń prawa, które wystąpiły w trakcie i po wydaniu decyzji w oparciu o przepisy dekretu (art. 3 ustawy o Komisji). Wylimitowanie naruszeń i nieprawidłowości, jakie wystąpiły przy wydawaniu decyzji reprivatyzacyjnych przez Prezydenta m.st. Warszawy, z uwagi na ich skalę, wymagało podjęcia działań nadzwyczajnych, umożliwiających Komisji usunięcie tych wszystkich skutków prawnych zaistniałych w wyniku wydania decyzji reprivatyzacyjnych, które w sposób oczywisty naruszają konstytucyjny porządek prawny. Z tego też względu postępowanie przed Komisją jest szczególnym postępowaniem weryfikacyjnym.

Powyższe założenia znajdują odzwierciedlenie w treści art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy o Komisji, który umożliwia wylimitowanie decyzji reprivatyzacyjnej z obrotu prawnego lub stwierdzenie wydania tej decyzji z naruszeniem prawa, w sytuacji, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała skutki rażąco sprzeczne z interesem społecznym. Możliwość wylimitowania decyzji reprivatyzacyjnej z obrotu prawnego lub stwierdzenia wydania decyzji z naruszeniem prawa na podstawie art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy o Komisji jest ograniczona do sytuacji szczególnych. Jest ona obwarowana spełnieniem rygorystycznej przesłanki odwołującej się do gradacji naruszeń interesu społecznego. Nie każde naruszenie interesu społecznego może prowadzić do wylimitowania decyzji z obrotu prawnego lub stwierdzenia jej wydania z naruszeniem prawa, a jedynie takie, które osiągnie najwyższy, rażący stopień. Wskazany przepis ustawy respektuje zasadę trwałości decyzji administracyjnych przewidzianą w art. 16 k.p.a., a w konsekwencji również pośrednio prawo własności związane z wydaniem decyzji reprivatyzacyjnych, umożliwiając zarazem odstępianie od tej zasady, jeśli skutki decyzji są nie do pogodzenia z interesem społecznym. Dokonując oceny skutków decyzji reprivatyzacyjnych Prezydenta m.st. Warszawy w badanych sprawach Komisja miała na względzie, że ochronie podlega nie tylko prawo użytkowania wieczystego i związane z nim prawo własności budynku beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej, ale również prawo własności komunalnej, która w związku z wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej ulega uszczupleniu. Ochroną objęte są także prawa lokatorów, jako „inne prawa majątkowe” w rozumieniu przepisu art. 64 ust. 1 Konstytucji RP. Prawa wszystkich tych podmiotów podlegają równej ochronie, wynikającej z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP. w związku z tym Komisja doszła do wniosku, że dokonywanie analizy skutków wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnej wyłącznie z perspektywy praw beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej jest bezzasadne.

Na podstawie analizowanych dotychczas spraw, Komisja ustaliła, że skutki rażąco sprzeczne z interesem społecznym, zaistniałe w związku z wydaniem decyzji reprivatyzacyjnych przez Prezydenta m.st. Warszawy, dotyczyły przede wszystkim lokatorów zreprivatyzowanych nieruchomości. w uproszczeniu, zidentyfikowano następujące rodzaje skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, które objęły lokatorów:

- radykalne pogorszenie sytuacji prawnej i faktycznej lokatorów reprivatyzowanych nieruchomości przy wykorzystaniu mechanizmów prawnych, w tym kilkukrotne zwiększenie stawki czynszu najmu za lokale, będące skutkiem podwyżek powstanie zadłużenia i wypowiedanie umów najmu, postępowania sądowe o zapłatę czynszu najmu oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, sądowe postępowania eksmisyjne oraz postępowania egzekucyjne, meldowanie w lokalach osób, które faktycznie nigdy w nich nie zamieszkiwały;
- stosowanie wobec lokatorów różnorodnych i wyszukanych form nacisku i przemocy w celu zmuszenia ich do opuszczenia zajmowanych lokali, m.in. nachodzenie lokatorów w ich mieszkaniach, naruszanie miru domowego, próby wtargnięcia do mieszkań poprzez wycięcie sztab antywłamaniowych szlifierką kątową, utrudnianie lub uniemożliwianie lokatorom korzystania z lokali oraz części wspólnych nieruchomości, żądanie od lokatorów comiesięcznych opłat za możliwość wejścia do budynku, przeprowadzanie uporczywych, długotrwałych prac remontowych, a także związane z tym życie w ciągłym stresie ze względu na obawę utraty mieszkania i zagrożenie bezdomnością;
- pozbawienie lokatorów uprawnień wynikających z ich szczególnego statusu, tj. lokatorów komunalnych.

W sposób najbardziej dotkliwy skutki rażąco sprzeczne z interesem społecznym objęły kategorie osób zasługujących na szczególną ochronę: osoby chore, niepełnosprawne, w podeszłym wieku, nawet powyżej 90. roku życia, rodziny z małymi dziećmi. Do kategorii tej należą również Powstańcy Warszawscy, m.in. mjr Czesław M . Osobami szczególnie pokrzywdzonymi są również ci, których bliscy odbudowywali kamienice ze zniszczeń podczas II wojny światowej, np. Jolanta B , lokatorka kamienicy przy ul. Nabelaka 9 i znana obrończyni praw lokatorów, oraz osoby eksmitowane, które przez wiele lat remontowały mieszkania z własnych środków, a nie otrzymały zwrotu poczynionych nakładów.

Analizując sytuację lokatorów reprivatyzowanych budynków, Komisja zauważyła, że w wielu sprawach została naruszona przewidziana w art. 30 Konstytucji RP zasada

nienaruszalności i poszanowania godności człowieka, otwierająca katalog zasad konstytucyjnych. Zasada ta została usytuowana w Konstytucji RP przed wolnościami i prawami ekonomicznymi, do których należy prawo własności i inne prawa majątkowe. Znaczenie tej zasady w polskim porządku prawnym stanowi zarazem odzwierciedlenie standardów prawa międzynarodowego, wynikających chociażby z preambuły do Międzynarodowego Paktu Praw Obywatelskich i Politycznych¹⁴⁸ oraz Międzynarodowego Paktu Praw Gospodarczych, Społecznych i Kulturalnych¹⁴⁹. w badanych przez Komisję sprawach niejednokrotnie dochodziło do naruszenia godności człowieka ze względu na nadanie priorytetu prawom ekonomicznym. Szczegółowy opis sytuacji lokatorów reprzywatyzowanych budynków, w tym sposobów utrudniania lokatorom korzystania z lokali, mających na celu zmuszenie ich do opuszczenia mieszkań, znajduje się w dalszej części niniejszego raportu Komisji, zob. VIII. Skutki społeczne decyzji reprzywatyzacyjnych wydawanych przez Prezydenta m.st. Warszawy.

Skutki decyzji reprzywatyzacyjnych Prezydenta m.st. Warszawy rażąco sprzeczne z interesem społecznym objęły ponadto samo m.st. Warszawę. Za tego rodzaju skutki, Komisja uznała przejście przez osoby prywatne własności budynku odbudowanego i utrzymywanego przez lata ze środków publicznych, kosztem uszczuplenia mienia komunalnego, bez rozliczenia poczynionych nakładów. Dokonując oceny skutków takich decyzji reprzywatyzacyjnych Prezydenta m.st. Warszawy, Komisja miała na względzie realia, w których dokonywano odbudowy reprzywatyzowanych budynków. Warszawa podczas II wojny światowej została doszczętnie zniszczona. Odbudowa stolicy była możliwa przede wszystkim dzięki ogromnemu wysiłkowi społeczeństwa. Projekt odbudowy stolicy, motywowany w głównej mierze pobudkami patriotycznymi, był jednym z najbardziej ambitnych projektów, gdyż dotychczas nikt nie próbował odbudowywać miasta zniszczonego wojną na taką skalę. Odbudowa miasta wyniszczonego pod względem gospodarczym, w którym brak było materiałów budowlanych i odpowiedniego sprzętu, dokonana została dzięki dobrowolnym datkom, napływowi byłych mieszkańców oraz ich motywacji. Ostatecznie, odbudowane w takich warunkach budynki, przypadły jednak osobom prywatnym bez rozliczenia zainwestowanych środków. Wskazany problem Komisja zidentyfikowała w sprawie dotyczącej nieruchomości przy ul. Mariensztat 9.

¹⁴⁸ Międzynarodowy Pakt Praw Obywatelskich i Politycznych otwarty do podpisu w Nowym Jorku dnia 19 grudnia 1966 r., załącznik (Dz. U. z 1977 r. Nr 38, poz. 167).

¹⁴⁹ Międzynarodowy Pakt Praw Gospodarczych, Społecznych i Kulturalnych, otwarty do podpisu w Nowym Jorku dnia 19 grudnia 1966 r., załącznik (Dz. U. z 1977 r. Nr 38, poz. 169).

3.8. Wydanie decyzji na podstawie fałszywych dowodów oraz wydanie decyzji w wyniku przestępstwa

W art. 30 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o Komisji wskazano, że Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli: dowody, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, okazały się fałszywe oraz decyzja reprivatyzacyjna została wydana w wyniku przestępstwa.

W art. 30 ust. 2 ustawy o Komisji wskazano ponadto, że Komisja może wydać decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, również przed stwierdzeniem sfalszowania dowodów wymienionych w ust. 1 pkt 1 lub popełnienia przestępstwa, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, orzeczeniem sądu lub innego organu, jeżeli:

- 1) sfalszowanie dowodu lub popełnienie przestępstwa nie budzi wątpliwości, a wydanie tej decyzji jest niezbędne dla uniknięcia niebezpieczeństwa dla życia lub zdrowia ludzkiego albo poważnej szkody dla interesu społecznego lub interesu prywatnego;
- 2) postępowanie karne jest zawieszono ze względu na ukrycie się lub ucieczkę sprawcy, postępowanie umorzono ze względu na niewykrycie sprawcy albo nie może być ono prowadzone ze względu na przedawnienie karalności lub śmierć sprawcy.

Powyższe przesłanki są tożsame z podstawami wznowienia postępowania. Podstawą tego uregulowania było wyposażenie Komisji w możliwości kontroli prawidłowości decyzji pod kątem niektórych okoliczności, które mogłyby stanowić również podstawę wznowienia postępowania, z tym że bez ograniczeń o charakterze czasowym i związanych z autokontrolą organów, które dotyczą tego trybu. w odniesieniu do przesłanek związanych ze sfalszowaniem dowodów lub popełnieniem przestępstwa w ustawie przewidziano – podobnie jak w art. 145 § 2 k.p.a. – wyłączenie wymagania prejudykatu w postaci prawomocnego orzeczenia sądu potwierdzającego zaistnienie tych okoliczności. Decyzje te – zgodnie z art. 30 ust. 2 – mogą również zostać wydane przed stwierdzeniem sfalszowania dowodów, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, lub popełnienia przestępstwa, jeżeli sfalszowanie dowodu lub popełnienie przestępstwa nie będzie budzić wątpliwości, a wydanie tej decyzji będzie niezbędne dla uniknięcia niebezpieczeństwa dla życia lub zdrowia ludzkiego albo poważnej szkody dla interesu społecznego.¹⁵⁰

¹⁵⁰ uzasadnienie do projektu ustawy o Komisji, druk sejmowy nr 1056

W ocenie Komisji przesłanka wymieniona w art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o Komisji wystąpiła w sprawie ul. Noakowskiego 16. Rozpatrując sprawę przedmiotowej nieruchomości, Komisja dotarła do akt dyscyplinarnych SA w Olsztynie dotyczących Jana Norberta W (znak akt Sd: 1/46), w których znajdowały się nowe dokumenty w postaci dwóch wyroków sądowych. w wyroku wydanym przez SO w Warszawie III Wydział Karny w sprawie o sygn. akt III IK 279/48, Sąd skazał Leona K za przestępstwa fałszerstwa dokumentów pełnomocnictw i umowy kupna-sprzedaży, mające bezpośredni związek z przejściem prawa własności nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie. Po wniesionej rewizji, SA w Warszawie wydał w sprawie o sygn. II KA 412/49 wyrok z dnia 13 maja 1950 r., utrzymujący w mocy powyższy wyrok SO w Warszawie.

Ujawnione przez Komisję wyroki Sądów wykazały, że Roman K i Zygmunt S nabyli nieruchomość ul. Noakowskiego 16 na podstawie sfałszowanych pełnomocnictw. Zostali wpisani w księdze hipotecznej jako właściciele nieruchomości, a następnie złożyli wnioski dekretowe. Konsekwencją powyższych działań było wydanie pozytywnej decyzji reprivatyzacyjnej przez Prezydenta m.st. Warszawy na rzecz spadkobierców Romana K oraz Zygmunta S. Dowody, na których podstawie ustalono istotne w sprawie okoliczności faktyczne – w postaci osób uprawnionych do złożenia wniosku – z uwagi na podrobienie pełnomocnictw przez Leona K okazały się fałszywe. Szerzej o procesie reprivatyzacji nieruchomości Noakowskiego 16 i o dostrzeżonych przez Komisję nieprawidłowościach w pkt V.1. raportu Inne ciekawe sprawy Komisji.

Komisja dokonując weryfikacji decyzji reprivatyzacyjnych Prezydenta m.st. Warszawy nie korzystała dotychczas z zamieszczonej w art. 30 ust. 1 pkt 2 przesłanki, ponieważ w rozpatrywanych sprawach nie zapadły prawomocne orzeczenia sądów, które pozwoliłyby stwierdzić, wydanie decyzji reprivatyzacyjnej w wyniku przestępstwa. w wielu sprawach prowadzonych lub zakończonych przez Komisję prokuratura postawiła urzędnikom, pełnomocnikom profesjonalnym, beneficjentom decyzji, oraz osobom związanym z reprivatyzacją szereg zarzutów. Opis postawionych zarzutów związanych z reprivatyzacją nieruchomości znajduje się w pkt VII.2. Działalność prokuratury. Charakterystyka aktów oskarżenia skierowanych przez Prokuraturę Regionalną we Wrocławiu.

3.9. Wyjście na jaw nowych okoliczności faktycznych i nowych dowodów

Przesłanka wyjścia na jaw nowych okoliczności faktycznych i nowych dowodów, przewidziana w art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o Komisji, jest tożsama z treścią art. 145 § 1 pkt 5 k.p.a. w myśl tego przepisu, w sprawie zakończonej decyzją ostateczną wznawia się postępowanie, jeżeli wyjdą na jaw istotne dla sprawy nowe okoliczności faktyczne lub nowe dowody istniejące w dniu wydania decyzji, nieznane organowi, który wydał decyzję. Spełnienie przesłanki określonej w art. 145 § 1 pkt 5 k.p.a. (i tożsamej z nią przesłanki wynikającej z art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.) następuje wówczas, gdy łącznie:

- pojawiły się w sprawie nowe okoliczności faktyczne lub nowe dowody, nieznane organowi, który wydał decyzję reprivatyzacyjną;
- okoliczności te lub dowody są istotne dla sprawy;
- okoliczności te lub dowody istniały w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej.

Zgodnie z treścią przepisu relewantne są okoliczności faktyczne, czyli zdarzenia istotne z punktu widzenia stosowanej normy¹⁵¹. Za okoliczność faktyczną lub dowód nie można natomiast uznać odmiennej wykładni przepisu prawa¹⁵².

Okoliczności lub dowody nowe, to takie, którymi organ nie dysponował i które nie były mu znane. Zakresem tego pojęcia objęte są zarówno okoliczności i dowody nieznane stronie oraz organowi i dopiero nowo odkryte (*noviter reperta*), jak i okoliczności i dowody nieznane organowi, które jednak mogły być znane stronie już w toku postępowania głównego, a które zostały dopiero po raz pierwszy przez stronę skutecznie zgłoszone (*noviter producta*)¹⁵³.

Co istotne, nowe okoliczności lub nowe dowody powinny być podstawą wydania odmiennej decyzji niż ta, która zapadła poprzednio. Tak należy rozumieć ich „istotne znaczenie dla sprawy”. Innymi słowy, nowe okoliczności, nieznane organowi, a istniejące w dniu wydania kwestionowanej decyzji, muszą być prawnie relewantne – z punktu widzenia znajdującego zastosowanie w sprawie przepisu prawa materialnego¹⁵⁴. Powyższe stanowisko

¹⁵¹ M. Pułło, *Nowe okoliczności i nowe dowody jako podstawa wznowienia postępowania administracyjnego*, „Państwo i Prawo” 2004, nr 8, s. 52.

¹⁵² Wyroki NSA: z dnia 7 lipca 1988 r., IV SA 419/88, GAP 1988, nr 21, s. 42 oraz z dnia 13 lipca 1994 r., III SA 1800/93, ONSA 1995, r 3, poz. 114.

¹⁵³ M. Pułło, *Nowe okoliczności...*, op.cit., s. 52.

¹⁵⁴ J. Świątkiewicz, *Nowe okoliczności w sprawie jako przyczyna wznowienia postępowania administracyjnego*, „Państwo i Prawo” 1963, nr 4, s. 646.

znajduje również odzwierciedlenie w orzecznictwie sądów administracyjnych. Przykładowo, w wyroku z dnia 25 czerwca 1985 r. NSA stwierdził, że „przez nową okoliczność istotną dla sprawy należy rozumieć taką okoliczność, która mogła mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia sprawy, a więc prawdopodobnie w sprawie zapadłaby decyzja co do swej istoty odmienna od rozstrzygnięcia dotychczasowego”¹⁵⁵. Ujawnieniu nowych okoliczności lub nowych dowodów powinno w związku z tym towarzyszyć przypuszczenie, że gdyby organ dysponował wiedzą na jego temat w toku postępowania, zostałaby wydana decyzja o innej treści¹⁵⁶.

Na podstawie weryfikowanych dotychczas decyzji reprivatyzacyjnych Prezydenta m.st. Warszawy, Komisja stwierdziła istnienie różnego rodzaju nowych okoliczności i nowych dowodów istniejących w dniu wydania decyzji, nieznanymi organowi, który wydał decyzję

Przykładowo, w sprawie dotyczącej nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 nowym dowodem okazał się wyrok SO w Warszawie z 1948 r. skazujący rzekomego pełnomocnika dawnych hipotecznych właścicieli nieruchomości za przestępstwo fałszerstwa pełnomocnictw, na podstawie których nieruchomość została sprzedana w imieniu rzekomych mocodawców. Za nowy dowód uznano również wyrok z 1948 r. skazujący notariusza za podrobienie m.in. aktu notarialnego w postaci dokumentu pełnomocnictwa, który został użyty przez rzekomego pełnomocnika dawnych właścicieli hipotecznych. Ze zgromadzonego przez Komisję materiału dowodowego wynikało, że gdyby Prezydent m.st. Warszawy dysponował wskazanymi dowodami, nigdy nie powinno dojść do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz następców prawnych osób, które prawa do nieruchomości nabyły z naruszeniem prawa.

Z kolei w sprawie dotyczącej nieruchomości przy ul. Emilii Plater 12 Komisja ustaliła, że postępowanie spadkowe po dawnym właścicielu nieruchomości zostało przeprowadzone dwukrotnie. Nowym dowodem istniejącym w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej, nieznanym Prezydentowi m.st. Warszawy, okazało się postanowienie Sądu Grodzkiego w Warszawie z 1949 r. o stwierdzeniu nabycia spadku po dawnym właścicielu nieruchomości. Prezydent m.st. Warszawy ustalając następstwo prawne po dawnym właścicielu nieruchomości oparł się natomiast na późniejszym postanowieniu SR dla m.st. Warszawy w Warszawie z 1990 r., w którym określono inny krąg spadkobierców.

¹⁵⁵ Wyrok NSA z dnia 25 czerwca 1985 r., I SA 198/85, ONSA 1985, nr 1, poz. 35.

¹⁵⁶ Wyrok NSA z dnia 15 maja 2019 r., I OSK 2272/18, LEX nr 2657668.

W sprawie nieruchomości przy ul. Schroegera 72 Komisja ustaliła istnienie nowej okoliczności faktycznej polegającej na tym, że jeden z pierwotnych współwłaścicieli nieruchomości nie był wstępnym jednym z beneficjentów decyzji. w konsekwencji beneficjentem decyzji została osoba nieuprawniona.

3.10. Naruszenie prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu

Kolejnym z częstych naruszeń prawa stwierdzonych przez Komisję w toku weryfikacji decyzji reprivatyzacyjnych Prezydenta m.st. Warszawy jest naruszenie prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu. Zasada czynnego udziału strony w postępowaniu została wyrażona w art. 10 § 1 k.p.a., zgodnie z którym organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania. Organy administracji publicznej obowiązane są ponadto, przed wydaniem decyzji, umożliwić stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Odstąpienie od tej zasady jest możliwe w sytuacjach wyjątkowych – wówczas, gdy szybkie załatwienie sprawy ma priorytetowe znaczenie ze względu na niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzkiego albo ze względu na grożącą niepowetowaną szkodę materialną (art. 10 § 2 k.p.a.). w takim przypadku na organie spoczywa dodatkowy obowiązek polegający na sporządzeniu adnotacji, z której wynika przyczyna odstąpienia od zasady czynnego udziału stron (art. 10 § 3 k.p.a.). Naruszenie zasady czynnego udziału strony w postępowaniu stanowi przesłankę wznowienia postępowania na podstawie art. 145 § 1 pkt 4 k.p.a. Zgodnie z art. 147 k.p.a. wznowienie postępowania z tej przyczyny następuje na żądanie strony.

Komisja ustaliła, że Prezydent m. st. Warszawy nie uwzględniał jako stron postępowania właścicieli wyodrębnionych lokali, którym przysługiwały udziały w użytkowaniu wieczystym gruntu, pomimo że z akt postępowania niejednokrotnie wynikało, iż organ ten dysponował informacjami o wyodrębnieniu lokali. Właścicielom wyodrębnionych lokali, będącym zarazem użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej, przysługuje prawo do czynnego udziału w każdym stadium postępowania, w tym do brania udziału w przeprowadzaniu dowodów oraz do zaskarżania – w przypadkach określonych ustawą – wydawanych w ich toku aktów administracyjnych. Interes prawny właścicieli lokali wynika z przepisów u.w.l. Stronami postępowania powinni być nie tylko następcy prawni pierwotnych właścicieli nieruchomości, ale także inne osoby, którym przysługuje tytuł prawnorzeczowy do nieruchomości. Ich prawa mogą bowiem w oczywisty sposób uniemożliwiać zaspokojenie roszczeń pierwotnych właścicieli lub ich następców prawnych. w ocenie Komisji,

uniemożliwienie właścicielom wyodrębnionych lokali realizacji uprawnień procesowych wpływających ze statusu strony godziło w konstytucyjną zasadę równości, wyrażoną w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP, a także w zasadę ochrony własności przewidzianą w art. 64 ust. 1 Konstytucji RP. Jest również sprzeczne z ugruntowaną linią orzecniczą NSA¹⁵⁷. Komisja podziela stanowisko NSA wyrażone w wyroku z dnia 9 lipca 2015 r.¹⁵⁸, iż brak jest dostatecznego uzasadnienia dla przyjęcia poglądu, że w postępowaniu dotyczącym stanu prawnego określonej nieruchomości mogłyby brać udział jedynie osoby, które roszczą sobie w stosunku do niej określone prawa, a z drugiej strony nie mogłyby brać w nim udziału osoby, którym takie prawa już przysługują, choć na innej podstawie prawnej.

Brak udziału właścicieli wyodrębnionych lokali, będących zarazem użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej oznacza naruszenie art. 10 § 1 k.p.a. Stanowi zarazem podstawę wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnej lub stwierdzenia wydania decyzji z naruszeniem prawa na podstawie art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy o Komisji, jako inne naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Co istotne, naruszenie zasady czynnego udziału stron w postępowaniu przed Prezydentem m.st. Warszawy jest uwzględniane przez Komisję z urzędu, w przeciwieństwie do regulacji przyjętej w art. 147 k.p.a., przepisy ustawy o Komisji nie uzależniają bowiem uwzględnienia tej przesłanki od stosownego żądania strony.

Komisja stwierdziła dotychczas naruszenie prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu w sprawach dotyczących nieruchomości przy ul. Poznańskiej 14, ul. Noakowskiego 16, ul. Hożej 25a, ul. Jagiellońskiej 22, ul. Kredytowej 6 oraz ul. Polnej 46. Co istotne, do wskazanego naruszenia dochodziło, mimo że Prezydent m.st. Warszawy dysponował informacjami na temat wyodrębnienia lokali, o czym świadczą materiały zawarte w aktach sprawy. Przykładowo, w sprawie dotyczącej nieruchomości przy ul. Poznańskiej 14 przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej Prezydent m.st. Warszawy dysponował zarówno decyzją SKO w Warszawie, jak i wypisem z rejestru gruntów, zawierającymi listę współużytkowników wieczystych nieruchomości. w aktach sprawy dotyczącej nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 znajdował się wypis z rejestru gruntów, z którego wynikały dane

¹⁵⁷ Wyroki NSA: z dnia 8 lutego 2007 r., I OSK 1110/06, LEX nr 362467; z dnia 24 kwietnia 2008 r., I OSK 264/08, LEX nr 469750; z dnia 31 marca 2011 r., I OSK 798/10, LEX nr 1079831; z dnia 27 maja 2015 r., I OSK 508/14 OSP 2017 nr 10 poz 104

użytkowników wieczystych jednej z działek. Można w związku z tym, wskazać na istnienie błędnej praktyki Prezydenta m.st. Warszawy, polegającej na pomijaniu właścicieli wyodrębnionych lokali w postępowaniach reprivatyzacyjnych, pomimo znajdujących się w aktach informacji na temat właścicieli tych lokali.

Wniosek 9

Pominięcie udziału właścicieli wyodrębnionych lokali w postępowaniach reprivatyzacyjnych skutkowało zmniejszeniem poziomu kontroli nad procesem reprivatyzacji nieruchomości warszawskich. Właściciele wyodrębnionych lokali, będący zarazem współużytkownikami wieczystymi nieruchomości, często kwestionowali wątpliwą legitymację następców prawnych wnioskodawców dekretowych, korzystali ze swoich uprawnień wynikających ze statusu strony i weryfikowali czynności urzędników Urzędu m.st. Warszawy. Brak udziału właścicieli wyodrębnionych lokali miał wpływ na przyśpieszenie postępowania reprivatyzacyjnego kosztem transparentności procesu reprivatyzacji.

W ocenie Komisji, pracownicy Urzędu m.st. Warszawy mieli świadomość naruszania praw właścicieli wyodrębnionych lokali do czynnego udziału w postępowaniach reprivatyzacyjnych. Świadczą o tym próby obejścia zasady czynnego udziału stron w postępowaniu poprzez wydawanie dwóch decyzji reprivatyzacyjnych w stosunku do tej samej nieruchomości – jednej o odmowie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w części obejmującej wyodrębnione lokale, z udziałem właścicieli tych lokali, drugiej o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w części, w której nie doszło do wyodrębnienia lokali – już bez udziału właścicieli wyodrębnionych lokali. Opisany sposób prowadzenia postępowania Komisja zidentyfikowała przykładowo w sprawie dotyczącej nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 63.

3.11. Indemnizacja

Kolejną przesłanką wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnej lub stwierdzenia wydania tej decyzji z naruszeniem prawa, określoną w art. 30 ust. 1 pkt 7 ustawy o Komisji, jest wydanie decyzji pomimo przyznania, na podstawie przepisów odrębnych, świadczenia w związku z

przejściem własności nieruchomości. Wspomniane „przepisy odrębne”, na podstawie których przyznano świadczenie w związku z przejściem własności nieruchomości to przepisy tzw. umów (układów) indemnizacyjnych, czyli dwustronnych umów międzynarodowych zawartych przez Polskę w latach 1948-1971 z dwunastoma państwami, których obywatele zostali pozbawieni mienia na podstawie polskich przepisów nacjonalizacyjnych lub komunalizacyjnych. Kwestie te zostały uregulowane w następujących umowach międzynarodowych zawartych z:

1. Francją – w Układzie z 19 marca 1948 r. dotyczącym udzielenia przez Polskę odszkodowania dla interesów francuskich dotkniętych przez ustawę polską z dnia 3 stycznia 1946 r. o nacjonalizacji;
2. Szwajcarią – w Układzie między Rzeczpospolitą Polską a Konfederacją Szwajcarską dotyczącym odszkodowania dla interesów szwajcarskich w Polsce z dnia 25 czerwca 1949 r. (z późniejszym uzupełnieniem);
3. Szwecją – w Układzie między rządem polskim a rządem szwedzkim w sprawie odszkodowania dla interesów szwedzkich w Polsce zawartym w Sztokholmie dnia 16 listopada 1949 r. (z późniejszym uzupełnieniem);
4. Danią – w Protokole nr 1 w sprawie interesów i mienia duńskiego w Polsce z dnia 12 maja 1949 r. i Protokole nr 2 w sprawie interesów i mienia duńskiego w Polsce z dnia 26 lutego 1953 r.;
5. Wielką Brytanią i Irlandią Północną – w Układzie z dnia 11 listopada 1954 r., pomiędzy rządem PRL a rządem Zjednoczonego Królestwa Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej dotyczącym załatwienia spraw finansowych;
6. Norwegią – w Układzie między Królewskim Rządem Norweskim a rządem PRL dotyczącym likwidacji wzajemnych roszczeń finansowych z dnia 29 grudnia 1955 r.;
7. Stanami Zjednoczonymi Ameryki – w Umowie między rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej i rządem PRL dotyczącej roszczeń obywateli Stanów Zjednoczonych z dnia 16 lipca 1960 r.;
8. Belgią i Luksemburgiem – w Układzie z dnia 14 listopada 1963 r. między rządem PRL z jednej strony a rządem Belgii i rządem Wielkiego Księstwa Luksemburga z drugiej strony dotyczącym odszkodowania za niektóre interesy belgijskie i luksemburskie w Polsce;
9. Grecją – w Układzie z dnia 22 listopada 1963 r. między rządem PRL a królewskim rządem Grecji dotyczącym odszkodowania za interesy greckie w Polsce;

10. Holandią – w Układzie między rządem PRL a rządem Królestwa Holandii dotyczącym odszkodowania za niektóre interesy holenderskie w Polsce z dnia 20 grudnia 1963 r.;
11. Austrią – w Układzie z dnia 6 października 1970 r. między PRL a Republiką Austrii o uregulowaniu określonych zagadnień finansowych;
12. Kanadą – w Układzie między rządem PRL a rządem Kanady dotyczącym uregulowania spraw finansowych z dnia 15 października 1971 r.

Układy indemnizacyjne nie zostały ratyfikowane ani ogłoszone w Dzienniku Ustaw. w konsekwencji, nie stanowiły one źródła prawa w polskim porządku prawnym i nie wywierały wpływu na stosunki prawnorzeczowe w płaszczyźnie prawa krajowego. Ich istota sprowadzała się do uregulowania kwestii odszkodowawczych pomiędzy państwami-stronami umowy. Państwa, z którymi Polska zawarła umowy indemnizacyjne, przejęły roszczenia swoich obywateli w ramach znanej w międzynarodowym prawie zwyczajowym opieki dyplomatycznej, co doprowadziło do „przeniesienia” roszczeń na poziom relacji międzypaństwowych. Zawarcie umów indemnizacyjnych i ich wykonanie oznaczało zwolnienie Rządu Polskiego z odpowiedzialności odszkodowawczej względem drugiej strony umowy, niezależnie od tego, czy roszczenia odszkodowawcze poszczególnych podmiotów, wynikające z polskich przepisów nacjonalizacyjnych lub komunalizacyjnych, zostały realnie zaspokojone. Odpowiedzialność za zaspokojenie roszczeń odszkodowawczych została przejęta przez drugą stronę układu. Układy miały w związku z tym charakter tzw. umów ryczałtowych (*lump sum agreements, global settlement agreements*). Uregulowanie w prawie krajowym spraw związanych ze stanem prawnym nieruchomości przejętych przez państwo wymagało wydania odpowiednich przepisów krajowych. Z tego względu została przyjęta ustawa o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa, na której podstawie decyzję wydaje Minister Finansów¹⁵⁹.

Na marginesie należy zaznaczyć, że – jak zwrócono uwagę w orzecznictwie – uregulowanie przyjęte w art. 1 ust. 1 ustawy o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa, jest nieściśle i nie może być interpretowane z zastosowaniem reguł wykładni językowej. Z przepisu art. 1 ust. 1 tej ustawy wynika bowiem, że jej przepisy stosuje się do wpisów na rzecz SP w księgach wieczystych praw do nieruchomości, które to

¹⁵⁹ Wyrok składu siedmiu sędziów NSA z dnia 17 maja 1999 r., OSA 2/98, ONSA 1999, nr 4, poz. 110.

nieruchomości i prawa przeszły na rzecz SP na podstawie umów międzynarodowych o uregulowaniu wzajemnych roszczeń finansowych. Przejście tych praw następowało jednak wcześniej, na podstawie przepisów krajowych. Gdyby podstawę wpisu w księdze wieczystej miała stanowić umowa międzynarodowa, to zbędne byłoby wydanie ustawy o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa, jak i decyzji Ministra Finansów¹⁶⁰.

Postępowanie przed Ministrem Finansów miało istotne znaczenie nie tylko z punktu widzenia uregulowania stanu prawnego nieruchomości, ale również z uwagi na ustalony w tym postępowaniu katalog stron. Ustalenia Ministra Finansów w tym zakresie determinowały bowiem krąg stron w postępowaniu reprivatyzacyjnym przed Prezydentem m.st. Warszawy. Innymi słowy, postępowanie przed Ministrem Finansów było kluczowe dla prawidłowego stwierdzenia przez Prezydenta m.st. Warszawy podmiotów, które posiadały interes prawny w postępowaniu dotyczącym reprivatyzowanej nieruchomości. Stanowisko Komisji w tej kwestii znajduje odzwierciedlenie w orzecznictwie NSA, z którego wynika, że brak decyzji Ministra Finansów, wydanej zgodnie z ustawą o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa, powoduje, że nie można na podstawie niepełnego materiału dowodowego ustalić kwestii interesu prawnego w innym postępowaniu administracyjnym, dotyczącym przyznania prawa własności czasowej¹⁶¹. Decyzja Ministra Finansów nie jest bezprzedmiotowa nawet w sytuacji, gdy prawo własności SP zostało już wpisane do księgi wieczystej¹⁶² lub gdy zostało wpisane prawo własności osób trzecich, nabyte po przejęciu nieruchomości przez SP¹⁶³.

Co istotne, z przepisu art. 30 ust. 1 pkt 7 wynika, że znaczenie ma sam fakt przyznania świadczenia na podstawie przepisów odrębnych, czyli na podstawie postanowień umów indemnizacyjnych. Oznacza to, że zgodnie z przepisami ustawy o Komisji zachodzą podstawy wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnej lub stwierdzenia wydania decyzji z naruszeniem prawa:

1. niezależnie od tego, czy doszło do rzeczywistej wypłaty świadczenia – istotne znaczenie ma „przyznanie świadczenia”;
2. nawet w przypadku wzruszenia decyzji Ministra Finansów o stwierdzeniu przejścia prawa własności nieruchomości na rzecz SP, jeśli doszło do przyznania świadczenia.

¹⁶⁰ *Ibidem*. Zob. ponadto wyrok SN z dnia 15 października 2010 r., V CSK 3/10, LEX nr 686384; wyrok NSA z dnia 15 stycznia 2014 r., I OSK 1448/12, LEX nr 1466445.

¹⁶¹ Wyrok NSA z dnia 29 maja 2008 r., I OSK 826/07, LEX nr 424659.

¹⁶² Wyrok NSA z dnia 15 stycznia 2014 r., I OSK 1448/12.

¹⁶³ Wyrok NSA z dnia 19 października 2006 r., I OSK 367/05, LEX nr 281393.

Pierwsza ze wskazanych powyżej okoliczności miała kluczowe znaczenie w jednej z najbardziej znanych spraw, w której została wydana decyzja Komisji, dotyczącej nieruchomości przy ul. Chmielnej 70. w sprawie tej Komisja ustaliła, że Prezydent m.st. Warszawy całkowicie pominął problem indemnizacji, chociaż, jak wynikało z zeznań byłego pracownika Urzędu m.st. Warszawy Krzysztofa Ś , kwestia ta była sygnalizowana jego przełożonym. Ponadto, BGN dysponowało umowami indemnizacyjnymi, w tym umową z Danią, oraz uzyskanymi z Ministerstwa Finansów listami nieruchomości objętych indemnizacją, wśród których znajdowała się nieruchomość przy ul. Chmielnej 70 (szerzej o sprawie Chmielnej 70 w dalszej części niniejszego raportu Komisji, zob. III.1. Działalność śledcza Komisji). w tym przypadku okoliczność, iż Jan Henryk H M – dawny właściciel nieruchomości nie podjął przysługującego mu odszkodowania w wysokości 35.000 koron duńskich z tytułu udziału w nieruchomości położonej przy ul. Chmielnej 70 i w związku z tym roszczenie zostało wykreślone z listy stanowiącej załącznik do umowy, nie zmieniało faktu, że doszło do wygaśnięcia roszczenia. Komisja zwróciła ponadto uwagę, iż okoliczność, że nie wszyscy zainteresowani zgłosili swoje roszczenia, nie zwalniała Danii z odpowiedzialności za zaspokojenie tych roszczeń i nie prowadziło do „odtworzenia” roszczeń w stosunku do Państwa Polskiego. Zwolnienie Polski z odpowiedzialności odszkodowawczej dotyczyło wszystkich roszczeń objętych układami i ma charakter bezterminowy¹⁶⁴.

Z kolei w sprawie nieruchomości przy ul. Szarej 3, 5, 7, 9/Czerniakowskiej decyzja Prezydenta m.st. Warszawy została wydana bez uprzedniej decyzji Ministra Finansów o stwierdzeniu przejścia prawa własności nieruchomości na rzecz SP. Konsekwencją zaniechania Prezydenta m.st. Warszawy był niepełny materiał dowodowy, na podstawie którego dokonywano ustaleń odnoszących się do kwestii interesu prawnego w postępowaniu reprzywatyzacyjnym. Jak bowiem wskazano powyżej, postępowanie przed Ministrem Finansów ma istotne znaczenie z uwagi na ustalony w tym postępowaniu katalog stron, który wpływa również na krąg stron w postępowaniu reprzywatyzacyjnym.

¹⁶⁴ Por. J. Barcz, *Opinia prawna w sprawie relacji między układami indemnizacyjnymi zawartymi przez Polskę dwunastoma państwami zachodnimi a dekretem z dnia 6 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, ze szczególnym uwzględnieniem aspektów międzynarodowych*, publ. <https://www.um.warszawa.pl/sites/all/files/download>.

3.12. Reaktywacja spółki

Komisja dokonując weryfikacji decyzji reprivatyzacyjnych Prezydenta m.st. Warszawy nie korzystała dotychczas z zamieszczonej w art. 30 ust. 1 pkt 8 ustawy o Komisji przesłanki, ponieważ w rozpatrywanych sprawach decyzje reprivatyzacyjne nie dotyczyły osoby prawnej powstałej przed dniem 1 września 1939 r., której akcje lub udziały objęto w sposób niezgodny z prawem.

Przepis art. 30 ust. 1 pkt 8 ustawy o Komisji został wprowadzony do ustawy z uwagi na istnienie w obrocie prawnym tzw. „kolekcjonerskich” akcji na okaziciela, które były podstawą do „reaktywacji” osób prawnych i ich rejestracji w KRS. w rzeczywistości jednak czynności podjęte w stosunku do takich „reaktywowanych” osób prawnych, a także dotyczące ich akty wydane przez organy (np. uchwały), były nieistniejące.

Do dokumentów na okaziciela emitowanych przed dniem 1 września 1939 r. stosuje się dekret z dnia 3 lutego 1947 r. o rejestracji i umarzeniu niektórych dokumentów na okaziciela emitowanych przed dniem 1 września 1939 r. (Dz. U. z 1948 r. poz. 190, z późn. zm.). Zgodnie z przepisami tego dekretu, wszystkie dokumenty na okaziciela – w tym akcje – powinny być do dnia 31 marca 1949 r. przedstawione do rejestracji. Rejestracja polegała na ostemplowaniu przedstawionego dokumentu z umieszczeniem na nim wzmianki o zarejestrowaniu, daty rejestracji i podpisu. Organ przeprowadzający rejestrację (rejestrację dokumentów przeprowadzała instytucja, która je emitowała, tj. wystawca) sporządzał protokół, który zawierał: imię i nazwisko lub nazwę, adres, narodowość i przynależność państwową posiadacza dokumentu lub zaświadczenia, jego oświadczenie, kiedy i od kogo dokument nabył, datę rejestracji oraz podpis zgłaszającego dokument do rejestracji i organu przeprowadzającego rejestrację. Gdy rejestracja dokonywana była na podstawie zaświadczenia, posiadacz tego zaświadczenia obowiązany był złożyć jego zaświadczony odpis dla dołączenia do protokołu. Organ przeprowadzający rejestrację obowiązany był prowadzić oddzielny wykaz dla każdego rodzaju dokumentów zarejestrowanych, zawierający dane podlegające zamieszczeniu w protokole o zarejestrowaniu. Zgodnie z art. 6 dekretu dokumenty na okaziciela podlegające rejestracji, nieostemplowane przed upływem terminu rejestracji, utraciły moc prawną¹⁶⁵.

¹⁶⁵ uzasadnienie do projektu ustawy o Komisji, druk sejmowy nr 1056

Przedmiotowy przepis znajdzie zastosowanie w odniesieniu do decyzji reprivatyzacyjnych, których beneficjentem jest podmiot, o którym mowa w dyspozycji art. 30 ust. 1 pkt 8 ustawy o Komisji.

3.13. Naruszenie art. 155 k.p.a.

Przedmiotem postępowania rozpoznawczego przed Komisją, prowadzonych m.in. na skutek wniesienia sprzeciwu prokuratora, były decyzje wydane przez Prezydenta m.st. Warszawy z rażącym naruszeniem art. 155 k.p.a. Jednocześnie w tym miejscu należy wskazać, że naruszenia tego przepisu było często podnoszone w sprzeciwach Prokuratury Regionalnej w Warszawie w odniesieniu do decyzji reprivatyzacyjnych Prezydenta m.st. Warszawy.

Zgodnie z art. 155 k.p.a., decyzja ostateczna, na mocy której strona nabyła prawo, może być w każdym czasie za zgodą strony uchylona lub zmieniona przez organ administracji publicznej, który ją wydał, jeżeli przepisy szczególne nie sprzeciwiają się uchyleniu lub zmianie takiej decyzji i przemawia za tym interes społeczny lub słuszny interes strony. Jak zauważa się w orzecznictwie, postępowanie prowadzone na podstawie art. 154 i 155 k.p.a. jest postępowaniem nadzwyczajnym, którego przedmiotem – w przeciwieństwie do postępowania głównego (rozpoznawczego) – nie jest merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy, lecz przeprowadzenie weryfikacji wydanej już decyzji ostatecznej z jednego tylko punktu widzenia, a mianowicie, czy za zmianą (uchyleniem) przemawia interes społeczny lub słuszny interes strony¹⁶⁶. Z kolei zgodnie z art. 2 pkt 3 lit. a ustawy o Komisji, przez decyzję reprivatyzacyjną należy rozumieć decyzję właściwego organu w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej albo w przedmiocie odmowy uwzględnienia wniosku, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu. Ustawodawca przyjął zatem szerokie rozumienie decyzji reprivatyzacyjnej. Nie jest to tylko decyzja wydana w trybie art. 7 ust. 1 dekretu, ale także inne akty administracyjne, których skutkiem (pośrednim lub bezpośrednim) jest „przysporzenie” w postaci ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.

W orzecznictwie przyjmuje się niezmiennie, iż prawna możliwość zastosowania trybu przewidzianego w art. 155 uwarunkowana jest prowadzeniem postępowania w ramach tego samego stanu prawnego i faktycznego oraz z udziałem tych samych stron. Postępowanie prowadzone na podstawie art. 155 nie może zmierzać do ponownego merytorycznego

¹⁶⁶ Wyrok NSA z dnia 13 sierpnia 1997 r., III SA 854/96, Legalis.

rozpatrzenia sprawy zakończonej ostatecznym rozstrzygnięciem¹⁶⁷. w wyroku NSA z dnia 25 listopada 2010 r.¹⁶⁸ stwierdzono, że celem postępowania prowadzonego w trybie art. 155 jest ustalenie zaistnienia przesłanek wymienionych w tym przepisie. w żadnym razie nie można w tym trybie rozszerzać zakresu sprawy administracyjnej. Zmiana decyzji ostatecznej w trybie art. 155 może być dokonana tylko w granicach stanu faktycznego sprawy „pierwotnej” w oparciu o materiał dowodowy zgromadzony do tej pory.

Stosowanie trybu przewidzianego w art. 155 wymaga zatem uprzedniego ustalenia, czy w konkretnym przypadku występuje tożsamość sprawy administracyjnej w znaczeniu materialnym¹⁶⁹. Na sprawę administracyjną w znaczeniu materialnym składają się elementy podmiotowe i przedmiotowe. Tożsamość elementów podmiotowych to tożsamość podmiotu będącego adresatem praw lub obowiązków, a tożsamość przedmiotowa to tożsamość treści tych praw i obowiązków oraz ich podstawy faktycznej i prawnej. Inaczej, tożsamość sprawy występuje, gdy występują te same podmioty, gdy dotyczy ona tego samego przedmiotu i tego samego stanu prawnego w niezmienionym stanie faktycznym sprawy¹⁷⁰. Jak stwierdził NSA w wyroku z dnia 21 października 2016 r.¹⁷¹, „decyzja wydana na podstawie art. 155 k.p.a. może dotyczyć wyłącznie kwestii rozstrzygniętych decyzją ostateczną, tj. decyzją, której dotyczy postępowanie o zmianę lub uchylenie, a nie kwestii nowych. Postępowanie na podstawie art. 155 k.p.a. toczy się w tej samej, z materialnego punktu widzenia, sprawie administracyjnej, w której toczyło się postępowanie pierwotne”.

W wielu sprawach rozpoznanych przez Komisję, dochodziło do wydania przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji z naruszeniem przepisów art. 155 k.p.a.

Komisja stwierdziła dotychczas naruszenie tego przepisu w sprawach dotyczących nieruchomości położonej przy ul. Siennej 29, ul. Poznańskiej 14, ul. Hożej 25a, ul. Mokotowskiej 63, ul. Krakowskiego Przedmieście 35, ul. Mokotowskiej 40, ul. Jagiellońskiej 22, ul. Puławskiej 137, ul. Smolnej 32, ul. Rakowieckiej 33, ul. Polnej 46, ul. Nowy Świat 28.

¹⁶⁷ Wyrok NSA z dnia 5 stycznia 2007 r., I OSK 586/06, LEX nr 320845

¹⁶⁸ Wyrok NSA z dnia 25 listopada 2010 r., II OSK 1810/09, LEX nr 746810.

¹⁶⁹ Uzasadnienie uchwały NSA (7) z 3. listopada 2009 r., II GPS 2/09, ONSA WSA 2010/1, poz. 4.

¹⁷⁰ Uchwała NSA (7) w Warszawie z dnia 27 maja 2000 r., FPS 12/99, ONSA 2001/1, poz. 7, wyrok NSA z dnia 15 lutego 2018 r. II OSK 1809/17, wyrok NSA w Warszawie z 29 kwietnia 1998 r., IV SA 1061/96, LEX nr 45166; wyrok NSA w Warszawie z 20 stycznia 1999 r., III SA 6434/97, LEX nr 37852.

¹⁷¹ Wyrok NSA z dnia 21 października 2016 r., II OSK 37/15, - dostępny w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>.

Przykładowo w sprawie dotyczącej ul. Rakowieckiej 33, Prezydent m. st. Warszawy, decyzją z dnia 12 kwietnia 2016 r., zmienił pkt I swojej wcześniejszej decyzji z dnia 28 lipca 2015 r. w ten sposób, że ustanowił prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu położonego przy ul. Rakowieckiej 33 w Warszawie na rzecz dwóch osób fizycznych na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Jednocześnie w pkt II orzekł, iż pozostałe postanowienia decyzji z dnia 28 lipca 2015 r. pozostają bez zmian. Oznacza to, iż Prezydent m. st. Warszawy w trybie art. 155 k.p.a. zmienił adresatów decyzji z dnia 28 lipca 2015 r. Natomiast w orzecznictwie przyjmuje się niezmiennie, że nie jest dopuszczalna zmiana strony w trybie art. 155 k.p.a., nawet za jej wyraźną zgodą. Innymi słowy, nie jest dopuszczalne – co do zasady – przeniesienie praw i obowiązków nałożonych decyzją na inny podmiot.

W ocenie Komisji, popartej argumentacją zawartą w sprzeciwie Prokuratury Regionalnej w Warszawie, Prezydent m.st. Warszawy, decyzją z dnia 12 kwietnia 2016 r. (i w innych decyzjach), rażąco naruszył przepis art. 155 k.p.a., bowiem nie jest możliwa cesja uprawnień zawartych w decyzji administracyjnej wydanej dla jednego podmiotu na rzecz innego podmiotu.

4. Skutki prawne wywołane przez decyzje reprivatyzacyjne Prezydenta m.st. Warszawy

4.1. Pojęcie nieodwracalnych skutków prawnych

Ustawodawca powołując Komisję zdecydował się na wprowadzenie w ustawie o Komisji definicji legalnej pojęcia nieodwracalnych skutków prawnych. Zgodnie z art. 2 pkt 4 ustawy o Komisji, przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n.

Wprowadzona w art. 2 pkt 4 ustawy o Komisji definicja nieodwracalnych skutków prawnych jest wyjątkową regulacją w systemie prawnym. We wskazanym artykule ustawodawca, mając na uwadze szczególny charakter i cel ustawy o Komisji, zdecydował się na uregulowanie, na potrzeby postępowań prowadzonych przez Komisję niezdefiniowanego dotychczas pojęcia nieodwracalnych skutków prawnych.

Naruszenia związane z wydanymi decyzjami reprivatyzacyjnymi wymagały podjęcia działań nadzwyczajnych, które zmierzają do ochrony dóbr bardziej zasługujących na ochronę

czynność prawną w postaci przeniesienia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, która co do zasady przesądza o nieodwracalności skutków prawnych. Drugi natomiast statuuje wyjątki od wymienionej zasady. Analiza treści wskazanego przepisu prowadzi do wniosku, że nie można przyjąć istnienia nieodwracalności skutków prawnych, w sytuacji, jeżeli nabywca nabył rzecz nieodpłatnie, lub nabycie nastąpiło w złej wierze, lub nieruchomości warszawska jest zagospodarowana na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n. Pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” w płaszczyźnie prawa administracyjnego odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprywatyzacyjnej), w których brak jest możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej, będącej następstwem decyzji administracyjnej, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego.¹⁷⁴

Funkcjonuje ono na gruncie art. 156 k.p.a. i stanowi przesłankę negatywną, która wyłącza stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej, pomimo istnienia wad kwalifikowanych określonych w art. 156 § 1, 3, 4, 7 k.p.a. Nieodwracalność skutków prawnych wynika z następczej w stosunku do uprzedniej decyzji administracyjnej czynności prawnej, nie dotyczy natomiast skutków wynikających z samego faktu wydania decyzji.¹⁷⁵

W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że „zawarcie umowy notarialnej i przeniesienie własności nieruchomości będące wynikiem wydania wadliwej decyzji administracyjnej dotyczącej sprzedaży nieruchomości powoduje powstanie nieodwracalnych skutków prawnych”.¹⁷⁶

W wyroku z dnia 24 listopada 2010 r.¹⁷⁷, NSA stwierdził, że decyzja o odmowie ustanowienia na gruncie nieruchomości warszawskiej prawa własności czasowej nie wywołuje skutków nieodwracalnych. Decyzja o stwierdzeniu nieważności decyzji, dotyczącej własności czasowej nie daje, bowiem uprawnienia do gruntu nieruchomości warszawskiej. Strona zyskuje to uprawnienie dopiero na podstawie decyzji przyznającej jej prawo użytkowania wieczystego.

O nieodwracalności skutków prawnych może być mowa jedynie w przypadku pozytywnej decyzji reprywatyzacyjnej.

¹⁷⁴ B. Adamiak, *Glosa do uchwały SN z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92*, OSP 1993, nr 5, poz. 104, P. Przybysz, *Kodeks postępowania administracyjnego*, Warszawa 2017.

¹⁷⁵ M. Wincenciak, *O tzw. "nieodwracalnych skutkach prawnych" decyzji administracyjnej (w:) Kodyfikacja Postępowania Administracyjnego. Na 50-lecie kpa*, red. J. Niczyporuk, Lublin 2010, s. 901-902.

¹⁷⁶ zob. wyrok NSA z 22 stycznia 1998 r., I SA 1226/96, LEX nr 44529; wyrok NSA z 14 stycznia 1998 r., V SA 432/96, LEX nr 45663; tezę drugą uchwały składu siedmiu sędziów SN z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 21, B. Adamiak, *Glosa do uchwały SN z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92*, OSP 1993/5/104.

¹⁷⁷ I OSK 148/10, LEX nr 745041.

W pierwszej kolejności Komisja bada, czy na moment wydawania decyzji nastąpiło przeniesienie prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego przyznanego na rzecz beneficjenta decyzji na osobę trzecią. w przepisie art. 2 pkt 4 ustawy o Komisji posłużono się terminami „przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego”, co oznacza, że bez znaczenia dla wystąpienia nieodwracalnych skutków prawnych pozostaje zbycie roszczeń do nieruchomości. Prawo użytkowania wieczystego z uwagi na konstytutywny charakter wpisu w księgach wieczystych powstaje z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wobec powyższego w przypadkach, gdy po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej przez Prezydenta m.st. Warszawy nie wykonano tej decyzji, poprzez zawarcie umowy o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego w sprawie nie zaszły nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy o Komisji.

Przeniesienie prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej nie wywoła nieodwracalnych skutków prawnych, jeżeli przeniesienie to nie nastąpiło na osobę trzecią. Za osobę trzecią należy uznać osobę, na rzecz której organ nie wydał pozytywnej decyzji reprivatyzacyjnej. Celem takie uregulowania było wyłączenie z zakresu nieodwracalnych skutków prawnych stanów faktycznych, w których beneficjenci decyzji reprivatyzacji zbywali między sobą uzyskane prawo własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej.

W przypadku, gdy Komisja stwierdzi przeniesienie prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, przechodzi do badania dalszych przesłanek tj. odpłatności, złej wiary nabywcy, zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n.

4.2. Odpłatność przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej

Ustawa o Komisji nie zawiera własnej definicji odpłatności oraz nieodpłatności czynności prawnej. Pojęcia te zostały zdefiniowane na gruncie prawa cywilnego. Podział na czynności prawne odpłatne i nieodpłatne jest związany z oceną czy osoba dokonująca przysporzenia majątkowego na rzecz innego podmiotu otrzymuje również od niego odpowiednie przysporzenie. Cecha odpłatności powinna zakładać ekwiwalentność przysporzenia otrzymanego od drugiego podmiotu, w związku z dokonaną czynnością, a cecha nieodpłatności powinna się wiązać z brakiem takiego przysporzenia. Dla pewnych umów

nazwanych nieodpłatność jest cechą stanowiącą ich *essentiale negotii* (umowa darowizny lub użyczenia).¹⁷⁸

Analizując stan prawny po wydaniu decyzji przez organ dekretowy Komisja, każdorazowo weryfikuje czy czynność prawna powodująca przejście prawa własności albo prawa użytkownika wieczystego nieruchomości warszawskiej miała odpłatny charakter, tj. czy w zamian za przeniesienie prawa do tej nieruchomości zbywający otrzymał jakieś przysporzenie. w przypadku odpowiedzi negatywnej i uznaniu, że czynność prawna nie miała odpłatnego charakteru, nie znajdzie zastosowania przepis art. 2 pkt 4 ustawy o Komisji dotyczący nieodwracalnych skutków prawnych.

Takie uregulowanie nieodwracalnych skutków prawnych, z zawężeniem ich zaistnienia jedynie, co do odpłatnych czynności prawnych, znajduje odzwierciedlenie w obowiązującym stanie prawnym.

W odniesieniu do czynności nieodpłatnych należy wskazać na wyraźną tendencję charakterystyczną dla wszystkich systemów prawnych, tj. pewnego osłabienia podmiotu nabywającego przysporzenie nieodpłatne, a jednocześnie do stworzenia pewnych dodatkowych wymagań formalnych, od których zależy skuteczność danego przysporzenia. Relatywna słabość pozycji podmiotu nabywającego nieodpłatnie korzyść majątkową jest widoczna m.in. w ramach rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych.¹⁷⁹

4.3. Pojęcie złej wiary nabywcy praw do nieruchomości przed nowelizacją ustawy o Komisji

Pierwotne brzmienie ustawy o Komisji nie zawierało definicji złej lub dobrej wiary nabywcy. Pojęcie to zostało wprowadzone ustawą nowelizującą z 26.01.2018 r.

Pojęcie „złej wiary” zawarte w art. 2 pkt 4 ustawy o Komisji w brzmieniu przed nowelizacją nie odwołuje się do żadnego innego przepisu prawa, który miał definiować jego znaczenie, a w szczególności nie odwołuje się do znaczenia wymienionego terminu określonego w art. 6 u.k.w.h. Pojęcie „dobrej i złej wiary” stanowi kategorię właściwą dla prawa cywilnego, której nie można przypisać jednolitego znaczenia. w przepisach prawa nie istnieje definicja ustawowa dobrej wiary. w literaturze nie ma również zgodności co do kwestii, czy pojęcie to należy rozumieć w jednakowy sposób na gruncie całego prawa cywilnego.

¹⁷⁸ M. Safjan, [w:] K. Pietrzykowski, *Kodeks Cywilny Komentarz.*, Warszawa 2018, s. 279-280.

¹⁷⁹ *Ibidem.*

A. Szpunar wyrażał przekonanie, że kryteria oceny są płynne, a tezy o jednolitości pojęcia dobrej wiary w polskim prawie rzeczowym nie da się utrzymać.¹⁸⁰

O braku tożsamości znaczenia pojęcia „dobrej i złej wiary” niewątpliwie świadczą widoczne i istotne różnice w pojmowaniu jego znaczenia na tle poszczególnych instytucji prawnych - art. 169, 172, 231 k.c., art. 6 u.k.w.h. Ustawodawca zatem w sposób zróżnicowany określa dobrą wiarę i złą wiarę, jak i również okoliczności ją wyłączające (np. art. 6 u.k.w.h. i w art. 20 § 2 k.r.o.). Także orzecznictwo i doktryna różnicują interpretację w zależności od sytuacji, o którą chodzi. (np. wyrok z dnia 22 lutego 2001 r.¹⁸¹). Wskazuje się przy tym, że nie można oczekiwać pełnej jednolitości, skoro przedmiotem przekonania stanowiącego istotę dobrej wiary są tak różne okoliczności prawne.

Domniemanie „dobrej wiary” wynikające z art. 7 k.c. ma zastosowanie do wymienionych wyżej instytucji prawnych, związanych przede wszystkim z nabyciem prawa. w niektórych sytuacjach dobra lub zła wiara w ogóle przesądza o nabyciu (zob. art. 169, 174, 231, 1028 k.c., art. 6 u.k.w.h.). w innej sytuacji je ułatwia (art. 172 k.c.), gdy zachodzi kolizja między interesem „rzeczywiście uprawnionego” (właściciela) i osoby powołującej się na nabycie prawa.

Brak dobrej wiary a contrario przesądza o istnieniu złej wiary. Ustawową definicję „złej wiary” zawiera art. 6 ust.2 u.k.w.h., zgodnie z którym „w złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć”. Wymieniona definicja w świetle powyższych uwag w zakresie odwołania się przez ustawodawcę do pojęcia „dobrej wiary” w kontekście różnych odmiennych instytucji prawnych, nie stanowi jedyne go wyczerpującego znaczenia terminu „złej wiary”.

Przyjęta w treści art. 2 ust 4 ustawy o Komisji przesłanka „złej wiary nabywcy”, wyłączająca nieodwracalność skutków prawnych, ma szersze znaczenie niż tylko te, jakie nadaje mu art. 6 ust. 2 u.k.w.h. Analiza treści art. 6 u.k.w.h. prowadzi do wniosku, że przesłanka „złej wiary” w nim określona, która powoduje wyłączenie rękopisami wiary publicznej ksiąg wieczystych nie jest tożsama z przesłanką „złej wiary”, stanowiącej przesłankę do nabycia prawa wynikającą z treści art. 169, 174, 231, 1028, 172 k.c.

¹⁸⁰ A. Szpunar, Dobra wiara jako przesłanka nabycia własności ruchomości od nieuprawnionego, PiP 1997, z. 7, s. 4; tenże, Nabycie własności ruchomości od nieuprawnionego, Kraków 1999, s. 92–97.

¹⁸¹ III CKN 297/00, LEX nr 52383.

O istnieniu „złej wiary” przesądza brak „należytej staranności”, który przejawia się tym, że nabywca zna rzeczywisty stan prawny albo nawet wprawdzie go nie zna, ale mógł się o nim przy dołożeniu należytych starań dowiedzieć¹⁸². Rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza jedynie przesłanka „rażącego niedbalstwa”. w pozostałych przypadkach o istnieniu „złej wiary” przesądza „brak należytej staranności”, stanowiący „łżejszy” przypadek niedbalstwa, nieprzybierającego formy „rażącej”. w perspektywie instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych rozważenia wymaga kwestia istnienia po stronie nabywców prawa użytkowania wieczystego należytej staranności w momencie nabywania prawa od zbywców.

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych należy do podstawowych instytucji prawa materialnego ksiąg wieczystych. Zgodnie z art. 5 u.k.w.h. „w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe”.

Do negatywnych przesłanek rękojmi należą: rozporządzenie prawne nieodpłatne albo rozporządzenie dokonane na rzecz nabywcy działającego w złej wierze (art. 6 u.k.w.h.). Każda z wymienionych przesłanek wyłącza działanie rękojmi.¹⁸³ O wyłączeniu rękojmi przesądza zła wiara nabywcy, która stanowi jej negatywną przesłankę. w ujęciu art. 6 u.k.w.h. zła wiara pojawia się, jeżeli nabywca wiedział albo z łatwością mógł się dowiedzieć, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Zła wiara nabywcy dotyczy takich okoliczności, jak „stan prawny” zbywanego prawa. w literaturze podkreśla się, iż oceny, czy nabywca mógł się z łatwością dowiedzieć o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, należy dokonywać z uwzględnieniem obiektywnej miary staranności, poziomu orientacji w dziedzinie przepisów prawnych oraz zasad doświadczenia życiowego, a także art. 7 k.c.¹⁸⁴

Dla przyjęcia dobrej wiary w obiektywnych okolicznościach danego przypadku nabywca powinien wykazać się należyłą starannością w ustaleniu stanu prawnego nieruchomości. Przy tym przez stan prawny nieruchomości należy rozumieć nie tylko samo

¹⁸² zob. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne - zarys części ogólnej*, wyd. 3, s. 358.

¹⁸³ A. Szpunar, Nowa ustawa o księgach wieczystych i hipotece, PiP 1983, z. 5, s. 7 i n.

¹⁸⁴ S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 52.

istnienie (ustanowienie) danego prawa do nieruchomości, ale również wady prawne, które mogą skutkować niemożnością realizowania czy nawet utratą prawa do tej nieruchomości.

4.4. Pojęcie złej wiary nabywcy praw do nieruchomości po nowelizacji ustawy o Komisji

Wskutek nowelizacji ustawy o Komisji została wprowadzona w art. 41a ust. 3 samodzielna definicja „złej wiary”. w myśl wskazanego przepisu, w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy o Komisji.

Zła wiara dotyczy zatem obiektywnych okoliczności mogących świadczyć o wiedzy bądź łatwości pozyskania wiedzy przez nabywcę o okolicznościach wskazanych w art. 30 ust. 1 ustawy o Komisji. Dla zaistnienia złej wiary niezbędne jest zaistnienie okoliczności wymienionych w art. 30 ust. 1 ustawy, w którym wskazano przesłanki determinujące uchylenie decyzji, stwierdzenie nieważności decyzji lub stwierdzenie wydania decyzji z naruszeniem prawa. w dalszej kolejności osoba ta winna wiedzieć lub z łatwością móc się dowiedzieć o tych okolicznościach.

Zwrot „z łatwością mógł się dowiedzieć” zawarty w ustawie o Komisji jest tożsamy ze zwrotem z art. 6 ust. 2 u.k.w.h. w literaturze podkreśla się, iż oceny, czy nabywca mógł się z łatwością dowiedzieć o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, należy dokonywać z uwzględnieniem obiektywnej miary staranności, poziomu orientacji w dziedzinie przepisów prawnych oraz zasad doświadczenia życiowego, a także art. 7 Kodeksu cywilnego¹⁸⁵.

Zła wiara nabywcy dotyczy takich okoliczności, jak „stan prawny” zbywanego prawa.

W ocenie Komisji, w złej wierze w rozumieniu art. 41 ust. 3 ustawy o Komisji będzie osoba, która miała możliwość wglądu w akta administracyjne sprawy dekretowej. Możliwość ta przysługuje stronom postępowania administracyjnego (następcom prawnym pierwotnych właścicieli gruntu, właścicielom wyodrębnionych lokali w budynku posadowionym na gruncie, którego dotyczy postępowanie), a także pełnomocnikom ustanowionym przez strony tego postępowania. Sama możliwość wglądu w akta postępowania, z których wynikają

¹⁸⁵ S. Rudnicki, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz, Warszawa 2006, s. 52

nieprawidłowości opisane w art. 30 ust. 1 ustawy o Komisji spełnia przesłankę „z łatwością mógł się dowiedzieć”, gdyż osoba nabywająca prawa do nieruchomości warszawskiej przy zachowaniu minimalnej staranności mogła dowiedzieć się o nieprawidłowościach.

4.5. Badanie złej wiary nabywcy praw do nieruchomości warszawskiej

Ustalenie złej wiary po stronie podmiotu niebędącego osobą fizyczną wymaga – zgodnie z przyjętą w polskim prawie teorią organów (art. 38 k.c.) – badania stanu świadomości osób fizycznych, wchodzących w skład jego organu. Powszechnie przyjmuje się, że zła wiara jednej z osób wchodzących w skład kolektywnego organu osoby prawnej przesądza o złej wierze całego organu, a zatem i całej osoby prawnej.¹⁸⁶ Wobec powyższego Komisja badając złą wiarę osoby prawnej weryfikuje, czy osoby wchodzące w skład jej jednoosobowych lub kolegialnych organów były w złej wierze.

Badając złą wiarę nabywcy należy również mieć na uwadze, czy taka osoba jest podmiotem profesjonalnym. Wyższa staranność od przeciętnej jest wymagana od profesjonalnego nabywcy.¹⁸⁷ Tytułem przykładu należy wskazać, iż jak stwierdził SN w uchwale z dnia 5 maja 1993 r.¹⁸⁸: „(...) nabywca hipoteki (bank) pozostaje w złej wierze także wtedy, gdy poprzestaje na oświadczeniu ustanawiającego hipotekę, że obciążona nieruchomość stanowi jego majątek odrębny, jeżeli przy zachowaniu zawodowej staranności mógłby z łatwością ustalić, iż nieruchomość ta jest w rzeczywistości przedmiotem wspólności majątkowej małżeńskiej”. w innym wyroku z dnia 15 lipca 2010 r.,¹⁸⁹ SN wskazał, że „ograniczenie się nabywcy nieruchomości tylko do zbadania treści księgi wieczystej, jeżeli wie z różnych źródeł, w tym ze środków masowej informacji, że treść księgi wieczystej może być niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, ma znaczenie dla oceny postępowania nabywcy w świetle art. 6 ust. 2 u.k.w.h.”

W ocenie Komisji, takimi profesjonalnymi podmiotami są w szczególności spółki prawa handlowego, które w ramach prowadzenia działalności gospodarczej zajmują się zakupem i rewitalizacją nieruchomości objętych działaniem dekretu, a także profesjonalni

¹⁸⁶ Wyrok SN z dnia 24 października 1972 r. I CR 177/72 - OSNCP 1973 z. 10 poz. 171, z aprobującą glosą B. Lewaszkiewicz-Petrykowskiej, Państwo i Prawo 1975 nr 7 str. 168 i nast.

¹⁸⁷ E. Bałan-Gonciarz, *Komentarz do art. 6 [w:] Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, SIP Lex 2011, pkt 5.

¹⁸⁸ III CZP 52/93, OSNCP 1993, nr 12, poz. 218.

¹⁸⁹ IV CSK 90/10, OSP 2011, nr 3, poz. 28.

pełnomocnicy, którzy zajmują się prowadzeniem spraw dekretowych lub doradztwem prawnym przy zakupie zreprywatyzowanych nieruchomości objętych działaniem dekretu.

Wiedza, jaką takie podmioty dysponują, jest nieporównywalnie wyższa od wiedzy osoby, która nie jest profesjonalnym podmiotem/pełnomocnikiem, a nawet od wiedzy profesjonalnego pełnomocnika niezajmującego się problematyką reprywatyzacji nieruchomości warszawskich.

Zdaniem Komisji, podmioty te zajmują się zawodowo transakcjami obejmującymi zreprywatyzowane nieruchomości, dokonując zakupu lokali lub prawa użytkowania wieczystego gruntu, mają stosowną wiedzę oraz możliwości do zbadania stanu prawnego obejmującego prawidłowość decyzji reprywatyzacyjnej nabywanych przez siebie nieruchomości.

Dokonując zakupu zreprywatyzowanej nieruchomości, podmiot profesjonalny nie powinien poprzestać jedynie na zbadaniu księgi wieczystej nabywanej nieruchomości, ale również winien podjąć działania, mające na celu zbadanie prawidłowości przebiegu postępowania dekretowego, tj. analiza akt dekretowych, kwestie związane z następstwem prawnym.

Wiadomym jest Komisji z urzędu, że w okresie ostatnich kilku lat podmioty profesjonalne działające na rynku nieruchomości w Warszawie, w celu zabezpieczenia swoich inwestycji, przed dokonaniem transakcji kupna nieruchomości zlecają innym podmiotom profesjonalnym wykonanie audytu prawnego, w ramach którego badane są poza aktami dekretowymi m.in. dawne księgi hipoteczne nabywanej nieruchomości.

4.6. Nabycie nieruchomości do majątku wspólnego małżonków

Kolejnym zagadnieniem dotyczącym badania złej wiary nabywców nieruchomości jest nabycie przez małżonków nieruchomości do ich wspólnego majątku. Dla ustalenia złej wiary małżonków istotne są prezentowane w literaturze poglądy w zakresie wpływu nabycia przez współwłaścicieli na zasadzie wspólności łącznej dla istnienia ochrony w postaci rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. w ocenie Komisji, poglądy wyrażone w piśmiennictwie oraz w literaturze, dotyczące rękojmi wiary publicznej w zakresie nabycia do współwłasności łącznej w dobrej/złej wierze znajdują zastosowanie do oceny złej wiary nabywców, o której mowa w art. 41 ust. 3 ustawy o Komisji.

Zgodnie z poglądami wyrażonymi w piśmiennictwie, „należy przyjąć, że nabycie nie korzysta z osłony zapewnianej przez rękojmię, jeżeli choćby jeden ze współwłaścicieli (...) jest

w złej wierze”.¹⁹⁰ Tutaj funkcjonuje zasada reprezentacji łącznej. Mianowicie, „skoro osoby te mogą nabyć prawo tylko na zasadach współwłasności łącznej, nie jest możliwe wyłączenie działania rękojmi w odniesieniu do jednej z tych osób - albo rękojmia działa w stosunku do wszystkich nabywców, albo nie działa w ogóle”.¹⁹¹

Zasada reprezentacji łącznej – w zakresie wymagania dobrej wiary – funkcjonuje w pierwszym rzędzie w przypadku nabycia praw do majątku wspólnego małżonków. Dobrej wiary wymaga się od obu małżonków, chociażby czynności nabycia prawa dokonywał tylko jeden z małżonków.¹⁹² Do majątku wspólnego małżonków wchodzi także prawa nabyte przez jednego z nich (art. 31 § 1 k.r.o.); chociaż do odpłatnego nabycia nieruchomości wymagana jest zgoda drugiego małżonka (art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o.).

Powyższe zasada ma zastosowanie również wobec wspólników spółki cywilnej, którzy w ramach prowadzonej spółki cywilnej dokonują tak jak małżonkowie nabycia do majątku wspólnego (spółki). w przypadku nabycia prawa do majątku wspólnego wspólników spółki cywilnej funkcjonuje – w zakresie wymagania dobrej wiary – zasada reprezentacji łącznej wspólników. Zła wiara któregokolwiek (choćby jednego) ze wspólników eliminuje ochronę nabycia prawa według mechanizmu rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.¹⁹³

W przypadku nabycia prawa przez jednego z małżonków do majątku wspólnego wymaga się dobrej wiary od obu małżonków. Stwierdzenie złej wiary u jednego z małżonków wyłącza możliwość stwierdzenia nabycia nieruchomości w dobrej wierze.

4.7. Nabycie nieruchomości przez pełnomocnika

Jeżeli czynności prawnej dokonuje pełnomocnik w imieniu nabywcy, to istotna jest zła lub dobra wiara zarówno po stronie przedstawiciela, jak i mocodawcy. Gdy chociaż jednej z tych osób można postawić zarzut złej wiary, rękojmia przestaje działać.¹⁹⁴ w ocenie Komisji, zła wiara pełnomocnika nabywcy nieruchomości warszawskiej skutkuje złą wiarą mocodawcy – nabywcy. w przypadku posłużenia się przez nabywcę pełnomocnikiem, będącym w złej

¹⁹⁰ J. Kuropatwiński, *Komentarz KWU*, t. 1, 2013, s. 250, a także B. Jelonek-Jarco, w: J. Pisuliński, *Komentarz KWU*, 2014, s. 209-210.

¹⁹¹ B. Jelonek-Jarco, w: J. Pisuliński, *Komentarz KWU*, 2014, s. 209.

¹⁹² B. Jelonek-Jarco, w: J. Pisuliński, *Komentarz KWU*, 2014, s. 209-210, a także odpowiednio J. Kuropatwiński, *Komentarz KWU*, t. 1, 2013, s. 252.

¹⁹³ E. Gniewek, [w:] E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Art. 1-582 KWU, Art. 626¹-626¹³ KPC*, Komentarz., Warszawa 2018.

¹⁹⁴ T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka*. Komentarz, publ. LexisNexis, 2014 r, wyd. I.

wierze Komisja uzna, że nabycie zostało dokonane w złej wierze i w sprawie nie zaszyły nieodwracalne skutki prawne, o których mowa w art. 2 pkt 4 ustawy o Komisji.

4.8. Zagospodarowanie nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n.

Zgodnie z art. 6 u.g.n. celami publicznymi w rozumieniu ustawy są:

- 1) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
 - 1a) wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie;
 - 1b) wydzielanie gruntów pod lotniska, urządzenia i obiekty do obsługi ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, oraz budowa i eksploatacja tych lotnisk i urządzeń;
- 2) budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
 - 2a) budowa i utrzymywanie sieci transportowej dwutlenku węgla;
- 3) budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania;
- 4) budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością SP lub jednostek samorządu terytorialnego;
- 5) opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - 5a) ochrona Pomników Zagłady w rozumieniu przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady oraz miejsc i pomników upamiętniających ofiary terroru komunistycznego;
- 6) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. poz. 1668), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności

kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych;

6a) budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia usług powszechnych przez operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 1481 oraz z 2018 r. poz. 106, 138, 650, 1118 i 1629), a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług;

7) budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich;

8) poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie złóż kopalin objętych własnością górnictwem;

8a) poszukiwanie lub rozpoznawanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne składowanie dwutlenku węgla;

9) zakładanie i utrzymywanie cementarzy;

9a) ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej;

9b) ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody;

9c) wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa;

9d) wykonywanie urządzeń lub budowli służących zapobieganiu lub zwalczaniu chorób zakaźnych zwierząt;

10) inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

Przedmiotem prac Komisji, są w przeważającej części decyzje reprivatyzacyjne dotyczące budynków, które stanowią zabytki w u.o.z.

Zgodnie z art. 6 pkt 5 u.g.n., celem publicznym w rozumieniu ustawy jest opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Jak podkreśla się w piśmiennictwie, celem publicznym są nie tylko obiekty i urządzenia, ale także określony zakres zachowań lub działań. w taki też sposób ustawodawca zdefiniował cel publiczny w art. 6 pkt 5 u.g.n., określając opiekę nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki.¹⁹⁵ Zgodnie z art. 5 u.o.z. opieka nad zabytkiem

¹⁹⁵ J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*. Warszawa 2017.

sprawowana przez jego właściciela lub posiadacza polega, w szczególności, na zapewnieniu warunków naukowego badania i dokumentowanie zabytku, prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku, zabezpieczanie i utrzymanie zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie, korzystanie z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości oraz popularyzowanie i upowszechnianie wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury.

Obowiązki właściciela, czy posiadacza zabytku polegające na prowadzeniu prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku, zabezpieczeniu i utrzymaniu zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie oraz korzystaniu z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości dotyczą właściciela zabytku zarówno będącego osobą fizyczną, jak i SP, czy jednostki samorządu terytorialnego. Należy pamiętać, że do obowiązków właściciela czy posiadacza zabytku, w myśl art. 5 pkt 2, 3 i 4 u.o.z. należy prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku, zabezpieczenie i utrzymanie zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie oraz korzystanie z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości.¹⁹⁶ Rola dysponenta zabytku sprowadza się do starannego postępowania w stosunku do zabytku, jak najdłuższego utrzymania zabytku w jak najlepszym stanie oraz jak najlepsze jego wykorzystanie dla dobra ogółu ze względu na jego walory historyczne czy naukowe.¹⁹⁷ Właściciel zabytku nie może uchylać się od obowiązku zapewnienia warunków prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku oraz zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie poprzez dążenie do jego wykreślenia z rejestru.¹⁹⁸

W ocenie Komisji, przeznaczenie nieruchomości na cele publiczne będzie miało miejsce zawsze w przypadku, gdy osiągnięcie celu publicznego, jakim jest opieka nad zabytkami nie zostało zrealizowane w czasie, gdy budynek był własnością podmiotów prywatnych. w takich sytuacjach pełną opiekę nad zabytkiem, a także gwarancję zabezpieczenia i utrzymania zabytku w jak najlepszym stanie, mogą zagwarantować jedynie organy administracji publicznej.

¹⁹⁶ Wyrok WSA w Warszawie z 11 marca 2014 r., VII SA/Wa 2443/13, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>.

¹⁹⁷ Wyrok WSA w Warszawie z 23 kwietnia 2009 r., I SA/Wa 48/09, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>.

¹⁹⁸ Wyrok WSA w Warszawie z 5 października 2006 r., I SA/Wa 596/06, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>.

5. Przesłanki odmowy ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości

Ustawodawca powołując Komisję zdecydował się na przyznanie jej uprawnień nie tylko kasatoryjnych, względem wydanych decyzji reprivatyzacyjnych, ale wyposażył ją również w uprawnienia pozwalające na orzeczenie co do istoty sprawy, w przypadku uchylecia przez Komisję weryfikowanej decyzji reprivatyzacyjnej.

Zgodnie z art. 29 ust. 2 ustawy o Komisji, w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy albo, uchylając tę decyzję, umarza postępowanie w całości albo w części.

Wskazany w art. 29 ust. 2 ustawy o Komisji zwrot „orzeka co do istoty sprawy” oznacza, że Komisja, po uchyleniu weryfikowanej decyzji reprivatyzacyjnej, rozpatruje sprawę administracyjną w takim zakresie, w jakim była ona rozpatrywana przez organ ją wydający. w przypadku decyzji reprivatyzacyjnych wydawanych przez Prezydenta m.st. Warszawy, Komisja może przyznać prawo użytkowania wieczystego albo odmówić przyznania tego prawa.

Komisja orzekając co do istoty sprawy, bierze pod uwagę stan prawny obowiązujący w chwili orzekania. Podstawą orzeczenia Komisji, poza art. 7 dekretu jest art. 214a u.g.n. obowiązujący od 17 września 2016 r.¹⁹⁹, w którym wymieniono pięć dodatkowych przesłanek, których wystąpienie pozwala organowi dekretowemu na odmowę ustanowienia użytkowania wieczystego.

Przepis art. 7 ust. 1 dekretu wprowadzał trzy przesłanki warunkujące przyznanie prawa wieczystej dzierżawy (obecnie użytkowania wieczystego.) byłemu właścicielowi gruntu oraz jego następcy prawnemu. Było to: złożenie wniosku z zachowaniem sześciomiesięcznego, prekluzyjnego terminu, zgodność z planem zabudowania oraz posiadanie gruntu. Powyższe przesłanki zostały szczegółowo opisane w pkt I.2. analizy prawnej raportu.

Na mocy u.z.g.m., dodany został art. 214a u.g.n. Jego zadaniem jest umożliwienie wydawania decyzji o odmowie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz poprzedniego właściciela gruntu, niezależnie od przyczyn wymienionych w art. 7 ust. 2 dekretu, w przypadkach wymienionych w tym przepisie.

¹⁹⁹data wejścia w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy - Kodeks rodzinny i opiekuńczy, Dz. U. z 2016 poz. 1271

Do czasu wprowadzenia tego przepisu decydujące dla orzekania o zwrocie nieruchomości były jedynie przesłanki dekretowe, dlatego też wyroki sądów administracyjnych nakazywały organom administracji publicznej dokonywanie także zwrotów nieruchomości niezbędnych do realizacji ich zadań statutowych bądź sprzecznych z założeniami urbanistyczno-planistycznymi.²⁰⁰

Wymienione w przepisie art. 214a u.g.n. przesłanki odmowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz poprzedniego właściciela gruntu w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu to:

- przeznaczenie lub wykorzystywania gruntu na cele publiczne określone w art. 6 u.g.n.,
- sprzedaż lub oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie na rzecz osób trzecich,
- zabudowa dokonana po wejściu w życie dekretu z 26.10.1945 r., na którą SP lub jednostka samorządu terytorialnego poniosły nakłady, których wartość przewyższa znacznie wartość zajętego gruntu,
- dokonane ze środków publicznych odbudowa lub remont budynków, o których mowa w art. 5 dekretu z 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, zniszczonych w latach 1939–1945 więcej niż w 66%,
- 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 26.10.1945 r.

Wyżej wskazane przesłanki mają być stosowane niezależnie od przyczyn wymienionych w art. 7 ust. 2 dekretu, czyli niezależnie od tego, czy korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela w chwili złożenia wniosku w terminie podanym w art. 7 ust. 1 dekretu, dawało się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania, a jeżeli chodzi o osoby prawne – dodatkowo gdy użytkowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem w myśl planu zabudowania nie pozostawało w sprzeczności z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej.

Zawarta w punkcie 1. przyczyna odmowy, dotycząca przeznaczenia lub wykorzystywania na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n., zawiera bardzo szeroki katalog przypadków umożliwiających wydanie decyzji reprivatyzacyjnej. Art. 6 u.g.n. zawiera liczne cele publiczne, a ponadto w pkt 10 wskazuje także na inne cele publiczne określone

²⁰⁰ E. Bończak-Kucharczyk, Komentarz do art. 214(a) ustawy o gospodarce nieruchomościami, LEX/el., 2019

w odrębnych ustawach. Ustawodawca posłużył się sformułowaniem „ze względu na przeznaczenie lub wykorzystywanie”, co oznacza, że podstawa odmowy zaistnieje także w stosunku do terenów, które dopiero w przyszłości będą przeznaczone na cele publiczne.²⁰¹

TK w wyroku z dnia 19 lipca 2016 r.²⁰² orzekając o konstytucyjności przewidzianej w art. 214a pkt 1 u.g.n. odmowy zwrotu nieruchomości przeznaczonych na cel publiczny wskazany w art. 6 u.g.n., przypomniał, że wykonywanie zadań publicznych przez administrację państwową i samorządową jest obligatoryjne. Skoro cele publiczne wskazane w art. 6 u.g.n. uzasadniają pozbawienie prawa własności nieruchomości (art. 21 ust. 2 Konstytucji), to – tym bardziej – mogą stanowić podstawę nieuwzględnienia roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego. Skrajnie nieracjonalne byłoby przyznawanie prawa rzeczowego po to, by następnie wszczynać właściwą procedurę wywłaszczeniową. TK uznał więc, że realizacja celu publicznego – w świetle art. 31 ust. 3 Konstytucji – może uzasadniać odmowę ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu na rzecz byłego właściciela.

Przyczyna wskazana w punkcie 2 wprowadza możliwość odmowy ustanowienia prawa użytkowania w każdym przypadku sprzedaży lub oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste osobie trzeciej. TK w cytowanym wyroku stwierdził, że „(...) były właściciel na ogół nie spełnia przesłanki roszczenia restytucyjnego w postaci posiadania gruntu, a co ważniejsze – gmina nie ma prawnej możliwości uczynienia zadość jego roszczeniu, gdy wcześniej rozporządziła nieruchomością.” Ponadto w tym wyroku TK stwierdził, że „(...) na tle tego przepisu nie można mówić o pozbawieniu czy ograniczeniu prawa majątkowego.”

Przyczyna zawarta w punkcie 3 przepisu dotyczy sytuacji dokonania zabudowy nieruchomości ze środków publicznych, po wejściu w życie dekretu warszawskiego, na którą Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego poniosły nakłady, których wartość przewyższa znacznie wartość zajętego gruntu. w celu stwierdzenia zaistnienia tej przyczyny konieczne jest sporządzenie w toku postępowania stosownej wyceny zabudowań oraz gruntu przez rzeczoznawcę majątkowego, aby ocenić jak ilość środków publicznych została skierowana do odbudowy nieruchomości warszawskiej.

Przyczyna odmowy zawarta w punkcie 4 dotyczy odbudowy lub remontu, wykonanych ze środków publicznych, budynków zniszczonych w latach 1939-1945 (a więc w czasie wojny)

²⁰¹ A. Prusaczyk, Komentarz do art. 214a [w:] Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Wyd.5, Warszawa 2017, Legalis)

²⁰² sygn. akt Kp 3/15, publ., OTK Seria A 2016, poz. 66

w co najmniej 66 %. Wskazana wartość nawiązuje do powojennych przepisów określających co należy uznawać za nową zabudowę na obszarze, na którym znalazł zastosowanie dekret. Zgodnie z art. 2 ust. 2 u.p.b.: „Naprawę budowli, położonych na Ziemiach Odzyskanych, zniszczonych więcej niż w 33%, a na pozostałym obszarze kraju więcej niż w 66%, uważa się za budowę nową”. Zniszczenie w 66% oznacza niemal całkowitą destrukcję budynku, zatem w każdym przypadku odbudowa lub remont zniszczonego budynku ze środków publicznych wiązały się z powstaniem zabudowy niemal od podstaw i dokonaniem znacznej wartości nakładów.

Natomiast przyczyna odmowy zawarta w punkcie 5 dotyczy przypadku, gdy prawo nie dopuszcza wydzielenia przedmiotu roszczenia z większej nieruchomości, której jedynie część jest przedmiotem roszczenia określonego w art. 7 ust. 1 i 2 dekretu. Przepis ten znajdzie zastosowanie w każdym przypadku, gdy nie jest możliwe dokonanie wydzielenia określonej działki m.in. z uwagi na wymogi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.²⁰³

Przepis art. 214a u.g.n. powoduje, że jeśli spełniona jest którakolwiek z przesłanek wymienionych w tym artykule w pkt 1–5, można odmówić ustanowienia prawa wieczystego użytkowania na rzecz poprzedniego właściciela lub jego następców prawnych bez badania, czy spełnione zostały przesłanki wymienione w art. 7 ust. 2 dekretu.²⁰⁴

Wniosek 10

W ramach dotychczasowej działalności Komisji, w sprawach dotyczących 16 nieruchomości Komisja wydała decyzję, w której poza uchyleniem decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy orzekła, co do istoty sprawy odmawiając ustanowienia użytkowania wieczystego. Komisja odmówiła ustanowienia użytkowania wieczystego w sprawach dotyczących nieruchomości położonych przy ul. Twardej 8, Twardej 10, Siennej 29, Chmielnej 70, Nabelaka 9, Hożej 25, Hożej 25a, Hożej 23/25, Nowogrodzkiej 6a, Schroegera 72, Schroegera 74, Schroegera 80, Krakowskie Przedmieście 83, Senatorskiej 7, Krakowskie Przedmieście 81, Senatorskiej 9.

²⁰³ A. Prusaczyk, Komentarz...,op. cit.

²⁰⁴ tak E. Bończak-Kucharczyk, Komentarz...,op. cit.

Komisja w sprawach dotyczących nieruchomości położonych przy ul. Krakowskiego Przedmieścia 81, Krakowskiego Przedmieścia 83, Senatorskiej 7 oraz Senatorskiej 9, Hożej 25, Hożej 25a, Hożej 23/25 odmówiła ustanowienia użytkowania wieczystego z uwagi na brak spełnienia jednej z przesłanek z art. 7 dekretu tj. przesłanki posiadania gruntu przez dotychczasowego właściciela nieruchomości lub jego następcę prawnego.

W sprawach dotyczących nieruchomości położonych przy ul. Schroegera 72, Schroegera 74, Schroegera 80 Komisja odmówiła ustanowienia użytkowania wieczystego, z uwagi na złożenie wniosku dekretowego po upływie 6 miesięcznego terminu wskazanego w art. 7 ust. 1 dekretu. w ww. sprawach nieruchomości w ocenie Komisji zostały objęte przez gminę w posiadanie na podstawie tzw. „pierwszego objęcia”. Prawidłowe ustalenie przez Komisję daty objęcia w posiadanie nieruchomości przez gminę, miało wpływ na początek biegu terminu do złożenia wniosku dekretowego, a w konsekwencji obligowało Komisję do uznania, że wniosek dekretowy został złożony po terminie.

Komisja dotychczas rozpoznała ponownie wnioski dekretowe i odmówiła ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na podstawie przepis art. 214a u.g.n. w sprawach dotyczących nieruchomości położonych przy ul. Twardej 8, ul. Twardej 10, ul. Siennej 29, ul. Chmielnej 70, ul. Nabelaka 9, ul. Hożej 25a, ul. Krakowskie Przedmieście 83, ul. Senatorskiej 7, ul. Karkowskie Przedmieście 81, ul. Senatorskiej 7 oraz ul. Schroegera 74.

Przykładowo, w sprawach dotyczących nieruchomości położonych przy ul. Krakowskie Przedmieście 83 i ul. Senatorskiej 7, obydwie nieruchomości zostały wpisane do rejestru zabytków, co zdaniem Komisji pozwala odmówić na podstawie art. 214a pkt 1 u.g.n. ze względu na cel publiczny – którym jest opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Ponadto, Komisja ustaliła, że w przypadku tych nieruchomości wartość zabudowy dokonanej przez SP po wejściu w życie dekretu warszawskiego przynosi znacznie wartość zajętego na ten celu gruntu. I tak na przykład wartość rynkowa budynku przy ul. Krakowskie Przedmieście 83 ponad czterokrotnie przewyższa wartość gruntu, na którym ustanowiono użytkowanie wieczyste na podstawie kontrolowanej decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy.

Natomiast w sprawach dotyczących ul. Twardej 8, Komisja ustaliła, że nieruchomość jest zabudowana budynkiem szkolnym, z którego przeniesiono gimnazjum. Dodatkowo nieruchomość została wpisana do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego. Obie okoliczności stanowią – jak już wcześniej wykazano – cel publiczny, co stanowi podstawę odmowy na zasadzie art. 214a pkt 1 u.g.n. Jednocześnie Komisja ustaliła, że

nieruchomości przy ul. Twardej 8 i Twardej 10 zostały zniszczone w latach 1939-1945 więcej niż w 66%. Z map i fotografii powojennej Warszawy wynika niewątpliwie, że przedwojenne zabudowania, (budynki) przy ul. Twardej 8 i ul. Twardej 10 zostały doszczętnie zniszczone, a stopień zniszczenia budynków nie pozwalał – w sposób oczywisty Prezydentowi m. st. Warszawy – na ustanowienie użytkowania wieczystego i zwrot nieruchomości budynkowej. Co stanowiło podstawę do odmówienia przez Komisję prawa użytkowania wieczystego w przedmiocie tych nieruchomości.

6. Nałożenie obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia

6.1. Uwagi ogólne

W art. 31 ustawy o Komisji, ustawodawca uregulował uprawnienie Komisji do nałożenia w drodze decyzji administracyjnej obowiązku zwrotu równowartości świadczenia nienależnego. Regulacja, pozwalające nakładać na rzecz określonego podmiotu w drodze decyzji administracyjnej określonego świadczenia, była dotychczas stosowana przez ustawodawcę. Celem wprowadzenia tej regulacji do ustawy o Komisji, było nałożenie obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia, w sytuacji w której nastąpił obrót prawny nieruchomością prowadzący do wystąpienia nieodwracalnych skutków prawnych osoby, na rzecz których wydano bezprawnie decyzję nie pozostały wzbogacone o środki pieniężne, z rozporządzenia prawem, które nigdy nie powinno im być przyznane. Taka forma regulacji powoduje, zarówno w przypadku wystąpienia lub nie wystąpienia nieodwracalnych skutków prawnych, że beneficjenci bezprawnych decyzji nie pozostają wzbogaceni względem majątku komunalnego albo państwowego.

Zgodnie z uzasadnieniem projektu ustawy o Komisji koncepcja określania w formie decyzji administracyjnej obowiązku zwrotu świadczenia nienależnie wypłaconego jest powszechnie znana i często stosowana przez polskiego ustawodawcę. Przykładowo wskazać można na art. 84 ust. 1 u.s.u.s., zgodnie z którym osoba, która pobrała nienależne świadczenie z ubezpieczeń społecznych, jest obowiązana do jego zwrotu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, w wysokości i na zasadach określonych przepisami prawa cywilnego. Podstawa materialną roszczenia jest (tak jak w projektowanym art. 28 ustawy) art. 410 k.c. Za kwoty nienależnie pobranych świadczeń u.s.u.s. nakazuje uznać świadczenia wypłacone mimo zaistnienia okoliczności powodujących ustanie prawa do świadczeń albo wstrzymanie ich wypłaty w całości lub w części, jeżeli osoba pobierająca świadczenie była pouczona o braku prawa do ich pobierania lub świadczenia przyznane lub wypłacone na podstawie

nieprawdziwych zeznań lub fałszywych dokumentów albo w innych przypadkach świadomego wprowadzania w błąd organu wypłacającego świadczenia przez osobę pobierającą świadczenia. Nienależnie pobrane świadczenia mogą być zabezpieczone hipoteką przymusową i ustawowym prawem zastawu, z wyjątkiem przypadku, gdy podlegają potrąceniu z bieżąco wypłacanych świadczeń. Wystawione przez Zakład dokumenty stwierdzające istnienie należności oraz jej wysokość są podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej własność zobowiązanego. Jeżeli nieruchomość nie posiada księgi wieczystej, zabezpieczenie jest dokonywane przez złożenie tych dokumentów do zbioru dokumentów. Zgodnie z art. 84 ust. 6 tej ustawy, obowiązek zwrotu świadczenia może przejść w określonych sytuacjach na inne osoby.

Innym przykładem obowiązującej regulacji opartej na określaniu w formie decyzji administracyjnej obowiązku zwrotu świadczenia nienależnie wypłaconego jest art. 30 u.ś.r. w myśl tego przepisu osoba, która pobrała nienależnie świadczenia rodzinne, jest obowiązana do ich zwrotu. Za nienależnie pobrane świadczenia rodzinne uważa się świadczenia rodzinne wypłacone mimo zaistnienia okoliczności powodujących ustanie, zawieszenie prawa do świadczeń rodzinnych lub zmniejszenie wysokości przysługujących świadczeń rodzinnych albo wstrzymanie wypłaty świadczeń rodzinnych w całości lub w części, jeżeli osoba pobierająca te świadczenia była pouczona o braku prawa do ich pobierania; świadczenia rodzinne przyznane lub wypłacone na podstawie fałszywych zeznań lub dokumentów albo w innych przypadkach świadomego wprowadzenia w błąd przez osobę pobierającą te świadczenia; świadczenia rodzinne wypłacone w przypadku, o którym mowa w art. 23a ust. 5 ustawy, za okres od dnia, w którym osoba stała się uprawniona do świadczeń rodzinnych w innym państwie w związku ze stosowaniem przepisów o koordynacji systemów zabezpieczenia społecznego, do dnia wydania decyzji o uchyleniu decyzji przyznającej świadczenia rodzinne; świadczenia rodzinne przyznane na podstawie decyzji, której następnie stwierdzono nieważność z powodu jej wydania bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa, albo świadczenie rodzinne przyznane na podstawie decyzji, która została następnie uchylona w wyniku wznowienia postępowania i osobie odmówiono prawa do świadczenia rodzinnego; świadczenia rodzinne wypłacone osobie innej niż osoba, która została wskazana w decyzji przyznającej świadczenia rodzinne, z przyczyn niezależnych od organu, który wydał tę decyzję. Zgodnie z art. 30 ust. 8 i 9 tej ustawy, kwoty nienależnie pobranych świadczeń rodzinnych podlegają zwrotowi łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na rachunek bankowy wskazany przez organ właściwy. Odsetki są naliczane od pierwszego dnia

miesiąca następującego po dniu wypłaty świadczeń rodzinnych do dnia spłaty. Organ właściwy, który wydał decyzję w sprawie nienależnie pobranych świadczeń rodzinnych, może natomiast umorzyć kwotę nienależnie pobranych świadczeń rodzinnych łącznie z odsetkami w całości lub w części, odroczyć termin płatności albo rozłożyć na raty, jeżeli zachodzą szczególnie uzasadnione okoliczności dotyczące sytuacji rodziny.

6.2. Charakter równowartości nienależnego świadczenia

Konstrukcja równowartości nienależnego świadczenia przewidziana w ustawie o Komisji wykazuje podobieństwa do cywilistycznej regulacji nienależnego świadczenia określonej w przepisie art. 410 k.c. Z przepisu artykułu 410 § 2 k.c. wynika, że świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Świadczenie nienależne jest szczególnym rodzajem bezpodstawnego wzbogacenia²⁰⁵. Świadczenie to odróżnia się od pozostałych przypadków bezpodstawnego wzbogacenia źródłem powstania, bowiem do zaistnienia tego zobowiązania dochodzi w wyniku spełnienia świadczenia przez zubożonego, a nie poprzez jakiegokolwiek inne przesunięcia majątkowe, niebędące świadczeniem, jak w pozostałych przypadkach bezpodstawnego wzbogacenia²⁰⁶. Nienależne świadczenie nie jest odrębną instytucją prawną, a wykazującym pewne swoistości elementem czy fragmentem instytucji bezpodstawnego wzbogacenia. Stosuje się do niego wszystkie pozostałe przepisy konstruujące instytucję bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405-409 k.c), które mogą być wszakże modyfikowane przez art. 410 k.c. i następne²⁰⁷.

Konstrukcja prawna świadczenia nienależnego akcentuje nie element bezpodstawności wzbogacenia, lecz wskazaną w treści art. 410 § 2 k.c. wadliwość lub brak podstawy prawnej świadczenia. w przypadku nienależnego świadczenia nie zachodzi więc potrzeba badania podstawy prawnej wzbogacenia, natomiast konieczne jest stwierdzenie istnienia jednej z wymienionych w art. 410 § 2 k.c. wadliwości podstawy prawnej świadczenia.²⁰⁸ Już sam fakt spełnienia nienależnego świadczenia uzasadnia roszczenie o jego zwrot. Nie zachodzi też

²⁰⁵ wyrok SN z dnia 11 czerwca 2003 r. V CKN 337/01

²⁰⁶ wyrok SA w Łodzi z dnia 11 lipca 2016 r., I ACa 44/16

²⁰⁷ M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. I-449¹, Warszawa 2016

²⁰⁸ wyrok SN z dnia 11 czerwca 2003 r. V CKN 337/01)

potrzeba badania, czy i w jakim zakresie spełnione świadczenie wzbogaciło osobę, na rzecz której zostało spełnione świadczenie oraz czy majątek spełniającego świadczenie uległ zmniejszeniu. Uzyskanie nienależnego świadczenia wypełnia bowiem przesłankę powstania wzbogacenia, a spełnienie tego świadczenia przesłankę zubożenia. Z chwilą spełnienia świadczenia nienależnego powstaje roszczenie, którego treścią jest obowiązek dokonania czynności faktycznej lub prawnej stanowiącej świadczenie przeciwne do spełnionego.²⁰⁹

Pogląd, zgodnie z którym wierzyciel nie musi wykazywać ani wartości swojego zubożenia, ani wartości wzbogacenia dłużnika, lecz jedynie wartość spełnionego bez podstawy prawnej świadczenia ugruntował się w ostatnich latach w doktrynie i orzecznictwie.²¹⁰

Świadczenie na tle art. 410 k.c., co do zasady, odpowiada ogólnemu pojęciu świadczenia, jako zachowaniu dłużnika zmierzającego do wykonania zobowiązania. Stosownie do art. 353 § 1 k.c., świadczenie, jako zachowanie się dłużnika, stanowi przedmiot zobowiązania. Wspólną cechą jest tu uzyskanie korzyści cudzym kosztem w wykonaniu zobowiązania. Przez świadczenie w rozumieniu art. 410 k.c. należy rozumieć każde celowe i świadome przysporzenie na rzecz majątku innej osoby, które z punktu widzenia odbiorcy można przyporządkować jakiemuś zobowiązaniu, choćby w ogóle lub jeszcze nieistniejącemu albo nieważnemu. Przysporzenie rozumieć przy tym należy najszerszej, tj. jako każde zachowanie prowadzące do wzbogacenia innej osoby.²¹¹ Oznacza to, że zubożony może żądać zwrotu nienależnego świadczenia, a wzbogacony będzie z tego tytułu zobowiązany tylko wtedy, kiedy przysporzenie przybrało postać świadczenia. Kiedy zubożenie lub wzbogacenie nie będzie miało swego źródła w świadczeniu, zajdzie zatem przypadek bezpodstawnego wzbogacenia powstałego z innych przyczyn.

Zobowiązany do zwrotu nienależnego świadczenia może być tylko jego bezpośredni odbiorca, zaś uprawnionym tylko spełniający to świadczenie. Wniosek taki uzasadniony jest wyraźnym postanowieniem art. 410 § 2 k.c., a w szczególności użytym przez ustawodawcę na oznaczenie zubożonego określeniem, „jeżeli ten, kto je (nienależne świadczenie) spełnił” i wzbogaconego „względem osoby, której świadczył”.²¹²

²⁰⁹ wyrok SA w Białymstoku z dnia 4 listopada 2015 r., I ACa 510/15

²¹⁰ zob. W. Serda, Nienależne świadczenie, s. 46 i później P. Księżak, w: Osajda, Kodeks cywilny. Komentarz, t. II, s. 274, 293, 352; G. Karaszewski, w: Ciszewski, Komentarz KC, 2014, s. 682; wyr. SN z 24 listopada 2011 r., I CSK 66/11, Legalis; wyr. SN z 9 sierpnia 2012 r., V CSK 372/11, Legalis; wyr. SA w Łodzi z 12 lipca 2013 r., I ACA 182/13, Legalis

²¹¹ (K. Osajda (red.)). Kodeks cywilny. Komentarz, 2017 r., wyd. 17)

²¹² E. Gniewek, P. Machnikowski [w.], Kodeks cywilny. Komentarz., Warszawa 2017

W wyroku z dnia 25 listopada 2015 r.²¹³ SN podkreślił, że przepis art. 410 § 2 k.c. zawiera zamknięty katalog czterech przypadków (kondykcji) rodzących obowiązek zwrotu nienależnego świadczenia, które wzajemnie się wyłączają, nie ma więc możliwości ich zbiegu, a zatem każdy stan faktyczny może odpowiadać tylko jednej z nich. Między hipotezami poszczególnych kondykcji zachodzi stosunek wyłączenia.²¹⁴

Obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia przewidziany w art. 31 ust. 1 ustawy o Komisji, choć wykazuje podobieństwo do rozwiązań przyjętych w k.c., stanowi jednak regulację o charakterze autonomicznym, dostosowaną do potrzeb postępowania przed Komisją. Przepis art. 31 ust. 1 ustawy o Komisji jest samodzielną podstawą prawną nałożenia obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia. Świadczy o tym w szczególności użycie przez ustawodawcę zwrotu „równowartość” nienależnego świadczenia i brak bezpośredniego odwołania do stosowania przepisów k.c. Konkretyzacja obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia (nic zaś samego świadczenia) następuje poprzez określenie w decyzji administracyjnej, po pierwsze, podmiotu zobowiązanego do zwrotu, po drugie, wysokości stanowiącej równowartość nienależnego świadczenia.

Mimo autonomicznego charakteru konstrukcji prawnej określonej w art. 31 ustawy o Komisji, w zakresie określenia podmiotu zobowiązanego ustawodawca nawiązał do *ratio legis* przepisu art. 410 § 1 k.c. Istotę tego przepisu wyjaśnił SN w wyroku z dnia 2 marca 2017 r.²¹⁵, wskazując, iż u podstaw tej regulacji leżały względy natury restytucyjnej, tj. konieczność zwrotu bezpodstawnie zubożonemu elementu majątkowego, transferowanego do majątku innej osoby bez podstawy prawnej. Podobne uwagi dotyczą przepisu art. 31 ust. 1 ustawy o Komisji. Jego celem jest zniwelowanie stanu spowodowanego spełnieniem świadczenia na podstawie wadliwej decyzji reprivatyzacyjnej.

Przed wejściem w życie ustawy nowelizującej z 26.01.2018 r. Komisja stwierdzając wydanie z naruszeniem prawa decyzji reprivatyzacyjnej, która wywołała nieodwracalne skutki prawne, nakłada obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia na osobę:

- na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną;
- działającą w postępowaniu o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej w imieniu lub na rzecz

²¹³ sygn. akt IV CSK 29/15, publ. Legalis

²¹⁴ W. Serda, Nienależne świadczenie, s. 93; E. Łętowska, Bezpodstawne wzbogacenie, s. 87

²¹⁵ sygn. akt V CSK 351/16

osoby, o której mowa w pkt 1, jeśli przeniesiono na nią prawo wynikające z tej decyzji lub faktycznie władała nieruchomością, której dotyczyła decyzja.

Na podstawie art. 31 ust. 2 ustawy o Komisji w pierwotnym brzmieniu, wysokość nienależnego świadczenia będzie ustalana według cen obowiązujących w dniu wydania decyzji Komisji z uwzględnieniem stanu faktycznego i prawnego z dnia przejęcia nieruchomości. w zależności od okoliczności sprawy, w szczególności stopnia przyczynienia się przez osobę na rzecz której decyzja reprivatyzacyjna została wydana z naruszeniem prawa, lub osobę działającą w jej imieniu lub na jej rzecz w postępowaniu o wydanie tej decyzji, jeżeli przeniesiono na nią prawo wynikające z tej decyzji lub faktycznie władała nieruchomością, której dotyczyła decyzja, do wydania tej decyzji Komisja może nałożyć obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w wysokości niższej niż wynikająca z ust. 2.

Z wymienionej regulacji wynika wprost obowiązek skierowany wobec Komisji orzeczenia o zwrocie równowartości nienależnego świadczenia przy zaistnieniu podstawy określonej w art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy o Komisji. w przypadku zatem stwierdzenia, że decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, Komisja, wskazując okoliczności z powodu których nie można jej uchylić, stwierdza jej wydanie z naruszeniem prawa i jednocześnie nakłada obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w zakresie, w jakim doszło do powstania nieodwracalnych skutków.

Treść normy prawnej zawartej w art. 31 ust. 1 ustawy o Komisji w pierwotnym brzmieniu jest rozbudowana. Konstytuuje ona, po pierwsze, przesłanki nałożenia obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia, po drugie podmiot zobowiązany do zwrotu nienależnego świadczenia, po trzecie wysokość równowartości nienależnego świadczenia podlegającego zwrotowi oraz zasady jej obliczania, a także przesłanki fakultatywnego obniżenia wysokości lub odstąpienia od nałożenia obowiązku zwrotu.

Przesłanką obligatoryjnego nałożenia obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia było stwierdzenie przez Komisję, że decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne.

Zgodnie z art. 31 ust. 2 ustawy o Komisji w pierwotnym brzmieniu, wśród podmiotów zobowiązanych do zwrotu równowartości nienależnego świadczenia znajdują się dwie kategorie osób, tj. osoby na rzecz których wydano decyzję reprivatyzacyjną oraz osoby działające w imieniu lub na rzecz tych ostatnich w postępowaniu o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej, jeśli przeniesiono na nie prawo wynikające z tej decyzji lub faktycznie władały nieruchomością, której dotyczyła decyzja.

Odpowiednikiem spełniającego świadczenie w przepisie art. 410 § 1 k.c. na gruncie ustawy o Komisji jest m.st. Warszawa, natomiast odbiorcami świadczenia są osoby wymienione w art. 31 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o Komisji w pierwotnym brzmieniu.

6.3. Wysokość równowartości nienależnego świadczenia przed nowelizacją ustawy o Komisji

Kwestię wysokości zwrotu równowartości nienależnego świadczenia przed nowelizacją z 26 stycznia 2018 r. regulował art. 31 ust. 2 ustawy o Komisji, zgodnie z którym zwrot równowartości nienależnego świadczenia, o którym mowa w ust. 1, następuje według cen obowiązujących w dniu wydania decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4, z uwzględnieniem stanu faktycznego i prawnego z dnia przejęcia nieruchomości.

Określając wysokość równowartości świadczenia nienależnego nie ma potrzeby wykazywania, czy i w jakim zakresie spełnione świadczenie wzbogaciło osobę, na rzecz której świadczenie zostało spełnione, jak również, czy majątek spełniającego świadczenie uległ zmniejszeniu. Z uwagi na wprowadzenie obowiązku zwrotu równowartości, a nie nienależnego świadczenia wg ogólnych zasad prawa cywilnego, bez znaczenia jest także to, czy beneficjent pozostaje w dalszym ciągu wzbogacony kosztem majątku innej osoby (zubożonego) ani to, czy wzbogacenie obejmuje przedmiot nabyty przez wzbogaconego czy też dobra majątkowe uzyskane w jego zamian (w sytuacji dalszego rozporządzenia przedmiotem wzbogacenia). Tym samym nie ma potrzeby badania, jaka część nienależnego świadczenia pozostała w majątku osoby na rzecz której Komisja nakłada obowiązek zwrotu równowartości świadczenia nienależnego.

Regulacja wynikająca z treści art. 31 ust. 2 ustawy o Komisji w pierwotnym brzmieniu nakazuje przy ustalaniu wysokości równowartości nienależnego świadczenia odnieść się do stanu faktycznego i prawnego z dnia przejęcia nieruchomości. Pojęcie „przejęcia nieruchomości” jest używane w obowiązującym ustawodawstwie dla opisanego różnych aktów i może odnosić się do różnych zdarzeń.²¹⁶ w szczególności występuje w przepisach regulujących procedurę przymusowego wykonania obowiązków w egzekucji sądowej i administracyjnej. Zgodnie z art. 984 § 1. k.p.c. uprawnienie do przejęcia nieruchomości przysługuje wierzycielowi egzekwującemu i hipotecznemu oraz współwłaścicielowi, gdy druga

²¹⁶ wyrok TK z dnia 26 września 2006 r., sygn. akt K 1/06, OTK ZU 8A/2006, poz. 110)

licytacja będzie bezskuteczna. Przejęcie nieruchomości na własność może nastąpić w cenie nie niższej od dwóch trzecich części sumy oszacowania. Analiza wymienionej regulacji prowadzi do wniosku, że ustawodawca termin „przejęcia nieruchomości” wiąże ze zdarzeniami prawnymi.

Ustając wysokość zwrotu równowartości świadczenia nienależnego Komisja miała obowiązek wziąć pod uwagę ceny obowiązujące w dniu wydania decyzji stwierdzającej wydanie decyzji reprivatyzacyjnej z naruszeniem prawa.

W myśl art. 31 ust. 3 ustawy o Komisji w pierwotnym brzmieniu, w zależności od okoliczności sprawy, w szczególności stopnia przyczynienia się przez osobę, na rzecz której decyzja reprivatyzacyjna została wydana z naruszeniem prawa, lub osobę działającą w jej imieniu lub na jej rzecz w postępowaniu o wydanie tej decyzji, jeżeli przeniesiono na nią prawo wynikające z tej decyzji lub faktycznie władała nieruchomością, której dotyczyła decyzja, do wydania tej decyzji Komisja może w decyzji o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4, nałożyć obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w wysokości niższej niż wynikająca z ust. 2.

Cytowany przepis, w zależności od okoliczności sprawy, dawał Komisji możliwość obniżenia wymiaru podlegającej zwrotowi równowartości świadczenia nienależnego, którego wysokość wyliczana jest w oparciu o art. 31 ust. 2 ustawy o Komisji w pierwotnym brzmieniu. Przesłankami determinującymi możliwość nałożenia niższego obowiązku są: okoliczności sprawy oraz stopień przyczynienia się do wydania decyzji.

Zgodnie z art. 31 ust. 4 ustawy o Komisji w pierwotnym brzmieniu, jeżeli przemawia za tym ważny interes społeczny lub uzasadniony interes obywatela, Komisja może odstąpić od nałożenia w decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4, obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia, o którym mowa w ust. 1. Powyższy przepis statuuje fakultatywną możliwość odstąpienia od nałożenia obowiązku zwrotu równowartości świadczenia nienależnego, w przypadku gdy przemawia za tym ważny interes społeczny lub uzasadniony interes obywatela.

6.4. Zasady po nowelizacji ustawy o Komisji

Ustawą nowelizującą z 26.01.2018 r. ustawodawca dokonał zmian w treści art. 31 ustawy o Komisji. w uzasadnieniu do projektu ustawy wskazano, że proponowane zmiany podyktowane są rozszerzeniem prawnej możliwości nałożenia przez Komisję obowiązku zwrotu nienależnego świadczenia. Obecnie było to jedynie możliwe w przypadku stwierdzenia

przez Komisję, że decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy o Komisji, projektowane brzmienie art. 31 ust. 1 to ograniczenie eliminuje.

Dokonując nowelizacji ustawy o Komisji sprecyzowano w ustawie podmiot uprawniony do otrzymania równowartości świadczenia nienależnego, których obowiązek zwrotu nakłada Komisja w decyzjach administracyjnych. Zgodnie z art. 32 ustawy o Komisji dochody z tytułu świadczeń, o których mowa w art. 31 ust. 1, art. 31a oraz 39 ust. 3, należne m.st. Warszawie wykorzystuje się wyłącznie na wypłatę odszkodowania lub zadośćuczynienia, o którym mowa w art. 33. Użyty w cytowanym artykule zwrot „należne m.st. Warszawie”, wskazuje, że podmiotem uprawnionym do otrzymania równowartości świadczenia nienależnego jest m.st. Warszawa.

6.4.1. Podmioty, na które Komisja może nałożyć obowiązek

Zgodnie z znowelizowanym art. 31 ust. 1 ustawy o Komisji, w decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 ustawy Komisja może nałożyć obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia na osobę, na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną; działającą w postępowaniu o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej w imieniu lub na rzecz osoby, o której mowa w pkt. 1, jeśli przeniesiono na nią prawo wynikające z tej decyzji lub faktycznie władała nieruchomością, której dotyczyła decyzja; bądź też osobę, która nabyła w złej wierze własność lub prawo użytkowania wieczystego od osoby, na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną.

Art. 31 ust. 1 ustawy o Komisji reguluje instytucję nienależnego świadczenia w sposób autonomiczny i należy go rozpatrywać w kontekście ogółu kompetencji, a także celu powołania Komisji. Na podstawie tego przepisu zwrot nienależnego świadczenia następuje na skutek wydania decyzji administracyjnej, określającej podmiot obowiązany oraz wysokość świadczenia, które było nienależne. Podstawą nałożenia obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia jest wydanie przez Komisję decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 ustawy o Komisji.

Komisja może nałożyć obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia na:

- osoby, na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną;
- osoby działające w postępowaniu o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej w imieniu lub na rzecz osoby, o której mowa w pkt 1, jeśli przeniesiono na nią prawo wynikające z tej decyzji lub faktycznie władała nieruchomością, której dotyczyła decyzja;

- osoby, które nabyły w złej wierze własność lub prawo użytkowania wieczystego od osoby, na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną.

6.4.2. Wysokość równowartości nienależnego świadczenia

W myśl art. 31 ust. 2 ustawy o Komisji zakres zwrotu równowartości nienależnego świadczenia określa Komisja, przy czym nie ustala zakresu, wartości ani obowiązku zwrotu nakładów na rzecz osób, o których mowa w ust. 1. Równowartość obejmuje wartość korzyści uzyskanych przez te osoby z powodu władania lub rozporządzenia w zamian nieruchomości warszawskiej lub jej części, w szczególności cenę, czynsz lub inne pożytki, według wartości przyjętej w stosunkach miejscowych lub w stosunkach danego rodzaju z dnia wydania decyzji przez Komisję, a w razie trudności albo niemożności ustalenia tej wartości – średnią wartość korzyści tego rodzaju w kwartale kalendarzowym poprzedzającym wydanie decyzji według stawek ustalanych dla celów podatkowych, jednakże nie niżej wartości uzyskanych korzyści.

Zgodnie z przytoczonym przepisem równowartość obejmuje wartość uzyskanych korzyści z powodu rozporządzenia w zamian nieruchomości warszawskiej lub jej części, w szczególności cenę, według wartości przyjętej w stosunkach miejscowych.

W ocenie Komisji wartością przyjętą w stosunkach miejscowych jest każdorazowa wartość ceny uiszczonej przez podmiot nabywający prawo lub udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości. w razie trudności albo niemożności ustalenia wartości ceny przepis art. 31 ust. 2 ustawy o Komisji pozwala na jej ustalenie na podstawie średnich wartości korzyści tego rodzaju w kwartale kalendarzowym poprzedzającym wydanie decyzji według stawek ustalanych dla celów podatkowych. Wysokości równowartości świadczenia nienależnego nie może być niższa od wartości uzyskanych korzyści.

W tym miejscu należy podkreślić, że Komisja ustalając zakres zwrotu równowartości nienależnego świadczenia, zgodnie z art. 31 ust. 2 ustawy o Komisji, nie ustala zakresu, wartości ani obowiązku zwrotu nakładów na rzecz osób, o których mowa w ust. 1. Wobec takiego sformułowania cytowanego przepisu, poza kognicją Komisji pozostają kwestie ustalenia obowiązku zwrotu nakładów, jak i ustalania ich zakresu i wartości na rzecz osób, na które może nałożyć obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia.

6.4.3. Możliwość obniżenia wysokości równowartości nienależnego świadczenia

Zgodnie z art. 31 ust. 3 ustawy o Komisji, w zależności od okoliczności sprawy, w szczególności stopnia przyczynienia się przez osobę, o której mowa w ust. 1, do wydania decyzji reprivatyzacyjnej, Komisja może nałożyć obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w wysokości niższej niż wynikająca z ust. 2. Ustawodawca wyposażył Komisję w uprawnienie do obniżenia wysokości równowartości świadczenia nienależnego, poniżej granicy wskazanej w art. 31 ust. 2 ustawy o Komisji w zależności od okoliczności sprawy, a w szczególności stopnia przyczynienia się do wydania decyzji reprivatyzacyjnej.

6.4.4. Możliwość odstąpienia od nałożenia obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia

Jeżeli przemawia za tym ważny interes społeczny lub uzasadniony interes obywatela, Komisja może odstąpić od nałożenia w decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1, obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia (art. 31 ust. 4 ustawy o Komisji).

W tym miejscu należy wskazać, że Komisja w decyzji, dotyczącej sprawy nieruchomości położonej przy ul. Emilii Plater 15 odstąpiła od nałożenia na Gminę Konstancin Jeziorna obowiązku zwrotu równowartości świadczenia nienależnego.

Zdaniem Komisji, w tej sprawie zaistniała przesłanka interesu społecznego. Komisja przychyliła się do stanowiska, iż „własność zarówno Skarbu Państwa, jak i gminy (gmin) choć formalnie należy do tych osób prawnych, to jednak służy ona i to bezpośrednio zaspokojeniu zbiorowych potrzeb obywateli i innych podmiotów. w wypadku własności Skarbu Państwa chodzi o zaspokajanie potrzeb ogółu obywateli i innych podmiotów. w wypadkach zaś własności gminy chodzi o zaspokajanie potrzeb społeczności lokalnej, terytorialnie ograniczonej, głównie mieszkańców danej gminy. Te publiczne funkcje własności Skarbu Państwa oraz gminy sprawiają, że choć ta własność jest w istocie kategorią prawa cywilnego, to jednak w dość szerokim zakresie stanowi ona przedmiot regulacji prawa publicznego, zwłaszcza prawa administracyjnego i prawa finansowego. Własności o takich zadaniach i o takich pełnionych przez nią funkcjach oraz o takiej regulacji prawnej nie można traktować

jako własności prywatnej, która w pierwszym rzędzie służy jej podmiotowi.”²¹⁷ w takim ujęciu zwrot nienależnego świadczenia orzeczony po upływie 17 lat od decyzji reprivatyzacyjnej mógłby zostać odebrany przez ogół mieszkańców jednostki samorządu terytorialnego jako niezasłużona „kara”, tym bardziej, iż Gmina weszła w prawa i roszczenia do nieruchomości w drodze dziedziczenia, a nie w wyniku kupna praw i roszczeń do nieruchomości warszawskiej. Ponadto nie można zakładać, by Gmina mogła przewidzieć taką okoliczność i zarezerwowała w budżecie odpowiednie środki.

Komisja w ramach swojej dotychczasowej działalności w 8 sprawach dotyczących nieruchomości położonych przy ul. Noakowskiego 16, Nabelaka 9, Mokotowskiej 63, Skaryszewskiej 11, Mokotowskiej 8, Mokotowskiej 40, Asfaltowej 2, Emilii Plater 15 wydała decyzję, w których zawarto obowiązek zwrotu równowartości świadczenia nienależnego, na rzecz 27 podmiotów, w łącznej kwocie 99.286.854,50 zł.

W decyzji dotyczącej nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 nałożono obowiązek zwrotu równowartości świadczenia na rzecz m.st. Warszawy na:

1. Marię Ewę L , łącznie w kwocie 4.500.000,00 zł;
2. Janusza W , łącznie w kwocie 2.175.257,00 zł;
3. Barbarę M , łącznie w kwocie 1.087.372,00 zł;
4. Andrzeja W , łącznie w kwocie 1.087.372,00 zł;
5. Dominikę W -K , łącznie w kwocie 1.087.372,00 zł;
6. Witolda S , łącznie w kwocie 1.812.628,00 zł;
7. Romanę F , łącznie w kwocie 906.057,01 zł;
8. Simonę P , łącznie w kwocie 906.057,01 zł;
9. Romana K , łącznie w kwocie 604.381,34 zł;
10. Krystynę K -M , łącznie w kwocie 604.381,34 zł;
11. Janusza K , łącznie w kwocie 604.381,34 zł.

W decyzji dotyczącej nieruchomości przy ul. Nabelaka 9 nałożono obowiązek zwrotu równowartości świadczenia na rzecz m.st. Warszawy na Marka M w kwocie 2.943.000 zł.

²¹⁷ S. Wójcik, Problem pojęcia „własność prywatna” w III Rzeczypospolitej, Rejent nr 7/8, listopad/grudzień 1991 r. <http://www.rejent.com.pl/app/appStowarzyszenieS/publikacje/1991/11/14.pdf>,) (data dostępu 10.09.2019 r.)

W decyzji dotyczącej nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 63 nałożono obowiązek zwrotu równowartości świadczenia na rzecz m.st. Warszawy na:

1. Marię Krystynę K , w kwocie 5.000.000,00 zł;
2. Marzenę K , w kwocie 10.500.000,00 zł;
3. Plater sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w kwocie 6.000.000,00 zł;
4. Mokotowską 63 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w kwocie 32.171.746,00 zł.

W decyzji dotyczącej nieruchomości przy ul. Skaryszewskiej 11 nałożono obowiązek zwrotu równowartości świadczenia na rzecz m.st. Warszawy na Tomasza S , w łącznej kwocie 1.989.279,46 zł.

W decyzji dotyczącej nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 8 nałożono obowiązek zwrotu równowartości świadczenia na rzecz m.st. Warszawy na:

1. Magdalenę K , w kwocie 2.450.000,00 zł;
2. Bożenę H , w kwocie 2.450.000,00 zł.

W decyzji dotyczącej nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 40 nałożono obowiązek zwrotu równowartości świadczenia na rzecz m.st. Warszawy na:

1. Plater sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w kwocie 6.757.183,00 zł;
2. Mariana R i Danutę Gabrielę R , w kwocie 6.457.183,00 zł z tym zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez jednego z zobowiązanych zwalnia pozostałego.

W decyzji dotyczącej nieruchomości przy ul. Asfaltowej 2 nałożono obowiązek zwrotu równowartości świadczenia na rzecz m.st. Warszawy na:

1. Jerzego Izraela P , w kwocie 625.000,00 zł;
2. Evana Tudora A -M , w kwocie 625.000,00 zł;
3. Conrada Llewelyna A -M , w kwocie 625.000,00 zł;
4. Piotra Roberta W oraz Doroty Haliny B -W , w kwocie 776.004,00 zł z tym ustaleniem, że zapłata powyższej kwoty przez jednego z adresatów obowiązku zwalnia pozostałego w stosunku do uprawnionego m.st. Warszawy.

W decyzji dotyczącej nieruchomości przy ul. Emilii Plater 15 nałożono obowiązek zwrotu równowartości świadczenia na rzecz m.st. Warszawy na: Invista S.A. z siedzibą w Warszawie, w kwocie 4.542.200,00 zł.

Komisja podjęła szereg czynności w celu wyegzekwowania nałożonych kwot na rzecz m.st. Warszawy. Opis podjętych przez Komisję czynności egzekucyjnych znajduje się w rozdziale IX. Egzekucja obowiązków nakładanych przez Komisję oraz przywrócenie nieruchomości miastu stołecznemu.

7. Weryfikacja decyzji odszkodowawczych Prezydenta m.st. Warszawy

7.1. Geneza odszkodowań za nieruchomości warszawskie przejęte dekretem

Wprowadzenie do polskiego porządku prawnego regulacji związanych z możliwością uzyskania odszkodowania za nieruchomości przejęte dekretem jest ściśle związana z rozwiązaniami przyjętymi pierwotnie w samym dekreście. w art. 9 dekretu przewidziano bowiem odszkodowanie za przejęte grunty i budynki, ustanawiając trzyletni prekluzyjny termin zgłaszania żądania o odszkodowanie. Szczegółowe zasady i tryb ustalania odszkodowania miały zostać określone rozporządzeniem Ministra Odbudowy wydanym w porozumieniu z Ministrami Administracji Publicznej i Skarbu, jednak do wydania rozporządzenia nigdy nie doszło. Konstytucja z 1952 r. ani sam dekret nie mogły być podstawą przyznania przez organ administracyjny jakiegokolwiek odszkodowania²¹⁸. Zaistniała w związku z tym sytuacja, w której grunty warszawskie zostały skomunalizowane dekretem, budynki zostały przejęte wraz z wydaniem decyzji o odmowie uwzględnienia wniosku dekretowego, a jednocześnie za przejęte nieruchomości nie przyznano odszkodowania.

Mechanizm odszkodowawczy przewidziany w art. 9 dekretu, który nigdy faktycznie nie znalazł zastosowania, zastąpiono regulacją przyjętą w art. 50 (od 1961 r. art. 53) u.z.t.w.n. Weszła ona w życie 5 kwietnia 1958 r., co ma istotne znaczenie, bowiem wskazana data została następnie powielona w późniejszych aktach prawnych w ramach przesłanek przyznania odszkodowania. Przepisy u.z.t.w.n. z jednej strony wprowadzały dodatkowe przesłanki odmowy przyznania prawa własności czasowej, poza wymienionymi w art. 7 dekretu. w art. 54 u.z.t.w.n. wskazano bowiem, że odmowa ustanowienia użytkowania wieczystego (własności czasowej) może nastąpić nie tylko na podstawie przesłanek z art. 7 dekretu, ale również w przypadku wskazanym w art. 3 ust. 1 u.z.t.w.n., tj. gdy nieruchomość jest niezbędna na cele użyteczności publicznej, na cele obrony Państwa albo dla wykonania zadań określonych w zatwierdzonych planach gospodarczych. Z drugiej strony przepisy u.z.t.w.n. przewidywały przyznanie odszkodowania, ale tylko za określoną kategorię przejętych dekretem gruntów warszawskich. Możliwością przyznania odszkodowania objęto:

²¹⁸ Wyrok SN z dnia 12 marca 2008 r., I CSK 44/07, LEX nr 494162.

- gospodarstwa rolne, sadownicze i warzywnicze na gruntach, które na podstawie dekretu przeszły na własność Państwa, jeżeli ich poprzedni właściciele lub następcy prawni tych osób, prowadzący gospodarstwa, zostali pozbawieni użytkowania tych gruntów po wejściu w życie ustawy;
- domy jednorodzinne i jedną działkę budowlaną pod budowę domu jednorodzinnego, które przeszły po wejściu w życie ustawy na własność Państwa na podstawie dekretu.

Teoretyczna możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 9 dekretu wygasła na podstawie art. 90 (późniejszego art. 82) u.g.g.w.n. w art. 83 u.g.g.w.n. przewidziano prawo przyznania odszkodowania za:

- gospodarstwo rolne – jeżeli ich poprzedni właściciele lub ich następcy prawni, prowadzący gospodarstwo, zostali pozbawieni faktycznego władania nim po 5 kwietnia 1958 r.;
- dom jednorodzinny – jeżeli przeszedł na własność państwa po 5 kwietnia 1958 r.;
- działkę, która przed dniem wejścia w życie dekretu mogła być przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne, jeżeli poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania nią po 5 kwietnia 1958 r.

7.2. Przesłanki przyznania odszkodowania

Obecnie kwestia odszkodowań za nieruchomości przejęte dekretem jest uregulowana w art. 215 ust. 2 u.g.n. Zgodnie z jego treścią przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości stosuje się odpowiednio do domu jednorodzinnego, jeżeli przeszedł on na własność państwa po dniu 5 kwietnia 1958 r. oraz do działki, która przed dniem wejścia w życie dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy mogła być przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne, jeżeli poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania nią po dniu 5 kwietnia 1958 r.

Z cytowanego przepisu wynika, że odszkodowanie przysługuje wówczas, gdy:

- działka była objęta działaniem dekretu;
- przed datą wejścia w życie dekretu mogła być przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne;
- poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania nią po dniu 5 kwietnia 1958 r.

Wskazane przesłanki muszą zostać spełnione kumulatywnie²¹⁹.

Artykuł 215 ust. 2 u.g.n. jest powieleniem art. 83 u.g.g.w.n., który z kolei stanowił kontynuację rozwiązania przyjętego w art. 53 u.z.t.w.n. w związku z tym, w orzecznictwie sądów administracyjnych stwierdzono, że mimo zmian przepisów dotyczących gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność SP oraz terenowych jednostek samorządu, została zachowana ciągłość regulacji prawnej dotyczącej odszkodowań za przejęte przez Państwo nieruchomości²²⁰. Stwierdzenie istnienia ciągłości regulacji prawnej dotyczącej odszkodowań za przejęte dekretem nieruchomości ma daleko idące konsekwencje. w sytuacji, w której w obrocie prawnym funkcjonują decyzje odszkodowawcze wydane na podstawie art. 53 u.z.t.w.n., bądź na podstawie art. 83 u.g.g.w.n., nie jest bowiem dopuszczalne ponowne orzekanie o odszkodowaniu za przejęte dekretem nieruchomości na podstawie art. 215 ust. 2 u.g.n. bez uprzedniego wzruszenia decyzji odszkodowawczych wydanych wcześniej na wskazanych powyżej podstawach prawnych. w takim przypadku dochodzi do ponownego rozpatrzenia wniosku o odszkodowanie w warunkach powagi rzeczy rozstrzygniętej, a wydana w toku tego postępowania decyzja odszkodowawcza jest dotknięta wadą nieważności wynikającą z art. 156 § 1 pkt 1 k.p.a.²²¹ Przyjęta interpretacja jest zarazem zgodna z zasadą trwałości ostatecznych decyzji administracyjnych wyrażoną w art. 16 § 1 k.p.a. w sprawie musi zachodzić tożsamość podmiotowa i przedmiotowa. w przypadku tzw. spraw odszkodowawczych ustalenie istnienia tożsamości podmiotowej odnosi się do stron oraz organu.

Przesłanki stwierdzenia tożsamości w tego rodzaju sprawach zostały szczegółowo opisane w wyroku WSA w Warszawie z dnia 28 czerwca 2006 r.²²²:

- sprawa musi dotyczyć tych samych podmiotów, chyba że w prawa strony zbywalne i dziedziczne wejdą jej następcy prawni, a zmiana struktury i nazwy organu nie ma znaczenia, jeśli pozostanie niezmieniona właściwość rzeczowa lub nowy organ wejdzie w kompetencje drugiego, który przestał działać (tożsamość podmiotowa);
- sprawa jest tożsama w zakresie podstawy prawnej, podstawy faktycznej i treści żądania strony, przy czym zmiana stanu prawnego nie wpływa na zmianę przedmiotu, jeżeli

²¹⁹ Wyrok WSA w Warszawie z dnia 15 grudnia 2015 r., I SA/Wa 721/15, LEX nr 2029788.

²²⁰ Wyrok WSA w Warszawie z dnia 27 stycznia 2009 r., I SA/Wa 1464/08, LEX nr 537516.

²²¹ Wyroki WSA w Warszawie: z dnia 28 czerwca 2006 r., I SA/Wa 484/06, LEX nr 219393; z dnia 16 stycznia 2009 r., I SA/Wa 1440/08, LEX nr 537511; z dnia 27 stycznia 2009 r., I SA/Wa 1464/08; z dnia 5 maja 2011 r., I SA/Wa 1764/10, LEX nr 991575 oraz z dnia 28 listopada 2018 r., I SA/Wa 850/18, LEX nr 2606757.

²²² Wyrok WSA w Warszawie z dnia 28 czerwca 2006 r., I SA/Wa 484/06.

regulacja prawna została w pełni przejęta przez nowy akt, natomiast stan faktyczny powinien być brany pod uwagę tylko w odniesieniu do faktów prawotwórczych (tożsamość przedmiotowa).

Wynikającą z art. 215 ust. 2 u.g.n. przesłankę możliwości przeznaczenia działki pod budownictwo jednorodzinne należy oceniać na podstawie planu zabudowania istniejącego w dniu wejścia w życie dekretu²²³. Natomiast do pojęcia „dom jednorodzinny” należy stosować kryteria obowiązujące przed wejściem w życie dekretu. Oznacza to, że pojęcie „dom jednorodzinny” należy rozumieć w znaczeniu, jakie mu wówczas nadawano, tj. budynku zaspokajającego potrzeby mieszkaniowe jednej rodziny, bez ograniczeń powierzchni, czy liczby pomieszczeń, które to kryteria wprowadzono w okresie późniejszym²²⁴. w orzecznictwie podkreśla się także, że brak wymienienia w ogólnym planie zabudowania z dnia 11 sierpnia 1931 r. budownictwa jednorodzinnego nie wyklucza możliwości zabudowy danego obszaru budownictwem jednorodzinny, a tym samym i przeznaczenia nieruchomości pod takie budownictwo²²⁵.

W kontekście spraw rozpoznawanych przez Komisję, kluczowe znaczenia ma przesłanka pozbawienia faktycznej możliwości władania nieruchomością po dniu 5 kwietnia 1958 r. Zakresem przepisu objęte jest nie tylko efektywne korzystanie z nieruchomości, ale także możliwość takiego korzystania, choćby władający nieruchomością nie czynił z niej użytku²²⁶. Z orzecznictwa wynika ponadto, że negatywna przesłanka w postaci pozbawienia faktycznej możliwości władania działką po dniu 5 kwietnia 1958 r. może być dostatecznie zobiektywowana w zasadzie wyłącznie poprzez ustalenie objęcia faktycznego, rzeczywistego władztwa nad nieruchomością przez Państwo. Faktyczne przejęcie władztwa należy przy tym odróżnić od objęcia w posiadanie w rozumieniu dekretu²²⁷. Moment utraty faktycznej możliwości władania nieruchomością w rozumieniu art. 215 ust. 2 u.g.n. należy odnieść nie do zdarzeń prawnych, lecz do stanu faktycznego²²⁸. Zastrzeżenie to ma istotne znaczenie

²²³ Wyroki NSA: z dnia 9 maja 1994 r., IV SA 726/93, niepubl. i z dnia 8 stycznia 1996 r., IV SA 959/93, niepubl.; wyrok WSA w Warszawie z dnia 21 maja 2004 r., I SA 2187/02, LEX nr 148911.

²²⁴ Tak m.in. NSA w wyroku z dnia 9 lutego 2007 r., I OSK 479/2006, LEX nr 347985; WSA w Warszawie w wyroku z dnia 22 stycznia 2016 r., I SA/Wa 1715/15, LEX nr 2259916.

²²⁵ Wyrok WSA w Warszawie z dnia 9 grudnia 2008 r., I SA/Wa 1298/08, LEX nr 569612.

²²⁶ Wyrok NSA z dnia 23 marca 1998 r., IV SA 311/96, LEX nr 45948; wyrok WSA w Warszawie z dnia 8 czerwca 2006 r., I SA/Wa 2138/05, LEX nr 219405.

²²⁷ Tak NSA w wyroku z dnia 1 kwietnia 1999 r., IV SA 614/97, niepubl.

²²⁸ Por. m.in. wyrok NSA z dnia 2 lutego 2016 r., I OSK 2944/13, LEX nr 2036078; wyrok WSA w Warszawie z dnia 12 września 2013 r., I SA/Wa 2064/12, LEX nr 1806132.

w kontekście wydawanych decyzji lokalizacyjnych. Samo wydanie decyzji lokalizacyjnej, będące zdarzeniem prawnym, nie przesądza bowiem o tym, że po jej wydaniu poprzedni właściciel został pozbawiony faktycznej możliwości władania nieruchomością²²⁹.

7.3. Naruszenia prawa przez Prezydenta m.st. Warszawy

Analizując decyzje Prezydenta m.st. Warszawy w przedmiocie przyznania odszkodowania za nieruchomości przejęte na podstawie dekretu, Komisja stwierdziła następujące rodzaje nieprawidłowości:

- dowolne i niezajdujące odzwierciedlenia w zgromadzonym materiale dowodowym ustalenia dotyczące utraty faktycznej możliwości władania nieruchomością po dniu 5 kwietnia 1958 r.;
- naruszenie zasady *res iudicata* poprzez prowadzenie postępowania administracyjnego i wydanie decyzji bez uprzedniego wzruszenia wcześniejszej decyzji w przedmiocie odszkodowania;
- brak prawidłowego zbadania kwestii następstwa prawnego po dawnych właścicielach nieruchomości.

Nieprawidłowości związane z brakiem właściwych ustaleń odnośnie przesłanki pozbawienia faktycznej możliwości władania nieruchomością po dniu 5 kwietnia 1958 r., obejmują kilka ważnych kwestii. Z analizowanych dotychczas spraw dotyczących nieruchomości przy ul. Piaseczyńskiej 32, Morszyńskiej 27, Borzymowskiej 34/36 oraz Topiel 16 wynika, że zgromadzony w nich materiał dowodowy był niepełny, a w konsekwencji poczynione ustalenia cechowały się dużym stopniem ogólności i dowolnością. w ocenie Komisji, uzasadnienia decyzji nie spełniały wymogów wynikających z art. 107 § 3 k.p.a. w szczególności, w badanych sprawach, Prezydent m.st. Warszawy ograniczył się do ogólnego stwierdzenia, że utrata faktycznej możliwości władania nieruchomością nastąpiła po dniu 5 kwietnia 1958 r.:

- nie wyjaśniając czy nieruchomość pozostawała w faktycznym władaniu dotychczasowego właściciela przed 5 kwietnia 1958 r., podczas, gdy do wykazania, że utrata faktycznego władania nieruchomością nastąpiła po 5 kwietnia 1958 r. konieczne

²²⁹ Por. M. Gdesz, *Rewindykacja...*, op.cit., s. 201.

jest w pierwszej kolejności ustalenie, że nieruchomości pozostawała w faktycznym władaniu także i przed wskazaną datą,

- pomimo braku dowodów w oparciu, o które w sposób jednoznaczny można by stwierdzić, kiedy faktycznie nieruchomości została przejęta przez Państwo,
- odwołując się do zdarzeń prawnych, tj. decyzji lokalizacyjnych, na poparcie argumentu o pozbawieniu faktycznej możliwości władania nieruchomością po dniu 5 kwietnia 1958 r., zamiast do okoliczności faktycznych.

W rezultacie, pomimo niepełnych ustaleń, w analizowanych sprawach doszło do przyznania wysokich odszkodowań za przejęte dekretem nieruchomości:

- w sprawie nieruchomości przy ul. Piaseczyńskiej 32 – 10.060.827,75 zł,
- w sprawie nieruchomości przy ul. Morszyńskiej 27 – 833.521 zł,
- w sprawie nieruchomości przy ul. Powsińskiej 31 – 4.686.615 zł,
- w sprawie nieruchomości przy ul. Borzymowskiej 34/36 – 2.826.606 zł,
- w sprawie nieruchomości przy ul. Topiel 16 – 5.514.828 zł.

We wszystkich wskazanych powyżej sprawach Komisja stwierdziła naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. naruszenie art. 7, art. 77 § 1, art. 80 k.p.a., a także art. 107 § 3 k.p.a. Według Komisji, w sprawach tych zaistniała przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy o Komisji.

W kontekście tzw. spraw odszkodowawczych Komisja zwróciła ponadto uwagę na fakt, iż o wysokie odszkodowania, często wielomilionowe, ubiegały się osoby, które kupiły roszczenia odszkodowawcze od osób uprawnionych za kwoty nieadekwatne do przyznanych odszkodowań. w ocenie Komisji, jako organu administracji stojącego na straży interesu publicznego, w zakresie postępowań w przedmiocie wydania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, jest to okoliczność o kluczowym znaczeniu w analizowanych sprawach. Stanowisko Komisji w tej kwestii jest zbieżne z poglądami wyrażonymi przez SN w cytowanym już wyroku z dnia 17 grudnia 2015 r.²³⁰ w sprawie dotyczącej roszczeń uzupełniających związanych z przejętymi dekretem nieruchomościami. Wprawdzie wyrok odnosił się do innego rodzaju roszczeń odszkodowawczych, niemniej zapatrywania SN oddają, zdaniem Komisji, istotę wszelkich roszczeń odszkodowawczych dotyczących nieruchomości warszawskich objętych działaniem dekretu. w sprawie tej SN

²³⁰ Wyrok SN z dnia 17 grudnia 2015 r., I CSK 1033/14.

stwierdził, że: „(...) roszczenia uzupełniające (...) mają służyć naprawieniu krzywd dziejowych (...)” poniesionych przez osoby uprawnione. „Nie jest więc obojętne, kto z tych roszczeń korzysta, a także komu i na jakich zasadach przypadają ostatecznie należności z tego tytułu, obciążające fundusze publiczne.” SN zakwestionował nabycie roszczeń przez osobę, która nigdy nie została pokrzywdzona działaniem dekretu, a ponadto nabyła roszczenie od osoby uprawnionej za ułamek faktycznej wartości.

Kolejnym zidentyfikowanym przez Komisję naruszeniem prawa przez Prezydenta m.st. Warszawy jest naruszenie powagi rzeczy osądzonej poprzez przyznanie odszkodowania bez uprzedniego wzruszenia wcześniejszej decyzji w przedmiocie odszkodowania. Naruszenie zasady *res iudicata* stwierdzono w sprawie nieruchomości przy ul. Melsztyńskiej 6. w analizowanym przez Komisję przypadku podstawowym źródłem nieprawidłowości był brak zbadania elementów podmiotowo-przedmiotowych decyzji z lat 70. XX w., rozstrzygającej merytorycznie o wniosku o przyznanie odszkodowania z elementami podmiotowymi i przedmiotowymi sprawy zainicjowanej ponownym wnioskiem z 2011 r., a także brak prawidłowego uznania decyzji z lat 70. XX w. za decyzję merytoryczną rozstrzygającą istotę sprawy. Skutkiem wydania decyzji obarczonej wadą nieważności przewidzianą w art. 156 § 1 pkt 3 k.p.a. było przyznanie odszkodowania w wysokości 1.543.856 zł.

W analizowanych sprawach wątpliwości Komisji wzbudził ponadto katalog następców prawnych dawnych właścicieli hipotecznych nieruchomości. w sprawie dotyczącej nieruchomości przy ul. Morszyńskiej 27 Komisja zauważyła, że spadkodawczyni zmarła w 1939 r. w Warszawie, natomiast postępowanie spadkowe zostało przeprowadzone dopiero po upływie ponad 70 lat. Uwzględniając ponadto okoliczność, iż obaj jej spadkobiercy zamieszkiwali za granicą i tam zmarli, Komisja stwierdziła konieczność rozważenia możliwości uznania spadku za wakujący w rozumieniu przepisów art. 811-814 KN i odziedziczenia tego spadku przez SP. Na prawdopodobieństwo dziedziczenia spadku przez SP Komisja zwróciła uwagę również w sprawie dotyczącej nieruchomości przy ul. Topiel 16. Co istotne, wątpliwości Komisji podziela sam SP – Prezydent m.st. Warszawy, który wnioskiem z dnia 4 sierpnia 2017 r. zwrócił się do SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie o zmianę prawomocnego postanowienia spadkowego poprzez stwierdzenie, że spadek po dawnych właścicielach nieruchomości nabył w całości spadkobierca ustawowy, tj. SP.

Wysokość odszkodowań wypłacanych corocznie w latach 2005-2017 za nieruchomości przejęte dekretem wyniosła łącznie 1.256.105.471,39 zł. w ramach tej kwoty Robert N , działając na rzecz tzw. grupy Roberta N oraz jako pełnomocnik, uzyskał

123.714.916,89 zł, z czego tzw. grupa Roberta N uzyskała odszkodowania w łącznej wysokości 71.156.936,26 zł (szerzej o tej grupie zob. IV. Grupy). Szczegółowe informacje w tym zakresie przedstawiają poniższe tabele:

L.p.	Rok	Liczba nieruchomości	Kwota (łącznie)
1	2005	32	10 314 115,34 zł
2	2006	38	17 780 623,35 zł
3	2007	25	26 217 370,30 zł
4	2008	29	12 399 364,00 zł
5	2009	30	33 355 640,52 zł
6	2010	41	40 113 393,00 zł
7	2011	94	249 416 031,00 zł
8	2012	110	180 716 232,17 zł
9	2013	28	14 990 440,69 zł
10	2014	177	252 673 202,06 zł
11	2015	193	300 153 202,37 zł
12	2016	23	75 320 713,27 zł
13	2017	20	42 655 143,32 zł
SUMA		840	1 256 105 471,39 zł

L.p.	Numer decyzji	Data decyzji	Adres nieruchomości	Beneficjent	Kwota
1	169/GK/DW/2012	2012-03-15	Borzymowska, "kolonia Adolfówka", hip	Katarzyna S	2 826 606,00 zł
2	170/GK/DW/2012	2012-03-15	Borzymowska, "kolonia Adolfówka", hip	Katarzyna S	1 467 520,00 zł
3	328/GK/DW/2012	2012-07-10	Borzymowska, "Kolonია Adolfówka", hip	Katarzyna S	293 058,00 zł
				Janusz P	293 058,00 zł
				Marzena K	293 058,00 zł
				Kamila S	293 058,00 zł
4	329/GK/DW/2012	2012-07-10	Borzymowska, "Kolonია Adolfówka", hip	Katarzyna S	1 658 652,00 zł
				Janusz P	1 658 652,00 zł
				Marzena K	1 658 652,00 zł
				Kamila S	1 658 652,00 zł
5	537/GK/DW/2012	2012-12-05	Grójecka 214, "Szczęśliwice, hip, dz. 28"	Wioletta Maria K	6 518 000,00 zł
6	496/GK/DW/2014	2014-10-09	Grójecka 214, Szczęśliwice hip. d. 28	Wioletta Maria K	1 024 293,00 zł
7	287/GK/DW/2014	2014-07-04	Al. Na Skarpie, hip. , dz.41	Marzena P	1 970 100,00 zł
8	294/GK/DW/2014	2014-07-04	Al. Na Skarpie, hip. , dz.41	Marzena P	2 202 750,00 zł
9	299/GK/DW/2014	2014-07-04	Garwolińska 11, Osada Grochów nr 18, hip. dział nr IV	Marzena K	1 710 500,00 zł
				Kamila S	1 710 500,00 zł
10	477/GK/DW/2014	2014-10-09	Al. Niepodległości, "Dobra Henryków", , dz. 99	Marzena P	1 242 109,00 zł
11	478/GK/DW/2014	2014-10-09	Al. Niepodległości, "Dobra Henryków", , dz. 157	Marzena P	1 020 170,00 zł
12	103/GK/DW/2015	2015-03-16	Topiel 16, hip.	Janusz P	689 353,50 zł
				Robert N	689 353,50 zł
13	116/GK/DW/2015	2015-03-16	Al. Niepodległości, "Dobra Henryków"dz. 143, hip.	Marzena P	1 300 622,00 zł

14	118/GK/DW/2015	2015-03-16	Al. Niepodległości, "Dobra Henryków" dz. 98, hip.	Marzena P	1 031 205,00 zł
15	129/GK/DW/2015	2015-03-16	Al. Niepodległości, "Dobra Henryków" dz. 155, hip.	Marzena P	952 926,00 zł
16	298/GK/DW/2015	2015-05-28	Siarczana, Chemiczna, Józefowska,	Katarzyna S	288 057,00 zł
				Janusz P	288 057,00 zł
17	444/GK/DW/2015	2015-08-27	Topiel 16, hip.	Janusz P	689 353,50 zł
				Robert N	689 353,50 zł
18	461/GK/DW/2015	2015-08-27	Siarczana, Chemiczna, Józefowska,	Katarzyna S	1 515 591,00 zł
				Janusz P	1 515 591,00 zł
19	580/GK/DW/2015	2015-10-22	Topiel 16, hip.	Janusz P	689 353,50 zł
				Robert N	689 353,50 zł
20	587/GK/DW/2015	2015-10-22	Siarczana, Chemiczna, Józefowska,	Katarzyna S	1 515 591,00 zł
				Janusz P	1 515 591,00 zł
21	252/GK/DW/2015	2015-04-22	Topiel 16, hip.	Janusz P	689 353,50 zł
				Robert N	689 353,50 zł
				Barbara Maria Z	2 543 302,13 zł
				Barbara Maria Z	2 543 302,13 zł
22	521/GK/DW/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolonie Adolfówka", hip.	Marzena K	2 107 625,00 zł
23	522/GK/DW/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolinie Adolfówka", hip.	Marzena K	1 638 857,26 zł

24	523/GK/DW/2011	2011-11-24	Borzymowskiej i Projektowanej Hip.	Marzena K	1 355 442,74 zł
25	524/GK/DW/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolonja Adolfówka"	Janusz P	710 455,00 zł
26	525/GK/DW/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolonja Adolfówka", hip.	Kamila S	1 640 010,00 zł
27	526/GK/DW/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolonja Adolfówka", hip.	Kamila S	178 316,10 zł
28	527/GK/DW/2011		ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolinia Adolfówka", hip.	Kamila S	652 887,90 zł
29	528/GK/DW/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolonja Adolfówka", hip.	Katarzyna S	588 015,00 zł
30	529/GK/DW/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolonja Adolfówka",	Katarzyna S	499 489,00 zł
31	530/GK/DW/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolonja Adolfówka", hip. Nr	Kamila S	2 288 370,00 zł
32	531GK/DW/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolonja Adolfówka", hip. Nr	Kamila S	1 095 800,00 zł
33	535/GK/DW/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolonja Adolfówka", hip. Nr	Janusz P	2 335 886,36 zł

34	520/GK/DW/2011	2011-11-24	ul.Borzymowskiej i Projektowanej hip "Kolonja Adolfówka", hip.	Marzena K	1 089 118,00 zł
35	519/GK/DW/2011	2011-11-24	ul.Borzymowskiej i Projektowanej hip "Kolonja Adolfówka", hip.	Janusz P	217 079,64 zł
36	518/GK/DW/2011	2011-11-24	ul. Borzymowska i Projektowana, hip "Kolonja Adolfówka", hip.	Janusz P	3 589 458,00 zł
37	229/GK/DW/2011	2011-05-27	Borzymowska "Kolonja Adolfówka"	Marzena K	1 146 075,00 zł
	SUMA				71 156 936,26 zł

Lp	Nr decyzji	Data decyzji	Adres nieruchomości	Beneficjent	Kwota
1	100/GK/DW/2012	2012-02-14	Górników 29, hip , dz. 31		193 427,34 zł
2	123/GK/DW/2012	2012-02-29	Al. Wilanowska, "Część Osady Włociańskiej wsi Służew nr 13"		445 600,10 zł
					148 533,30 zł
					148 533,30 zł
					148 533,30 zł
3	148/GK/DW/2012	2012-03-08	Karczewska 23, hip , dz. 3		226 751,00 zł
					113 375,50 zł
					113 375,50 zł
4	149/GK/DW/2012	2012-03-08	Karczewska 23, hip , dz. 3		120 692,00 zł
					60 346,00 zł
					60 346,00 zł
5	169/GK/DW/2012	2012-03-15	Borzymowska, "kolonia Adolfówka", hip	Katarzyna S	2 826 606,00 zł
6	170/GK/DW/2012	2012-03-15	Borzymowska, "kolonia Adolfówka", hip	Katarzyna S	1 467 520,00 zł
7	310/GK/DW/2012	2012-07-10	Powsińska 31, hip , plac 1		4 686 615,00 zł
8	314/GK/DW/2012	2012-07-10	Zegiestowska 26, "Nieruchomość warszawska "		1 209 620,00 zł
9	328/GK/DW/2012	2012-07-10	Borzymowska, "Kolonja Adolfówka", hip	Katarzyna S	293 058,00 zł
				Janusz P	293 058,00 zł
				Marzena K	293 058,00 zł
				Kamila S	293 058,00 zł
10	329/GK/DW/2012	2012-07-10	Borzymowska, "Kolonja Adolfówka", hip	Katarzyna S	1 658 652,00 zł
				Janusz P	1 658 652,00 zł
				Marzena K	1 658 652,00 zł
				Kamila S	1 658 652,00 zł
11	455/GK/DW/2012	2012-10-18	Puławska, "Willa Służewiec nr 3"		183 608,32 zł
					183 608,32 zł
					183 608,32 zł

					183 608,32 zł
					183 608,32 zł
					61 202,80 zł
					61 202,80 zł
					61 202,80 zł
12	92/GK/DW/2012	2012-02-10	Sulimy 14, "Willa Służewiec nr 501"		1 002 600,00 zł
13	537/GK/DW/2012	2012-12-05	Grójecka 214, "Szczęśliwice, hip , dz. 28"	Wioletta Maria K	6 518 000,00 zł
14	409/GK/DW/2013	2013-10-22	Santocka, Kostrzyńska, Ojcowska, "Miasto ogród Czerniaków część C" , dz. 791		577 036,50 zł
					96 172,75 zł
					96 172,75 zł
15	495/GK/DW/2013	2013-12-12	Santocka, Kostrzyńska, Ojcowska, "Miasto ogród Czerniaków część C" , dz. 786		277 173,00 zł
					46 195,50 zł
					46 195,50 zł
16	496/GK/DW/2013	2013-12-12	Santocka, Kostrzyńska, Ojcowska, "Miasto ogród Czerniaków część C" , dz. 786		446 033,26 zł
					74 338,87 zł
					74 338,87 zł
17	496/GK/DW/2014	2014-10-09	Grójecka 214, Szczęśliwice hip. d. 28	Wioletta Maria K	1 024 293,00 zł
18	82/GK/DW/2014	2014-03-20	Santocka, Kostrzyńska, Ojcowska, "Miasto ogród Czerniaków część C" , dz. 788		39 990,00 zł
					6 665,00 zł
					6 665,00 zł
19	121/GK/DW/2014	2014-04-11	Sobieskiego, hip. , dz. nr 8		226 392,50 zł
					226 392,50 zł

20	282/GK/DW/2014	2014-07-04	Santocka, Kostrzyńska, Ojcowska, "Miasto ogród Czerniaków część C" , dz. 522		130 782,75 zł
					21 797,12 zł
					21 797,12 zł
21	283/GK/DW/2014	2014-07-04	Santocka, Kostrzyńska, Ojcowska, "Miasto ogród Czerniaków część C" , dz. 522		173 303,25 zł
					28 883,88 zł
					28 883,88 zł
22	285/GK/DW/2014	2014-07-04	Santocka, Kostrzyńska, Ojcowska, "Miasto ogród Czerniaków część C" , dz. 793		594 711,00 zł
					99 118,50 zł
					99 118,50 zł
23	286/GK/DW/2014	2014-07-04	Santocka, Kostrzyńska, Ojcowska, "Miasto ogród Czerniaków część C" , dz. 794		692 568,75 zł
					115 428,13 zł
					115 428,13 zł
24	287/GK/DW/2014	2014-07-04	Al. Na Skarpie, hip. , dz.41	Marzena P	1 970 100,00 zł
25	294/GK/DW/2014	2014-07-04	Al. Na Skarpie, hip. , dz.41	Marzena P	2 202 750,00 zł
26	299/GK/DW/2014	2014-07-04	Garwolińska 11, Osada Grochów nr 18, hip. dział nr IV	Marzena K	1 710 500,00 zł
				Kamila S	1 710 500,00 zł
27	348/GK/DW/2014	2014-08-08	Santocka, Kostrzyńska, Ojcowska, "Miasto ogród Czerniaków część C" , dz. 790		709 332,00 zł
					118 222,00 zł
					118 222,00 zł

28	351/GK/DW/2014	2014-08-08	Santocka, Kostrzyńska, Ojcowska, "Miasto ogród Czerniaków część C" , dz. 506		577 892,25 zł
					96 315,38 zł
					96 315,38 zł
29	353/GK/DW/2014	2014-08-08	Santocka, Kostrzyńska, Ojcowska, "Miasto ogród Czerniaków część C" , dz. 650		740 758,50 zł
					123 459,75 zł
					123 459,75 zł
30	354/GK/DW/2014	2014-08-08	Santocka, Kostrzyńska, Ojcowska, "Miasto ogród Czerniaków część C" , dz. 795		529 023,25 zł
					91 503,88 zł
					91 503,88 zł
31	395/GK/DW/2014	2014-09-19	Santocka, Kostrzyńska, Ojcowska, "Miasto ogród Czerniaków część C" , dz. 787		574 832,25 zł
					95 805,38 zł
					95 805,38 zł
32	396/GK/DW/2015	2014-09-19	Santocka, Kostrzyńska, Ojcowska, "Miasto ogród Czerniaków część C" , dz. 784		151 398,75 zł
					25 233,13 zł
					25 233,13 zł
33	397/GK/DW/2014	2014-09-19	Santocka, Kostrzyńska, Ojcowska, "Miasto ogród Czerniaków część C" , dz. 792		793 980,00 zł
					132 330,00 zł
					132 330,00 zł

34	398/GK/DW/2014	2014-09-19	Santocka, Kostrzyńska, Ojcowska, "Miasto ogród Czerniaków część C" , dz. 789		584 199,75 zł
					97 366,63 zł
					97 366,63 zł
35	399/GK/DW/2014	2014-09-19	Santocka, Kostrzyńska, Ojcowska, "Miasto ogród Czerniaków część C" , dz. 591		797 713,50 zł
					132 952,25 zł
					132 952,25 zł
36	414/GK/DW/2014	2014-09-19	Santocka, Kostrzyńska, Ojcowska, "Miasto ogród Czerniaków część C" , dz. 797		682 499,25 zł
					113 749,87 zł
					113 749,87 zł
37	470/GK/DW/2014	2014-10-09	Mokra 2/6 r. Radzymińskiej, - Praga		173 222,23 zł
					173 222,23 zł
					173 222,23 zł
					259 833,33 zł
					259 833,33 zł
					103 933,33 zł
					103 933,33 zł
					103 933,33 zł
					103 933,33 zł
					103 933,33 zł
38	474/GK/DW/2014	2014-10-09	Santocka, Kostrzyńska, Ojcowska, "Miasto ogród Czerniaków część C" , dz. 788		653 385,00 zł
					108 897,50 zł
					108 897,50 zł
39	477/GK/DW/2014	2014-10-09	Al. Niepodległości, "Dobra Henryków", , dz. 99	Marzena P	1 242 109,00 zł

40	478/GK/DW/2014	2014-10-09	Al. Niepodległości, "Dobra Henryków", dz. 157	Marzena P	1 020 170,00 zł
41	562/GK/DW/2014	2014-11-25	Santocka, Kostrzyńska, Ojcowska, "Miasto ogród Czerniaków część C" , dz. 523		590 229,75 zł
					98 371,63 zł
					98 371,63 zł
42	565/GK/DW/2014	2014-11-25	Santocka, Kostrzyńska, Ojcowska, "Miasto ogród Czerniaków część C" , dz. 506		13 529,25 zł
					2 254,87 zł
					2 254,87 zł
43	634/GK/DW/2015	2015-11-19	Międzyborska 119, KW nr , daw. -Praga		121 200,00 zł
44	103/GK/DW/2015	2015-03-16	Topiel 16, hip.	Janusz P	689 353,50 zł
				Robert N	689 353,50 zł
45	106/GK/DW/2015	2015-03-16	Wąchocka 1, - Praga		1 471 500,00 zł
46	116/GK/DW/2015	2015-03-16	Al. Niepodległości, "Dobra Henryków" dz. 143, hip.	Marzena P	1 300 622,00 zł
47	118/GK/DW/2015	2015-03-16	Al. Niepodległości, "Dobra Henryków" dz. 98, hip.	Marzena P	1 031 205,00 zł
48	125/GK/DW/2015	2015-03-16	Projektowana, ozn. Nr dz. Nr 5		1 923 740,00 zł
49	129/GK/DW/2015	2015-03-16	Al. Niepodległości, "Dobra Henryków" dz. 155, hip.	Marzena P	952 926,00 zł
50	247/GK/DW/2015	2015-04-22	Wrońskiego 13, ozn.		4 130 626,00 zł
51	298/GK/DW/2015	2015-05-28	Siarczana, Chemiczna, Józefowska, - Praga	Katarzyna S	288 057,00 zł
				Janusz P	288 057,00 zł
52	444/GK/DW/2015	2015-08-27	Topiel 16, hip.	Janusz P	689 353,50 zł
				Robert N	689 353,50 zł

53	461/GK/DW/2015	2015-08-27	Siarczana, Chemiczna, Józefowska, - Praga	Katarzyna S	1 515 591,00 zł
				Janusz P	1 515 591,00 zł
54	580/GK/DW/2015	2015-10-22	Topiel 16, hip.	Janusz P	689 353,50 zł
				Robert N	689 353,50 zł
55	587/GK/DW/2015	2015-10-22	Siarczana, Chemiczna, Józefowska, - Praga	Katarzyna S	1 515 591,00 zł
				Janusz P	1 515 591,00 zł
56	233/GK/DW/2015	2015-04-22	Santocka, Kostrzyńska, Ojcowska, "Miasto ogród Czerniaków część C" , dz. 791		741 892,50 zł
					123 648,75 zł
					123 648,75 zł
57	252/GK/DW/2015	2015-04-22	Topiel 16, hip.	Janusz P	689 353,50 zł
				Robert N	689 353,50 zł
58	306/GK/DW/2015	2015-05-28	Santocka, Kostrzyńska, Ojcowska, "Miasto ogród Czerniaków część C" , dz. 784		541 170,00 zł
					90 195,00 zł
					90 195,00 zł
59	456/GK/DW/2015	2015-08-27	Powązkowska, Opalińska Pionierska, Izabelli, Trasy Armii Krajowej, Osada Młynarska 20 we wsi Młociny lit. B		782 554,50 zł
				Barbara Maria Z	2 543 302,13 zł
					1 271 651,06 zł
					1 271 651,06 zł
60	457/GK/DW/2015	2015-08-27	Plac Służewski 7, "kolonia Służew- Służewiec lit.B", dz.1864		203 162,40 zł
					101 581,20 zł
					67 720,80 zł
					67 720,80 zł
					67 720,80 zł
					50 790,60 zł

					50 790,60 zł
					50 790,60 zł
					50 790,60 zł
					50 790,60 zł
					50 790,60 zł
					203 162,40 zł
61	578/GK/DW/2015	2015-10-22	Powązkowska, Opalińska Pionierska, Izabelli, Trasy Armii Krajowej, Osada Młynarska 20 we wsi Młociny lit. B		782 554,50 zł
				Barbara Maria Z	2 543 302,13 zł
					1 271 651,06 zł
					1 271 651,06 zł
62	644/GK/DW/2015	2015-11-25	Plac Służewski 7, "kolonia Służew- Służewiec lit.B", dz.1865		203 162,40 zł
					101 581,20 zł
					67 720,80 zł
					67 720,80 zł
					67 720,80 zł
					50 790,60 zł
					50 790,60 zł
					50 790,60 zł
					50 790,60 zł
					50 790,60 zł
					50 790,60 zł
					203 162,40 zł
63	176/GK/DW/2016	2016-06-07	Żymirskiego (ob. Ostrobramska) dz. 9, wydzielona z osady "Pod Gocławek", tabela likw. 3		4 471 850,00 zł
64	374/GK/DW/2010	2010-10-18	Borzymowska hip. -Praga		640 920,00 zł
65	112/GK/DW/2010	2010-03-23	Borzymowska hip. -Praga		813 575,00 zł
66	61/GK/DW/2010	2010-02-24	Sobieskiego hip.	spadkobiercy	702 145,00 zł
67	57/GK/DW/2010	2010-02-24	Berneńska 21/23/25	spadkobiercy	2 316 058,00 zł

68	521/GK/DW/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolonja Adolfówka", hip. Nr	Marzena K	2 107 625,00 zł
69	522/GK/DW/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolinia Adolfówka", hip. Nr	Marzena K	1 638 857,26 zł
70	523/GK/DW	2011-11-24	Borzymowskiej i Projektowanej Hip. ,	Marzena K	1 355 442,74 zł
71	524/GK/DW/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolonja Adolfówka"	Janusz P	710 455,00 zł
72	525/GK/DW/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolonja Adolfówka", hip. Nr	Kamila S	1 640 010,00 zł
73	526/GK/DW/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolonja Adolfówka", hip. Nr	Kamila S	178 316,10 zł
74	527/GK/DW/2011		ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolinia Adolfówka", hip. Nr	Kamila S	652 887,90 zł
75	528/GK/DW/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolonja Adolfówka", hip. Nr	Katarzyna S	588 015,00 zł
76	529/GK/DW/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolonja Adolfówka", Nr	Katarzyna S	499 489,00 zł

77	530/GK/DW/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolonia Adolfówka", hip. Nr	Kamila S	2 288 370,00 zł
78	531GK/DW/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolonia Adolfówka", hip. Nr	Kamila S	1 095 800,00 zł
79	535/GK/DW/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej "Kolonia Adolfówka", hip. Nr	Janusz P	2 335 886,36 zł
80	520/GK/DW/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej hip "Kolonia Adolfówka", hip. Nr	Marzena K	1 089 118,00 zł
81	519/GK/DW/2011	2011-11-24	ul. Borzymowskiej i Projektowanej hip "Kolonia Adolfówka", hip. Nr	Janusz P	217 079,64 zł
82	518/GK/DW/2011	2011-11-24	ul. Borzymowska i Projektowana, hip "Kolonia Adolfówka", hip. Nr	Janusz P	3 589 458,00 zł
83	229/GK/DW/2011	2011-05-27	Borzymowska "Kolonia Adolfówka"	Marzena K	1 146 075,00 zł
SUMA					123 714 916,89 zł

8. Orzecznictwo sądów administracyjnych dotyczące decyzji Komisji

8.1. Uwagi ogólne

Procesowy model postępowania administracyjnego, wprowadzony przez ustawodawcę w ustawie o Komisji opiera się na zasadzie sądownoadministracyjnej kontroli rozstrzygnięć wydanych przez Komisję. Koresponduje ona z fundamentalnym prawem każdego podmiotu do rzetelnego procesu administracyjnego, wyrażającego się w konstytucyjnej zasadzie określonej w art. 45 ust. 1 Konstytucji RP, w myśl której każdy ma prawo do sprawiedliwego i jawnego rozpoznania sprawy bez nieuzasadnionej zwłoki. Komisja, będąc centralnym organem administracji publicznej orzeka w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej, kształtując w sposób jednostronny sytuację prawną jednostki. Postępowanie rozpoznawcze przed Komisją jest szczególnym postępowaniem weryfikacyjnym, które zakresem obejmuje także skutki decyzji reprivatyzacyjnych. Ma charakter szczególnego postępowania administracyjnego o charakterze nadzwyczajnym. Wskazaną argumentację podzieliło orzecznictwo sądowe. w postanowieniu NSA z dnia 5 października 2017r. I OW 178/17, Lex nr 2365061 podkreślono, że „istotnym elementem samodzielności postępowania nadzwyczajnego jest m.in. odrębny przedmiot postępowania, co daje podstawę do przyjęcia, że np. sprawa wznowienia postępowania stanowi samoistne zagadnienie, dlatego należy je traktować jak każdą indywidualną sprawę, jest to zatem „sprawa odrębna od sprawy będącej przedmiotem postępowania zwykłego”.

Realizacja konstytucyjnej zasady wynikającej w treści przywołanego art. 45 ust 1 Konstytucji RP w sprawach administracyjnych oznacza prawo do rozstrzygnięcia sporu o zgodność z prawem działania lub zaniechania Komisji w postępowaniu sądowno-administracyjnym. Jej odzwierciedleniem jest uregulowana w art. 16 § 2 k.p.a. zasada sądowej kontroli decyzji administracyjnych, które mogą być przedmiotem zaskarżenia z punktu widzenia ich zgodności z prawem. Urzeczywistnia ona równocześnie konstytucyjną zasadą demokratycznego państwa prawa, wynikającą z art. 2 Konstytucji RP, dając jednostce gwarancję ochrony jej praw podmiotowych. Zgodnie z treścią art. 16 § 2 k.p.a, który na podstawie art. 38 ustawy o Komisji znajduje odpowiednie zastosowanie przedmiotem zaskarżenia do sądu administracyjnego jest decyzja Komisji rozstrzygająca sprawę administracyjną, która stanowi jedną z prawnych form działania administracji publicznej (art. 3 § 2 pkt 1 p.p.s.a) oraz postanowienia Komisji określone w art 3 § 2 pkt 2 i 3 p.p.s.a.).

Rozwiązania zawarte w ustawie o Komisji od momentu jej nowelizacji z dniem 14 marca 2018r. wprowadziły model postępowania jednoinstancyjnego przed Komisją,

określając w art. 10 ust. 4 odstępstwo od zasady dwuinstancyjności określonej w art. 15 k.p.a. Dopuszczalność weryfikacji decyzji administracyjnych w toku instancji urzeczywistnia konstytucyjną zasadę wynikającą z art. 78 Konstytucji RP i wyrażającą się w stwierdzeniu, że „każda ze stron ma prawo do zaskarżenia orzeczeń i decyzji wydanych w pierwszej instancji. Wyjątki od tej zasady oraz tryb zaskarżania określa ustawa”. Treść art. 15 k.p.a. odzwierciedla możliwość kształtowania przez ustawodawcę struktury zaskarżania rozstrzygnięć administracyjnych, w zależności od charakteru i okoliczności konkretnych spraw. Zgodnie z art. 10 ust. ustawy o Komisji jej decyzje, z wyłączeniem decyzji w sprawie odszkodowania lub zadośćuczynienia na rzecz osób zajmujących lokal w nieruchomości warszawskiej w chwili wydania decyzji reprivatyzacyjnej oraz postanowienia Komisji są ostateczne. Oznacza to, że nie przysługują od nich żadne środki zaskarżenia w administracyjnym toku instancji, a kontrolę ich zgodności z prawem sprawują sądy administracyjne zgodnie z konstytucyjną zasadą określoną w art. 184. Konstytucji RP.

Podstawową formą, w jakiej sądy administracyjne sprawują kontrolę działalności administracji publicznej, jest wymierzanie sprawiedliwości przez wiążące rozstrzygnięcie sporów o prawo, w których przynajmniej jedną ze stron jest jednostka. Złożoność problemów prawnych, będących następstwem zmieniającego się ustawodawstwa, upływu czasu oraz patologii związanych z reprivatyzacją warszawską spowodowała, że kontrola sądowo-administracyjna w sprawach dotyczących reprivatyzacji nieruchomości warszawskich nabrała spektakularnego znaczenia. Wprowadzenie nowego aktu prawnego oraz centralnego organu administracji rządowej w celu weryfikacji decyzji reprivatyzacyjnych spowodowała konieczność zastosowania wyższych standardów kontroli przez sądy administracyjne po merytorycznej analizie nowego aktu prawnego tj. ustawy o Komisji, a w szczególności przesłanek określonych w art. 29 i 30 wymienionej ustawy, obowiązek dokonania ich konfrontacji z dotychczasowymi regulacjami prawnymi, orzecznictwem i doktryną oraz dokonanie oceny negatywnych skutków społecznych i prawnych decyzji weryfikacyjnych.

Analiza dotychczasowego orzecznictwa sądowo-administracyjnego wymaga w pierwszej kolejności zasygnalizowania zmiany stanu prawnego, obowiązującego przed nowelizacją ustawy o Komisji i stanu prawnego obowiązującego po nowelizacji. Następnie konieczne jest wyodrębnienie kwestii, stanowiących budzące wątpliwości interpretacyjne zagadnienia, istotne z punktu widzenia oceny prawidłowości rozstrzygnięć Komisji. Nowelizacja ustawy o Komisji wprowadziła nowe rozwiązania i przesłanki orzekania. Do najważniejszych, z punktu widzenia dotychczasowego orzecznictwa sądowego procesowych

zmian należy uregulowanie: statusu prawnego m.st. Warszawy jako strony w postępowaniu przed Komisją (art. 16 ust. 2): wysokości kary grzywny z tytułu nieusprawiedliwionego niestawiennictwa na rozprawie, możliwości skierowania grzywny wobec osoby, będącej ustawowym reprezentantem, lub członkiem organu uprawnionego do reprezentowania osoby prawnej lub jednostki nie posiadającej osobowości prawnej. Nowelizacja wprowadziła również obligatoryjną podstawę uchylenia lub stwierdzenia nieważności albo nieodwracalnych skutków prawnych decyzji reprzywatyzacyjnej. Ich podstawę stanowi przesłanka nieustalenia posiadania przez organ, który wydał decyzję reprzywatyzacyjną oraz w przypadku stwierdzenia innych naruszeń przepisów postępowania, jeżeli okoliczność powyższa mogła mieć istotny wpływ na wynik sprawy, w szczególności jeżeli stroną postępowania o wydanie decyzji reprzywatyzacyjnej 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.

Wydział DPA	Liczba złożonych skarg do WSA	Liczba złożonych odpowiedzi na skargi do WSA	Liczba skarg będących obecnie w NSA	Liczba złożonych odpowiedzi na skargi do NSA	Sprawy prawomocnie rozstrzygnięte przez WSA	Sprawy prawomocnie rozstrzygnięte przez NSA	Uwagi
Ilość skarg na postanowienia o nałożeniu grzywny	30	30	6	0	4	7	
Ilość skarg na postanowienia o odmowie zwolnienia z grzywny	16	16	5	5	5	0	
Ilość skarg z wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy (grzywna)	4	4	0	0	4	0	
Ilość skarg na decyzje w sprawach R	232	232	13	1	0	0	
Ilość skarg na bezczynność	2	2	0	1	1	1	
Ilość skarg w przedmiocie wydalenia pełnomocników ze sprawy	1	1	0	0	1	0	
Ilość skarg na odmowę wglądu do akt (sprawy PO)	1	1	0	1	0	1	
Ilość skarg na odmowę przyznania statusu strony (PO)	4	4	0	4	0	4	
Ilość skarg – spory kompetencyjne	8	8	0	8	0	8	
Liczba skarg w postępowaniu egzekucyjnym	5	0	0	0	0	0	
Wydział Rozpoznawczy + Procesowy	303	298	31	20	15	21	1 sprawa rozpoznawcza (ul.

							Nieborowska 15) – ostateczna i prawomocna – nikt nie zaskarżył
Skarga do WSA w przedmiocie ustanowienia zakazu zbywania lub obciążania w KW	3	3	0	2	1	2	
Skarga do WSA na postanowienie o odmowie uchylenia zabezpieczenia w KW	2	2	1	2	0	1	
Skarga do WSA na postanowienie w przedmiocie zabezpieczenia czynności sprawdzających	3	3	0	1	2	1	
Postępowanie ze skargi na odmowę wszczenia postępowania w przedmiocie przyznania odszkodowania i zadośćuczynienia	1	1	0	0	0	0	
Wydział Cywilny	9	9	1	5	6 (odrzucenie - 5; umorzenie - 1)	3 (oddalenie skargi)	
Wydział Organizacyjny	8 (3 sprawy bez ustalonego terminu)	7	2	0	5	0	
OGÓŁEM	321	316	36	14	11	16	

8.2. Spór kompetencyjny

Pierwszym zagadnieniem w praktyce działalności orzeczniczej Komisji, które stało się przedmiotem kontroli sadowo-administracyjnej, było rozstrzygnięcie sporu kompetencyjnego między Prezydentem m.st. Warszawa a Komisją. w dniu 26 czerwca 2017 r. Prezydent m.st. Warszawy zwrócił się do NSA z wnioskiem o rozstrzygnięcie sporu kompetencyjnego pomiędzy Prezydentem m.st. Warszawy, a Komisją w sprawie zakończonej decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 czerwca 2014 r., nr 246/GK/DW/2014, wydanej na podstawie art. 7 ust. 1, 2 i 3 dekretu, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie (dawny adres nieruchomości ul. Twarda 8). Wnioskodawca domagał się wskazania przez Sąd, Prezydenta m. st. Warszawy jako organu właściwego do rozpoznania sprawy. w uzasadnieniu wniosku Prezydent m.st. Warszawy wskazał, że postanowieniem nr 133/GK/DW/2015 z dnia 30 września 2015 r., na podstawie art. 149 § 1 k.p.a. wznowił postępowanie w sprawie zakończonej wskazaną powyżej decyzją reprivatyzacyjną na podstawie art. 145 § 1 pkt 5 k.p.a. w dniu 12 czerwca 2017 r. Komisja zawiadomiła organ samorządowy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego dotyczącego wskazanej decyzji reprivatyzacyjnej. Prezydent m.st. Warszawy podniósł, że celem wszczętego przed nim postępowania administracyjnego jest zbadanie, czy ostateczna decyzja reprivatyzacyjna jest obciążona jedną z wad, o których mowa w art. 145 § 1 k.p.a. w ocenie wnioskodawcy istniało prawdopodobieństwo wystąpienia przesłanki polegającej na tym, że wyszły na jaw istotne dla sprawy nowe okoliczności faktyczne lub nowe dowody istniejące w dniu wydania decyzji, nieznanie organowi, który wydał decyzję, a szczegółowo opisane w postanowieniu o wznowieniu postępowania.

W ocenie Prezydenta m.st. Warszawy wprowadzie ustawa nadała Komisji cechy właściwe organom administracji rządowej: działa w ramach ogólnej kompetencji Rady Ministrów określonej w art. 146 ust. 1 Konstytucji RP, jej Przewodniczący należy do struktur organizacji rządowej, a regulamin Komisji określa minister kierujący działem administracji rządowej, który zapewnia również obsługę administracyjno-biurową i finansowanie działalności Komisji. Prezydent m.st. Warszawy wskazał, że jego kompetencje, wynikające z art. 151 § 1 pkt 2 k.p.a., w toku postępowania w przedmiocie wznowienia postępowania, a dotyczące uchylecia decyzji dotychczasowej i wydania nowej decyzji rozstrzygającej o istocie sprawy, pokrywają się z kompetencjami orzeczniczymi Komisji, przewidzianymi w art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy o Komisji., czyli możliwością wydania decyzji uchylającej decyzję reprivatyzacyjną w całości lub w części i w tym zakresie orzeczenia co do istoty sprawy. w ocenie Prezydenta m.st. Warszawy zaistniał zatem pomiędzy nim a Komisją tzw. pozytywny

spór kompetencyjny. Zostały bowiem kumulatywnie spełnione wszystkie jego przesłanki: w postępowaniu przed tymi organami rozstrzygana jest sprawa pomiędzy tymi samymi stronami, dotycząca tego samego przedmiotu, przy zastosowaniu tej samej podstawy prawnej. Według Wnioskodawcy zaistniała tożsamość sprawy, którą wyznaczają przesłanki o charakterze podmiotowym i przedmiotowym. Komisja wszczęła postępowanie rozpoznawcze dotyczące dawnej nieruchomości położonej przy ul. Twardej 8, w stosunku do której Prezydent m.st. Warszawy wznowił i prowadził postępowanie. Prezydent m.st. Warszawy zaznaczył, że w jego ocenie nie ma znaczenia to, że zawisłe przed nim postępowanie podlega zawieszeniu na podstawie art. 26 ust. 1 zd. 2 ustawy o Komisji. Zawieszenie postępowania nie oznacza bowiem braku właściwości do rozpoznania sprawy.

Prezydent m.st. Warszawy podniósł, że w jego opinii, na podstawie powołanego dekretu, jest on organem właściwym w sprawie, a tym samym Komisja nie powinna orzekać w przedmiocie ustanowienia lub odmowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na objętej decyzją reprivatyzacyjną Prezydenta m.st. Warszawy nieruchomości. Tymczasem do tego zmierza wszczęcie postępowania rozpoznawczego w sprawie. Gdyby Komisja uchyliła decyzję i orzekła co do istoty sprawy ustanawiając lub odmawiając ustanowienia prawa wieczystego użytkowania do gruntu, wydałaby decyzję zastrzeżoną do wyłącznej kompetencji Prezydenta m.st. Warszawy, wynikającą z art. 7 ust. 2 dekretu. Prezydent m.st. Warszawy odwołał się również do zasady trwałości ostatecznych decyzji administracyjnych, ustanowionej w art. 16 § 1 k.p.a., z której wynika, że uchylenie lub zmiana takiej decyzji, stwierdzenie nieważności lub wznowienie postępowania może nastąpić w przypadkach przewidzianych w k.p.a. lub ustawach szczególnych. Podkreślił, że wymienione tryby nadzwyczajne zmierzają do usunięcia tylko określonego rodzaju wadliwości i nie mogą być stosowane zamiennie.

W przypadku tzw. zbiegu trybów nadzwyczajnych rozstrzygnięcia dokonuje się przede wszystkim w oparciu o zasadę środków prawnych, które wywołują dalej idące następstwo materialnoprawne. Prezydent m.st. Warszawy podniósł, że w niniejszej sprawie nie jest jednak możliwe skorzystanie z wypracowanej w orzecznictwie i doktrynie reguły na wypadek zbiegu trybów nadzwyczajnych, wobec czego konieczne jest rozstrzygnięcie sporu kompetencyjnego. Prezydent m.st. Warszawy wskazał, że poprzez wkroczenie organu administracji rządowej, tj. Komisji, w kompetencje organu administracji samorządowej, doszło do naruszenia zasady samodzielności i niezależności jednostek samorządu terytorialnego, wynikającej z art. 166 ust. 1 i art. 165 ust. 2 oraz art. 16 Konstytucji RP. w ocenie Prezydenta m.st. Warszawy, w niniejszej sprawie zachodzi w związku z tym potrzeba dokonywania prokonstytucyjnej wykładni

przepisów ustawy. w konkluzji Prezydent m.st. Warszawy stwierdził, że kompetencje przyznane Komisji pokrywają się w przedmiotowej sprawie z kompetencjami organu administracji publicznej jakim jest Prezydent m.st. Warszawy w zakresie wznowienia postępowania administracyjnego, a także z kompetencjami innych organów orzekających i sądów administracyjnych w przedmiocie decyzji dekretowych. Wniósł o rozstrzygnięcie przez NSA sporu kompetencyjnego i wskazanie Prezydenta m.st Warszawy jako organu właściwego do rozpoznania sprawy.

Wnioski o rozstrzygnięcie sporów kompetencyjnych zostały złożone także w sprawach o sygn.: I OW 192/17, I OW 178/17, I OW 191/17, I OW 249/17, I OW 208/17, I OW 236/17, I OW 268/17. Wszystkie zawierały analogiczne jak wniosek złożony w sprawie dotyczącej ul. Twardej 8 argumenty prawne.

Rozpoznając wnioski o rozstrzygnięcie sporu kompetencyjnego między Prezydentem m.st. Warszawy, a Komisją NSA w postanowieniu z dnia 5 października 2017 r. sygn. akt I OW 179/17 stwierdził, że „Komisja jest podmiotem wyodrębnionym organizacyjnie, działającym w imieniu i na rachunek państwa oraz upoważnionym do korzystania ze środków władczych i działania w zakresie przyznanych jej kompetencji, (...) będąc przy tym podmiotem wyposażonym w kompetencję do wydawania decyzji administracyjnych jest organem administracji publicznej, który ma charakter organu administracji rządowej”. Istota sporu kompetencyjnego (sporu o właściwość) koncentruje się na rozbieżnych stanowiskach organów co do tego, który z nich powinien rozstrzygnąć konkretną sprawę administracyjną, która ma wymiar materialny i procesowy. Przy ocenie tożsamości sprawy, co stanowi warunek zaistnienia sporu kompetencyjnego, uwzględniać należy jej procesowy wymiar. w ocenie NSA, prowadzi to do konkluzji, że sytuacja wskazywana we wniosku Prezydenta m. st. Warszawy dotyczy dwóch różnych postępowań prowadzonych w ramach odrębnych kompetencji przypisanych przez ustawodawcę dwóm różnym organom, czyli nie dotyczy tej samej sprawy w znaczeniu procesowym, lecz dwóch tego rodzaju spraw. w rezultacie, w ocenie NSA, nie ma podstaw do kwalifikowania tej sytuacji jako sporu kompetencyjnego w rozumieniu art. 4 p.p.s.a., co czyniło niezasadnym wniosek Prezydent m.st. Warszawy z dnia 26 czerwca 2017 r.

W orzecznictwie NSA na gruncie wniosków o rozstrzygnięcie sporu kompetencyjnego w innych sprawach trafnie określono, że kwestię pozycji prawnej Komisji w systemie organów administracji publicznej wskazując, że Komisja może skutecznie weryfikować decyzje reprivatyzacyjne (zob. post. NSA z dnia 5 października 2017 r., sygn. akt I OW 178/17, sygn.

akt I OW 179/17, sygn. akt I OW 191/17, sygn. akt I OW 192/17, z dnia 15 grudnia 2017 r., sygn. akt I OW 236/17, sygn. akt I OW 249/17, sygn. akt I OW 268/17, sygn. akt I OW 208/17).

8.3. Grzywny

8.3.1. Uwagi ogólne

Zgodnie z treścią art. 18 ustawy o Komisji w aktualnym brzmieniu: Komisja może wezwać stronę albo osobę fizyczną działającą w charakterze organu lub działającą w jej imieniu albo z jej upoważnienia do stawienia się na rozprawę osobiście. Udział osoby wezwanej do stawienia się na rozprawę osobiście jest obowiązkowy niezależnie od miejsca zamieszkania. Strona, która mimo prawidłowego wezwania nie stawiała się bez uzasadnionej przyczyny albo bez zezwolenia kierującego rozprawą opuściła rozprawę Komisji przed jej zakończeniem, może być ukarana grzywną do 10.000 zł, a w razie ponownego niezastosowania się do wezwania - grzywną do 30.000 zł. Jeżeli stroną jest osoba prawna lub jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej, Komisja może ukarać grzywną osobę, która według przepisów dotyczących ustroju danej osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej jest jej ustawowym reprezentantem, członkiem organu uprawnionego do jej reprezentowania lub jest upoważniona do prowadzenia jej spraw. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio. Wskazana regulacja była przedmiotem nowelizacji, wskutek której podwyższono maksymalną grzywnę z kwoty 3.000 zł do 10.000 zł za nieusprawiedliwione niestawiennictwo na rozprawie Komisji albo opuszczenie rozprawy bez zezwolenia kierującego rozprawą dla strony, świadka i biegłego i do kwoty 30.000 zł w razie ponownego niezastosowania się do wezwania. Nowelizacja wprowadziła jednocześnie zmiany mające na celu uregulowanie zasad wymierzenia grzywny względem osób, które reprezentują organy osób prawnych, innych jednostek organizacyjnych niemających osobowości prawnej lub działają w jej imieniu albo z jej upoważnienia.

Kwestia kompetencji Komisji do wymierzenia kary grzywny za nieusprawiedliwione niestawiennictwa na rozprawie, strony będącej jednostką samorządu terytorialnego, tj. m.st. Warszawy, była przedmiotem orzecznictwa sądów administracyjnych na gruncie stanu prawnego sprzed, jak i po nowelizacji ustawy o Komisji. Orzeczenia sądów administracyjnych w sprawie grzywny podzielić można na dwie grupy: orzeczenia dotyczące ukarania grzywną oraz orzeczenia dotyczące odmowy zwolnienia z kary grzywny.

8.3.2. Orzeczenia sądów administracyjnych w sprawie wymierzenia kary grzywny za nieusprawiedliwione niestawiennictwo na rozprawie

Postanowienia Komisji w sprawie wymierzenia kary grzywna Pani Hannie Gronkiewicz-Waltz, piastującej urząd Prezydenta m.st. Warszawy, wskutek ich zaskarżenia stały się przedmiotem oceny WSA, a następnie w następstwie skargi kasacyjnej NSA. Przedmiotem analizy sądowej w pierwszej kolejności była kwestia statusu prawnego m.st. Warszawy w postępowaniu przed Komisją, jako jednostki samorządu terytorialnego m.st. Warszawa konsekwentnie we wszystkich pismach procesowych o środkach prawnych kwestionowało swój status strony, wskazując, że nie posiada indywidualnego statusu strony w postępowaniu przed Komisją.

Na szczególną uwagę zasługuje zmienność poglądów i stanowiska m.st. Warszawy. w postępowaniach ogólnych, które nie są stricte postępowaniami administracyjnymi, co skutkuje brakiem podmiotów, którym można przypisać indywidualny interes prawny m. st. Warszawa prezentowało diametralnie odmienny podgląd, domagając się wglądu do akt sprawy, (podczas gdy uprawnienie to przysługuje jedynie stronie) oraz dopuszczenia do udziału w postępowaniu ogólnym w charakterze strony.

NSA w wyroku z dnia z dnia 10 kwietnia 2018 r., I OSK 432/18, Lex nr 2494776 dokonał analizy statusu prawnego m.st. Warszawy w postępowaniu przed Komisją jako jednostki samorządu terytorialnego. Wskazał, że ustawa o Komisji nie zawiera własnej definicji strony postępowania toczącego się przed Komisją, co oznacza, że na mocy odesłania zawartego w art. 38 ust 1 ustawy o Komisji stosuje się definicję zawartą w art. 28 k.p.a. Zgodnie z art. 28 k.p.a. stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie, albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. **Przyjmując, co do zasady trafność twierdzenia, że powierzenie organowi jednostki samorządu terytorialnego właściwości do orzekania w sprawie indywidualnej, w formie decyzji administracyjnej, wyłącza możliwość dochodzenia przez tę jednostkę w tej sprawie jej interesu prawnego w trybie postępowania sądownoadministracyjnego,** (por. uchwałę NSA z dnia 9 października 2000 r., OPK 14/00, ONSA 2001/1/17 oraz z dnia 19 maja 2003 r., OPS 1/03, ONSA 2003/4/115; postanowienia NSA z dnia 27 listopada 2008 r., II OSK 132/08; z dnia 25 listopada 2009 r., I OSK 1551/09; z dnia 1 lutego 2006 r., I OSK 386/05), postanowienie

NSA z dnia 11 grudnia 2014 r., I OSK 820/13, wyrok NSA z dnia 22 października 2014 r., I OSK 568/13),

NSA uznał, że z uwagi na szczególne uprawnienia m.st. Warszawy wynikające z ustawy o Komisji, artykuły 31, 32, 41 ust. 1 i 2 przesądzają o statusie strony. Zdaniem sądu „O tych "dodatkowych" uprawnieniach, orzeka się w decyzji, o jakiej mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4 (zob. art. 31 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy o Komisji), co powoduje, że Prezydent m.st. Warszawy w postępowaniu przed Komisją nabywa interes prawny w rozumieniu art. 28 k.p.a., gdyż chodzi tu o jego uprawnienia, o których nie rozstrzygała dotychczas kontrolowana przez Komisję decyzja reprivatyzacyjna. w takim znaczeniu jest to więc nowa sprawa administracyjna i sytuacja szczególna”.

Przyjmując trafność analizy prawnej dokonanej przez NSA, która znalazła wskutek nowelizacji wprost wyraz z brzmieniu art. 16 ust 2 ustawy o Komisji, w którym ustawodawca zawarł normatywną podstawę konkretyzująca interes prawny m.st. Warszawy, wskazać trzeba na całkowicie błędną interpretację katalogu stron w postępowaniu przed Komisją, sprzeczną z utrwaloną linią orzecznictwa sądowego oraz doktryny. NSA wywiódł bowiem interes prawny m.st. Warszawy z treści art. 31, 32, 41 ustawy o Komisji, wskazując równocześnie, że interesu prawnego nie można wyprowadzić z uwagi na prawa rzeczowe gminy do nieruchomości, o których rozstrzygała już decyzja reprivatyzacyjna. Nadzwyczajny i hybrydowy charakter postępowania rozpoznawczego przed Komisją determinuje konieczność autonomicznego i samodzielnego ustalania kręgu stron postępowania, w stosunku do kręgu stron uczestniczących w postępowaniu dekretowym²³¹. Interes prawny jako atrybut strony w postępowaniu przed Komisją należy pojmować szeroko. Punktem wyjścia do identyfikacji zakresu podmiotów w postępowaniu rozpoznawczym przed Komisją jest przyjęcie tezy o rzeczowym charakterze stosunków administracyjnych, w których o istnieniu interesu prawnego rozstrzyga istnienie określonego prawa do rzeczy. Specyfika postępowań dekretowych, w których wnioski były składane w latach 1945-1947, migracja i śmierć dotychczasowych właścicieli nieruchomości warszawskich oraz znaczny upływ czasu powodują, że ustalenie stron i ich adresów w postępowaniach mających za przedmiot decyzje reprivatyzacyjną jest bardzo trudne. Do kręgu stron w postępowaniu przed Komisją w pierwszej kolejności zalicza się strony postępowania dekretowego, tj. przeddekretowych

²³¹ wyrok NSA z dnia 19 listopada 2015r., sygn. akt I OSK 421/14, Legalis, P. Gołaszewski (w:) R. Hauser, M. Wierzbowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, Warszawa 2018, s. 266

właścicieli nieruchomości warszawskich, ich następców prawnych, a także każdy podmiot, któremu przysługuje tytuł prawnorzeczowy do nieruchomości. Interes prawny w postępowaniu rozpoznawczym przed Komisją posiada strona (strony) postępowania reprivatyzacyjnego, a także jednostki, których pozbawiono prawa do udziału w postępowaniu zwykłym oraz jednostki, których interes prawny wynika z następstwa prawnego, zarówno co do stron uczestniczących w postępowaniu, jak i pozbawionych tego udziału²³². Interes prawny uzasadniający udział w postępowaniu przed Komisją przysługuje niezależnie od tego, czy dany podmiot brał udział w postępowaniu dekretowym. w konsekwencji ten, kto mógł wystąpić w charakterze strony w postępowaniu dekretowym, ale nie brał udziału w tym postępowaniu, może szukać ochrony swego interesu prawnego za pomocą dwóch środków – odwołania lub wniosku o wznowienie postępowania²³³. Interes prawny posiadają również następcy prawni oraz podmioty, którym przysługuje tytuł prawnorzeczowy do nieruchomości, wynikający ze stosunku prawnego o charakterze rzeczowym do nieruchomości warszawskiej: właściciele i współwłaściciele nieruchomości warszawskich (w tym także właściciele i współwłaściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych zarówno w budynkach dekretowych oraz podekretowych), następcy prawni właścicieli i współwłaścicieli nieruchomości warszawskich (w tym także właściciele i współwłaściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych), użytkownicy i współużytkownicy wierzchni nieruchomości warszawskich, podmioty, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości warszawskiej, tj. użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i hipoteka²³⁴.

Przyjęcie trafności tezy NSA, w myśl której interes m.st Warszawy wynika nie z tytułu prawnorzeczowego do nieruchomości, lecz szczególnych uprawnień, wynikających z art. 31, 32 i 41 ustawy o Komisji, prowadziłoby do pozbawienia statutu strony innych podmiotów, którzy legitymują się jedynie tytułem prawnorzeczowym do nieruchomości. Wskazane zatem argumenty potwierdzone powołanym orzecnictwem i podglądami przedstawicieli nauki potwierdzają błąd logicznej konstrukcji zaprezentowanej przez orzekające w sprawach grzywny sądy administracyjne w zakresie fundamentalnej instytucji jaką jest „strona” w postępowaniu administracyjnym.

²³² por. wyrok NSA z dnia 10 lutego 2009 r., sygn. akt I OSK 329/08

²³³ zob. tezę pierwszą wyroku NSA z dnia 7 lutego 2001 r., sygn. akt II SA/Gd 2258/98, LEX nr 46472

²³⁴ por. wyrok NSA z dnia 24 kwietnia 2008 r., sygn. akt I OSK 264/08; z dnia 8 lutego 2007 r., sygn. akt I OSK. 1110/06; z dnia 31 marca 2011 r., sygn. akt I OSK 798/10; wyrok WSA w Warszawie z dnia 27 lipca 2017 r., sygn. akt I SA/Wa 116/17

Rozpoznając środki prawne w sprawach dotyczących ukarania strony grzywną w stanie prawnym obowiązującym przed nowelizacją sądy administracyjne, co do zasady przyjęły słuszność tezy o dopuszczalności jej nałożenia, w przypadku niestawiennictwa bez uzasadnionej przyczyny na rozprawie. Konsekwencją uznania m.st. Warszawy za stronę postępowania prowadzonego przez Komisję, była konieczność ustalenia podmiotu zobowiązanego do "osobistego" udziału w rozprawie w imieniu strony. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy w brzmieniu przed nowelizacją Komisja może wezwać stronę do stawienia się na rozprawę osobiście. Udział strony wezwanej do stawienia się na rozprawę osobiście jest obowiązkowy niezależnie od miejsca zamieszkania. Sąd przyjął, że skoro osobistym udziałem strony na rozprawie wiąże się możliwość przesłuchania w charakterze strony to posiłkowo można odwołać się do rozwiązań przyjętych na gruncie art. 86 k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy. Na tle tego pierwszego przepisu przyjmuje się, że do przesłuchania osoby prawnej należy stosować regułę przewidzianą w art. 300 § 1 k.p.c., zgodnie z którą za osobę prawną przesłuchuje się osoby wchodzące w skład organu uprawnionego do jej reprezentowania, przy czym do uznania organu należy, czy przesłuchać wszystkie te osoby, czy też tylko niektóre z nich²³⁵. Organem uprawnionym do reprezentacji m.st. Warszawy jest Prezydent (zob. art. 11a ust. 1 pkt 2 i art. 31 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w zw. z art. 1 ust. 1 ustawy z 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy), zaś osobą piastującą tę funkcję była Hanna Gronkiewicz-Waltz. Z powyższych trafnych ustaleń NSA wywiódł całkowicie nielogiczny wniosek, w myśl którego nieusprawiedliwione niestawiennictwo piastuna organu należy ukarać organ. **Mimo, że w ocenie sądu była podstawa do wezwania do osobistego udziału w rozprawie Prezydenta m.st. Warszawy, jako piastuna organu, to nie oznacza to jednak, że była również podstawa do nałożenia grzywny na organ uprawniony do reprezentowania lub na piastuna tego organu.** Art. 18 ust. 2 ustawy stanowił, że grzywną można było ukarać stronę, która mimo prawidłowego wezwania nie stawiała się bez uzasadnionej przyczyny albo bez zezwolenia kierującego rozprawą opuściła Komisję przed jej zakończeniem. **Niezależnie od tego, kto powinien „osobiście” reprezentować stronę będącą samorządową osobą prawną na rozprawie, to w dalszym ciągu grzywną mogła być ukarana tylko strona, a nie jej organ lub piastun organu.**

²³⁵ A. Wróbel, Komentarz aktualizowany do art. 86 k.p.a., LEX/el 2016

W rozpoznawanych sprawach, w których przedmiotem skargi były postanowienia Komisji w przedmiocie wymierzenia stronie kary grzywny sądy administracyjne dokonywały wykładni językowej treści art. 18 w związku z art. 36 i art. 38 ustawy o Komisji, w kontekście dopuszczalności złożenia wniosku o ponowne rozpoznanie sprawy i w konsekwencji dopuszczalności zaskarżenia postanowienia w drodze skargi do sądu administracyjnego, która stała w sprzeczności z zasadami logiki i wykładni systemowej.

Wykładnia językowa obowiązującego w tym czasie art. 36 ustawy o Komisji wskazywała, że od wszystkich postanowień wydawanych przez Komisję służył wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy (argument wynikający z art. 127 § 3 k.p.a. w zw. z art. 36 ustawy o Komisji). w ocenie sądów administracyjnych, jeżeli przepis szczególny zezwala na wymierzenie grzywny stronie, a jednocześnie nie stanowi wyrażnie, że postanowienie o ukaraniu grzywną jest niezaskarżalne, odsyłając jednocześnie do odpowiedniego stosowania przepisów k.p.a. w sprawach nienormowanych odmiennie, to w sprawie ma zastosowanie art. 88 § 1 zd. 2 k.p.a., zgodnie z którym zażalenie przysługuje od każdego postanowienia o ukaraniu grzywną. Zdaniem Sądu „ze względu na fakt, że Komisja jest centralnym organem administracji rządowej oraz treść art. 36 ustawy do decyzji i postanowień Komisji stosuje się odpowiednio przepis art. 127 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, z wyłączeniem decyzji, o których mowa w art. 34 ust. 3. odpowiednie zastosowanie art. 88 § 1 zd. 2 k.p.a. w postępowaniu przed Komisją polegało na możliwości zaskarżenia postanowienia o ukaraniu grzywną w drodze wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy”.

Wykładnia przepisów dokonana przez sądy administracyjne była sprzeczna z zasadami logiki prawniczej. Dopuszczenie możliwości zaskarżenia wszystkich postanowień wydanych przez Komisję byłoby rozwiązaniem mało racjonalnym, bowiem wówczas nawet postanowienia Komisji np. w kwestii dopuszczenia dowodu byłyby zaskarżalne, także na drodze sądowej²³⁶. w konsekwencji takie regulacje prawne utrudniałyby sprawne przeprowadzenie postępowania przed Komisją.

Wskazana argumentacja NSA stała się nieaktualna w związku z nowelizacją art. 18 ust. 3, zgodnie z którą: Jeżeli stroną jest osoba prawna lub jednostka organizacyjna niemająca

²³⁶ por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 25 kwietnia 2018, I SA/Wa 1913/17, LEX nr 2501120

osobowości prawnej, Komisja może ukarać grzywną osobę, która według przepisów dotyczących ustroju danej osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej jest jej ustawowym reprezentantem, członkiem organu uprawnionego do jej reprezentowania lub jest upoważniona do prowadzenia jej spraw. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio. Komisja w stanie prawnym obowiązującym przed nowelizacją ustawy o Komisji tj. przed 14 marca 2018 r., w 10 sprawach rozpoznawczych wydała postanowienie o ukaraniu grzywną Hanny Gronkiewicz-Waltz karą grzywny za nieusprawiedliwione niestawiennictwo na rozprawie przed Komisją.

Po nowelizacji ustawy Komisja wydała 4 postanowienia o ukaraniu grzywnę w sprawie KRIR 9/18. Jedynie w jednej z nich WSA w Warszawie w sprawie I SA 1894/18 wydał wyrok, w którym uchylił postanowienie o ukaraniu grzywną. Wyrok nie jest prawomocny.

8.3.3. Orzeczenia sądów administracyjnych w sprawie odmowy zwolnienia z kary grzywny za nieusprawiedliwione niestawiennictwo na rozprawie

Zgodnie z treścią art. 20 ust. 1. Komisja może na wniosek ukaranego, o którym mowa w art. 18 ust. 2 lub 3 lub art. 19 ust. 3, złożony w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o ukaraniu, uznać za usprawiedliwioną nieobecność, odmowę zeznania albo wydania opinii i zwolnić od grzywny. Przepisu art. 88 § 1 i 2 k.p.a. nie stosuje się.

Na skutek nowelizacji ustawy o Komisji z dniem 14 marca 2018 r. ustawodawca wprowadził regulację, która usunęła wątpliwości w zakresie dopuszczalności zaskarżenia postanowienia Komisji o odmowie zwolnienia od grzywny. w stanie prawnym przed nowelizacją sądy administracyjne błędnie przyjmowały, że skoro ustawodawca nie określił w przepisie szczególnym środka zaskarżenia, to należy stosować na zasadach ogólnych środki określone w art. 88 k.p.a. w swojej argumentacji sądy administracyjne pomijały szczególny charakter ustawy o Komisji, która stanowi w stosunku do k.p.a. *lex specialis*. Oznacza to, że ustawodawca w sposób odrębny ukształtował szereg instytucji prawnych i trybów postępowania. Zgodnie z zasadą *lex specialis derogat legi generali* w pierwszej kolejności należy stosować przepisy ustawy szczególnej. Przyjąć należało zatem, że skoro w ustawie o Komisji brak jest środka zaskarżenia na postanowienia o ukaraniu grzywną i o odmowie zwolnienia z kary grzywny, to wolą ustawodawcy było takie ukształtowanie tej instytucji aby nie podlegała ona zaskarżeniu w administracyjnym toku instancji. w stanie prawnym obowiązującym od dnia 14 marca 2018 r. ustawodawca zrezygnował z możliwości złożenia

środka zaskarżenia na odmowę zwolnienia od grzywny. Art. 88 § 1 i § 2 k.p.a. nie ma zastosowania do grzywnien nakładanych przez Komisję.

8.4. Orzecznictwo sądów administracyjnych w sprawie postępowania ogólnego.

8.4.1. Charakter prawny postępowania ogólnego w orzecznictwie sądów administracyjnych

Orzecznictwo sądów administracyjnych w przedmiocie charakteru prawnego postępowania ogólnego jest jednolite, mimo zasadniczych rozbieżności w kwestii dopuszczalności przeprowadzenia dowodu z zeznań świadków i w konsekwencji wymierzenia kary porządkowej grzywny. Trafnie podkreśla się, że postępowanie ogólne przed Komisją uregulowane w komentowanych przepisach nie jest administracyjnym postępowaniem rozpoznawczym uregulowanym w art. 1 k.p.a. Charakter prawny postępowania ogólnego przed Komisją był przedmiotem oceny sądów administracyjnych²³⁷. NSA, odnosząc się do charakteru prawnego postępowania ogólnego, w postanowieniu z dnia 21 listopada 2018 r. (I OSK 3659/18) wskazał, że „przedmiotem postępowania ogólnego jest gromadzenie materiałów i dowodów w celu wyjaśnienia nieprawidłowości lub uchybień w działalności organów i osób prowadzących postępowania w przedmiocie wydawania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich. Ma ono zatem cechy wewnątrzadministracyjnego postępowania kontrolnego sprawowanego przez podmiot usytuowany organizacyjnie w ramach aparatu administracyjnego i skierowanego wobec innego podmiotu znajdującego się w tej strukturze lub osób w nim zatrudnionych” (I OSK 3659/18). Postępowanie ogólne ma charakter postępowania kontrolnego, które mieści się w ramach struktury organów administracji publicznej i nie wywołuje bezpośredniego skutku na podmiot kontrolowany. Jego przedmiotem jest ustalenie stanu faktycznego w celu wyjaśnienia nieprawidłowości lub uchybień w działalności organów i osób prowadzących postępowania w przedmiocie wydawania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich. Do postępowania ogólnego stosuje się odpowiednio przepisy o postępowaniu rozpoznawczym, z wyjątkiem art. 29-31.

²³⁷ postanowienia NSA z dnia 21 listopada 2018 r., I OSK 3659/18, I OSK 3660/18, I OSK 3766/18, I OSK 3896/18, I OSK 3897/18, postanowienia WSA w Warszawie I SA/Wa 1064/18, I SA 1063/18, I SA/Wa 1067/18, I SA/Wa 1068/18

Wydane w toku postępowania ogólnego postanowienia nie podlegają kontroli instancyjnej (nie przysługuje na nie zażalenie) ani kontroli sądowoadministracyjnej²³⁸.

Na temat charakteru postępowania ogólnego wypowiedział się także WSA w Warszawie w postanowieniach: z dnia 12 lipca 2018 r., I SA/Wa 1064/18; z dnia 31 lipca 2018 r., I SA/Wa 1063/18; z dnia 10 sierpnia 2018 r., I SA/Wa 1068/18; z 17 lipca 2018 r. w postanowieniu z dnia 17 lipca 2018 r., I SA/Wa 1065/18, WSA stwierdził, że „postępowanie ogólne nie jest postępowaniem administracyjnym, o którym mowa w art. 1 k.p.a., a więc takim, w wyniku którego dochodzi do władczego i jednostronnego ukształtowania w oparciu o przepisy prawa materialnego przez organ ku temu uprawniony stosunku administracyjnoprawnego, tj. przyznania zindywidualizowanemu podmiotowi uprawnień lub nałożenia nań obowiązków, bądź stwierdzenia braku przesłanek do ich przyznania lub nałożenia obowiązków, tudzież w inny sposób kończącego postępowanie w sprawie dotyczącej tak oznaczonego podmiotu”.

8.4.2. Orzecznictwo sądów administracyjnych w sprawie strony w postępowaniu ogólnym

Z trafnych ustaleń dotyczących charakteru prawnego postępowania ogólnego sądy administracyjne wyprowadziły prawidłowy i mający odzwierciedlenia w obowiązujących przepisach prawa wniosek o braku stron w postępowaniu ogólnym. Odzwierciedleniem stanowiska sądów administracyjnych są rozstrzygnięcia dotyczące skarg na postanowienia o dopuszczeniu m.st. Warszawy do udziału w postępowaniu w charakterze strony oraz skarg, dotyczących postanowień Komisji w przedmiocie odmowy wglądu do akt sprawy. NSA w wyrokach z dnia 21 listopada 2018 (I OSK 3896/18, I OSK 3659/18, I OSK 3897/18, I OSK 3766/18) wskazał, że w postępowaniu ogólnym nie rozstrzyga się indywidualnej sprawy administracyjnej, zatem nie ma podmiotu, któremu przysługiwałby status strony, a ponadto przepisy k.p.a. nie przewidują w ogóle instytucji dopuszczenia strony do udziału w postępowaniu. NSA wskazał, że „o istnieniu interesu można mówić, gdy istnieje związek o charakterze materialnoprawnym między obowiązującą normą prawa administracyjnego a sytuacją prawną konkretnego podmiotu”. Podjęta w postępowaniu ogólnym uchwała nie

²³⁸ zob. postanowienia NSA z dnia 21 listopada 2018 r., I OSK 3659/18, LEX nr 2580589; I OSK 3660/18, LEX nr 2580590; I OSK 3766/18, LEX nr 2580592; I OSK 3896/18, LEX nr 2580593; I OSK 3897/18, LEX nr 2580594

wywołuje bezpośrednich skutków odnoszących się do sfery uprawnień mających swe źródło w przepisach prawa materialnego. (I OSK 3897/18).

8.4.3. Dowód z przesłuchania świadków w postępowaniu ogólnym. Orzeczenia sądów administracyjnych w sprawie kary grzywny za nieusprawiedliwione niestawiennictwo świadka w postępowaniu ogólnym

Dopuszczalność przeprowadzenia dowodu z zeznań świadków w postępowaniu ogólnym została zakwestionowana w nieprawomocnych wyrokach WSA w Warszawie wydanych na gruncie skarg w sprawie ukarania świadków karą porządkową grzywny za nieusprawiedliwione niestawiennictwo na posiedzenia ogólnym przed Komisją. Orzecznictwo sądów administracyjnych w przedmiocie kontroli postanowień o ukaraniu grzywną wydawanych na podstawie art. 19 ustawy o Komisji w postępowaniu ogólnym jest wewnętrznie sprzeczne. Z jednej strony NSA przyjmuje jednolicie, że uregulowane w art. 37b-37d ustawy o Komisji postępowanie ogólne nie stanowi postępowania administracyjnego w rozumieniu art. 1 k.p.a. Z drugiej jednak strony dokonuje błędnej wykładni wymienionych artykułów wskazując, że Komisja nie jest wyposażona w kompetencje do przeprowadzania dowodów z zeznań świadków w postępowaniu ogólnym oraz do zastosowania instytucji ukarania grzywną na podstawie art. 19 ustawy o Komisji w przypadku nieusprawiedliwionego niestawiennictwa świadka na posiedzenie ogólne.

Pomimo trafnych tez, co do charakteru postępowania ogólnego, sądy administracyjne dokonują sprzecznych z nimi konkluzji w przedmiocie dopuszczalności wezwania świadków na posiedzenie ogólne i ukarania ich karą grzywny.

Komisja na podstawie art. 19 ust 3 w związku z art. 37b ust 1 i 2 ustawy o Komisji postanowiła ukarać karą grzywny w prawie KR IV PO 1/18 świadków, którzy nie stawili się bez usprawiedliwienia na posiedzenie ogólne pomimo wezwania ich w charakterze świadka. Możliwość stosowania kar porządkowych przez Komisję ma na celu zdyscyplinowanie uczestników postępowania ogólnego do określonych zachowań, niezbędnych z punktu widzenia koniecznych czynności procesowych organu. Podstawą do wymierzenia kar porządkowych wobec świadków była treść obowiązku wynikającego z wezwania Komisji tj. nakaz osobistego stawiennictwa skierowany wobec konkretnej osoby. Rozpoznając skargi na postanowienia w przedmiocie ukarania grzywną, WSA w Warszawie uchylił wszystkie zaskarżone postanowienia. Podstawą nieprawomocnych wyroków była całkowicie błędne

i niemające odzwierciedlenia w przepisach ustawy o Komisji argumentacja, dotycząca istoty postępowania ogólnego oraz kompetencji Komisji do przeprowadzania w trakcie tego postępowania dowodu z zeznań świadków, co skutkowało przyjęciem przez sąd braku kompetencji Komisji w przedmiocie ukarania wezwanego świadka karą porządkową grzywny. WSA trafnie przyjął, że ustawa o Komisji reguluje trzy różne formy działalności Komisji tj. czynności sprawdzające, postępowanie rozpoznawcze i postępowanie ogólne, z których dwie pierwsze nakierowane są na kontrolę decyzji reprivatyzacyjnych. WSA wskazał, że postępowanie ogólne pozostaje w pewnym związku z postępowaniem rozpoznawczym. Dowody i materiały zebrane w postępowaniu ogólnym mogą być wykorzystane w postępowaniu rozpoznawczym. (art. 37 b ust 3 ustawy o Komisji). Według sądu postępowanie ogólne nakierowane jest na kontrolę podmiotową tj. ocenę działalności organów i osób prowadzących postępowanie.

Wnioskowanie WSA w Warszawie jest pozbawione logicznych podstaw i sprzeczne z przepisami prawa. Z trafnej tezy wyrażającej się w stwierdzeniu o braku w postępowaniu ogólnym sprawy administracyjnej, w której rozstrzyga się o indywidualnych interesach i prawach jednostki, a tym samym braku stron w postępowaniu ogólnym wyprowadził błędny wniosek o niedopuszczalności przeprowadzania dowodów z zeznań świadków. w nieprawomocnym wyroku z dnia 8 maja 2019r, WSA w Warszawie z sprawie sygn. akt I SA/Wa 1818/19 wskazał, że „Brak stron postępowania skutkuje także tym, że nie można w ramach tego postępowania przeprowadzać dowodów ze źródeł osobowych np. z zeznań świadków.” Wskazał przy tym, że przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków odbywa się tylko w postępowaniu jurysdykcyjnym na podstawie art. 79 k.p.a. w związku z art. 38 ust. 1 ustawy o Komisji.

Argumentacja sądu jest błędna i wewnętrznie sprzeczna. Z jednej strony Sąd stwierdził, że postępowanie ogólne nie jest postępowaniem rozpoznawczym, a z drugiej wskazał, że należy stosować do niego wprost (pomimo kaskadowego odesłania w art. 38 i w art. 37d do odpowiedniego jedynie stosowania) k.p.a. w kolejnym nieprawomocnym wyroku z dnia 19 grudnia 2018 r. o sygn. akt I Sa/Wa 1015/18 WSA przyjął, że „przedmiotem postępowania ogólnego jest pozyskiwanie dowodu w sprawie patologii dotyczących reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, które niekoniecznie rzutować mogą na zgodność z prawem wydanych decyzji reprivatyzacyjnych. Zdaniem Sądu obejmować mogą „nieprawidłowości lub uchybienia dotyczące np. traktowania uczestników postępowań, obiegu korespondencji i gromadzenia dokumentacji, prowadzenia urządzeń ewidencyjnych”.

W przedmiotowych rozważaniach WSA dokonał sprzecznych z zasadami postępowania administracyjnego ustaleń, w myśl których wskazane przez Sąd nieprawidłowości nie świadczą o wadliwości postępowania.

Jak wynika z przepisów ustawy o Komisji celem postępowania ogólnego jest zebranie materiału dowodowego, który może zostać wykorzystany w postępowaniu ogólnym. Do postępowania ogólnego stosuje się odpowiednio przepisy o postępowaniu rozpoznawczym, z wyjątkiem art. 29-31. Przedmiotem postępowania ogólnego jest gromadzenie materiałów i dowodów w celu wyjaśnienia nieprawidłowości lub uchybień w działalności organów i osób prowadzących postępowania w przedmiocie wydawania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich. Dowody i materiały zebrane przez Komisję w toku postępowania ogólnego mogą zostać włączone i uwzględnione w postępowaniu rozpoznawczym bez przeprowadzenia dowodu. Art. art. 37b i art. 37c dodane zostały na mocy ustawy nowelizującej z 26.01.2018 r. i obowiązują od 14 marca 2018 r. Intencją ustawodawcy przy wprowadzeniu nowego rodzaju postępowania przed Komisją, jak czytamy w uzasadnieniu projektu ustawy nowelizującej²³⁹, było „umożliwienie Komisji zbieranie dowodów i wyjaśnianie nieprawidłowości lub uchybień w działalności organów i osób prowadzących postępowania w przedmiocie wydawania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich”. Ustawodawca wprowadził regulację, iż dowody i materiały zebrane i dopuszczone w postępowaniu ogólnym przed Komisją będą mogły zostać włączone do materiału dowodowego w postępowaniu rozpoznawczym prowadzonym przed Komisją (ust. 2 art. 37b). Taka konstrukcja procesowa jest uzasadniona albowiem stanowi wyraz ekonomiki procesowej i zagwarantowania sprawności postępowania przed Komisją. Gromadzenie materiałów i dowodów przez Komisję, przyczynia się do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego w postępowaniach rozpoznawczych, co służy realizacji zasady prawdy materialnej. Wprowadzenie postępowania ogólnego przed Komisją koresponduje ze zmianą art. 17 ust 1 ustawy o Komisji, zgodnie z którym rozprawa administracyjna w postępowaniu rozpoznawczym przed Komisją nie jest obligatoryjna. Zgromadzony w toku postępowania ogólnego materiał dowodowy w postaci dowodów i materiałów zebranych i dopuszczonych w postępowaniu ogólnym Komisja może włączyć i uwzględnić jako dowody w postępowaniu rozpoznawczym bez przeprowadzania dowodu w tym ostatnim postępowaniu.

²³⁹ druk sejmowy nr 2033, Sejm VIII Kadencji

Sformułowana w nieprawomocnych wyrokach WSA teza o niedopuszczalności ukarania karą porządkową grzywny świadków, którzy bez usprawiedliwienia nie stawili się na posiedzenie ogólne całkowicie niszczy cel wprowadzenia omawianej procedury do ustawy o Komisji.

8.5. Czynności sprawdzające

8.5.1. Charakter czynności sprawdzających

Zgodnie z treścią art. 15 ustawy o Komisji, z urzędu Komisja przeprowadza czynności sprawdzające, których celem jest stwierdzenie, czy w związku z wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej istnieją podstawy do wszczęcia postępowania rozpoznawczego. Przyczyną wprowadzenia czynności sprawdzających w postępowaniu przed Komisją ds. reprivatyzacji nieruchomości warszawskich było odformalizowanie postępowania w sytuacjach, gdy zachodzi konieczność zbadania stanu faktycznego poza ramami wyznaczonymi przez przepisy k.p.a. Czynności sprawdzające stanowią wstępną, wewnątrzadministracyjną fazę postępowania przed Komisją, o charakterze kontrolnym, zmierzającą do ustalenia prawdopodobieństwa wydania decyzji reprivatyzacyjnej z naruszeniem prawa. Ich istota sprowadza się zatem do prowadzenia kontroli „w sprawie decyzji reprivatyzacyjnej”. **w orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że stanowią one przykład „wewnątrzadministracyjnego postępowania kontrolnego sprawowanego przez podmiot usytuowany organizacyjnie w ramach aparatu administracyjnego i nieskierowanego wobec innego podmiotu.”**²⁴⁰ Celem czynności sprawdzających jest sprawdzenie i rozstrzygnięcie wątpliwości, związanych z decyzją reprivatyzacyjną, bez wszczynania skomplikowanej procedury postępowania rozpoznawczego przed Komisją. Umożliwiają one analizę okoliczności faktycznych oraz zebranie dokumentów w celu dokonania oceny, czy ich wynik pozwala na uprawdopodobnienie, że decyzja reprivatyzacyjna została wydana z naruszeniem prawa. Charakter czynności sprawdzających, stanowiących fazę postępowania wewnątrzkontrolnego, na którą składa się szereg czynności materialno-technicznych, którego celem jest gromadzenie materiału w celu ustalenia, czy istnieje prawdopodobieństwo wydania decyzji reprivatyzacyjnej z naruszeniem prawa, determinuje brak ustawowych terminów do ich zakończenia. Brak możliwości stosowania przepisu k.p.a. – zob. art. 38 ustawy o Komisji –

²⁴⁰ (zob. postanowienie SO w Warszawie z dnia 12 grudnia 2018 r., V Ca 2852/18, niepubl

(zarówno wprost, jak i „odpowiednio”) prowadzi do wniosku, że wolą ustawodawcy było pozostawienie kwestii wszczęcia, czasu trwania i zakończenia czynności sprawdzających woli Komisji.

Rozpoznając skargi na bezczynność Komisji w trakcie czynności sprawdzających sądy administracyjne trafnie wskazały na ich niedopuszczalność. Skarga na bezczynność w toku czynności sprawdzających jest niedopuszczalna i podlega odrzuceniu przez sąd administracyjny na podstawie art. 58 § 1 p.p.s.a. Zgodnie z art. 38 ust 2 ustawy o Komisji, przepisów k.p.a. nie stosuje się do czynności sprawdzających, o których mowa w art. 15 ust. 1 ustawy. Wskazany przepis wyklucza możliwość stosowania do czynności sprawdzających, w jakimkolwiek zakresie, przepisów k.p.a., w tym także w zakresie terminów zakończenia czynności sprawdzających.

Kwestię braku podstaw do kontroli sądowoadministracyjnej czynności sprawdzających przesądził WSA, rozpoznający skargi na bezczynność i przewlekłe prowadzenie czynności sprawdzających. w nieprawomocnych wyrokach z dnia 26 lutego 2019 r. WSA w Warszawie wskazał, że czynności sprawdzające „nie stanowią postępowania administracyjnego, jak i nie kończą się jakimkolwiek aktem, do którego wydania Sąd mógłby zobligować organ. Postępowanie sprawdzające ani jego wynik nie prowadzą do konkretyzacji norm powszechnie obowiązujących dla konkretnego adresata normy prawnej (praw i obowiązków), w konkretnej sprawie indywidualnej”. w konkluzji sąd administracyjny uznał, że czynności sprawdzające nie mieszczą się w katalogu spraw określonych w art. 3 § 2 i 3 p.p.s.a., podlegających kontroli sądowoadministracyjnej.²⁴¹

8.6. Orzecznictwo WSA w sprawach skarg na decyzje Komisji w przedmiocie weryfikacji decyzji reprivatyzacyjnych.

Do chwili obecnej Wojewódzki Sąd Administracyjny dokonał kontroli decyzji Komisji rozstrzygając skargi następującymi wyrokami:

1. Wyrok z dnia 19 lutego 2019r. sygn. akt I SA/Wa 1041/18

(ulica Łochowska 38) – oddalono skargę

Skład: Sędzia WSA Małgorzata Boniecka-Płaczkowska (spr.)

Sędzia WSA Jolanta Dargas

²⁴¹ zob. postanowienie WSA w Warszawie z dnia 28 lutego 2019 r., I SAB/Wa 397/18, LEX nr 2633341

Sędzia Dariusz Pirogowicz

2. **Wyrok z dnia 28 lutego 2019r. sygn. akt I SA/Wa 1632/18**
(ulica Kazimierzowska 34) – oddalono skargę
Skład: Sędzia WSA Anna Wesołowska (spr.)
Sędzia WSA Małgorzata Boniecka-Płaczkowska
Sędzia WSA Dariusz Chaciński
3. **Wyrok z dnia 2 kwietnia 2019r. sygn. akt I SA/Wa 1990/18**
(ulica Łomżyńska 44) - uchylono decyzję Komisji
Skład: Sędzia WSA Jolanta Dargas (spr.)
Sędzia WSA Anna Wesołowska
Sędzia WSA Dariusz Pirogowicz
4. **Wyrok z dnia 2 kwietnia 2019r. sygn. akt I SA/Wa 2143/18**
(ulica Otwocka 10) - uchylono decyzję Komisji
Skład: Sędzia WSA Anna Wesołowska (spr.)
Sędzia WSA Jolanta Dargas
Sędzia WSA Dariusz Chaciński
5. **Wyrok z dnia 22 maja 2019r. sygn. akt I SA/Wa 2145/18**
(ulica Smolna 32) - uchylono decyzję Komisji
Skład: Sędzia WSA Przemysław Zmich (spr.)
Sędzia WSA Jolanta Dargas
Sędzia WSA Anna Falkiewicz-Kluj
6. **Wyrok z dnia 22 maja 2019r. sygn. akt I SA/Wa 2146/18**
(ulica Smolna 32) - uchylono decyzję Komisji
Skład: Sędzia WSA Przemysław Zmich (spr.)
Sędzia WSA Jolanta Dargas
Sędzia WSA Anna Falkiewicz-Kluj
7. **Wyrok z dnia 6 sierpnia 2019r. sygn. akt I SA/Wa 1712/18**
(ulica Lutosławskiego 9) - uchylono decyzję Komisji i umorzono postępowanie przed Komisją
Skład: Sędzia WSA Agnieszka Jędrzejewska-Jaroszewicz (spr.)
Sędzia WSA Joanna Skiba
Sędzia WSA Magdalena Durzyńska
8. **Wyrok z dnia 6 sierpnia 2019r. sygn. akt I SA/Wa 1724/18**

(ulica Jagiellońska 27) - uchylono decyzję Komisji i umorzono postępowanie przed Komisją

Skład: Sędzia WSA Magdalena Durzyńska (spr.)

Sędzia WSA Joanna Skiba

Sędzia WSA Agnieszka Jędrzejewska-Jaroszewicz

Analiza dotychczasowego nieprawomocnego orzecznictwa WSA w Warszawie, której przedmiotem były decyzje Komisji prowadzi do wniosku o braku jego jednolitości. Sformułowane przed sąd administracyjny tezy są wewnątrznie niespójne, pozbawione logiki, a interpretacja przepisów ustawy o Komisji, dekretu, k.p.a. oraz zasad prawa cywilnego sprzeczna z przepisami oraz dotychczasowym dorobkiem orzecznictwa i doktryny. Poglądy sądu administracyjnego nie są jednolite, gdy chodzi o podstawowe i tożsame przesłanki oceny zgodności z prawem zaskarżonych decyzji, nawet w przypadku, gdy orzeczenia podejmowane są częściowo przez te same osobowo składy orzekające sędziów. Na przestrzeni 7 miesięcy tj. w okresie od lutego 2019 r. do chwili sporządzenia raportu stanowisko WSA ewoluowało w kierunku takiej interpretacji ustawy o Komisji, która praktycznie oznacza brak możliwości stosowania przepisów ustawy o Komisji wobec decyzji reprivatyzacyjnych wydanych z naruszeniem prawa przed datą jej wejścia w życie, która jest niezgodna z celem i założeniami powołania Komisji oraz uchwalenia wymienionej ustawy. Sąd administracyjny w uzasadnieniach swych rozstrzygnięć niejednokrotnie całkowicie pomija fakt obowiązywania ustawy stanowiącej akt prawa powszechnie obowiązującego i korzystający z domniemania konstytucyjności. Argumentacja sądu z podstawowych kwestiach pozostaje w sprzeczności z dotychczasowym dorobkiem, zwłaszcza w kwestii przesłanki „rażącego naruszenia” prawa w wypadku skierowania decyzji reprivatyzacyjnej wobec osoby zmarłej, cywilnoprawnej przesłanki posiadania, nieustalenia posiadania przez dotychczasowego posiadacza, skutków społecznych decyzji reprivatyzacyjnych oraz skutków wydania decyzji reprivatyzacyjnej wobec osób zajmujących lokal w nieruchomości warszawskiej

8.7. Dopuszczalność stosowania przepisów ustawy o Komisji w orzecznictwie sądów

W orzeczeniach WSA widoczna jest koncepcja wyrażająca się w kwestionowaniu mocy obowiązującej ustawy o Komisji. Przejawia się ona w stwierdzeniach dotyczących niedopuszczalności stosowania jej regulacji wobec decyzji reprivatyzacyjnych wydanych przed dniem wejścia a życie ustawy. w ustnych motywach dotyczących ostatnich orzeczeń

z dnia 6 sierpnia 2019 r. WSA stwierdził, że przepisy ustawy o Komisji można stosować jedynie wobec tych decyzji reprivatyzacyjnych, które zostały wydane już po dniu wejścia w życie ustawy o Komisji. WSA całkowicie pomija w swej argumentacji cel powołania Komisji oraz szczególny tryb postępowania o charakterze nadzwyczajnym i hybrydowym. Na mocy ustawy o Komisji ustawodawca zdecydował się na powołanie do życia Komisji. Uchwalenie wymienionej ustawy stanowiło odpowiedź na trwający od dnia wejścia w życie Dekretu proces reprivatyzacji gruntów warszawskich. Potrzebę powołania szczególnego organu administracji publicznej uzasadniał stan prawny, regulujący zagadnienie roszczeń o zwrot nieruchomości warszawskich ewentualnie o odszkodowanie za ich utracenie, będący przedmiotem wielokrotnych zmian normatywnych. Ustawa o Komisji ma na celu usuwanie naruszeń prawa i ich skutków, które wystąpiły w trakcie i po wydawaniu decyzji w oparciu o przepisy Dekretu. Skala występujących w reprivatyzacji gruntów warszawskich naruszeń prawa i towarzyszących im negatywnych następstw, wymagały podjęcia działań o charakterze nadzwyczajnym. w uzasadnieniu do projektu ustawy o Komisji podkreślono, że ustawa ma na celu wywarcie efektów prewencyjnych poprzez doprecyzowanie już obowiązujących, ale trudnych do realizacji podstaw odpowiedzialności urzędniczej. Wyposażona została w instrumenty, dzięki którym możliwe jest wzruszenie decyzji administracyjnych nie tylko na podstawie przesłanek właściwych dla trybów nadzwyczajnych, ale również z uwagi na skutki prawne będące ich następstwem, rażąco sprzeczne z interesem społecznym.

Przyjęcie projektowanej ustawy według projektodawców pozwoliło na rozstrzygnięcie kwestii odpowiedzialności odszkodowawczej urzędników, którzy w sposób rażący zaniedbali swoich obowiązków, biorąc udział w rozstrzygnięciu reprivatyzacyjnym.

Interpretacja zaprezentowana przez WSA stoi w rażącej sprzeczności z celem ustawodawcy, jakim było stworzenie instrumentów weryfikacji decyzji reprivatyzacyjnych i usuwanie negatywnych skutków reprivatyzacji warszawskiej, które doprowadziły do patologii w wielu płaszczyznach życia społecznego.

8.8. Zasada *lex retro non agit*

W sprawie ze skarg Prometeusz Spółka z.o.o. w likwidacji z siedzibą w Warszawie, Krzysztofa A , Małgorzaty B , Zofii T oraz m.st. Warszawy na decyzję Komisji z dnia 9 lipca 2018 r. KR IV R 8/18 w przedmiocie wydania decyzji z naruszeniem prawa WSA w Warszawie – uchylił decyzję i umorzył postępowanie przed Komisją. w **ustnych motywach rozstrzygnięcia Sąd odwołał się do zasady *lex retro non agit*. Wskazał, że tej**

zasadzie towarzyszy bardzo często zasada *tempus regit actum*, czyli zasada, która mówi, że czas rządzi czynnością prawną, którą się ocenia. Jest to zasada, która definiuje zakaz wstecznego działania prawa i zakaz stosowania nowych przepisów do stosunków prawnych, które miały miejsce przed wejściem w życie danego aktu prawnego. Dokonując analizy sprawy, Sąd błędnie i sprzecznie z celem ustawy o Komisji stwierdził, że przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 4b i 6 jako zupełnie nowe nie mogły być jakby odnośnikiem do decyzji zapadłych przed wejściem w życie tej ustawy. Sąd stanął na stanowisku, że Komisja może oczywiście po wielu latach, taki jest cel ustawy, badać decyzje restrykcyjne wydane wcześniej jedynie na podstawie przepisów obowiązujących przed wejściem w życie ustawy o Komisji. w ocenie Sądu, zastosowanie nowych przesłanek weryfikacji decyzji restrykcyjnych, wprowadzonych ustawą o Komisji dopuszczalne jest jedynie wobec tych decyzji restrykcyjnych, które zostały wydane po wejściu w życie ustawy o Komisji, przy czym obowiązek ich stosowania dotyczy nie tylko Komisji, ale również m.st. Warszawy.

WSA błędnie zinterpretował przepisy ustawy i Komisji wskazując, że brak było podstaw do wszczęcia postępowania rozpoznawczego na podstawie wymienionej ustawy w stosunku do decyzji restrykcyjnej wydanej przed dniem wejścia w życie przedmiotowej ustawy. Podważył tym samym motywy i cel wprowadzenia przez ustawodawcę do porządku prawnego ustawy o Komisji. Równocześnie WSA przyznał, że zasada *lex retro non agit* nie ma mocy powszechnie obowiązującej i zdarza się, że nowy akt prawny stosuje się do stanów faktycznych, czynności dokonanych wcześniej, ale stosowanie takiego aktu do tego rodzaju czynności musi wynikać wprost z ustawy. Sam cel ustawy nawet gdy jest wyartykułowany w pkt. 1 czy nawet w samej nazwie ustawy, nie może w świetle orzecznictwa i doktryny wywodzić skutków w postaci działania prawa wstecz.

Stanowisko WSA w kwestii niedopuszczalności stosowania przepisów ustawy do decyzji restrykcyjnych wydanych przed dniem jej wejścia w życie jest sprzeczne z celem ustawy. Zasada *lex retro non agit*, mimo jej fundamentalnego znaczenia w demokratycznym państwie prawa nie ma charakteru absolutnego i bezwzględnie wiążącego, a ustawodawca dopuszcza od niej odstępstwa w drodze ustawy i z usprawiedliwionych powodów, np. ze względu na sprawiedliwość społeczną. Wymieniona kwestia ma zasadnicze znaczenie w kontekście celu ustawy i funkcji, jakie realizuje Komisja. Skutki decyzji restrykcyjnych wydanych z naruszeniem prawa są wielopłaszczyznowe i trwające w czasie. Nadzwyczajny charakter postępowania przed Komisją, którego przedmiotem jest weryfikacja ostatecznych decyzji restrykcyjnych spowodował konieczność takiego

ukształtowania przepisów komentowanej ustawy o Komisji, aby możliwe było ich zastosowanie wobec rozstrzygnięć wydanych przed jej wejściem w życie. Wymieniona regulacja wprowadza zasadę retrospektywności, zgodnie z którą przepisy ustawy o Komisji mogą być stosowane do zdarzeń mających miejsce przed dniem jej wejścia, jeżeli skutki decyzji reprivatyzacyjnej rażąco sprzeczne z interesem społecznym lub sprzeczne z celem dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste trwają po dniu wejścia w życie ustawy. Zasada retrospektywności ustawy jest powszechnie akceptowana i przyjmowana, a jej treścią jest formuła bezpośredniego działania nowej ustawy w odniesieniu do stosunków prawnych o charakterze ciągłym. Należy ją odróżnić od zasady retroaktywności, wyrażonej w art. 3 k.c., nie mającej jednak charakteru bezwzględnie obowiązującego, w myśl której ustawa nie ma mocy wstecznej, chyba że to wynika z jej brzmienia lub celu (*lex retro non agit*). Negatywne i wielopłaszczyznowe skutki decyzji reprivatyzacyjnych wydanych z naruszeniem prawa oraz treść i cel ustawy o Komisji spowodowały, wyłączenie zasady retroaktywności, gdy chodzi o kompetencję Komisji w zakresie orzekania w przedmiocie administracyjnych kar pieniężnych, pod warunkiem, że skutki naruszeń trwają w czasie.

8.9. Przesłanka posiadania w orzecznictwie sądów administracyjnych w sprawach decyzji Komisji

Interpretacja przesłanki posiadania gruntu przez dotychczasowego właściciela nieruchomości warszawskiej w kontekście regulacji zawartej w art. 30 ust 1 pkt 4b ustawy o Komisji z punktu widzenia kontroli sądowo-administracyjnej zaskarżonych decyzji Komisji, ma istotne znaczenie w każdej ze spraw będących przedmiotem rozpoznania i rozstrzygnięcia. Stanowisko Sądu wyrażone w nieprawomocnych wyrokach jest niejednolite i wewnętrznie sprzeczne. WSA w dotychczasowych nieprawomocnych wyrokach zaprezentował kilka różnych i wzajemnie się wykluczających koncepcji przesłanki posiadania. Charakterystyczne jest ewoluowanie podglądów WSA poczynając od pierwszych wyroków wydawanych w sprawach kontroli decyzji Komisji, do chwili sporządzania raportu polegające na zaostreniu stanowiska WSA w kierunku poszukiwania argumentów pozwalających na eliminację z obrotu prawnego decyzji Komisji. w pierwszych orzeczeniach dotyczących ul. Łochowskiej 38, Kazimierzowskiej 34 i Łomżyńskiej 44, WSA wyrażał pogląd o konieczności ustalenia przesłanki posiadania wobec dotychczasowych właścicieli gruntów w dacie złożenia wniosku dekretowego, dokonując przy tym własnej sprzecznej z zasadami prawa cywilnego interpretacji instytucji posiadania. **w sprawie dotyczącej nieruchomości przy ul. Otwockiej 10 WSA dokonał nowatorskiej i nieznannej w nauce prawa cywilnego interpretacji wymienionej**

przesłanki, formułując tezę o istnieniu szczególnej postaci posiadania, tzw. posiadania dekretowego, które należy interpretować w ten sposób, że posiadaczem rzeczy jest każdy jej właściciel, niezależnie od tego, czy rzeczą faktycznie włada, jeśli nie został siłą tego posiadania pozbawiony. w wyroku w sprawie nieruchomości przy ul. Smolnej 32 oraz w ostatnich orzeczeniach z dnia 6 sierpnia 2019 r. dotyczących nieruchomości przy ul. Jagiellońskiej 27 i ul. Lutosławskiego 9 WSA sformułował całkowicie odmienną koncepcję przesłanki posiadania wskazując, że dotyczy ona jedynie następców prawnych dotychczasowych właścicieli. Zakwestionował również podkreślany w literaturze i orzecznictwie charakter prawny przesłanki posiadania, jako materialnoprawnej podstawy roszczenia restytucyjnego i wyraził podgląd o jedynie formalnoprocesowym jej charakterze.

W wyroku z dnia 19 lutego 2019r. sygn. akt I SA/Wa 1041/18 w sprawie nieruchomości położonej przy ul. Łochowskiej 38, WSA przyjął, że w świetle unormowania art. 7 ust. 1 dekretu, warunkiem skutecznego złożenia wniosku o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy (od 1947 r. prawa własności czasowej) przez byłego właściciela lub jego następcę prawnego było posiadanie gruntu w momencie wnoszenia wniosku. Spełnienie tego warunku nie oznacza jednak faktycznego wykonywania przez byłego właściciela władztwa na owym gruncie i jego manifestowania. WSA powołał się na utrwalony w orzecznictwie SN i w doktrynie pogląd, w myśl którego o posiadaniu rzeczy decyduje sama możliwość korzystania z niej, nie zaś faktyczne korzystanie, a władztwo faktyczne nad rzeczą nie musi wyrażać się w formie gospodarczo efektywnej. Zmiana formy gospodarowania na nieruchomości lub nawet przejściowe zaprzestanie wykorzystywania jej w sposób efektywny ekonomicznie samo w sobie nie musi oznaczać, że dotychczasowy władający nią utracił atrybuty posiadania, to jest *corpus* i *animus* charakteryzujące posiadacza²⁴². Sąd wskazał, że analogicznie posiadanie postrzegane było na tle przepisów KN obowiązującego na obszarze m.st. Warszawy w dacie wejścia w życie dekretu. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19 czerwca 2018 r., sygn. akt I CSK 509/17 w świetle art. 2228 przywołanego Kodeksu utratę władztwa można rozważać dopiero wtedy, gdy posiadacz, który nie może rzeczą władać osobiście, utraci możliwość posiadania pośredniego przez inną osobę. Samo natomiast pojęcie ciągłości posiadania, na co zwracano uwagę już w przedwojennym orzecznictwie SN, nie wymaga, aby

²⁴² por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 4 marca 2016 r., sygn. akt I CSK 519/15, z dnia 16 listopada 2017 r., sygn. akt V CSK 15/17 oraz Mirosław Gdesz „Rewindykacja gruntów warszawskich” LexisNexis Wydanie 1 str. 47

dzierżenie lub używanie rzeczy trwało ustawicznie w każdym momencie i bez żadnych przerw, gdyż byłoby to niemożliwe do wykonania²⁴³. Takie rozumienie instytucji prawnej posiadania pozostawało także aktualne na gruncie obowiązujących od 1 stycznia 1947 r. przepisów dekretu – Prawo rzeczowe, który w tej materii powielał w istocie unormowania KN.

W ocenie WSA w Warszawie, przyjmując zatem, że władzę faktyczną nad rzeczą ma nie tylko ten, kto z niej rzeczywiście, efektywnie korzysta, ale także ten, kto ma tylko możliwość takiego korzystania, choćby nie czynił z niej użytku, nie sposób podzielić poglądu wyrażonego w uzasadnieniu wyroku TK z 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, w myśl którego prawo do skutecznego złożenia wniosku dekretowego, prawodawca przyznał tylko tym osobom, które -mimo przejścia własności gruntu na podmiot publiczny w posiadanie - zachowały faktyczne władztwo nad gruntem, które mogło przejawiać się w różny sposób np. współdecydowania i współfinansowania odbudowy, zachowania lokalu i zamieszkiwania w nim, płacenia danin publicznych. **Dopuszczając własną i sprzeczną w wyroku TK interpretację przesłanki posiadania przez dotychczasowego właściciela nieruchomości warszawskiej WSA w Warszawie wskazał, że tylko sentencja tego wyroku jest prawnie wiążąca. Natomiast uwagi dotyczące innych przepisów zawarte w uzasadnieniu tego wyroku nie mają takiego charakteru. Poszukując usprawiedliwienia dla uzasadnienia swojego stanowiska, sprzecznego z wyrokiem TK, sąd administracyjny pominął przepisy prawa, zgodnie z którymi uzasadnienie wyroku stanowi jego integralną część i brak jest podstaw do przyjęcia mocy wiążącej jedynie samej sentencji wyroku z pominięciem argumentacji prawnej zawartej w jego uzasadnieniu.**

W ocenie WSA przesłanka „posiadania gruntu” przez byłego właściciela, o której mowa w art. 7 ust. 1 dekretu będzie spełniona także w sytuacji, gdy były właściciel wprawdzie w dacie składania wniosku gruntem efektywnie nie władał, ale samej możliwości władania nim w sposób faktyczny nie został pozbawiony (np. w następstwie wydania orzeczenia o niezwłocznym objęciu nieruchomości w trybie 22 § 3 rozporządzenia Prezydenta RP z dnia 24 września 1934 r. Prawo o postępowaniu wywłaszczeniowym (Dz. U. Nr 86, poz. 776) i rozpoczęcia na niej inwestycji oraz owego prawa się nie zrzekł. Oznacza to, że czynienie przez organ dekretowy w takich uwarunkowaniach szczegółowych ustaleń, co do sposobu wykonywania posiadania przez byłego właściciela nieruchomości staje się zbędne.

²⁴³ por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 1934 r., sygn. akt I C 873/33

Oczywistość spełnienia przywołanego warunku, zdaniem sądu w szczególności dobitnie występuje w sytuacji, gdy grunt nieruchomości warszawskiej w dacie wejścia w życie dekretu pozostawał zabudowany (jak w niniejszej sprawie). Zgodnie z art. 5 dekretu, budynki położone na gruncie nadal pozostawały własnością dotychczasowych właścicieli, który to stan utrwał się w przypadku uwzględnienia wniosku. Na własność m.st. Warszawy (od 1950 r. SP) przechodziły one natomiast dopiero z chwilą bezskutecznego upływu terminu do złożenia wniosku o ustanowienie dzierżawy wieczystej, albo prawa zabudowy, albo z chwilą prawomocnego orzeczenia o odmowie ustanowienia tego prawa (art. 8 dekretu). Także własność budynków, zniszczonych w stopniu, który powodował, że nie nadawały się do odbudowy (co powinno być stwierdzone odpowiednim orzeczeniem władzy budowlanej wydanym w trybie przepisów Dekretu o rozbiórce), nie przechodziła z dniem wejścia w życie dekretu na rzecz gminy. Następowoło to bowiem dopiero w efekcie bezskutecznego upływu wyznaczonego przez gminę terminu do ich usunięcia (art. 6 ust. 1 i 2 dekretu). WSA wskazał, że z treścią prawa własności już od czasów rzymskich, związana była triada uprawnień właściciela w postaci: posiadania, korzystania i rozporządzenia rzeczą. Skoro zatem budynek znajdujący się na gruncie nieruchomości warszawskiej pozostawał własnością przeddekretowego właściciela, przynależały mu także atrybuty tego prawa, w tym możliwość jego posiadania. Ta z kolei rozciągać się musiała także na grunt, na którym był on posadowiony.

W konsekwencji, czego wniosek złożony przez taki podmiot w terminie określonym w art. 7 ust. 1 dekretu, w sposób oczywisty nie mógł być zakwestionowany, z argumentacją niespełnienia ustanowionego w tym przepisie warunku posiadania gruntu. Z tych przyczyn zbędne było podejmowanie w toku postępowania dekretowego dodatkowych czynności dowodowych pod kątem oceny zaistnienia tej przesłanki. w związku, z czym także formułowanie w tym zakresie w uzasadnieniu wydawanych na podstawie art. 7 ust. 2 dekretu pozytywnych decyzji dodatkowych rozważań mogło być pominięte, jako nic nie wnoszących do sprawy dywagacji o charakterze czysto akademickim. w sytuacji zatem, gdy z okoliczności faktycznych wyłaniających się z akt sprawy nie wynika, by możliwość władania gruntem nieruchomości warszawskiej była wyłączona, nie można postawić organowi dekretowemu zarzutu, że przy rozstrzygnięciu sprawy nie ustalił w niej relewantnych z punktu widzenia stosowanych norm prawa materialnego elementów stanu faktycznego, uchybiając tym samym przepisom procedury administracyjnej. Prezydent w sytuacji, gdy wniosek złożyli byli właściciele nie musiał eksponować kwestii posiadania i badać tej przesłanki.

Przedstawiona argumentacja WSA w Warszawie jest sprzeczna z zasadami wynikającymi z istoty prawa własności i odwołuje się do nieistniejącego domniemania posiadania, wynikającego z prawa własności. Podstawę normatywną roszczenia restytucyjnego zawiera art. 7 ust. 1 dekretu, zgodnie z którym dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie – użytkownicy gruntu mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy do owego gruntu z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Z dniem 21 listopada 1945 r. nastąpiło przejście na rzecz m.st. Warszawy (następnie na rzecz SP) własności gruntów znajdujących się na obszarze m.st. Warszawy. Powyższy skutek następował ex lege bez konieczności wydania przez organy rozstrzygnięcia we wskazanym przedmiocie, wpisu prawa własności w księdze wieczystej i niezależnie od faktycznego władania gruntem²⁴⁴. Wydany w 1945 r., po zakończeniu II wojny światowej dekret w założeniu jego twórców stanowił akt prawny o charakterze planistycznym i tymczasowym. Jego celem było umożliwienie szybkiej odbudowy Warszawy po zniszczeniach wojennych. Posiadanie stanowi formę władania rzeczą w granicach określonego prawa (w przypadku posiadania zgodnego w prawem) lub bez podstawy prawnej (władanie bezprawne nie pozbawia go cech posiadania). Istotą posiadania jest to, że określona osoba włada rzeczą tak, jak gdyby przysługiwało jej prawo do rzeczy, co odzwierciedla wyrażone przez prof. F. Zolla stwierdzenie: „to co uprawnionemu wolne, to posiadacz może”²⁴⁵. w dotychczasowym orzecznictwie sądów administracyjnych i powszechnych jednolicie podkreśla się znaczenie przesłanki „faktycznego władztwa nad rzeczą” dla przyjęcia posiadania. Wskazuje się równocześnie, że „dla przyjęcia samoistności posiadania konieczne jest wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa”²⁴⁶. Faktyczne władztwo wyraża się w manifestowanych przez posiadacza i widocznych na zewnątrz dla otoczenia przejawach władania rzeczą²⁴⁷. Na element fizycznego władztwa jako istoty posiadania rzeczy zwraca uwagę również sądownictwo powszechne, wskazując m.in., że „Posiadanie występuje przy

²⁴⁴ wyrok NSA z dnia 17 listopada 2011 r., I OSK 861/11, LEX nr 1149448

²⁴⁵ F. Zoll, Prawo cywilne, Poznań 1932, s. 283

²⁴⁶ zob. wyrok WSA w Gliwicach z dnia 26 października 2017 r., I SA/GI 744/17, LEX nr 2398993

²⁴⁷ zob. wyrok SN z dnia 26 kwietnia 2017 r., I CSK 426/16, LEX nr 2331713

równoczesnym istnieniu fizycznego elementu władania rzeczą, określanego jako *corpus possessionis*, oraz psychicznego elementu *animus rem sibi habendi*, rozumianego jako zamiar władania rzeczą dla siebie. Oznacza to, że dana osoba znajduje się w sytuacji, która daje jej możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo, przy czym nie jest konieczne efektywne wykonywanie tego władztwa. Ponadto osoba ta musi mieć wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa dla siebie, a wola wobec otoczenia wyraża się w takim postępowaniu posiadacza, które wskazuje na to, że uważa się on za osobę, której przysługuje do rzeczy określone prawo"²⁴⁸. Z prawa własności nie wynika domniemanie posiadania rzeczy przez właściciela. Tytuł prawny do rzeczy, a w szczególności prawo własności, nie tworzy domniemania posiadania rzeczy, bowiem właściciel wyposażony w wynikające z treści prawa własności uprawnienie do posiadania może nie pozostawać w faktycznym związku z rzeczą, niezależnie od przyczyn, co nie jest równoznaczne z faktem władania rzeczą.

Zaprezentowana przez WSA w Warszawie w wyroku z dnia 19 lutego 2019 r., sygn. akt I SA/Wa 1041/18 (ul. Łochowska 38) interpretacja przesłanki posiadania przez dotychczasowego właściciela nieruchomości warszawskiej wpisuje się w ten nurt dotychczasowego orzecznictwa sądów administracyjnych, zgodnie z którym wymieniona przesłanka winna być spełniona nie tylko w przypadku następców prawnych, ale również w przypadku właściciela gruntu. w powyższej prawidłowej konkluzji, gdy chodzi o interpretację art. 7 dekretu, sąd administracyjny wywiódł jednak całkowicie błędny wniosek, w myśl którego każdy właściciel jest również posiadaczem gruntu, bowiem z prawa własności wynika domniemanie posiadania rzeczy będącej przedmiotem prawa własności.

W kolejnym wyroku z dnia 28 lutego 2019 r., sygn. akt I SA/Wa 1632/18 w sprawie nieruchomości przy ul. Kazimierzowskiej 34 WSA w Warszawie po raz kolejny dokonał w uzasadnieniu błędnej i sprzecznej z prawem interpretacji przesłanki posiadania gruntu przez dotychczasowego właściciela nieruchomości warszawskiej. w ocenie sądu administracyjnego spełnienie warunku (art. 7 ust. 1 dekretu), nie oznacza faktycznego wykonywania przez byłego właściciela władztwa na owym gruncie i jego manifestowania. Zgodnie bowiem z utrwalonym w orzecznictwie SN i doktrynie poglądem, o posiadaniu rzeczy decyduje sama możliwość korzystania z niej, nie zaś faktyczne korzystanie, a władztwo faktyczne nad rzeczą będące jej

²⁴⁸ wyrok SA w Krakowie z dnia 16 marca 2017 r., I Aca 1284/16, LEX nr 2306328

posiadaniem nie musi wyrażać się w formie gospodarczo efektywnej. Zmiana formy gospodarowania na nieruchomości lub nawet przejściowe zaprzestanie wykorzystywania jej w sposób efektywny ekonomicznie samo w sobie nie musi oznaczać, że dotychczasowy władający nią utracił atrybuty posiadania, to jest *corpus* i *animus* charakteryzujące posiadacza²⁴⁹. **Dokonując oceny przesłanki posiadania WSA powielił swoje stanowisko wyrażone w uzasadnieniu wyroku w sprawie nieruchomości przy ul. Łochowskiej 38 w Warszawie.** w ocenie Sądu, Komisja w uzasadnieniu decyzji pomija, że art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego nie ma charakteru przepisu uznaniowego. Jest to przepis związany, obligujący organ w razie zaistnienia określonych w nim przesłanek do wydania decyzji ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego. Innymi słowy, organ nie ma możliwości uchylenia się od ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu w trybie art. 7 ust. 2 dekretu o ile ustali, że zaistniały przewidziane w nim przesłanki. Przepis ten nie pozwala organowi na odmowę ustanowienia prawa użytkowania wieczystego z uwagi na przesłankę interesu społecznego, słuszny interes obywateli, czy też konieczność zapewnienia lokatorom mieszkań komunalnych. Sąd wskazał, że w razie stwierdzenia nieważności umów przeniesienia praw i roszczeń do nieruchomości decyzja reprivatyzacyjna mogłaby mieć inną treść, nie można bowiem wykluczyć, że ostatecznie jej beneficjentami stałyby się inne osoby.

Wskazana argumentacja WSA stoi w sprzeczności z treścią art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy o Komisji, która ma również charakter przepisu związanego. Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2–4 komentowanej ustawy, jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, o których mowa w art. 7 ust. 1 dekretu. Sformułowanie przesłanki „nieustalenia posiadania”, jako bezpośredniej i normatywnej dyrektywy wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnej przesądza równocześnie o zakresie uprawnienia restytucyjnego określonego w art. 7 dekretu, zdeteminowanego faktycznym władztwem właściciela i następców prawnych właściciela nad nieruchomością warszawską w dacie złożenia wniosku dekretowego. Przepis art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy o Komisji nie wprowadza żadnej nowej przesłanki roszczenia restytucyjnego. Doprecyzowuje jedynie poprzednie, budzące rozbieżności w orzecznictwie stanowiska wyraźnie statuując, że zaniechanie zbadania przesłanki

²⁴⁹ por. post. SN z dnia 4 marca 2016 r., sygn akt I CSK 519/15, z dnia 16 listopada 2017 r., sygn akt V CSK 15/17

posiadania przez organ (tj. „nieustalenie posiadania”) prowadzić powinno do wydania przez Komisję jednego z rozstrzygnięć, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 ustawy o Komisji.

Na konieczność istnienia przesłanki posiadania dla pozytywnego rozpoznania wniosku dekretowego wskazywała prof. Ewa Łętowska w artykule „Mechanizm dekretu Bieruta. Dlaczego potrzebna była przesłanka posiadania?” z dnia 2 sierpnia 2017 r.²⁵⁰, gdzie wskazała, że: „Wymóg posiadania nieruchomości przez właściciela uprawnionego do wystąpienia z wnioskiem o przyznanie im prawa do gruntu wynikał z systemowego założenia wiążącego się z wywołanej wojną migracją ludności i istnienia majątków opuszczonych i porzuconych. Chodziło o to, by skłonić właścicieli, których rozproszyła wojna, przez co utracili władanie nieruchomością do obejmowania w posiadanie domów, ich odbudowy lub przynajmniej usunięcia gruzu. Dopiero po odzyskaniu posiadania warszawski właściciel mógł skierować wniosek o przyznanie prawa dzierżawy/zabudowy gruntu pod budowlą”. Celem dekretu było odbudowanie zrujnowanej działaniami wojennymi stolicy, a mógł on zostać osiągnięty tylko przez dokonywanie faktycznych czynności na gruntach. Czynności takie mogły być podejmowane jedynie przez osoby, które grunt posiadały.

W wyroku z dnia 2 kwietnia 2019 r. w sprawie ze skarg Małgorzaty S i m.st. Warszawy na decyzję Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich z dnia 28 sierpnia 2018 r., nr KR VI R 11/18 w przedmiocie przyznania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy **ul. Łomżyńskiej 44 WSA w Warszawie sformował nieznaną dotychczas i nieakceptowaną w nauce prawa cywilnego koncepcję domniemania posiadania wynikającego z prawa własności**. Sąd, nie podzielił argumentów skarżących, iż zgodnie z art. 7 ust. 1 dekretu były właściciel nie musi wykazać posiadania nieruchomości. Tym samym uznał, że wykazanie posiadania nieruchomości stanowi przesłankę mającą zastosowanie również do byłego właściciela nieruchomości do złożenia wniosku wskazanego w tym przepisie, warunkującego obecnie wydanie decyzji reprivatyzacyjnej.

Sąd uznał, że decyzja Komisji została wydana z naruszeniem prawa zarówno materialnego, jak i procesowego, mającym wpływ na wynik sprawy, co obligowało Sąd do jej uchylecia.

²⁵⁰ <http://konstytucyjny.pl/mechanizm-dekretu-bieruta-dlaczego-potrzebna-byla-przeslanka-posiadania/>, (data dostępu 10.09.2019 r.)

Sąd, dokonując oceny prawnej działania Komisji, posłużył się błędną wykładnią przepisów art. 7 ust. 1 dekretu i przepisów definiujących posiadanie na gruncie prawa cywilnego tj. art. 296 § 1 Dekretu - Prawo rzeczowe oraz art. 336 k.c., a także pomocniczo (określając tło historyczne) nawet art. 2228 KN.

Sąd stwierdził, że spełnienie warunku posiadania gruntu przez byłego właściciela nie oznacza faktycznego wykonywania przez właściciela władztwa owym gruntem i jego manifestowania. Sąd zauważył, że „władzę faktyczną nad rzeczą ma nie tylko ten, kto z niej rzeczywiście korzysta, ale także ten kto ma możliwość takiego korzystania, choćby nie czynił z niej użytku”. w rzeczywistości jednak Sąd dokonał pewnego uogólnienia poglądu, który odnosił się do wyjątków związanych z przerwaniem czynności świadczących normalnie o władaniu rzeczą, ale które cechował przemijający charakter i ekonomiczne uzasadnienie. Zgodnie z wywoływaniem Sąd, o posiadaniu decyduje sama możliwość korzystania z rzeczy, a nie faktyczne korzystanie z niej. Sąd posłużył się przywołaniem orzeczeń SN, wskazujących, że dzierżenie lub używanie rzeczy nie musi trwać ustawicznie.

Tymczasem jak podkreśla się w literaturze w orzecznictwie sądów administracyjnych i powszechnych jednolicie znaczenie przesłanki „faktycznego władztwa nad rzeczą” dla przyjęcia posiadania. Wskazuje się równocześnie, że „dla przyjęcia samoistności posiadania konieczne jest wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa”²⁵¹. Faktyczne władztwo wyraża się w manifestowanych przez posiadacza i widocznych na zewnątrz dla otoczenia przejawach władania rzeczą²⁵². WSA w Warszawie wskazał na poparcie swoich wniosków dotyczących „potencjalnego” władania, że takie postrzeganie posiadania było tożsame zarówno na gruncie KN, jak i Dekretu – Prawo Rzeczowe. w tym miejscu Sąd pominął wskazane w uzasadnieniu Komisji rozróżnienie pomiędzy posiadaniem rzeczy w rozumieniu art. 296 § 1 Dekretu – Prawo Rzeczowe od instytucji posiadania prawa w myśl art. 296 § 2 Dekretu – Prawo Rzeczowe, obecne również na gruncie KN, uznając, że są to „dywagacje o charakterze czysto akademickim”, mimo że definicja posiadania rzeczy ma istotny wpływ na wykładnię art. 7 ust. 1 dekretu, w którym to przepisie mowa właśnie o posiadaniu gruntu, a nie prawa do gruntu.

²⁵¹ zob. wyrok WSA w Gliwicach z dnia 26 października 2017 r., I SA/Gl 744/17, LEX nr 2398993

²⁵² zob. wyrok SN z 26.04.2017 r., I CSK 426/16, LEX nr 2331713

Wychodząc z tych wywodów, Sąd następnie stwierdził, że władzę faktyczną nad rzeczą ma także ten (a więc posiadaczem jest także ten), kto ma choćby możliwość korzystania z rzeczy. O niezasadności tego wniosku i szerokości jego hipotezy świadczy to, że według tak przedstawionej definicji, posiadaczem byłby każdy, kto ma wolę posiadania rzeczy (*animus*) i choćby potencjalne możliwości np. władania gruntem. w rzeczywistości mogło się okazać, że w stosunku do tego samego gruntu jest wielu posiadaczy samoistnych (ale nie współposiadaczy tylko posiadaczy całości rzeczy), którzy nawet nie wiedzą o sobie, bowiem każdy z nich wykonuje władztwo jedynie potencjalnie, poprzez hipotetyczną możliwość np. pobierania pożytków z gruntu, co jest sprzeczne z całą dotychczasową doktryną prawa cywilnego. Ponieważ posiadanie, zarówno w świetle art. 336 k.c., art. 296 § 1 Dekretu – Prawo Rzeczowe, czy art. 2228 KN nie ma żadnego związku z prawem własności, to nie można stwierdzić, że któryś z takich „potencjalnych” posiadaczy jest bardziej lub mniej uprzywilejowany od innych. WSA uznał jednak, że z treścią prawa własności już od czasów rzymskich związana jest triada uprawnień właściciela w postaci posiadania, korzystania z gruntu i rozporządzania rzeczą. Skoro więc grunt należał do byłych właścicieli, to przynależały im się także atrybuty tego prawa, w tym możliwość posiadania.

Wnioskowanie to także jest niemożliwe do pogodzenia zarówno z samą treścią przepisów definiujących posiadanie, jak i szeregiem przepisów określających instytucje również istniejące od czasów rzymskich, a więc powództwa posesoryjnego, czy instytucji zasiedzenia. Jeżeli bowiem z prawa własności wynikałaby taka konstrukcja skutecznego „potencjalnego” posiadania, to niemożliwe byłoby wykazanie się posiadaniem rzeczy przez inną osobę niż właściciel.

W uzasadnieniu kolejnego wyroku w sprawie kontroli decyzji Komisji dotyczącej nieruchomości przy ul. Smolnej 32 WSA w Warszawie przedstawił odmienną argumentację w przedmiocie przesłanki posiadania wskazując, że dotyczy ona jedynie następcy prawnego dotychczasowego właściciela. Dokonał przy tym szczegółowej analizy płaszczyzny historycznej, społecznej i prawnej, które towarzyszyły uchwaleniu dekretu. WSA wskazał, że dekret był odpowiedzią na to, co działo się na terenie m.st. Warszawy, po zakończeniu wojny rozpoczętej w dniu 1 września 1939 r. i był jedną z wielu regulacji prawnych, jakie wprowadzono po wojnie, aby uporządkować sytuację w Polsce. Powojenna Warszawa była zniszczona, a jej mieszkańcy zmuszeni do masowej migracji. Średni stopień zniszczeń dotyczył ponad 76 % wszystkich budynków, na lewym brzegu aż 84 %. Ludność przymusowo wyprowadzona z Warszawy wracała do stolicy z obozów koncentracyjnych,

obozów pracy, obozów dla uchodźców, tułaczki. Do Warszawy napływało też wiele osób z całej Polski, często bez dokumentów. w tej sytuacji infrastruktura m.st. Warszawy nie była w stanie zaspokoić zapotrzebowania mieszkaniowego. Przeddekretowi właściciele nie zawsze mogąc mieszkać w swoich zrujnowanych lub uszkodzonych budynkach, zamieszkiwali pod innymi adresami. Regułą było to, że władze miejskie komunikowały się z mieszkańcami za pomocą publicznych obwieszczeń, ponieważ wielu z nich było nieobecnych pod dotychczasowymi adresami. w Warszawie nie istniał system ewidencji ludności, w takim kształcie, jaki funkcjonuje obecnie. Zdarzały się problemy z ustaleniem tożsamości osób przebywających w Warszawie. Na mocy dekretu grunty na obszarze m.st. Warszawy stały się z mocy prawa (dnia 21 listopada 1945 r.) własnością gminy m.st. Warszawy (art. 1 dekretu). Jedynie budynki nadające się do naprawy pozostawały własnością dotychczasowych właścicieli (art. 5 dekretu). Budynki położone na gruncie przechodziły na własność gminy w przypadku niezłożenia wniosku o przyznanie prawa zabudowy lub prawa wieczystej dzierżawy, w terminie 6 miesięcy, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu albo w razie nieuwzględnienia tergo wniosku (art. 8 dekretu). Prawodawca wprowadzając regulację z art. 7 dekretu zdecydował się na mieszany administracyjno-cywilny tryb regulacji tych spraw. Miało to uzasadnienie, ponieważ razem z dekretem weszły w życie dwa inne dekrety: Dekret o prawie zabudowy oraz Dekret o rozbiórce. Komunalizacja gruntów na obszarze m.st. Warszawy została skorelowana z obowiązkami administracyjnoprawnymi nakładanymi na osoby uprawnione, które były zobowiązane do rozbiórki budynków zniszczonych, czy też naprawy budynków uszkodzonych. Aby efektywnie prowadzić postępowania administracyjne w sprawach dekretowych prawodawca musiał podejść praktycznie do kwestii ustalenia stron tego rodzaju postępowań. Ekstraordynaryjna powojenna sytuacja stolicy wymagała, aby postępowania dekretowe nie grzęzły na początkowym etapie, nie koncentrowały się na wyjaśnianiu sporów o to, czy wniosek dekretowy złożyła, aby na pewno osoba uprawniona. w dacie wejścia w życie dekretu na terenie m.st. Warszawy obowiązywał KN oraz prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z dnia 26 kwietnia 1818 r. (w brzmieniu nadanym rozporządzeniem Komisarza Generalnego Ziemi Wschodnich z dnia 3 sierpnia 1919 r. - Dz. U. RP z 1928 r. Nr 53, poz. 510) w zakresie regulacji stosunków prawnorzeczowych. Dotychczasowy właściciel mógł udowodnić swe prawa, jako strona, w postępowaniu dekretowym przez złożenie stosownego dokumentu z księgi hipotecznej (świadczenia wystawionego przez Wydział Hipoteczny SO w Warszawie). Dekret nie odbierał dotychczasowemu właścicielowi posiadania nieruchomości. Objęcie gruntu warszawskiego

w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy miało charakter formalny. Prawo przewidywało domniemanie prawne, że osoba posiada rzecz jako jej samoistny posiadacz (art. 2230 KN). Co istotne, gdy na nieruchomości znajdował się w dacie wejścia w życie dekretu budynek nadający się do naprawy dotychczasowy właściciel pozostawał nadal właścicielem budynku. Podobna sytuacja dotyczyła osób reprezentujących prawa dotychczasowego właściciela np. pełnomocnika, zastępcy (np. kuratora dla osoby nieobecnej). Takie osoby mogły wykazać swe prawa w postępowaniu administracyjnym poprzez złożenie dokumentu pełnomocnictwa lub orzeczenia sądowego (art. 11 i art. 13 rozporządzenia z 22.03.1928 r. Sytuacja przedstawiała się zgoła inaczej, gdy wnioski dekretowe były składane przez prawnych następców właściciela, którzy nie mogli już ujawnić swych praw własnościowych do nieruchomości zapisanej w księdze hipotecznej, po wejściu w życie dekretu. w ówczesnych przepisach dotyczących spraw spadkowych istniała instytucja tzw. objęcia spadku (art. 724 KN, art. 29, art. 41 § 1, art. 557 § 2 k.p.c.). Z kolei porządek dziedziczenia był uzależniony od tego, do jakiej kategorii spadkobierców należał prawny następca. Pozycję uprzywilejowaną mieli tzw. dziedzice prawi, którzy obejmowali spadek z mocy samego prawa (art. 724 KN). To samo dotyczyło dziedziców uprawnionych do majątku na mocy zapisu testamentowego (art. 1004 KN). Inna była sytuacja np. małżonka, dzieci naturalnych i Państwa (spadkobierców nieporządkowych). Ta druga kategoria osób mogła objąć spadek pod warunkiem uzyskania orzeczenia sądu o wprowadzeniu w posiadanie (art. 724 KN). w przypadku osób zyskujących zapis ogólny, którzy nie byli dziedzicami testatora także należało uzyskać sądowy nakaz o wprowadzeniu w posiadanie (art. 1006 w zw. z art. 1008 KN). Przepisy ustawy hipotecznej z 1918 r. (art. 127 i art. 128) wymagały od sukcesora wylegitymowania się przed sądem prowadzącym księgi hipoteczne dokumentami okazującymi prawo do spadku (jeżeli do spadku należała nieruchomość zapisana w księdze hipotecznej). Wobec takiego stanu prawnego w zakresie praw spadkowych prawodawca założył, że w sytuacji, gdy wnioski dekretowe złożą osoby, które będą podawały się za spadkobierców dotychczasowego właściciela nieruchomości, organ rozpatrujący te wnioski uczyni stroną postępowania osoby, które udowodnią swe prawa do spadku, np. poprzez przedłożenie orzeczenia sądu o wprowadzeniu w posiadanie gruntu. Miało to wówczas uzasadnienie bowiem brak wprowadzenia prawnego następcy w posiadanie spadku mógł świadczyć o tym, że spadek ma status tzw. spadku wakującego. Art. 811 KN wprowadzał domniemanie, że spadek opuszczony jest spadkiem wakującym. Taka sytuacja rodziła problem prawny, czy kurator będący reprezentantem masy spadkowej (a nie spadkobiercy – art. 813 KN) może w ramach swych kompetencji inicjować postępowanie dekretowe, nie mając na to

wyraźnej zgody spadkobiercy (rozporządzenia z 22.03.1928 r. nie zawierało odpowiednika art. 30 § 5 k.p.a.). Wydaje się, że podobna sytuacja miała dotyczyć prawnych następców singularnych, którzy po wejściu w życie dekretu, a przed złożeniem wniosku dekretowego, nabyli roszczenia dekretowe do nieruchomości niezabudowanej albo roszczenia dekretowe do nieruchomości zabudowanej budynkiem nadającym się do naprawy wraz z prawem własności budynku przeddekretowego. Jeżeli chodzi o te osoby prawodawca założył, że organ administracji uczyni stroną postępowania osoby, które wykażą, że nabyły prawa od dotychczasowego właściciela i że przedmiot tychże praw został im wydany (art. 711 KN w zw. z art. 300 § 2 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. – Kodeks zobowiązań (Dz. U. Nr 82, poz. 598 ze zm.)). Zdaniem Sądu, szczególna powojenna sytuacja Warszawy uzasadniała wprowadzenie dwustopniowego trybu ustanowienia prawa zabudowy (wieczystej dzierżawy). Postępowanie administracyjne miało wyjaśnić, czy istnieje osoba legitymowana do nabycia tego prawa (strona postępowania), a jeżeli tak, to, czy planistyczne przeznaczenie gruntu pozwoli na ustanowienie tego prawa na rzecz tego podmiotu poprzez zawarcie w późniejszym czasie stosownej umowy. Treść art. 7 dekretu świadczy o tym, że w pierwszym etapie postępowania o ustanowienie prawa zabudowy, czy wieczystej dzierżawy (administracyjnym) kluczowe znaczenie miało udokumentowanie przez prawnego następcę przesłanki „posiadania”, a nie wykazanie faktycznego władania rzeczą.

W ocenie Sądu ówczesnemu prawodawcy zależało na efektywnej odbudowie stolicy. Do tego było niezbędne ustalenie, że prawny następca legitymuje się stosownymi dokumentami dotyczącymi danego gruntu, a zatem może być stroną różnego typu postępowań administracyjnych. w ówczesnych realiach, jeżeli nie żył dotychczasowy właściciel gruntu, jego prawny następca był adresatem licznych wystąpień organu. Jeżeli na gruncie był budynek mieszkalny nadający się do zamieszkiwania, brał udział w procedurze przydziału mieszkań (dekret PKWN z dnia 7 września 1944 r. o komisjach mieszkaniowych – Dz. U. 1944 Nr 4, poz. 18). Brał udział w procedurze protokolarnego obejmowania gruntu przez gminę m.st. Warszawy (§ 5 rozporządzenie z 7.04.1946 r.), mógł być adresatem czynności i aktów władzy, jeżeli chodzi o zabranie przedmiotów znajdujących się na gruncie, usunięcie gruzu z gruntu, rozbiórkę budynku zniszczonego, naprawę budynku uszkodzonego (art. 2, art. 6 dekretu, art. 2, art 7 Dekretu o rozbiórcie). Wobec tego wnioskodawca – prawny następca dotychczasowego właściciela, już na etapie składania wniosku dekretowego, winien wykazać w oparciu o stosowne dokumenty swą czynną legitymację do bycia stroną tego postępowania (art. 9 ust. 2 rozporządzenia z 22.03.1928 r.). Brak wykazania przez wnioskodawcę swego

interesu prawnego powodował wydanie decyzji głównej kończącej sprawę w danej instancji, ale nierozstrzygującej o istocie sprawy (art. 72 ust. rozporządzenia z 22.03.1928 r.).

W ocenie Sądu, na tym etapie sprawy (administracyjnej) nie mogła być rozpatrywana przesłanka posiadania rozumiana w sensie cywilistycznym. Uwzględnienie przez organ gminy w postępowaniu administracyjnym wniosku o przyznanie prawa zabudowy, czy wieczystej dzierżawy nie było determinowane wykazaniem faktycznego władania gruntem. Gdyby tak było przesłanka posiadania byłaby wymieniona w art. 7 ust. 2 dekretu, jako jedna z merytorycznych przesłanek rozstrzygnięcia. Te uwagi są aktualne także na gruncie skorelowanych z Dekretem o rozbiórce. Władza budowlana kierując do dysponenta budynku nakaz wykonania określonych czynności musiała ustalić na podstawie stosownych dokumentów, czy ma do czynienia z dotychczasowym właścicielem gruntu, czy z jego prawnymi następcami. w tym ostatnim przypadku organ władzy budowlanej (jeżeli kilka osób podawało się za prawnych następców dotychczasowego właściciela) kierował swe nakazy do tych, którzy dysponowali dokumentami świadczącymi o posiadaniu budynku (art. 1 ust. 2 Dekretu o rozbiórce). Brak wykonania nakazu rozbiórki lub odbudowy budynku powodował, że te działania mogła przeprowadzić gmina. Wobec tego władza budowlana musiała w sposób pewny ustalić, który z następców prawnych ma być obciążony kosztami odbudowy (art. 7 tego dekretu). Brak faktycznego władania gruntem przez prawnego następcę nie stał na przeszkodzie w odbudowie budynku. Te działania wykonywała zastępczo gmina. Istotny był więc udział mieszkańca stolicy w charakterze strony postępowania, aby skutecznie przeprowadzić stosowne postępowanie administracyjne. Tego skutku nie gwarantowało samo faktyczne władanie gruntem. Przeprowadzenie administracyjnego postępowania dekretowego z następcami prawnymi, legitymującymi się dokumentami o wprowadzeniu w posiadanie gruntu (gdy wniosek dekretowy zostałby uwzględniony), umożliwiło następnie zawarcie umowy o ustanowieniu prawa zabudowy, czy wieczystej dzierżawy. Co istotne ustanowienie prawa zabudowy wiązało się zawsze z nałożeniem na nabywcę zobowiązania do rozpoczęcia i zakończenia budowy budynku lub budynków w określonym terminie, pod rygorem rozwiązania umowy w przypadku niedotrzymania jej warunków (art. 2 dekretu o prawie zabudowy). Dekret o prawie zabudowy nie dawał możliwości ustanowienia tego prawa bez nałożenia obowiązku zabudowy.

W ocenie Sądu dopiero po ostatecznym zakończeniu postępowania dekretowego mogła wchodzić w grę przesłanka posiadania gruntu rozumiana w sensie cywilistycznym jako jeden z warunków zawarcia umowy – art. 7 ust. 3 dekretu. Zdaniem Sądu powyższe

wywody prowadzą do wniosku, że w intencji twórcy dekretu posiadanie dekretowe, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu należało wiązać z prawnymi następcami dotychczasowego właściciela, którzy wykazali się w postępowaniu administracyjnym stosownymi dokumentami o wprowadzeniu ich w posiadanie gruntu. Nie było istotne fizyczne władanie gruntem. Tylko takie założenie, zdaniem Sądu, pozwalało na sprawne i legalne przeprowadzenie skorelowanych ze sobą postępowań administracyjnych, wynikających ze wskazanych wyżej dwóch dekretów. Odnosząc się do późniejszego i obecnego stanu prawnego wiążącego się z dekretem, Sąd zwrócił uwagę, że po 1 stycznia 1947 r. przesłanka „posiadania” z art. 7 ust. 1 dekretu została pominięta przez prawodawcę, nawet jako wymóg dopuszczalności wniosku dekretowego. Dnia 1 stycznia 1947 r. nastąpiła unifikacja prawa cywilnego. Radykalnej zmianie uległy przepisy z zakresu prawa spadkowego i prawa rzeczowego. Skutkiem tej zmiany była likwidacja ścisłej zależności między posiadaniem i nabyciem praw spadkowych oraz między posiadaniem i nabyciem oraz wykonywaniem prawa rzeczowego do gruntu. Z art. IX i art. XXI dekretu z dnia 8 października 1946 r. – Przepisy wprowadzające prawo spadkowe (Dz. U. Nr 60, poz. 329) oraz art. 186 dekretu z dnia 8 listopada 1946 r. – o postępowaniu spadkowym (Dz. U. Nr 63, poz. 346) wynikało, że wprowadzenie spadkobiercy w posiadanie na podstawie KN zastąpione zostało stwierdzeniem przez właściwy sąd prawa do spadku. Jeżeli chodzi o zmiany w prawie rzeczowym prawo zabudowy i prawo dzierżawy wieczystej zostały zastąpione prawem własności czasowej (art. XXXIX § 2 Dekretu wprowadzającego). Prawo własności czasowej miało bardziej elastyczny charakter, niż prawo zabudowy. Umowa przeniesienia własności z prawem powrotu do zbywcy po upływie określonego czasu mogła (nie musiała) określać sposób korzystania z gruntu. Nie było przymusu określenia w umowie, że grunt ma być przeznaczony pod zabudowę. Przy braku określenia w umowie sposobu korzystania z gruntu właściciel czasowy rozstrzygał sam o przeznaczeniu nieruchomości (art. 103, art. 105, art. 106 Dekretu - Prawo rzeczowe). Rezygnacja przez prawodawcę z instytucji wprowadzenia w posiadanie następcy prawnego dotychczasowego właściciela i likwidacja przymusu zabudowy gruntu otrzymanego na własność czasową świadczą o tym, że przesłanka posiadania z art. 7 ust. 1 dekretu przestała być warunkiem niezbędnym do wykazania w postępowaniu dekretowym legitymacji do bycia stroną tego postępowania, jak też do zawarcia umowy o ustanowienie prawa własności czasowej. Wprowadzone później prawo użytkowania wieczystego również nie musiało zawsze wiązać się z przymusem zabudowy gruntu. Sposób korzystania z gruntu był ustalany pomiędzy stronami w umowie (art. 17 u.g.t.m.o. w zw. z art. 233 w zw. z art. 239 k.c.). Sąd zwraca uwagę,

że takie stanowisko Sądu potwierdza, przyjęte po 1 stycznia 1947 r., lokalne prawodawstwo i praktyka organów m.st. Warszawy, które dotyczyły gruntów warszawskich. Po 1 stycznia 1947 r. do udziału w oględzinach gruntów na potrzeby sporządzenia protokołów objęcia ich w posiadanie przez m.st. Warszawę wzywano dotychczasowych właścicieli (wg. posiadanych dokumentów) lub ich następców prawnych. Nie wymagano, aby byli oni w posiadaniu gruntów. Lokalna władza informowała, że co do terenów przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na potrzeby przedstawicielstw państw obcych (wymienionych w uchwale), wnioski dotychczasowych właścicieli o przyznanie prawa własności czasowej, jak również nabywców praw dotychczasowych właścicieli, nie będą mogły być uwzględnione. Osoby te mogły uzyskać prawo własności czasowej do innych gruntów w trybie art. 7 ust. 4 dekretu. Tu również brak wymogu, aby nabywcy praw byli w posiadaniu gruntów (ogłoszenie i obwieszczenie z Dz. Urz. R.N. i Z.M. Nr 11 z 1947 r. - publikacja pochodząca ze zbiorów Mazowieckiej Biblioteki Cyfrowej). w uchwale Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia 18 listopada 1947 r. w przedmiocie wydawania promes na zawieranie umów o prawo własności czasowej zwolniono dotychczasowych właścicieli i ich prawnych następców od opłat za promesę. w uchwale wskazano też, że od wniosku o przyznanie prawa własności czasowej złożonego przez dotychczasowego właściciela lub jego prawnego następcę pobierana będzie opłata – 3.000 zł. w uchwale nie ma wymogu, aby prawny następca był w posiadaniu gruntu. Uchwała Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia 12 maja 1948 r. w przedmiocie wzywania dotychczasowych właścicieli (...) do złożenia zobowiązań zagospodarowywania gruntów (Dz. U. R.N. i Z.M. Nr 25 z 1948 r. - publikacja pochodząca ze zbiorów Mazowieckiej Biblioteki Cyfrowej), nie wymagała, aby warunkiem zawarcia umowy o własność czasową było wykazanie przez dotychczasowego właściciela faktycznego władztwa nad gruntem. w tym kierunku podążył ustawodawca wprowadzając kolejne przepisy z zakresu tzw. gruntów warszawskich. Z art. 51 u.z.t.w.n. wynikało, że poprzedniemu właścicielowi gruntu (przepis nie wprowadza zwrotu: „będącemu w posiadaniu gruntu”) może zostać odmówione prawo własności czasowej tego gruntu, stosownie do przepisów tego dekretu, niezależnie od przyczyn wymienionych w art. 7 ust. 2 tego dekretu, także ze względu na cele określone w art. 3 niniejszej ustawy. w późniejszych regulacjach z zakresu gruntów warszawskich ustawodawca konsekwentnie pomijał przesłankę „posiadania” z art. 7 ust 1 dekretu. Z § 1 ust. 1 uchwały Nr 11 z dnia 27 stycznia 1965 r. w sprawie oddania niektórych terenów na obszarze m.st. Warszawy w wieczyste użytkowanie (M.P. Nr 6, poz. 18) wynikało, że tereny zabudowane określonym w tym przepisie budynkami mogą być oddane w wieczyste

użytkowanie dotychczasowym właścicielom lub ich następcom prawnym (brak dookreślenia: „będącym w posiadaniu gruntu”), którzy nie złożyli w terminie wniosków dekretowych. Artykuł 89 ust. 2 u.g.g.w.n. przewidywał, że „poprzedni właściciele działek (...) lub ich następcy prawni mogą zgłosić w terminie do dnia 31 grudnia 1988 r. wnioski o oddanie wymienionych gruntów w użytkowanie wieczyste”. Także art. 214 u.g.n. przyznał prawo do zwrotu nieruchomości poprzednim właścicielom, jeżeli zgłosili oni lub ich następcy prawni wnioski o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste. w obu tych przypadkach brak było dookreślenia: „będący w posiadaniu gruntu”. w **ocenie Sądu, art. 7 ust. 1 dekretu nie można interpretować kierując się tylko literalnym brzmieniem tego przepisu. Wyjaśnienie jego treści musi mieć punkt odniesienia do przyczyn wydania dekretu, jego kontekstu społecznego oraz innych regulacji prawnych stanowiących jego ówczesne i obecne otoczenie prawne. Brak równocześnie dostatecznych argumentów natury prawnej, aby krąg uprawnionych do przyznania prawa użytkowania wieczystego w trybie art. 7 dekretu traktować bardziej rygorystycznie, niż krąg uprawnionych do zwrotu nieruchomości warszawskiej w trybie art. 214 u.g.n., skoro ci pierwsi złożyli wnioski dekretowe dużo wcześniej i w dużej mierze byli to wówczas przeddekretowi właściciele lub ich prawni następcy, których bezpośrednio dotknęły skutki dekretu.** Gdyby jednak nie uznać wskazanych wyżej argumentów za zasadne i przyjmując za Komisję, że przesłanka „posiadania” z art. 7 ust. 1 dekretu: 1) winna dotyczyć dotychczasowego właściciela gruntu lub jego prawnych następców, już na etapie złożenia wniosku dekretowego i być przesłanką rozstrzygnięcia; 2) należało ją pojmować jako określony stan faktyczny na gruncie; 3) przesłanka ta wciąż ma istotne znaczenie dla spraw dekretowych, to – zdaniem Sądu - przesłankę tę należało traktować w sposób szczególny. **Przyjmując powyższe założenia, co do przesłanki „posiadania” z art. 7 ust. 1 dekretu - zdaniem Sądu - nie można było jej rozpatrywać wyłącznie jako sprawowania faktycznego władztwa nad gruntem z zamiarem władania nim dla siebie. Jak wskazano wyżej w zniszczonej Warszawie trwały roboty budowlane mające na celu doprowadzenie budynków do stanu używalności i wobec tego uprawnieni przebywali pod innymi adresami. w ocenie Sądu, na potrzeby dekretu przesłankę „posiadania” należało zdefiniować szerzej. O „dekretowym” posiadaniu gruntu można było mówić także wówczas, gdy posiadacz miał samą tylko możliwość władania nieruchomością. Do wykazania przesłanki „posiadania” z art. 7 ust. 1 dekretu - przy takich założeniach – wystarczające było, aby uprawniony, w momencie złożenia wniosku dekretowego, nie zrzekł się wykonywania władztwa nad**

nieruchomością, nie został wyzuty, wbrew swej woli, z posiadania przez osoby trzecie, czy pozbawiony możliwości władania nieruchomością poprzez jej zajęcie na cele publiczne, w trybie wywłaszczenia, czy też pozbawiony gruntu oddanego osobie prawa publicznego w zarząd i użytkowanie jako tzw. majątku opuszczonego lub porzuconego (poniemieckiego), którego posiadanie nie zostało mu przywrócone. Na gruncie tak rozumianego art. 7 ust. 1 dekretu nie można było zatem przyjąć, że posiadacz gruntu musiał zawsze manifestować swe posiadanie poprzez aktywne, ciągłe sprawowanie fizycznego władania nieruchomością zabudowaną budynkiem mieszkalnym, o którym mowa w art. 5 dekretu. Wystarczyło, że taki posiadacz miał samą tylko możliwość władania gruntem.

Stanowisko Sądu administracyjnego w kwestii pojęcia „dekretowego posiadania” nie znajduje żadnych podstaw prawnych. Przepisy prawa cywilnego łączą instytucję posiadania, która ma utrwalone w systemie prawa znaczenie w faktycznym władaniu rzeczą i manifestowaną na zewnątrz wolą tego władania. Interpretacja Sądu i szeroki wywód prawny zawarty w uzasadnieniu analizowane wyroku ma jedynie na celu sankcjonowanie decyzji reprzywatyzacyjnych, wydanych wobec podmiotów nieposiadających w ogóle legitymacji do złożenia wniosku restytucyjnego z powodu niespełnienia przesłanki posiadania określonej w art. 7 dekretu.

Podobną argumentację wykluczającą przesłankę posiadania w stosunku do dotychczasowego właściciela nieruchomości warszawskiej WSA w Warszawie zaprezentował w ostatnich orzeczeniach z dnia 6 sierpnia 2019 r. w sprawie nieruchomości przy ul. Jagiellońskiej 27 i ul. Lutosławskiego 10.

W orzecznictwie sądów administracyjnych widoczny jest brak zastosowania obiektywnej przesłanki uchylecia decyzji reprzywatyzacyjnej związanej z brakiem badania przesłanki posiadania nieruchomości przez właściciela (formalny charakter przesłanki).

Ustawa o Komisji przewiduje w art. 30 ust. 4b, że osobną przesłanką uchylecia decyzji reprzywatyzacyjnej jest okoliczność, iż została ona wydana pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu. Ustawodawca przesądził więc, że brak badania jednego z dwóch podstawowych warunków dekretowych stanowi kwalifikowane naruszenie, które zawsze powinno skutkować wycofaniem z obrotu decyzji i ponownym rozpoznaniem sprawy. Jednocześnie ustawodawca określił w art. 30 ust. 3 ustawy o Komisji szczególną regułę dowodową określającą rozkład ciężaru dowodu, dotyczącego posiadania

nieruchomości dekretowej. Przepis ten swoim brzmieniem nawiązuje do art. 6 k.c., jednakże jego umieszczenie w akcie regulującym stosunki administracyjnoprawne i elementy postępowania administracyjnego ma określone konsekwencje. w świetle tego przepisu to nie organ administracyjny ma przeprowadzać dowód, ale to strona musi wykazać aktywność dowodową. w efekcie nawet jeśli przyjąć, że na etapie wydawania decyzji reprivatyzacyjnej w 2012 r. organ zastosował domniemanie wyprowadzone błędnie przez Sąd, to już na etapie kontroli tej decyzji przez Komisję i na etapie dalszego postępowania po uchyleniu decyzji reprivatyzacyjnej zastosowanie takiego domniemanie przez organ (zarówno przez Komisję jak i organ dekretowy) byłoby niedopuszczalne.

Z powyższych względów, w świetle wyraźnych dyspozycji wynikających z obu przepisów ustawy o Komisji, Sąd najprawdopodobniej uznał, że musi podnieść dodatkowy argument przemawiający za utrzymaniem decyzji reprivatyzacyjnej.

Sąd wskazał, że „przyjęcie stanowiska Komisji, zgodnie z którym w sytuacji, w której wniosek o przyznanie prawa własności czasowej składany był przez właściciela i jednocześnie z akt sprawy nie wynikało, by właściciel ten nie miał możliwości posiadania nieruchomości oznaczałoby, że kwestia ustalenia posiadania, o której mowa w art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy o Komisji ma charakter wyłącznie formalny. Nie można jednak na podstawie przesłanki wyłącznie formalnej uchylać ostatecznej decyzji administracyjnej, gdyż godziłoby to w wynikającą z art. 16 k.p.a. zasadę trwałości decyzji administracyjnych.”

Podstawą wnioskowania dokonanego przez Sąd jest ponownie błędnie wyprowadzone domniemanie „potencjalnego posiadacza”. Co więcej, Sąd odnosi badanie do akt sprawy organu dekretowego i pomija stosowanie art. 30 ust. 3 ustawy o Komisji, a nawet więcej – teoretycznie zamyka nawet drogę na przeprowadzenie dowodu przeciwnego.

Przede wszystkim jednak przedstawiona przez Sąd wykładnia czyni art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy o Komisji całkowicie bezprzedmiotowym i niemożliwym do zastosowania, bowiem zdaniem Sądu albo uznaje się, że zastosowanie ma domniemanie, że były właściciel był posiadaczem w momencie składania wniosku i wówczas nie przeprowadza się postępowania dowodowego oraz nie uchyla decyzji reprivatyzacyjnej albo domniemanie posiadania zostaje obalone przez dowód przeciwny na etapie wydania decyzji reprivatyzacyjnej, co jednak oznacza że w takiej sprawie przeprowadzono postępowanie dowodowe.

Takie wnioskowanie całkowicie pomija obowiązujący przepis ustawowy, który nakazuje traktować takie naruszenie jako kwalifikowane naruszenie proceduralne, które

nie musi mieć nawet charakteru „zawinionego” przez organ. Zamiast tego dyspozycja tego przepisu traktowana jest jako pusta ze względu na bliżej nieokreśloną kategorię „wymogu formalnego”.

Sąd dla podparcia swojej wykładni przeciwstawia art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy o Komisji zasadzie trwałości decyzji wynikającej z art. 16 § 1 k.p.a. Ten ostatni przepis jednak wyraźnie stanowi, że uchylenie lub zmiana takich decyzji, stwierdzenie ich nieważności oraz wznowienie postępowania może nastąpić tylko w przypadkach przewidzianych w kodeksie lub ustawach szczególnych. Tym samym nie ma kolizji pomiędzy art. 16 § 1 k.p.a., a wskazanym art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy o Komisji, bowiem ten ostatni jest właśnie szczególną podstawą związaną z kwalifikowanym naruszeniem. Trudno też uznać, że zasada trwałości decyzji ostatecznych ma jakiś szerszy zakres niż wynikający z art. 16 § 1 k.p.a. związany z warunkami formalnymi. Z orzecznictwa wyraźnie wynika, że np. niepodpisanie decyzji administracyjnej powoduje, że taka decyzja jest traktowana jako nieistniejąca. Wprowadzenie przez ustawodawcę kwalifikowanych naruszeń jest stosowane przez niego w ramach przepisów szczególnych, a nawet przewidział on, że z niektórymi tego typu naruszeniami powiązana jest sankcja nieważności zgodnie z art. 156 § 1 pkt 7 k.p.a. lub powiązane jest uchylenie decyzji co zostało przewidziane w sposób ramowy przez ustawodawcę w artykule 163 k.p.a.

Sąd jest związany ustawą o Komisji i nie może poprzez wykładnię *contra legem* doprowadzić do całkowitej bezprzedmiotowości jej przepisów. Jeśli Sąd miał wątpliwości związane z dopuszczalnością zgodności art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy o Komisji z Konstytucją to powinien zadać pytanie do TK na podstawie art. 193 Konstytucji. Toteż WSA powinien zamiast zastosowania art. 145 ust. 1 lit a i c u.p.p.s.a., zastosować art. 151 u.p.p.s.a., a więc zamiast uchylenia decyzji Komisji skargę oddalić.

8.10. Ocena decyzji reprzywatyzyjnej skierowanej wobec osoby nieżyjącej – przesłanka rażącego naruszenia prawa.

Stanowisko WSA w Warszawie w zakresie kontroli decyzji Komisji dotyczących weryfikacji decyzji reprzywatyzyjnych skierowanych wobec osób nieżyjących w dacie wydania tej ostatniej przeszło na przestrzeni ostatnich kilku miesięcy gruntowną ewolucję. Początkowo WSA w Warszawie stał na stanowisku ugruntowanych w dotychczasowych orzecznictwie i doktrynie, że skierowanie decyzji do osoby nieżyjącej stanowi rażące naruszenie prawa, a decyzja obarczona kwalifikowaną wadą prawną winna być definitywnie wyeliminowana z obrotu prawnego ze skutkiem *ex tunc*.

Następnie WSA zaprezentował stanowisko przeciwne. Uznał bowiem, że skierowanie decyzji do osoby nieżyjącej, choć stanowi naruszenie prawa, to jednak da się pogodzić z zasadami państwa praworządnego, zwłaszcza w przypadku gdy organ reprivatyzacyjny niejako „usankcjonował” wadliwą decyzję w trybie art. 155 k.p.a., zmieniając ją na rzecz następców prawnych dotychczasowego beneficjenta decyzji. Stanowisko WSA w Warszawie zaprezentowane w orzeczeniu dotyczącym nieruchomości przy ul. Otwockiej 10 jest całkowicie nielogiczne i sprzeczne w prawie. Zdaniem WSA w Warszawie, fakt skierowania decyzji do osoby zmarłej – Eugenii L nie przesądza o konieczności jej wyeliminowania obrotu prawnego.

W nieprawomocnym wyroku z dnia 19 lutego 2019 r., sygn. akt I SA/Wa 1041/18 w sprawie nieruchomości przy ul. Łochowskiej 38 w sprawie skargi Grzegorza C , Bogdana M , Jerzego M , Tamary C , Waldemara L , Grażyny S oraz Mariusza M , Bogusławy R i Ryszarda A i m.st. Warszawy na decyzję Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich z dnia 26 marca 2018 r., nr R 19/17 w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji WSA w Warszawie – oddalił skargę wskazując, iż rozstrzygnięcie zawarte w zaskarżonej decyzji jest prawidłowe, jednak nie ze wszystkimi wywodami uzasadnienia tej decyzji Sąd się zgodził.

WSA w Warszawie wskazał, że wprawdzie k.p.a. nie zawiera przepisu, który stwierdzałby, że osoba zmarła nie może być stroną w sprawie, jednak wynika to z samej konstrukcji pojęcia strony i jej zdolności prawnej, którą ocenia się według przepisów prawa cywilnego (art. 30 § 1 k.p.a.). Osoba fizyczna może być stroną postępowania, jeżeli ma zdolność prawną. Zgodnie z art. 8 k.c., każdy człowiek od chwili urodzenia ma zdolność prawną. Zdolność prawna osoby fizycznej ustaje z chwilą jej śmierci. Konsekwencją utraty zdolności prawnej jest to, że w stosunku do osoby zmarłej nie można wszcząć i prowadzić postępowania administracyjnego, ani wydać decyzję. w ocenie sądu administracyjnego orzekającego w sprawie decyzji reprivatyzacyjnej dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Łochowskiej 38 wydanie rozstrzygnięcia w stosunku do osoby zmarłej stanowi rażące naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.²⁵³ Na ocenę zaistnienia wad, o których mowa w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., w ocenie sądu, nie ma wpływu to, czy organ wiedział o śmierci

²⁵³ por. wyroki NSA z dnia 18 lutego 2016 r., sygn. akt I OSK 1150/14 lex 2114245, z dnia 1 grudnia 2015 r., sygn. akt I OSK 626/14, z dnia 14 listopada 2001 r., sygn. akt I SA 2462/99, lex 82653

strony postępowania oraz czy jego niewiedza była zawiniona, czy też nie. Powołany przepis nie nawiązuje do wiedzy organu o okolicznościach skutkujących nieważnością decyzji. Istotne jest, że następcy prawni zmarłej strony nie brali udziału w postępowaniu, a decyzja została skierowana do osoby nieżyjącej. Z przyczyn wyżej omówionych decyzja Prezydenta jest obarczona wadą nieważności z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

Zgodnie z art. 29 ust.1 pkt 3a ustawy o Komisji, w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w całości lub w części, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 k.p.a. lub w przepisach szczególnych.

W ocenie Sądu prawidłowo Komisja stwierdziła nieważność kontrolowanej decyzji. Sąd uznał, że wskazanej wady nieważności decyzji Prezydenta nie można usunąć poprzez częściowe stwierdzenie nieważności decyzji w zakresie podmiotowym. Przepisy normujące postępowanie nadzorcze nie przewidują bowiem konstrukcji prawnej, wedle której możliwe byłoby stwierdzenie nieważności decyzji w części dotyczącej jednej ze stron postępowania, czy też w części obejmującej doręczenie decyzji jednostce, której status strony w postępowaniu administracyjnym nie przysługuje i przysługiwać nie może, gdyż nie ma ona (w związku ze śmiercią) zdolności prawnej²⁵⁴. Konstrukcji takiej nie zawiera także ustawa o Komisji. Wada z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. ma charakter materialnoprawny i na tle stanu faktycznego, jaki miał miejsce w rozpoznawanej sprawie jest ona konsekwencją braku możliwości zawiązania się w sposób prawidłowy stosunku administracyjnoprawnego, ze względu na brak jednego z jego niezbędnych elementów.

W wyrokach z dnia 22 maja 2019 r., sygn. akt I SA/Wa 2145/18, sygn. akt I SA/Wa 2146/18 (ul. Smolna 32) w sprawach ze skarg m.st. Warszawy oraz Barbary C - S , Andrzeja S , Krystyny L , Andrzeja S , Barbary S - S , Zofii S -M i Wojciecha Ś na decyzję Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich z dnia 17 września 2018 r. nr KR VI R 44a/18 w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji WSA w Warszawie uchylił decyzje. Wskazał, iż podziela stanowisko Komisji, że – co do zasady – w orzecznictwie sądowym istnieje przeważający pogląd, że prowadzenie postępowania i skierowanie decyzji w stosunku do osoby zmarłej (osoby fizycznej pozbawionej zdolności prawnej) traktowane jest jako rażące

²⁵⁴ por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 16 lutego 2018 r., sygn. akt I SA/Wa 1666/17

naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. Jednakże, zdaniem Sądu, ocena, czy w tej konkretnej sprawie doszło do rażącego naruszenia prawa, w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., wymaga rozważenia całej złożoności tej podstawy do stwierdzenia nieważności decyzji.

Pojęcie rażącego naruszenia prawa nie zostało zdefiniowane przez ustawodawcę, ale instytucja ta doczekała się bogatego orzecznictwa i piśmiennictwa. w doktrynie i orzecznictwie powszechnie prezentowane są zaś poglądy, zgodnie z którymi stwierdzenie nieważności decyzji jest wyjątkiem od zasady trwałości decyzji ostatecznych, a zatem instytucja ta musi być interpretowana wąsko. Powyższe oznacza, że o rażącym naruszeniu prawa można mówić tylko wówczas, gdy podjęte rozstrzygnięcie jest w sposób oczywisty sprzeczne z treścią, niebudzącą wątpliwości i mającej zastosowanie w danej sprawie, normy prawnej. Ponadto zwraca się też uwagę, że o rażącym naruszeniu prawa decydują nie tylko oczywistość naruszenia prawa, ale i charakter przepisu, który został naruszony oraz racje ekonomiczne i gospodarcze, czyli skutki, które kontrolowana decyzja wywołała. Przyjmuje się przy tym, że skutki wywołane przez decyzję obciążoną kwalifikowaną wadą, to skutki gospodarcze lub społeczne, niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia praworządności. Jakkolwiek dopuszcza się, że rażące naruszenie prawa może dotyczyć także przepisów procesowych i ustrojowych, to jednak przypisanie decyzji wady nieważności w przypadku naruszenia przepisów proceduralnych możliwe jest wyłącznie wówczas, gdy naruszenie tych przepisów mając rażący charakter pozostaje w związku z ostatecznym rozstrzygnięciem sprawy. Naruszenie przepisów postępowania lub prawa materialnego, mające istotny wpływ na wynik sprawy, nie może być podstawą stwierdzenia nieważności decyzji ostatecznej, jeżeli nie nosi cech rażącego naruszenia prawa. Sąd wskazał, że rację ma Komisja twierdząc, że poprzez prowadzenie postępowania z udziałem kuratora dla osób nieobecnych, który takim kuratorem nie powinien być, a następnie orzeczenie o prawach osób zmarłych, naruszone zostały przepisy procesowe (art. 7, art. 77 § 1, art. 107 § 3 k.p.a. oraz art. 34 § 1 k.p.a.), ale też przepisy prawa materialnego (art. 29 i art. 30 § 1 k.p.a. w zw. z art. 8 § 1 k.c.). Z powyższego stwierdzenia WSA w Warszawie wywiódł, że nie można się jednak zgodzić z Komisją, że w stanie faktycznym i prawnym tej konkretnej sprawy takie naruszenie prawa należało zakwalifikować jako „rażące” w rozumieniu art. 156 § 1 k.p.a. Przesłanka skierowania decyzji do osoby zmarłej nie jest w sposób wyraźny wymieniona jako jedna z podstaw nieważności z art. 156 § 1 k.p.a. Tę dodatkową przesłankę „nieważnościową” wypracowało orzecznictwo sądowe.

W orzecznictwie sądowym nie ma przy tym jednolitych poglądów w kwestii traktowania wady polegającej na skierowaniu decyzji do osoby zmarłej. NSA w niektórych sprawach traktuje taką sytuację jako podstawę do wznowienia postępowania administracyjnego z art. 145 § 1 pkt 4 k.p.a., a nie podstawę do stwierdzenia nieważności z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.²⁵⁵ Ponadto w niniejszym postępowaniu dekretem brały udział strony postępowania i decyzja reprivatyzacyjna rozstrzyga o prawach 4 osób. Nie ma więc sytuacji prowadzenia postępowania bez stron postępowania, a także wydania w takich warunkach decyzji rozstrzygającej, co do istoty sprawy. Dodatkowo w niniejszej sprawie wymienione wyżej skutki wadliwej decyzji z dnia 3 października 2008 r. zostały sanowane jeszcze przed wszczęciem postępowania rozpoznawczego. Decyzję tę zmieniła decyzja ostateczna z dnia 3 sierpnia 2015 r., w trybie art. 155 k.p.a.. Traktując te decyzje (zmienianą i zmieniającą), jako całość, trzeba wskazać, że Prezydentowi m.st. Warszawy nie można zarzucić, że skutki jakie wywołały te decyzje (doprowadzenie do wskazania w rozstrzygnięciu dekretem właściwych i aktualnych stron postępowania) są nie do zaakceptowania z punktu widzenia zasady praworządności. Zatem skutkiem opisanego wyżej naruszenia nie było powstanie – w następstwie wydania decyzji (zmienianej i zmieniającej) – sytuacji niemożliwej do zaakceptowania w praworządnym państwie. Brak jednego z koniecznych elementów składających się na pojęcie „rażącego naruszenia prawa” świadczył o tym, że decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 3 października 2008 r., zmienionej decyzją z dnia 3 sierpnia 2015 r. nie można postawić zarzutu wydania jej w warunkach nieważności z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. Za uznaniem decyzji zmienianej z 2008r. jako nieobciążonej wadą rażącego naruszenia prawa przemawia także pojawiająca się w orzecznictwie sądowym tendencja do stabilizacji stanu prawnego ukształtowanego decyzją ostateczną i utrwalenia praw nabytych z decyzji ostatecznej, która leży w interesie porządku publicznego. Ta tendencja została uwidoczniiona w poglądach TK zaprezentowanych w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 maja 2015 r., sygn. akt P 46/13. TK stwierdził, że ważenie zasad: praworządności (art. 7 Konstytucji RP), bezpieczeństwa prawnego oraz zaufania obywatela do państwa (art. 2 Konstytucji RP) stanowi podstawę dokonania wykładni art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. w zgodzie z Konstytucją. Z kolei wynik tego ważenia ma wpływ na sposób rozumienia ustawowego wyrażenia „z rażącym naruszeniem

²⁵⁵ por. wyrok NSA z dnia 10 listopada 1998 r., sygn. akt IV SA 912/97; wyrok NSA z dnia 19 października 2001 r., sygn. akt I SA 2526/99; wyrok NSA z dnia 11 czerwca 2014 r., sygn. akt I OSK 1519/13; wyrok NSA z dnia 30 maja 2018 r., sygn. akt I OSK 2036/16

prawa”. TK podkreślił, że stwierdzenie nieważności decyzji jest wyjątkiem od reguły trwałości ostatecznych decyzji (art. 16 § 1 k.p.a.). TK przewidział możliwość następczej akceptacji – niektórych skutków wadliwej decyzji. TK podkreślił, że z analizy praktyki orzeczniczej, jak i wypowiedzi doktrynalnych wynika, że celem nowelizacji k.p.a. w 1980 r. w zakresie wprowadzenia przesłanki „rażącego naruszenia prawa” było zapewnienie decyzjom większej trwałości, co pogłębiać miało zaufanie obywateli do organów administracji. Tym samym zamierzano ograniczyć zasięg zastosowania bezwzględnie rozumianej zasady praworządności. w doktrynie zauważono, że wyjątki od reguły trwałości (stabilności) ostatecznych decyzji administracyjnych „muszą być wyraźnie określone w kodeksie”, a ponadto wszystkie próby poszerzenia w tym zakresie uprawnień organów administracji państwowej w toku stosowania prawa muszą być sklasyfikowane jako rażące jego naruszenie prawa. TK wskazał, że tylko w szczególnych okolicznościach, gdy przemawia za tym inna zasada konstytucyjna, jest dopuszczalne odstępianie od zasady bezpieczeństwa prawnego. Precyzując pojęcie „szczególnych okoliczności”, TK stwierdził, że obejmują one „sytuacje nadzwyczaj wyjątkowe, gdy ze względów obiektywnych zachodzi potrzeba dania pierwszeństwa określonej wartości chronionej bądź znajdującej oparcie w przepisach Konstytucji. Wyjątkowość sytuacji nakazuje dokonanie oceny pod tym względem w każdej z osobna sytuacji, jako że trudno jest tu wypracowanie ogólniejszej, uniwersalnej reguły. TK podkreślił też, że prawomocne rozstrzygnięcia organów mają za sobą konstytucyjne domniemanie wynikające z zasady praworządności. Podważenie prawomocności musi każdorazowo być przedmiotem skrupulatnego ważenia wartości. Zdaniem Sądu, okoliczności tej konkretnej sprawy świadczą o tym, że w wyniku ważenia zasad konstytucyjnych na gruncie sprawy z art. 156 § 1 k.p.a. prymat należało przyznać konstytucyjnej zasadzie bezpieczeństwa obrotu prawnego i zasadzie zaufania obywateli do państwa.

8.11. Wydanie decyzji w stosunku do osoby zmarłej – nieodwracalne skutki prawne.

W wyroku z dnia 2 kwietnia 2019 r. w sprawie skarg Barbary Z , Marka M i m.st. Warszawy – sygn. akt I SA/Wa 2143/18 – ul. Otwocka 10 na decyzję Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich z dnia 1 października 2018 r., nr KR I R 27/18 w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji WSA w Warszawie w sprawie nieruchomości przy ul. Otwockiej 10 – uchylił decyzję wskazując, że skargi są zasadne.

Zdaniem WSA w Warszawie, Komisja prawidłowo stwierdziła, że na gruncie rozpatrywanej decyzji doszło do wystąpienia kwalifikowanego naruszenia prawa przewidzianego w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., wynikającego z faktu jej wydania w stosunku do osoby zmarłej – Eugenii L. w ocenie Sądu jednak, prawidłowość powyższej konstatacji nie przesądza o tym, że decyzja wydana przez Komisje odpowiada prawu. w konkretnym przypadku, występowanie rażącego naruszenia prawa nie mogło prowadzić do zastosowania art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy o Komisji jako podstawy rozstrzygnięcia z uwagi na występowanie nieodwracalnych skutków prawnych.

Uzasadniając powyższe stanowisko, Sąd nawiązał się do treści art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy o Komisji, który odwołuje się do art. 156 k.p.a. w jego pełnym brzmieniu, a więc jednostki redakcyjnej ujętej zarówno w § 1 zawierającym wymienienie kwalifikowanych wad prawnych decyzji, jak i § 2, który zawiera opis negatywnych przesłanek nieważności, do których zalicza się m.in. nieodwracalne skutki prawne, które wywołała. Powyższe, w ocenie Sądu powoduje, że normę art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy o Komisji należy rozumieć w ten sposób, iż Komisja stwierdza nieważność decyzji w przypadku zaistnienia co najmniej jednej z wad prawnych opisanych w § 1 pkt od 1 do 7 art. 156 k.p.a., przy jednoczesnym braku ziszczenia się negatywnych przesłanek nieważności przewidzianych w § 2 wskazanego artykułu. w sytuacji wystąpienia przesłanki negatywnej, jedyną prawną możliwością zakończenia postępowania jest stwierdzenie wydania takiej decyzji z naruszeniem prawa oraz wskazanie przyczyn, z powodu których nie stwierdza się nieważności. Podstawę prawną takiego rozstrzygnięcia stanowić będzie zatem art. 158 § 2 k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy o Komisji.

Zdaniem Sądu wojewódzkiego, ustawodawca nie uregulował w ustawie o Komisji sytuacji obejmujących stany, w których decyzja obarczona wadą nieważności wywołuje nieodwracalne skutki prawne. Norma zawarta w art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy o Komisji dotyczy zaś przypadków, w których decyzja obarczona wadami innymi niż prowadzące do jej nieważności, ze względu na nieodwracalne skutki prawne, nie może być uchylona. Powoduje to, że kwestię nieodwracalności skutków prawnych decyzji obciążonej wadą nieważności należy rozważać wyłącznie w kontekście unormowania z art. 156 § 2 k.p.a., a nie jak to uczyniła Komisja – definicji zawartej w art. 2 pkt 4 ustawy o Komisji. Ta zaś w ocenie Sądu, znajduje zastosowanie wyłącznie wówczas ilekroć o tych nieodwracalnych skutkach jest wprost w ustawie o Komisji mowa (art. 2 *in principio*), czyli w art. 29 ust. 1 pkt 4, art. 23 ust. 1 oraz art. 38 ust. 5 ustawy o Komisji. Wszystko to prowadzi do wniosku, że pojęcie nieodwracalności skutków prawnych winno być definiowane zgodnie z wypracowanym już w orzecznictwie

modelem dotyczącym art. 158 § 2 k.p.a., przez co możliwość stwierdzenia w tych warunkach faktyczno-prawnych nieważności decyzji reprivatyzacyjnej objętej decyzją Komisji, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy o Komisji była wyłączona.

Powyższą argumentacja Sądu nie jest zgodna z przepisami prawa. Komisja zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o Komisji, została powołana do wyjaśniania nieprawidłowości i uchybień w działalności organów i osób prowadzących postępowania w przedmiocie wydawania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich oraz występowania do właściwych organów w razie stwierdzenia w toku postępowania przed Komisją, istnienia okoliczności sprzyjających wydawaniu decyzji reprivatyzacyjnych z naruszeniem prawa lub popełnianiu przestępstw, bądź utrudniających ich ujawnianie. Wolą ustawodawcy było jak najszersze ukształtowanie uprawnień Komisji, celem efektywnego realizowania powierzonych jej zadań. Na podstawie tejże ustawy, Komisji powierzono uprawnienia w zakresie prowadzenia trzech typów postępowań – w tym postępowania rozpoznawczego nakierowanego na kontrolę przedmiotową decyzji reprivatyzacyjnych. Komisja ze względu na swoje kompetencje, skład oraz właściwość rzeczową, jest organem szczególnym w hierarchii organów administracji publicznej, którego misją jest stanie na straży interesu publicznego, w zakresie postępowań w przedmiocie wydania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich. Komisja powstała jako odpowiedź Państwa, na sytuacje mające miejsce w związku z licznymi przypadkami rażącego naruszenia prawa oraz innego rodzaju patologiami (objawiającymi się m.in. na niwie społecznej), towarzyszącymi szeroko pojętej reprivatyzacji nieruchomości warszawskich. Decyzje Komisji nie mają na celu zmiany stanów prawnych ukształtowanych w oparciu o prawidłowe stosowanie przepisów prawa, a obejmują przypadki, w których akty administracyjne wydawane przez organy administracji publicznej były obarczone naruszeniami norm obowiązujących w dacie ich powstania.

Uregulowania zawarte w ustawie o Komisji, stanowią modyfikację trybów szczególnych istniejących już w polskim systemie prawnym – w szczególności dotyczy to instytucji stwierdzenia nieważności decyzji przewidzianą w art. 156 k.p.a. Uprawnienia nadane Komisji, wbrew błędnemu rozumieniu przyjętemu przez WSA w skarżonym kasacyjnie wyroku, stanowią obiektywnie rzecz biorąc nowy, szczególny jurysdykcyjny tryb postępowania administracyjnego, wywodzący się co prawda z instrumentów funkcjonujących w ramach k.p.a. – posiadając jednak wyraźną autonomię w zakresie przedmiotowym, ukierunkowaną ściśle na usuwanie skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich. Stawiając Komisji konkretne cele do wykonania,

ustawodawca musiał ją wyposażyć w realne i ekstraordynaryjne instrumenty prawne, dostosowane w swej formie do rozwiązywania problemów leżących u podstaw uchwalenia ustawy o Komisji. Jednym z tego przykładów, jest z pewnością przyjęcie pierwszej na gruncie prawa administracyjnego definicji legalnej pojęcia „nieodwracalnych skutków prawnych”. Zgodnie z art. 2 pkt 4 ustawy o Komisji, ilekroć w danym akcie normatywnym mowa jest o nieodwracalnych skutkach prawnych, należy przez to rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności, albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n. Definicja złej wiary, o której mowa wyżej, została zaś wprowadzona art. 41a ust. 3 ustawy o Komisji. w myśl wskazanego przepisu, w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy o Komisji.

Ustawowa definicja nieodwracalnych skutków prawnych nawiązuje zatem w sporej mierze do pojęcia nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu przepisu art. 156 § 2 k.p.a., które zostało określone w drodze wykładni i od dawna funkcjonuje w orzecznictwie sądów administracyjnych. Sama definicja przewidziana w art. 2 pkt 4 ustawy o Komisji jest dwuelementowa, gdzie najpierw określono zasadę, a następnie wyjątki od niej. I tak, o nieodwracalności skutków prawnych nie można mówić w przypadku przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego na osobę trzecią, jeśli nastąpiło to nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy cechującego się złą wiarą, lub zagospodarowania nieruchomości na cele publiczne. Jak wiadomo z akt postępowania, Marek M umową darowizny zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 3 marca 2009 r. (Rep. A) przed notariuszem Marzeną Dmochowską, darował na rzecz swojej matki – Barbary Z , cały swój udział w nieruchomości przy ul. Otwockiej 10, tj. łącznie 192/256 części. Tym samym, czynność prawna posiadając charakter nieodpłatny słusznie została zakwalifikowana jako nie powodująca nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy o Komisji. Podobne założenie należało również przyjąć, co do zbycia udziałów przysługujących pozostałym beneficjentom decyzji reprivatyzacyjnej, jako dokonanego w ramach kręgu adresatów jednej decyzji, co powoduje, że nie mogło ono być rozumiane jako poczynione na rzecz osób trzecich. Ustawodawca po raz pierwszy podejmując się przedstawienia definicji legalnej nieodwracalnych skutków prawnych, dedykowanej wyłącznie na potrzeby ustawy

o Komisji, miał na względzie objęcie nią stanów faktycznych stojących ściśle u przyczyn powstania danego aktu normatywnego. Te zaś, jak wynika *explicite* zarówno z treści przepisów ustawy o Komisji, jak i uzasadnienia projektu danego aktu, często związane były z m.in. z przestępstwami (takimi jak przykładowo fałszowanie dokumentów), naruszeniami proceduralnymi w trakcie postępowania administracyjnego, naruszeniami mającymi związek z nadużyciem praw podmiotowych w obrocie cywilnoprawnym, a także naruszeniami godzącymi w interes społeczny - polegającymi na pozbawianiu uprawnień osób zamieszkujących nieruchomości objęte postępowaniem reprivatyzacyjnym. w efekcie tych naruszeń dochodziło do przeniesienia własności lub do ustanowienia użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości komunalnych w stosunku do osób, które nigdy nie były właścicielami tych nieruchomości. Wydawane decyzje administracyjne były też podstawą zasądzenia roszczeń odszkodowawczych w znacznych rozmiarach. Wydanie decyzji administracyjnych, o których mowa powyżej, nie tylko prowadziło do faktycznego sanowania naruszeń prawa, ale wywoływało również dalsze negatywne skutki i naruszenia praw podstawowych. w szczególności prawa do zwrotu własności nieruchomości nie mogły dochodzić osoby, którym faktycznie powinno przysługiwać prawo własności lub prawo do użytkowania wieczystego. Należytej ochrony zostali także pozbawieni lokatorzy zamieszkujący nieruchomości zabudowane- tak w treści uzasadnienia projektu ustawy. Jak wskazano w dalszej części uzasadnienia projektu, „powyższe naruszenia wymagają zatem podjęcia działań nadzwyczajnych, które zmierzają do ochrony dóbr bardziej zasługujących na ochronę aniżeli stabilność decyzji administracyjnych. Jednocześnie jednak zamiarem projektodawcy nie jest wzruszenie tych stanów prawnych, w których wystąpiły nieodwracalne skutki prawne, a w szczególności prawa do nieruchomości nabyły osoby w dobrej wierze. Wówczas usunięcie stwierdzonego w takiej sprawie naruszenia mogłoby powodować wystąpienie kolejnych nieuzasadnionych naruszeń praw podstawowych, podważając zaufanie do państwa i jego organów. Jednocześnie jednak nie oznacza to, że ustawodawca nie może w inny sposób zmierzać do usunięcia negatywnych skutków decyzji reprivatyzacyjnych wydanych z naruszeniem prawa. Jest to możliwe, a wręcz konieczne w stosunku do tych osób, które swoim działaniem lub zaniechaniem przyczyniły się do wystąpienia naruszenia.”

Podczas wykładni przepisów ustawy o Komisji, w szczególności norm wyrażonych w art. 29 ust. 1 pkt 1 – 4 oraz art. 30 ust. 1 - 4 ustawy o Komisji, nie można zapominać o *ratio legis* leżących u podstaw ich uchwalenia. Nie można w związku z tym podzielić poglądu Sądu wojewódzkiego, wedle którego ustawa o Komisji nie zawiera w sobie uregulowań odnoszących

się do stanów, w których decyzja reprivatyzacyjna wywołuje nieodwracalne skutki prawne. Takim przepisem jest bowiem chociażby norma wyrażona w art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy o Komisji, mocą której w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, Komisja dysponowała uprawnieniem do stwierdzenia wydania decyzji z naruszeniem prawa i wskazania okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić.

Uzasadnienie wyroku z nieznanymi przyczynami w sposób błędny i niewłaściwy przeinacza literalną treść powołanego przepisu – w ogóle nie podając jego pełnego brzmienia. Przepis art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy o Komisji stanowi zaś właśnie odpowiednik art. 158 § 2 k.p.a., co powoduje, że wbrew założeniom Sądu, zgodnie z art. 38 ust. 1 ustawy o Komisji, nie ma konieczności stosowania go w ramach rozstrzygnięć wydawanych przez Komisję. Komisja w zgodzie z brzmieniem art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy o Komisji stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w całości lub w części, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 ustawy k.p.a. lub w przepisach szczególnych. Odwołuje się on zatem nie tylko do przesłanek wyrażonych w art. 156 k.p.a., ale również – co całkowicie umknęło uwadze WSA – do przepisów szczególnych. Pod ostatnim pojęciem należy zaś rozumieć z całą pewnością normy samej ustawy o Komisji. Te zaś, a konkretnie przypadki wymienione w art. 30 ust. 1 ustawy o Komisji, przewidują niezależne od wymienionych w art. 156 § 1 k.p.a., przesłanki mogące stanowić podstawę stwierdzenia nieważności decyzji. Wśród przesłanek wymienionych w art. 30 ust. 1 ustawy o Komisji znalazły się m.in. analogicznie brzmiące jak te, stanowiące podstawę wznowienia postępowania w postępowaniu administracyjnym (art. 145 § 1 pkt 1-2 oraz 5 k.p.a.), jak i te prowadzące do stwierdzenia nieważności decyzji (art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.) lub jej wydania z naruszeniem prawa. w postępowaniu przed Komisją możliwe jest zatem dokonanie kontroli prawidłowości decyzji pod kątem niektórych okoliczności, które mogłyby stanowić również podstawę wznowienia postępowania lub stwierdzenia nieważności decyzji, z tym że bez ograniczeń o charakterze czasowym. Uwagę zwraca zwłaszcza art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy o Komisji, zgodnie z którym Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa. Jak już zauważono, analizowany przepis stanowi de facto powtórzenie określenia kwalifikowanej wady prawnej przewidzianej w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. Katalog rozstrzygnięć przewidzianych w art. 29 ust. 1 ustawy o Komisji, nadaje więc Komisji uprawnienia przysługujące w ramach k.p.a. organom prowadzącym postępowanie administracyjne w trybie zwykłym, jak i w nadzwyczajnym. Wydanie przez Komisję decyzji na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a, nie jest zatem w sposób nierozzerwany związane

z przesłankami określonymi art. 156 k.p.a. Redakcja pkt 3a prowadzi do wniosku, że zamiarem ustawodawcy było odwołanie się tylko do przesłanek pozytywnych dla stwierdzenia nieważności określonych w § 1 pkt od 1 do 7, zaś przesłanek negatywnych z § 2 tylko odpowiednio z uwzględnieniem przepisów samej ustawy o Komisji, w tym definicji nieodwracalnych skutków prawnych zawartej w art. 2 pkt 4.

Przepis art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy o Komisji winien być rozpatrywany łącznie z normą przewidzianą w punkcie kolejnym. Komisja wydaje rozstrzygnięcie oparte o art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy o Komisji wyłącznie i dopiero wówczas, gdy zaistnienie nieodwracalnych skutków prawnych rozumianych zgodnie z definicją legalną przyjętą w art. 2 pkt 4 ustawy o Komisji, uniemożliwi stwierdzenie nieważności decyzji reprivatyzacyjnej. Wskazuje na to również odwołanie zawarte w art. 41a ust. 1 i 3 ustawy o Komisji. Przyjęcie odmiennego poglądu prezentowanego przez WSA w skarżonym kasacyjnie wyroku, a zakładającego odwołanie się do art. 156 § 2 w zw. z art. 158 § 2 k.p.a. i przewidzianego w nich niezdefiniowanego pojęcia nieodwracalnych skutków prawnych, podważałoby sens wyposażenia Komisji w rozstrzygnięcie przewidziane w art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy o Komisji oraz wprowadzenia de facto pustej definicji zawartej w art. 2 pkt 4 ustawy o Komisji.

Dla poparcia przedmiotowej tezy, raz jeszcze wypada odwołać się do treści uzasadnienia ustawy o Komisji, w którym to wprost zwrócono uwagę na różnice w rozumieniu pojęcia nieodwracalności skutków prawnych w postępowaniach przed Komisją, względem definicji powstałej w ramach dotychczasowej wykładni przepisów k.p.a. – „Komisja może wreszcie ustalić, że decyzja reprivatyzacyjna została wydana z naruszeniem prawa, jednakże wywołała ona nieodwracalne skutki prawne. w takim przypadku wyda decyzję, w której stwierdzi wydanie decyzji z naruszeniem prawa oraz wskaże okoliczności, które uniemożliwiają jej uchylenie (art. 24 ust. 1 pkt 4 projektu). Rozstrzygnięcie to jest analogiczne do decyzji wydawanych po wznowieniu postępowania albo w postępowaniu o stwierdzenie nieważności decyzji, odpowiednio na podstawie art. 151 § 2 oraz art. 158 § 2 k.p.a., jeżeli kontrolowana decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne. Inaczej jednak niż w przypadku obu przywołanych trybów projektowana ustawa w sposób ścisły określa katalog okoliczności, które zostaną uznane za nieodwracalne skutki prawne decyzji.” Reasumując, przepis art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy o Komisji, należy zatem odczytywać w ten sposób, że Komisja stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej w przypadku zaistnienia przesłanek pozytywnych wymienionych w art. 156 § 1 k.p.a. lub przepisach szczególnych, w tym m.in. przepisach samej ustawy o Komisji (w czym zawiera się również art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy o Komisji).

w ostatnim przypadku zaś, z całą pewnością brak jakichkolwiek argumentów przemawiających za możliwością przenoszenia przesłanek negatywnych z art. 156 § 2 k.p.a. rozumianych w zgodzie z art. 158 § 2 k.p.a. – przy stwierdzeniu nieważności decyzji na mocy art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy o Komisji, zastosowanie znajdzie bowiem definicja nieodwracalnych skutków prawnych z art. 2 pkt 4 ustawy o Komisji. Zgodnie z regulacją art. 38 ust. 1 ustawy o Komisji w sprawach nieuregulowanych niniejszą ustawą stosuje się odpowiednio przepisy k.p.a., z wyłączeniem art. 8 § 2, art. 13, art. 25, art. 31, art. 96-96n, art. 114-122, art. 127-144 tejże ustawy. Kluczowe znaczenie przy tym ma posłużenie się w art. 38 ust. 1 ustawy o Komisji słowem „odpowiednio”. w doktrynie i judykaturze nie budzi wątpliwości, że „odpowiednie stosowanie” przepisów prawa oznacza bądź stosowanie odnośnych przepisów bez żadnych zmian do innego zakresu odniesienia, bądź stosowanie ich z pewnymi zmianami, bądź też niestosowanie tych przepisów do innego zakresu odniesienia²⁵⁶. Stosowanie „odpowiednie” oznacza w szczególności niezbędną adaptację (i ewentualnie zmianę niektórych elementów) normy do zasadniczych celów i form danego postępowania, jak również pełne uwzględnienie charakteru i celu postępowania oraz wynikających stąd różnic w stosunku do uregulowań, które mają być zastosowane²⁵⁷. Analizując treść art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy o Komisji, należy zatem rozważyć, czy w takim przypadku, biorąc pod uwagę charakter postępowania rozpoznawczego przed Komisją, zastosowanie winien znaleźć przepis ustawy o Komisji, określający definicję nieodwracalności skutków prawnych, czy też należy odwoływać się do rozumienia tego pojęcia funkcjonującego w ramach art. 156 § 2 w zw. z 158 § 2 k.p.a. w pierwszym rzędzie, w stosowaniu prawa należy zawsze odnosić się do przepisów zawartych wprost w ramach ustawy. Dopiero w dalszej kolejności, w zakresie nieuregulowanych przepisami konkretnego aktu normatywnego, zastosowanie znajdą przepisy k.p.a. Zatem art. 38 ust. 1 ustawy o Komisji, jako *lex generalis*, w sprawach nieuregulowanych ustawy o Komisji nakazuje odpowiednie stosowanie przepisów k.p.a. Odpowiednie stosowanie przepisów nie może jednak naruszać istoty postępowania przed Komisją i możliwych form rozstrzygnięć, jakie zostały przez ustawodawcę przewidziane w art. 29 ust 1-4 ustawy o Komisji. Kwestia pojęcia nieodwracalności skutków prawnych, jak już wielokrotnie zauważono, została zaś uregulowana przepisami ustawy o Komisji. To wszystko powoduje, że w pierwszej kolejności zastosowanie znajdować będą zawsze normy przewidziane ustawie o Komisji, dopiero zaś w przypadku

²⁵⁶ por. uchwała SN z dnia 23 sierpnia 2006 r. sygn. akt III CZP 56/06, OSNC 2007, Nr 3, poz. 43

²⁵⁷ por. uchwała SN z dnia 15 września 1995 r., sygn. akt III CZP 110/95, OSNC 1995 r., z. 12, poz. 177

braku stosownych norm, zastosowanie i to zasadniczo dopiero po ustaleniu, czy konkretny przepis znajdzie zastosowanie wprost, z modyfikacjami – będą miały przepisy k.p.a.

WSA w Warszawie wskazał, że wydanie decyzji administracyjnej wobec osoby nieżyjącej w orzecznictwie sądów administracyjnych powszechnie kwalifikowane jest jako rażące naruszenie prawa, a wada ta nie podlega konwalidacji. Nie ma przy tym znaczenia, czy organ, który kierował decyzję do zmarłej strony prowadząc postępowanie wiedział, że osoba ta nie żyje, czy też takiej wiedzy nie posiadał²⁵⁸. Jest to uchybienie, w wyniku którego powstają skutki niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia praworządności. Aby można było mówić o postępowaniu administracyjnym, musi istnieć organ administracyjny mający zdolność prawną do jego prowadzenia, przedmiot postępowania oraz strona, o prawach której organ orzeka w danym postępowaniu. Zdolność prawną, w przypadku osób fizycznych, ma każdy od chwili urodzenia (art. 8 k.c.) do czasu śmierci. w konsekwencji także przysługujący osobie fizycznej status strony w rozumieniu art. 28 k.p.a., z chwilą jej śmierci wygasa. Rację ma Komisja kwalifikując fakt skierowania decyzji do nieżyjącej jako rażące naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. oraz zawierającego tożsamą treść normatywną art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawa o Komisji. Kwalifikowanie zaś tej sytuacji jej jako wady opisanej w art 156 § 1 pkt 4 k.p.a. (polegającej na skierowaniu decyzji do osoby nie będącej stroną) jest o tyle nieuprawnione, że z tego rodzaju wadliwością mamy do czynienia wówczas, gdy nastąpiło określenie praw lub obowiązków podmiotu innego niż strona postępowania, a nie podmiotu, który *ex definitione* nie może być stroną żadnego postępowania administracyjnego. Przez „skierowanie decyzji do osoby niebędącej stroną” – jak wyjaśnił to WSA w Warszawie w wyroku z dnia 25 lutego 2016 r., I SA/Wa 1692/15 (Lex nr 2459605) – rozumieć bowiem należy „określenie w drodze decyzji sytuacji prawnej oznaczonego podmiotu, który nie miał w tej sprawie przymiotu strony postępowania w rozumieniu art. 28 k.p.a., choć samą zdolność do bycia stroną postępowań administracyjnych jako takich posiada. w przypadku osób fizycznych chodzi zatem o osobę żyjącą, tyle tylko, że nie mającą w sprawie interesu prawnego.” Z tego też względu podnoszony przez skarżących wpływ terminu 10 lat od jej wydania nie ma w sprawie znaczenia relewantnego. Artykuł 156 § 2 k.p.a. nie statuuje bowiem upływu czasu jako przeszkody stwierdzenia nieważności decyzji obarczonej wadą rażącego naruszenia prawa. Wprawdzie wyrokiem z dnia 12 maja 2015 r., sygn. akt P 46/13 TK orzekł,

²⁵⁸ por. wyroki NSA z dnia 11 marca 2008 r., sygn. akt I OSK 1959/06 Lex nr 505429, z dnia 22 stycznia 2014 r., sygn. akt I OSK 708/12 Lex nr 1452172, z dnia 9 czerwca 2017 r., sygn. akt I OSK 2322/15 Lex nr 2314060

że w zakresie, w jakim nie wyłącza on 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 Rzeczypospolitej Polskiej. Jednakże wyrok ten, ze względu na swój zakresowy charakter dotyczący pominięcia prawodawczego, nie derogował owego przepisu z systemu prawnego, ani nie nadawał mu odmiennej od dotychczasowej treści normatywnej i konieczne jest w tym względzie dopiero – jak stwierdzał sam TK – dokonanie przez ustawodawcę stosowanych zmian w prawie. Te zaś dotychczas nie zostały wprowadzone.

Zdaniem Sądu, nie zawsze stwierdzenie obarczenia decyzji reprivatyzacyjnej kwalifikowaną wadą prawną opisaną w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. prowadzić będzie do wydania rozstrzygnięcia przewidzianego w art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawie o Komisji. Takie możliwe będzie jedynie wówczas, gdy na jego przeszkodzie nie staną nieodwracalne skutki prawne wywołane badaną decyzją.

Art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy o Komisji stanowi bowiem, że „w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której 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”. Odwołuje się on zatem do art. 156 k.p.a. w jego pełnym brzmieniu, a więc zarówno do tej jego części, która objęta została jednostką redakcyjną oznaczoną § 1 (gdzie wymienione są kwalifikowane wady prawne decyzji, w tym wada rażącego naruszenia prawa, do której także nawiązuje art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy o Komisji), jak i § 2, w którym opisane są negatywne przesłanki nieważności, w tym m.in. nieodwracalne skutki prawne nią wywołane. w ocenie Sądu, normę w nim zawartą odczytywać należy w ten sposób, że Komisja stwierdza nieważność decyzji w przypadku zaistnienia co najmniej jednej z wad prawnych opisanych w art. 156 § 1 pkt 1-7 k.p.a., przy jednoczesnym braku ziszczenia się negatywnych przesłanek nieważności opisanych w art. 156 § 2 k.p.a. w sytuacji natomiast, gdy zachodzi któraś z negatywnych przesłanek (adekwatnych do stwierdzonej wady prawnej), jedyną prawną możliwością zakończenia postępowania jest stwierdzenie wydania takiej decyzji z naruszeniem prawa oraz wskazanie przyczyn, z powodu których nie stwierdza się jej nieważności. Podstawą zaś do takiego rozstrzygnięcia stanowić będzie art. 158 § 2 k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy o Komisji. Ten ostatni bowiem odsyła do stosowania odpowiednio do przepisów k.p.a., za wyjątkiem przepisów enumeratywnie wyliczonych, w sprawach ustawą nieuregulowanych. Stanu zaś gdzie decyzja

reprzywatywacyjna obarczona wadą nieważności wywołuje nieodwracalne skutki prawne prawodawca w ustawie o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprzywatywacyjnych nie uregulował. Jedynie w art. 29 ust. 1 pkt 4 tej ustawy unormował sytuację, w której decyzja obarczona wadami innymi niż prowadzące do jej nieważności, ze względu na nieodwracalne skutki prawne nie może być uchylona. Prowadzić to musi do wniosku, że kwestię nieodwracalnych skutków prawnych decyzji reprzywatywacyjnej obciążonej wadą nieważności rozważać należy wyłącznie w kontekście unormowania z art. 156 § 2 k.p.a., a nie, jak uczyniła to Komisja, definicji sformułowanej w art. 2 pkt 4 ustawy o Komisji. Ta znajduje wszak zastosowanie wyłącznie wówczas ilekroć o tych nieodwracalnych skutkach jest wprost w ustawie mowa (art. 2 *in principio*). O tych zaś w ustawie mowa jest jedynie we wspomnianym już art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy o Komisji (odnoszącym się do sytuacji, gdy z ich powodu nie można „uchylić”, a nie „stwierdzić nieważności” decyzji); w art. 23 ust. 1 ustawy o Komisji – przyznającym Komisji kompetencje do nakazania wpisu w księdze wieczystej ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym; a także w art. 38 ust. 5 ustawy o Komisji – gdzie owszem stanowią one przeszkodę do stwierdzenia nieważności decyzji, lecz nie reprzywatywacyjnej, tylko wydanej w jej przedmiocie decyzji Komisji. Zdaniem Sądu, dopóki bowiem organ nie dysponował dokumentami jednoznacznie stwierdzającymi, że osoba nie żyje, nie mógł tej okoliczności domniemywać. Te natomiast ujawnione zostały dopiero w 2016 r. Czynione zaś przezeń próby ustalenia miejsca pobytu ww., polegające na wystąpieniu 11 marca 2005 r. w tym zakresie do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, okazały się bezskuteczne. Prezydent m.st. Warszawy nie mógł również podważać prawnej skuteczności ustanowienia w trybie art. 184 k.r.o. przez sąd powszechny kuratora nieznanego z miejsca pobytu, lecz był wydanym w tej materii postanowieniem związany z mocy art. 365 § 1 k.p.c. Jak przy tym trafnie zauważył Urząd m.st. Warszawa, to przede wszystkim zadaniem kuratora, a nie organu, przed którym toczy się postępowanie, jest poszukiwanie osoby nieobecnej. Nie można zatem czynić mu zarzutu za ewentualne zaniechania wykonywania w sposób prawidłowy przez ustanowionego kuratora ciążących na nim w tej materii obowiązków.

Przedstawiona argumentacja sądu administracyjnego całkowicie pomija art. 2 pkt 4 ustawy o Komisji, który zawiera samoistną definicję pojęcia: „nieodwracalnych skutków prawnych”. Rozumowanie sądu o konieczności stosowania art. 156 § 2 k.p.a. i art. 158 k.p.a. jest sprzeczne z zasadą *lex specialis derogat legi generali*. w ustawie o Komisji ustawodawca

sformułował samoistne przesłanki wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnych odwołując się do treści art. 156 § 1 k.p.a. w zakresie podstaw stwierdzenia nieważności.

8.12. Wydanie decyzji w trybie art. 155 k.p.a.

Praktyka organów dekretowych ukształtowała się w kierunku błędnej interpretacji art. 155 k.p.a. Na podstawie wskazanej regulacji organy dekretowe sankcjonowały patologie reprivatyzacji warszawskiej przez dokonywanie niedopuszczalnych zmian podmiotowych z rażącym naruszeniem prawa. Orzecznictwo WSA w zakresie kontroli decyzji Komisji dotyczących decyzji reprivatyzacyjnych wydanych z rażącym naruszeniem art. 155 k.p.a. jest całkowicie sprzeczne z dotychczasowym dorobkiem sądów administracyjnych i nauki prawa administracyjnego.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 22 maja 2019 r. sygn. akt I SA/Wa 2145/18, sygn. akt I SA/Wa 2146/18 w sprawie nieruchomości przy ul. Smolnej 32 WSA w Warszawie dokonał sprzecznej z prawem, dotychczasowych dorobkiem orzecznictwa i doktryny interpretacji art. 155 k.p.a. w uchwale składu siedmiu sędziów NSA z dnia 3 listopada 2009 r., sygn. akt II GPS 2/09 wskazano warunki zastosowania art. 155 k.p.a.: 1) przy stosowaniu art. 155 k.p.a. istotne są przesłanki wynikające z tego przepisu; 2) postępowanie prowadzone w trybie art. 155 k.p.a. jest nowym postępowaniem, odrębnym w stosunku do tego, w którym zapadła weryfikowana decyzja ostateczna; 3) decyzja wydana na podstawie art. 155 k.p.a. może dotyczyć wyłącznie kwestii rozstrzygniętych decyzją ostateczną organu (zmienianą), a nie kwestii nowych; 4) postępowanie prowadzone na podstawie art. 155 k.p.a. nie może zmierzać do ponownego merytorycznego rozpatrzenia sprawy zakończonej ostatecznym rozstrzygnięciem; 5) postępowanie z art. 155 k.p.a. toczy się w tej samej, z materialnoprawnego punktu widzenia, sprawie administracyjnej, w której toczyło się postępowanie pierwotne, tzn. pomiędzy obiema sprawami musi występować tożsamość sprawy administracyjnej w znaczeniu materialnym, co do jej istotnych elementów podmiotowych i przedmiotowych. Tożsamość sprawy jest zachowana wówczas, gdy w obu sprawach występuje ta sama strona postępowania, zachowana jest identyczność skonkretyzowanych praw i obowiązków oraz ich podstawy faktycznej (brak przekształceń faktów prawnie istotnych), a także podstawy prawnej, w tym ciągłość regulacji prawnej. Z tym, że dopuszczalna jest zmiana okoliczności faktycznych, następująca po skonkretyzowaniu uprawnień lub obowiązków strony, jeżeli zmiana zachodzi w ramach jednego stosunku administracyjnoprawnego; 6) złożenie przez stronę wniosku o zmianę decyzji jest równoznaczne z wyrażeniem przez nią zgody na zmianę decyzji; 7) użycie w art. 155 kpa

spójnika „lub” wskazuje, że zmiana decyzji może uwzględnić tylko jeden z wymienionych interesów (interes społeczny lub słuszny interes strony), z tym, że zbadanie przesłanki słusznego interesu strony będzie następowało z uwzględnieniem art. 7 kpa; 8) zmiana decyzji staje się niemożliwa, jeżeli sprzeciwiają się temu przepisy szczególne. Przepisy szczególne mogą ustanawiać wyraźny zakaz uchylania lub zmiany decyzji lub zakaz ten może wynikać z treści przepisów o charakterze restrykcyjnym. Przepisami szczególnymi zakazującymi zmiany ostatecznych decyzji administracyjnych nie mogą być przepisy określające istotę regulowanego zjawiska, jeżeli brak wyraźnego wyłączenia stosowania art. 155 k.p.a. Poza tym na tle spraw dekretowych nie ma jednolitego orzecznictwa w zakresie stosowania instytucji z art. 154 i art. 155 k.p.a. w orzecznictwie sądowym istnieją rozbieżności, co do tego, czy decyzja wydana w trybie z art. 7 dekretu (jako decyzja tzw. związana) podlega trybowi weryfikacji z art. 154 i art. 155 k.p.a.²⁵⁹ Jeżeli chodzi o brak zgody na zmianę decyzji pochodzącej od właścicieli wykupionych lokali mieszkalnych, którym przypadają udziały w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości rację ma Komisja, że tego rodzaju osoby są stronami postępowania dekretowego²⁶⁰. w orzecznictwie sądów administracyjnych wskazano, że także aktualny użytkownik wieczysty nieruchomości dekretowej, który nie był stroną postępowania zakończonego decyzją dekretową, gdy później nabywa prawa i obowiązki wynikające z tej decyzji (od uprawnionego z tej decyzji) ma interes prawny w sprawie o zmianę decyzji dekretowej w trybie art. 155 k.p.a.²⁶¹ Zdaniem Sądu wadliwe jest jednak twierdzenie Komisji, że osoby, które nie były uprawnionymi z decyzji dekretowej bądź nie nabyły później praw z tej decyzji (właściciele wykupionych lokali) musiały wyrazić zgodę na zmianę pkt I decyzji z dnia 3 października 2008 r. Z art. 155 k.p.a. wynika, że wymóg uzyskania zgody strony dotyczy tylko stron, które brały udział w postępowaniu administracyjnym i nabyły prawo z decyzji zmienianej. w ocenie Sadu niewątpliwie zmiana tej decyzji realizowała zgodny cel następców prawnych przed dekretowych właścicieli nieruchomości (spadkobiercy i nabywców praw i roszczeń dekretowych). Uzyskanie decyzji zmieniającej miało zaktualizować krąg uprawnionych i doprowadzić do zawarcia przez Urząd m.st. Warszawy z następcami prawnymi dotychczasowych właścicieli umowy o ustanowieniu prawa

²⁵⁹ por. wyrok NSA z dnia 30 czerwca 2011 r., sygn. akt I OSK 1215/10; wyrok NSA z dnia 13 listopada 2012 r., sygn. akt I OSK 1248/11 i wyrok NSA z dnia 18 listopada 2014 r., sygn. akt I OSK 718/13 - opowiadające się za stosowaniem do decyzji dekretowych art. 154 i art. 155 k.p.a. oraz wyrok NSA z dnia 13 maja 2015 r., sygn. akt I OSK 1667/13 - stanowisko o niedopuszczalności stosowania trybu z art. 154 k.p.a.).

²⁶⁰ por. wyrok NSA z 9 października 2015 r. sygn. akt I OSK 1904/14

²⁶¹ por. wyrok NSA z dnia 4 stycznia 2011 r., sygn. akt I OSK 1083/10

użytkowania wieczystego, o której mowa w art. 7 ust. 3 dekretu. Zdaniem Sądu zmianie pkt. I. decyzji z dnia 3 października 2008 r., która wywoływała zmiany tylko w sferze prawnej podmiotów prywatnych, nie stał na przeszkodzie interes społeczny, w szczególności interes finansowy jednostki samorządu terytorialnego, czy jakkolwiek interes ogółu członków wspólnoty samorządowej. Zdaniem Sądu, samego braku szczegółowej analizy przesłanek słusznego interesu strony i interesu społecznego w uzasadnieniu decyzji zmieniającej nie można zakwalifikować jako rażącego naruszenia prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. Tym bardziej, że – jak wskazano w uchwale składu siedmiu sędziów NSA z 3 listopada 2009 r. sygn. akt II GPS 2/09 – zmiana decyzji w trybie art. 155 k.p.a. może uwzględnić tylko jeden z wymienionych interesów (interes społeczny lub słuszny interes strony). Z samej tylko treści art. 155 k.p.a. nie wynika zakaz zmiany decyzji, na mocy której strona nabyła prawo, poprzez przeniesienie praw z niej wynikających na inne podmioty, czy też poprzez wykorzystanie tego trybu do konwalidowania stwierdzonych wad decyzji zmienianej. Jak wskazano wyżej także, a nie inne rozumienie art. 155 k.p.a. (różna wykładnia prawa) nie może być podstawą zarzutu wydania decyzji w warunkach nieważności z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

Najbardziej kontrowersyjna, nielogiczna i sprzeczna w przepisami powszechnie obowiązującymi argumentacja WSA zawarta została w ustnych motywach uzasadnienia wyroków, które zostały wydane w dniu 6 sierpnia 2019 r. tj. wyroku o sygn. akt I SA/Wa 1724/18 przy ul. Jagiellońskiej 27 oraz wyroku o sygn. I SA/Wa 1712/18 – dotyczącego nieruchomości przy ul. Lutosławskiego 9.

8.13. Zaskarżenie uzasadnienia decyzji przez Prezydenta m.st. Warszawy.

Możliwość zaskarżenia do sądu administracyjnego samego uzasadnienia decyzji lub jego części, ze względu na rolę jaką spełnia uzasadnienie, została dopuszczona w orzecznictwie jeszcze pod rządami ustawy z dnia 31 stycznia 1980 r. o Naczelnym Sądzie Administracyjnym oraz o zmianie ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego oraz ustawy z 11 maja 1995 r. o Naczelnym Sądzie Administracyjnym. Jest ono powszechnie akceptowane również w obecnym stanie prawnym. Istota rozbieżności w poglądach sprowadza się do kwestii, czy dopuszczalne jest wniesienie skargi skierowanej jedynie przeciwko uzasadnieniu decyzji administracyjnej z wyłączeniem kwestionowania samego rozstrzygnięcia, a w rezultacie czy dopuszczalne jest uchylene przez sąd administracyjny decyzji w części obejmującej wyłącznie

jej uzasadnienie²⁶². Sąd odrzuca koncepcję, że w razie uznania za zasadną skargi w zakresie zaskarżenia zawężonym tylko do uzasadnienia danej decyzji, władny jest uchylić tę decyzję wyłącznie w części dotyczącej uzasadnienia lub określonych fragmentów uzasadnienia, pozostawiając w obrocie prawnym osnowę decyzji lub części uzasadnienia.

Zdaniem Sądu, ani rozstrzygnięcie, ani uzasadnienie nie mogą funkcjonować samodzielnie, niezależnie od siebie w obrocie prawnym. Uzasadnienie nie może więc być wyeliminowane z obrotu przez sąd administracyjny bez jednoczesnego wyeliminowania rozstrzygnięcia. Takie orzeczenie rodziłoby niemożliwe do zaakceptowania skutki prawne²⁶³. w przypadku wadliwości całego uzasadnienia decyzji, z powodu niewzruszenia przez sąd rozstrzygnięcia decyzji, stałoby się ono prawomocne, a ponownie wydana decyzja, jako całość – z niepoddaną kontroli sądownoadministracyjnej prawomocną osnową oraz wydanym w toku ponownego rozpoznania sprawy uzasadnieniem – byłaby dotknięta nieważnością, jako powtórzone orzeczenie w sprawie już poprzednio rozstrzygniętej decyzją ostateczną (art. 156 § 1 pkt 3 k.p.a.). w ocenie Sądu, skarga skierowana tylko przeciwko części uzasadnienia decyzji powinna zostać jednak oddalona, jeśli wady uzasadnienia, zwłaszcza tylko jego fragmentów, nie mają wpływu na wynik sprawy.

Kolejną kwestią, która stanowiła przedmiot analizy WSA w Warszawie była legitymacja procesowa Urzędu m.st. Warszawy do uczestniczenia w postępowaniu przed Komisją, a w ślad za tym określenie katalogu stron. WSA w Warszawie podzielił stanowisko Komisji w kwestii przyjęcia takiej interpretacji art. 28 k.p.a., w myśl której Urząd m.st. Warszawa jest stroną. Dodatkowe uprawnienia na rzecz Urzędu m.st. Warszawy (przewidziany w art. 31 zwrot równowartości nienależnego świadczenia, przysługujący Urzędowi m.st. Warszawa w oparciu art. 32 oraz określenie wysokości szkody wyrządzonej gminie będącej następnie podstawą do dochodzenia odszkodowania w trybie ustawy o odpowiedzialności majątkowej funkcjonariuszy publicznych za rażące naruszenie prawa – art. 41 ustawy o Komisji).

W wyroku z dnia 28 lutego 2019 r., sygn. akt I SA/Wa 1632/18 (ul. Kazimierzowska 34) w sprawie skargi Urzędu m.st. Warszawy na decyzję Komisji z dnia 27 czerwca 2018 r. nr KR VI R 1/18 w przedmiocie uchylecia decyzji WSA w Warszawie – oddalił skargę. Wskazał,

²⁶² zob. J. Turski, „Uchylenie przez sąd administracyjny decyzji administracyjnej w części obejmującej uzasadnienie lub jego fragmenty”, ZNSA 1(70)/2017

²⁶³ zob. przegląd poglądów w tym zakresie [w:] J. Turski, j.w. oraz orzecznictwo i doktryna tam powołane

że wobec zaskarżenia wyłącznie uzasadnienia przy jednoczesnym wskazaniu przez skarżącego, że decyzję uznaje za korzystną, nawet w razie podzielenia stanowiska, co do wadliwości wskazanych fragmentów uzasadnienia nie mógł uchylić decyzji. Działanie takie naruszałoby bowiem wynikający z art. 134 § 2 u.p.p.s.a. zakaz wydania orzeczenia na niekorzyść skarżącego. Sąd podzielił pogląd wyrażony przez WSA w Warszawie w wyroku z dnia 17 listopada 2018 r., I SA/Wa 920/18, w którym odrzucono koncepcję, że w razie uznania za zasadną skargi o zakresie zaskarżenia zawężonym przez skarżącego tylko do uzasadnienia danej decyzji, Sąd jest władny uchylić tę decyzję wyłącznie w części dotyczącej uzasadnienia, pozostawiając w obrocie prawnym osnowę decyzji. Zdaniem Sądu, ani rozstrzygnięcie, ani uzasadnienie nie mogą funkcjonować samodzielnie, niezależnie od siebie, w obrocie prawnym.

Uzasadnienie nie może być wyeliminowane z obrotu bez jednoczesnego wyeliminowania rozstrzygnięcia. Takie orzeczenie rodziłoby niemożliwe do zaakceptowania skutki prawne²⁶⁴. w ocenie sądu, skarga skierowana tylko przeciwko części uzasadnienia powinna zostać oddalona (art. 151 u.p.p.s.a.), jeśli wady wskazanych fragmentów uzasadnienia, nie mają wpływu na wynik sprawy. Wówczas wyrok sądu, jeśli stanie się prawomocny, na podstawie art. 170 i art. 171 u.p.p.s.a., ukształtuje prawidłowe motywy rozstrzygnięcia. Jak podkreśla się w orzecznictwie „Wprawdzie powaga rzeczy osądzonej obejmuje sentencję orzeczenia, jednak biorąc pod uwagę, że istota sądowej kontroli wyraża się w ocenie prawnej, ta zaś wyrażona jest w uzasadnieniu, to na zakres powagi rzeczy osądzonej w rozumieniu art. 171 p.p.s.a. wskazują motywy wyroku”²⁶⁵. Podnosi się także, że „Istota mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia sądu wyrażona w art. 170 u.p.p.s.a. wyraża się w tym, że także inne sądy i inne organy państwowe, a w wypadkach przewidzianych w ustawie – także inne osoby muszą brać pod uwagę fakt istnienia oraz treść prawomocnego orzeczenia sądu. Pomimo że opisany stan związania ograniczony jest, co do zasady, tylko do rozstrzygnięcia zawartego w sentencji orzeczenia i nie obejmuje jego motywów, nie oznacza to, że dla prawidłowego odczytania treści tej sentencji nie należy się kierować treścią uzasadnienia”²⁶⁶.

²⁶⁴ zob. J. Turski, „Uchylenie przez sąd administracyjny decyzji administracyjnej w części obejmującej uzasadnienie lub jego fragmenty”, ZNSA 1(70)/2017

²⁶⁵ wyrok NSA z dnia 6 lutego 2018 r., II FSK 224/16, LEX nr 2465037

²⁶⁶ wyrok NSA z dnia 10 kwietnia 2018 r., I GSK 518/16, LEX nr 2501225

8.14. Przesłanka przeniesienia roszczeń do nieruchomości warszawskiej rażąco sprzecznego z interesem społecznym – w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej.

Sąd uzasadnieniu wyroku w sprawie nieruchomości przy ul. Kazimierzowskiej 34 wskazał, organ dekretowy nie był uprawniony do oceny, czy zbycie roszczeń nastąpiło za cenę rażąco niewspółmierną do wartości nieruchomości warszawskiej. Zakwestionował tym samym cel ustawy o Komisji, jakim jest przede wszystkim usuwanie negatywnych skutków decyzji reprivatyzacyjnych.

Sąd wskazał, że norma, która stanowiła podstawę do uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej przez Komisję nie może być później przesłanką do orzekania przez organ w trybie art. 7 ust. 2 dekretu, a uznanie przez Komisję umów za sprzeczne z interesem społecznym z uwagi na niewspółmierność świadczeń nie powoduje, że nabywcy roszczeń tracą przymiot strony w postępowaniu dekretowym. Stanowisko wyrażone w uzasadnieniu wyroku w sprawie nieruchomości położonej przy ul. Kazimierzowskiej 34 jest sprzeczne ze stanowiskiem WSA wyrażonym w ustnych motywach wyroku z dnia 6 sierpnia 2019 r., sygn. akt I SA/Wa 1724/18 w sprawie nieruchomości przy ul. Jagiellońskiej 27. w tym ostatnim przypadku WSA w Warszawie zakwestionował możliwość stosowania przepisów ustawy o Komisji wobec tych decyzji reprivatyzacyjnych, które były wydane przed dniem jej wejścia w życie. Ponadto wskazał, że Prezydent m.st. Warszawy prowadzić postępowania dekretowa po wejściu w życie ustawy o Komisji winien stosować przepisy tej ustawy. Argumentacja sądu administracyjnego stoi w sprzeczności z treścią normatywną ustawy o Komisji, której celem pozostaje usuwanie skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych wydanych przed dniem jej wejścia w życie. Ustawa powołuje specjalny organ administracji rządowej i wyposaża ten konkretny organ (nie każdy organ orzekający w prawach dekretowych) w kompetencje do weryfikacji decyzji na podstawie przesłanek określonych w art. 30 ustawy o Komisji.

8.15. Skutki rażąco sprzeczne z interesem społecznym

Zdaniem Sądu, nie można obciążać Prezydenta skutkami ewentualnych działań podjętych przez beneficjenta w stosunku do lokatorów zajmujących mieszkania w nieruchomości. Art. 7 ust. 2 dekretu nie dawał organowi możliwości odmowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu w sytuacji, w której budynek posadowiony na gruncie i stanowiący, zgodnie z art. 5 dekretu warszawskiego, odrębny od gruntu przedmiot

własności, zamieszkały jest przez lokatorów. Sąd wskazał, że ani art. 214a u.g.n., dodany nowelizacją z 25 czerwca 2015 r., ani też ustawa o Komisji nie wprowadziły zmian w art. 7 ust. 2 dekretu w sposób wyłączający możliwość ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu nieruchomości warszawskiej zabudowanej budynkiem zamieszkałym przez lokatorów.

Stanowisko Sądu jest sprzeczne z treścią art. 30 ust 4 ustawy o Komisji, który określa samoistną przesłankę wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnej. Okoliczność, że nieruchomość zamieszkała jest przez lokatorów, którym do dnia wydania decyzji reprivatyzacyjnej nie zapewniono lokali zamiennych lub lokali socjalnych stanowi samoistną przesłankę uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej.

W ocenie Sądu, przesłanka ta pozwala na uchylenie decyzji reprivatyzacyjnej, w razie ustalenia zaistnienia okoliczności, o której mowa w art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy o Komisji, ewentualnie w razie stwierdzenia, że decyzja reprivatyzacyjna w inny sposób narusza prawo. Przyjęcie wykładni przedstawionej przez Komisję prowadziłoby do stanu niepewności prawnej. Przy takiej wykładni, żaden z podmiotów, który na skutek wydania decyzji reprivatyzacyjnej odzyskał nieruchomość zamieszkałą przez lokatorów nie mógłby być pewien, czy w dowolnym czasie wydana w stosunku do niego decyzja nie zostanie uchylona. Sąd wskazał również na treść art. 40c ustawy o Komisji. Zgodnie z powołanym przepisem, decyzja reprivatyzacyjna nie narusza uprawnień i obowiązków z umowy najmu zawartej z najemcą nieruchomości warszawskiej lub jej części przez gminę albo Skarb Państwa (art. 40c ust. 1 ustawy o Komisji). Jednocześnie, jeżeli umowa najmu została zawarta przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej, osoba na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną, ani jej następca prawny nie wstępuje w stosunek najmu (art. 40c ust. 2 ustawy o Komisji). Zdaniem sądu administracyjnego ocena skutków prawnych wydania decyzji reprivatyzacyjnej w zakresie umów najmu lokali komunalnych ma charakter sprawy cywilnej, do rozpoznania której właściwy jest wyłącznie sąd powszechny. Ocena ta wykraczała poza kompetencje Komisji jako organu administracji i poza kompetencje sądu administracyjnego. Sąd wskazał, że przepis art. 40c ustawy o Komisji nie uzależnia sposobu rozpoznania wniosku dekretowego od zapewnienia najemcy lub innej osobie zajmującej lokal w nieruchomości warszawskiej odpowiedniego lokalu zamiennego i pokrycia kosztów przeprowadzki. Zatem w dalszym ciągu, w obecnym stanie prawnym rozpoznając wniosek dekretowy organ zobowiązany będzie do zbadania zaistnienia przesłanek, o których mowa w art. 7 ust. 2 dekretu oraz w art. 214a u.g.n.

8.16. Uznanie przez Sąd, że stwierdzone przez Komisję uchybienia przepisom procesowym nie stanowią podstawy do uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej.

W wyroku z dnia 2 kwietnia 2019 r. sygn. akt I SA/Wa 1990/18 w sprawie nieruchomości przy ul. Łomżyńska 44 Sąd w uzasadnieniu stwierdził, że zbędne jest dokonywanie ustaleń w stosunku do okoliczności posiadania gruntu przez byłego właściciela na moment składania wniosku o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu. Jest to o tyle niespójne z pozostałym rozumowaniem przyjętym przez Sąd, że nie zakwestionował on tego że posiadanie gruntu przez byłego właściciela na moment złożenia wniosku dekretowego było jednym z dwóch warunków przyznania wieczystej dzierżawy. Tym samym przesłanka ta powinna być objęta postępowaniem dowodowym prowadzonym przez organ wydający decyzje reprivatyzacyjną w świetle podstawowych zasad postępowania administracyjnego, w tym zasady prawdy obiektywnej wyrażonej w art. 7 k.p.a. w celu oceny tej przesłanki organ wydający decyzję reprivatyzacyjną powinien więc zgodnie z art. 77 § 1 k.p.a., w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy. Następnie w świetle dyspozycji art. 107 § 3 k.p.a. organ ten w uzasadnieniu decyzji reprivatyzacyjnej powinien wskazać fakty, które uznał za udowodnione, dowody na których się oparł, oraz przyczyny, z powodu których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej.

Sąd jednak, mimo że zgodził się z tym, iż posiadanie gruntu przez byłego właściciela na moment złożenia wniosku dekretowego jest warunkiem sine qua non wydania pozytywnej decyzji reprivatyzacyjnej uznał, że „gdy z okoliczności faktycznych wyłaniających się z akt sprawy nie wynika, by możliwość władania gruntem nieruchomości warszawskiej była wyłączona, a przy tym tezie takiej dokumenty wręcz przeczą, nie można postawić organowi dekretowemu zarzutu, że przy rozstrzygnięciu sprawy nie ustalił w niej relewantnych z punktu stosowanych norm prawa materialnego elementów stanu faktycznego.”

Jak widać z tego fragmentu Sąd uznał, że prowadzenie postępowania dowodowego co do posiadania nie jest konieczne bowiem istotną dla sprawy okoliczność należy domniemywać z prawa własności i braku dowodu przeciwnego. Jeśli jednak nawet przyjąć takie rozumowanie jakie zaprezentował Sąd (choć jest ono błędne co zostało omówione w związku z zarzutem nr 1 petitum skargi kasacyjnej) to omówienie zastosowania takiego domniemania powinno znaleźć się w decyzji reprivatyzacyjnej. Bez tego elementu uzasadnienia decyzja ma charakter niedopuszczalnej arbitralności, a tym samym również powinna zostać uchylona przez Komisję. Przyjmując argumentację WSA w Warszawie

wskazaną w uzasadnieniu i tak w każdym przypadku należy dojść do wniosku, że decyzja reprivatyzacyjna powinna być uchylona.

Jeśli bowiem przyjąć prawidłową wykładnię art. 7 ust. 1 dekretu tak jak przyjął Sąd, że posiadanie gruntu jest warunkiem *sine qua non* decyzji reprivatyzacyjnej, a organ dekretowy się z tym zgadza to powinno zostać przeprowadzone w tym zakresie postępowanie dowodowe przez organ dekretowy. Nawet jeśli przyjąć domniemanie posiadania to powinno ono zostać omówione w uzasadnieniu oraz wskazany powinien zostać fakt, że organ nie stwierdził istnienia dowodu przeciwnego. Bez tego decyzja ma charakter dowolności i powinna zostać uchylona. Jeśli natomiast przyjąć, że organ dekretowy nie przeprowadził postępowania dowodowego ze względu na inną wykładnię art. 7 ust. 1 dekretu to decyzja reprivatyzacyjna powinna być uchylona ze względu na naruszenie prawa materialnego. Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że wystąpiły w postępowaniu organu dekretowego naruszenia prawa, które w myśl art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy o Komisji skutkowały koniecznością wydania decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy o Komisji. WSA w Warszawie powinien zamiast zastosowania art. 145 ust. 1 lit. a i c u.p.p.s.a. zastosować art. 151 u.p.p.s.a., a więc zamiast uchylecia decyzji Komisji oddalić skargę.

8.17. Brak zastosowania obiektywnej przesłanki uchylecia decyzji reprivatyzacyjnej związanej z niezapewnieniem lokatorom lokali zamiennych lub lokali socjalnych.

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

Ustawodawca celowo wprowadził tę przesłankę uchylecia decyzji ostatecznej w celu zobligowania organów administracji do wypełnienia obowiązków władz publicznych sprzyjania realizowania zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli, a w szczególności przeciwdziałania bezdomności wynikających z art. 75 § 1 Konstytucji. Wprowadzenie tej przesłanki podobnie, jak przesłanki określonej w art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy o Komisji, było reakcją ustawodawcy na uderzające bezpośrednio w zasadę praworządności i zasady współżycia społecznego zachowania związane z usuwaniem dotychczasowych lokatorów z lokali w nieruchomościach objętych decyzjami reprivatyzacyjnymi.

Powszechnie znane stały się sprawy związane ze stosowaniem przemocy zarówno na osobie lub przemocy innego rodzaju wobec lokatorów, którzy próbowali po przeniesieniu własności nieruchomości w dalszym ciągu mieszkać w zajmowanych lokalach.

W wielu sytuacjach jednak nie dochodziło, do aż tak drastycznych zjawisk, z tego względu, że lokatorzy sami opuszczali zajmowany lokal. Sytuacja ta jednak również wymagała interwencji ustawodawczej, bowiem lokatorzy zamieszkujący nieruchomości objęte decyzjami reprivatyzacyjnymi, zajmowali je co do zasady na podstawie umów najmu zawartych z właściwą jednostką organizacyjną działająca w ramach jednostki samorządu terytorialnego. Umowy te były zawierane, na przestrzeni wielu lat w oparciu o określone kryteria podmiotowe, które w znacznej mierze związane były z pewną formą wsparcia dla mieszkańców.

Należy natomiast podkreślić, że zgodnie z art. 4 ust. 1 u.o.p.l. tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Zgodnie natomiast z art. 4 ust. 2 tejże ustawy, gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. w wyniku podjęcia decyzji reprivatyzacyjnej lokatorzy, którzy zawarli umowy w związku z realizacją tych zadań własnych gminy byli pozbawiani wsparcia jednostki samorządowej w sytuacji, w której nie następowały żadne zmiany w zastosowanych kryteriach kwalifikowalności do lokalu.

Do umów najmu zawartych przez tych lokatorów z jednostką organizacyjną jednostki samorządu terytorialnego nie miał zastosowania art. 678 § 1 k.c., ponieważ zmiana podmiotowa wynikająca z decyzji reprivatyzacyjnej nie mogła być określona jako zbycie. w efekcie wydania przez organ dekretowy indywidualnej decyzji reprivatyzacyjnej i uwzględnienia interesu prywatnego, wskutek zaniedbania obowiązków przez jednostkę samorządu terytorialnego dochodziło do naruszenia interesu społecznego poprzez liczne sytuacje pozbawienia lokatorów wsparcia i ochrony, które wynikają z art. 75 ust. 1 i 2 Konstytucji.

Niepożądane skutki społeczne w postaci pozbawienia lokatorów ochrony nie są wynikiem przyjęcia samej decyzji reprivatyzacyjnej, ani wynikiem działania lub zaniechania organu dekretowego, ale okoliczności, które ustawodawca uznał za relewantne prawnie dla dalszego bytu tej decyzji. Tym samym wystąpienie tych okoliczności, nie powoduje nieważności decyzji ostatecznej, ale jej uchylenie. Konstrukcje takie są doskonale znane prawu administracyjnemu.

Możliwość taką przewiduje np. art. 161 § 1 k.p.a., zgodnie z którym minister może uchylić lub zmienić w niezbędnym zakresie każdą decyzję ostateczną, jeżeli w inny sposób nie można usunąć stanu zagrażającego życiu lub zdrowiu ludzkiemu albo zapobiec poważnym szkodom dla gospodarki narodowej lub dla ważnych interesów państwa. Przesłanki do zmiany lub uchylenia decyzji w żaden sposób nie muszą być powiązane z zaniechaniem lub nieprawidłowym działaniem organu wydającego decyzję na gruncie przepisów procesowych. Podobnie również przesłanki do zmiany decyzji nie muszą powstać w wyniku zastosowania decyzji ostatecznej. Wystarczającą przesłanką do zmiany jest okoliczność, że pozostawienie decyzji w obrocie powoduje, że nie można zapobiec zjawiskom godzącym w interes społeczny, albo szczególnie uzasadniony interes prywatny związany z ochroną życia lub zdrowia.

Przede wszystkim jednak art. 30 ust. 4 ustawy o Komisji trzeba postrzegać w świetle art. 163 k.p.a., zgodnie z którym uchylenie decyzji ostatecznej jest możliwe na podstawie przepisów szczególnych.

Jednocześnie jednak należy stwierdzić, że zaprzestanie realizacji zawartych umów najmu z lokatorami w wyniku wydania decyzji reprivatyzacyjnej prowadzi do naruszenia prawa, choćby art. 659 § 1 k.c. oraz art. 19 u.o.p.l.

Sąd jednak wyroku w sprawie nieruchomości przy ul. Łomżyńskiej 44 zupełnie pominął powyższy szczególny charakter przepisu art. 30 ust. 4 ustawy o Komisji określony w art. 163 k.p.a. Sąd w uzasadnieniu wyroku stwierdził, że fakt niezapewnienia lokali zastępczych lokatorom nie ma znaczenia dla bytu decyzji reprivatyzacyjnej, bowiem art. 30 ust. 4 ustawy o Komisji nie stanowi samodzielnej przesłanki do uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej, gdyż przepis ten jest możliwy do zastosowania wyłącznie w razie zaistnienia okoliczności, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy o Komisji, tj. stwierdzenia naruszenia prawa.

Takie lakoniczne przedstawienie przez Sąd argumentacji w uzasadnieniu może nawet poddawać podejrzeniu, że rozumowanie to zawiera oczywisty błąd logiczny, skoro zgodnie z wyraźnym brzmieniem art. 30 ust. 4 ustawy o Komisji wydaje ona decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy o Komisji, stwierdzi określoną w nim okoliczność, ale jeśli tak, jak chce sąd, Komisja stosuje ten przepis jeśli wydaje decyzję z art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy o Komisji. Jest to tzw. „błędne koło” bowiem w wyniku takiej wykładni dyspozycja art. 30 ust. 4 ustawy o Komisji jest jednocześnie określeniem jego hipotezy. Wydaje się jednak, że Sąd uznał, że zawarty w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy o Komisji fragment „jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa” warunkuje wydanie decyzji w oparciu o art. 30 ust. 4 ustawy o

Komisji wyłącznie w przypadku również innego naruszenia prawa w związku z samym wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy o Komisji. Przeciwno takiemu wnioskowi świadczy porównanie treści art. 30 ust. 1 i ust 4 ustawy o Komisji. Pierwszy przepis zawiera listę podstaw do wydania decyzji reformatoryjnych lub kasatoryjnych. Wprowadzenie do tego wyliczenia zawarte w ust. 1 przyznaje Komisji ograniczoną swobodę w wyborze formy działania, choć Komisja musi dostosować formę działania do charakteru podstawy.

Brzmienie art. 30 ust. 4 ustawy o Komisji wyraźnie przesądza, że niezapewnienie osobom uprawnionym prawa do lokalu stanowi podstawę do wydania decyzji o uchyleniu decyzji reprivatyzacyjnej i skierowaniu do ponownego rozpoznania. Ustawodawca celowo wyodrębnił tę podstawę w osobną jednostkę redakcyjną, zaś odesłanie do art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy o Komisji stanowi tylko wskazanie kasatoryjnego charakteru decyzji komisji. Odmienna interpretacja prowadziłyby do wniosku, że przepis ten nie ma praktycznego znaczenia i zastosowania, co jest sprzeczne z założeniem racjonalnego ustawodawcy. Co więcej, brak samodzielności tej podstawy mógłby prowadzić do wewnętrznej sprzeczności. w przypadku bowiem równoczesnego stwierdzenia innego naruszenia prawa i wystąpienia okoliczności, o której mowa w art. 30 ust. 4 tejże ustawy Komisja mogłaby wydać tylko decyzję o uchyleniu decyzji reprivatyzacyjnej i skierowaniu sprawy do ponownego rozpoznania.

Mając na uwadze powyższe, wykładnia art. 30 ust. 4 ustawy o Komisji i teza Sądu o braku jego samodzielności jako podstawy do uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej jest błędna.

8.18. Brak zastosowania obiektywnej przesłanki uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej związanej z wystąpieniem skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, w postaci podniesienia czynszów lokatorom.

Sąd w uzasadnieniu analizowanego wyroku w sprawie nieruchomości przy ul. Łomżyńskiej 44 uznał, że decyzja reprivatyzacyjna nie może być uchylona ponieważ pomiędzy wydaniem tej decyzji reprivatyzacyjnych, a działaniami jej beneficjentów nie ma związku przyczynowo-skutkowego. Wykładania taka jest w sposób oczywisty *contra legem* i powoduje bezprzedmiotowość tego przepisu.

Sąd w rzeczywistości celowo zakwestionował stosowanie, co do zasady w każdym stanie faktycznym art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy o Komisji stwierdzając, że przyjęcie, iż ocena skutków prawnych wydania decyzji reprivatyzacyjnej w zakresie umów najmu lokali komunalnych ma charakter sprawy cywilnej, do rozpoznania której właściwy jest wyłącznie sąd powszechny, mimo że ustawodawca w tym ściśle określonym wąskim zakresie związanym ze stosowaniem przemocy innego rodzaju przewidział drogę administracyjną. Tym bardziej, że ustawodawca nawet w ustawie z dnia 10.09.2015 r. przewidział również szczególne uprawnienia dla organów inspekcji budowlanej do ingerencji w *de facto* sposób realizacji umowy najmu, co nie wzbudza wątpliwości.

Z uzasadnienia Sądu wynika, że próbuje on wskazać podstawy konstytucyjne do niezastosowania art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy o Komisji, jednak jak sam słusznie zauważa prawo własności zarówno na gruncie Konstytucji jak i aktów o charakterze międzynarodowym może doznawać ustawowo określonych i proporcjonalnych ograniczeń ze względu na interes społeczny. Niewątpliwie, ochrona lokatorów przed przestępstwami związanymi z próbą usunięcia z zajmowanego lokalu jest uzasadnioną przesłanką ingerencji w trwałość decyzji administracyjnej, pośrednio mające wpływ na prawo własności. Sąd nie może stosować wykładni *contra legem* jeśli ma wątpliwości konstytucyjne tylko powinien skierować pytanie do TK w oparciu o art. 193 Konstytucji.

Ustawodawca w związku ze wspomnianymi powyżej zdarzeniami naruszającymi praworządność polegającymi na stosowaniu przemocy w celu usunięcia dotychczasowych lokatorów z nieruchomości wprowadził dodatkowe rozwiązania prawne w celu ich ochrony.

Pierwsza interwencja ustawodawcy polegała na przyjęciu ustawy z dnia 10.09.2015 r. w ramach tego aktu prawnego ustawodawca wprowadził do kodeksu karnego art. 191 § 1 a, zgodnie, z którym karze do 3 lat pozbawienia wolności podlega ten, kto w celu zmuszenia innej osoby do określonego działania, zaniechania lub znoszenia stosuje przemoc innego rodzaju uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający innej osobie korzystanie z zajmowanego lokalu mieszkalnego. Ustawodawca wprowadził również zmiany do ustawy Prawo budowlane przewidujące uprawnienie dla inspekcji nadzoru budowlanego do przeprowadzania specjalnych kontroli pozwalających na stwierdzenie nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, które utrudniały prawidłowe korzystanie z budynku oraz na wydawanie natychmiast wykonalnych decyzji usunięcia skutków ingerencji lub naruszeń lub przywrócenie stanu poprzedniego.

Druga interwencja ustawodawcy dotyczyła już bezpośrednio pierwotnej przyczyny godzącej w interes społeczny zjawiska stosowania przymusu wobec lokatorów nieruchomości podlegających reprivatyzacji. Ustawodawca uznał bowiem, że działania takie stanowią rażące wykroczenie poza granice korzystania z prawa własności i godzące w praworządność, a negatywne pośrednie skutki społeczne decyzji reprivatyzacyjnej są tak doniosłe, że stoją w sprzeczności z pierwotnym celem wniosku składanego w trybie art. 7 dekretu. Ustawodawca jednak podobnie jak w przypadku omawianych powyżej przepisów uznał, że okoliczność wywołania negatywnych skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste powinna stanowić podstawę do uchylenia decyzji lub jej zmiany. Mając na uwadze powyższe, ustawodawca wprowadził w art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy o Komisji szczególną podstawę do takiej decyzji Komisji, która również powinna być traktowana jako szczególna podstawa prawna, o której mowa w art. 163 k.p.a.

Celowym zamierzeniem ustawodawcy było stworzenie przesłanki „przymuszającej” prawidłowe zachowanie po wydaniu decyzji i niezwiązane bezpośrednio z naruszeniami dokonanymi przez organ ale ze sposobem korzystania z nabytego na podstawie decyzji prawa. Podobne rozwiązanie przewidział ustawodawca w art. 47 ust. 2 u.o.o., art. 32 ust. 1 u.ś.r., czy art. 106 ust. 5 u.o.p.s.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że w niniejszej sprawie wystąpiła okoliczność, która w myśl art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy o Komisji skutkowałą koniecznością wydania decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy o Komisji. WSA w Warszawie powinien zamiast zastosowania art. 145 ust. 1 lit a i c u.p.p.s.a. zastosować art. 151 u.p.p.s.a., a więc zamiast uchylenia decyzji Komisji – oddalić skargę.

Sąd nie podzielił stanowiska, iż wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, gdyż lokatorom nieruchomości warszawskiej do dnia wydania decyzji reprivatyzacyjnej nie zapewniono lokali zamiennych lub lokali socjalnych, a ponadto przyczyniło się do zastosowania wobec osób będących lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. przemocy innego rodzaju, przejawiającej się przede wszystkim uniemożliwieniem osobom zajmującym lokale w budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości kontynuowania umowy najmu na warunkach preferencyjnych, które zapewniały im umowy zawarte z Urzędem m.st. Warszawa. Zdaniem Sądu, nie można wiązać faktu wydania kwestionowanej decyzji reprivatyzacyjnej ze skutkami w postaci niezapewnienia lokatorom lokali zamiennych lub socjalnych, czy uniemożliwieniem

poprzez jej wydanie kontynuowania przez nich umów najmu na warunkach preferencyjnych. Decyzja reprivatyzacyjna odnosiła się bowiem jedynie do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu przedmiotowej nieruchomości, a budynek przez cały czas pozostawał własnością spadkobierców przeddekretowych właścicieli zgodnie z art. 5 dekretu. Nie zachodzi zatem w niniejszej sprawie bezpośredni związek przyczynowo-skutkowy pomiędzy decyzją reprivatyzacyjną, a działaniami jej beneficjentów po wydaniu decyzji. Zdaniem Sądu, Komisja pomija fakt, że art. 7 ust. 2 dekretu nie ma charakteru przepisu uznaniowego. Jest to przepis związany, obligujący organ w razie zaistnienia określonych w nim przesłanek do wydania decyzji ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego. Innymi słowy, organ nie ma możliwości uchylenia się od ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu w trybie art. 7 ust. 2 dekretu, o ile ustali, że zaistniały przewidziane w nim przesłanki. Przepis ten nie pozwala organowi na odmowę ustanowienia prawa użytkowania wieczystego z uwagi na przesłankę interesu społecznego, słuszny interes obywateli, czy też konieczność zapewnienia lokatorom mieszkań komunalnych. Sąd podzielił przyjmowany w orzecznictwie pogląd, że interes prawny w postępowaniu dotyczącym oddania w trybie dekretu w użytkowanie wieczyste zabudowanej nieruchomości oprócz jej dawnych właścicieli i ich następców prawnych mogą mieć jedynie właściciele lokali mieszczących się w usytuowanym na tym gruncie budynku, nabytych uprzednio od SP bądź gminy²⁶⁷. Postępowanie takie nie dotyczy natomiast interesu prawnego najemców lokali w budynku znajdującym się na takiej nieruchomości, którzy w ramach stosunku najmu uprawnieni są do korzystania z lokali mieszkalnych, jako że nie dysponują oni tytułem prawnorzeczowym do nieruchomości. Nie można skutecznie wywieść interesu prawnego z faktu istnienia obligacyjnego stosunku cywilnoprawnego. Sam bowiem fakt ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nie skutkuje ani automatycznym wygaśnięciem umowy najmu, ani nie uniemożliwia wykonywania przez najemcę jego uprawnień.

Zdaniem Sądu, ocena skutków prawnych wydania decyzji reprivatyzacyjnej w zakresie umów najmu lokali komunalnych ma charakter sprawy cywilnej, do rozpoznania której właściwy jest wyłącznie sąd powszechny. Ocena ta wykraczała poza kompetencje Komisji jako organu administracji i wykracza również poza kompetencje sądu administracyjnego. w ocenie Sądu powiązanie wydania decyzji reprivatyzacyjnej z sytuacją

²⁶⁷ zob. wyroki NSA z dnia 2 lutego 1996 r., sygn. akt IV SA 846/95, z dnia 8 lutego 2006 r., sygn. I OSK 427/05

lokatorów mogłoby mieć miejsce w sytuacji, gdyby np. decyzja reprivatyzacyjna dotyczyła nie tylko ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu, ale również sprzedaży budynku beneficjentom takiej decyzji, co zaś ma miejsce wówczas, gdy budynek nie stanowi własności przeddekretowych właścicieli w rozumieniu art. 5 dekretu, a został wzniesiony po 1945 r. ze środków publicznych. Sąd nie podzielił stanowiska Komisji, że przesłanka o której mowa w art. 30 ust. 4 ustawy o Komisji, a więc okoliczność, że nieruchomości zamieszkała jest przez lokatorów, którym do dnia wydania decyzji reprivatyzacyjnej nie zapewniono lokali zamiennych lub lokali socjalnych stanowi samoistną przesłankę uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej. w ocenie Sądu, przesłanka ta pozwala na uchylenie decyzji reprivatyzacyjnej jedynie w razie ustalenia zaistnienia okoliczności, o której mowa w art. 29 ust. pkt 1 ustawy o Komisji, to jest w sytuacji, gdy decyzja reprivatyzacyjna została wydana z naruszeniem prawa. Przepis art. 30 ust. 4 ustawy o Komisji wyraźnie bowiem odsyła do art. 29 ust. 1 pkt 3, który stanowi, że Komisja 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. Przyjęcie wykładni przedstawionej przez Komisję prowadziłoby do stanu niepewności prawnej. Przy takiej wykładni, żaden z podmiotów, który odzyskał nieruchomości na skutek wydania decyzji reprivatyzacyjnej, jeśli w nieruchomości znajdowali się lokatorzy, nie mógłby być pewien, czy w dowolnym czasie nie zostanie wobec niego wszczęte postępowanie mające na celu uchylenie posiadanej decyzji. Prowadziłoby to do arbitralności i pozwalało na eliminowanie przez organ dowolnie wybranych orzeczeń reprivatyzacyjnych.

Argumentacja WSA w Warszawie jest sprzeczna z zasadami państwa prawa. Gdyby przyjąć ją za prawidłową, to wówczas istnienie trybów nadzwyczajnych wzruszenia decyzji administracyjnych w drodze wznowienia postępowania czy stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnych musiałyby zostać podważone. Ustawodawca dopuszcza bowiem odstępstwo od zasady trwałości decyzji administracyjnych w wyjątkowych sytuacjach na podstawie odrębnych przepisów. Takie odstępstwo określa ustawa o Komisji. Zasada trwałości decyzji administracyjnych nie ma charakteru bezwzględnej i nie może prowadzić do braku możliwości wzruszenia decyzji wydanych z rażącym naruszeniem prawa w postępowaniach reprivatyzacyjnych prowadzących do patologii związanych z tzw. dziką reprivatyzacją

8.19. Podsumowanie

Podsumowując dotychczasowe orzecznictwo WSA i NSA w sprawach poddanych kontroli decyzji Komisji zauważyć można brak jednolitej linii orzeczniczej, jej wewnętrzna sprzeczność i brak jasnych i dających się stosować literalnej wykładni przepisów ustawy o Komisji. Jedną z przyczyn takiego stanu rzeczy może być skomplikowany charakter postępowań dekretowych, wielość przepisów stanowiących podstawy normatywne decyzji reprivatyzacyjnych oraz ogromne tempo i dynamika ich zmian. Trudno jednak oprzeć się wrażeniu, że orzecznictwo WSA zmierza w kierunku usankcjonowania wydanych z rażącym naruszeniem prawa decyzji reprivatyzacyjnych i pozostawieniu negatywnych skutków patologicznego procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskich.

II. Kuratorzy w procesie reprivatyzacji

Pozostająca w kompetencji BGN procedura rozpatrywania wniosków dekretowych wymagała wyjaśnienia pojawiającej się na gruncie wielu spraw i budzącej liczne wątpliwości instytucji kuratora. Kierownictwo biura dostrzegało ten problem, czego wyrazem było zlecenie radcom prawnym opracowania opinii prawnych mających na celu opisanie pozycji i uprawnień kuratorów.

W dniu 31 marca 2008 r. radca prawny Alina D. sporządzając opinię prawną w sprawie dotyczącej nieruchomości przy ul. Schroegera 72 w Warszawie, zwróciła uwagę na okoliczność, że uprawnienie sądowe określone w postanowieniu o ustanowieniu kuratora do reprezentowania praw nieobecnego przy wszystkich czynnościach prawnych związanych z wykonywaniem decyzji o zwrocie nieruchomości, w tym do zawarcia umowy ustanowienie użytkownika wieczystego, może być skuteczne tylko pod warunkiem, że osoba ta żyje. Podnosząc we wspomianej opinii, że fakt, iż dana osoba miałaby obecnie 104 lata, a w momencie wydania postanowienia Sądu o ustanowieniu kuratora 100 lat, pozwala na uzasadnione domniemanie, że taka osoba już nie żyje i prawdopodobnie nie żyła w dacie wydania wyżej wspomnianego postanowienia. Autorka opinii podzieliła tym samym pogląd, iż jedynym wiarygodnym dokumentem potwierdzającym informację o śmierci strony powinien być odpis skrócony aktu zgonu sporządzony przez urząd stanu cywilnego pod warunkiem jednak, że pogląd ten odnosi się do osób fizycznych, o których brak jest danych wskazujących na to, iż gdyby żyły, to w czasie prowadzenia postępowania administracyjnego osiągnęłyby wiek, jakiego ludzie nie dożywają. Nie ulega bowiem wątpliwości, że brak danych na temat sporządzenia aktu zgonu dla osoby, która w czasie prowadzenia postępowania administracyjnego miałaby liczyć więcej lat, niż ludzie są w stanie dożyć, nie czyni takiej osoby żyjącą i nie jest argumentem za ustanowieniem dla niej kuratora dla nieobecnego

W piśmie opatrzonym datą 2 czerwca 2008 r. Zastępca BGN Jakub R. zwrócił się o opinie, w której zostaną wyjaśnione takie kwestie jak: skutki prawne decyzji administracyjnej wydanej na podstawie art. 7 dekretu skierowanej do „osoby nieobecnej”, która w postępowaniu administracyjnym jest reprezentowana przez kuratora wyznaczonego przez sąd opiekuńczy, uprawnienia kuratora dla osoby nieobecnej, reprezentującego ją w postępowaniu administracyjnym, w tym uprawnienia do zawarcia umowy notarialnej użytkownika wieczystego, stanowiącej wykonanie decyzji reprivatyzacyjnej. Powyższa opinia miała również odpowiedzieć na pytanie, jakim dokumentem winien legitymować się kurator dla osoby nieobecnej, wyznaczony na potrzeby postępowania dekretowego, by mógł skutecznie

zawrzeć umowę użytkowania wieczystego. Nadto, w opinii domagał się wskazania jak w decyzji dekretowej, w sprawie gdzie został ustanowiony kurator, powinna brzmieć sentencja, punkt dotyczący warunków, po spełnieniu których zostanie zawarta umowa notarialna, oraz fragment uzasadnienia decyzji.

Sporządzona w związku z wyżej opisanym zleceniem opinia opatrzona datą 10 czerwca 2008 r. radcy prawnej Aliny D , pomimo że nie omówiła kompleksowo skutków prawnych jakie wywołuje decyzja reprivatyzacyjna skierowana do osoby nieobecnej reprezentowanej przez kuratora, nawiązała do pojęcia „osoby nieobecnej” zaznaczając, że „nieobecnym” w rozumieniu art. 34 k.p.a. to jest przepisu statuującego uprawnienie organu do wystąpienia do sądu z wnioskiem o wyznaczenie dla przedstawiciela dla takiej osoby, jest osoba znana organowi, posiadająca miejsce zamieszkania w kraju, w braku miejsca zamieszkania miejsce pobytu albo miejsce zamieszkania lub pobytu traktowane jako ostatnie miejsce w rozumieniu art. 21 § 3 k.p.a. znane organowi, nie przebywająca w tym miejscu, wobec której organ zamierza wszcząć z urzędu postępowanie administracyjne. Przesądziła tym samym, że chodzi o osobę żyjącą. w opinii został zawarty passus poświęcony uprawnieniom kuratora, gdzie autorka opinii wskazała, że kurator ustanowiony w trybie art. 34 k.p.a. jest kuratorem prawa procesowego w odróżnieniu od kuratora prawa materialnego co oznacza, że jest uprawniony jedynie do odejmowania czynności procesowych w imieniu i ze skutkami prawnymi dla nieobecnego. Jednocześnie podkreśliła, że taki kurator nie powinien podejmować czynności pozaprosesowych i procesowych mających skutek materialnoprawny, tym samym jego rola ogranicza się w zasadzie do doręczania mu wszelkich pism i decyzji. w opinii podniesiono, że ustanowienie kuratora winno mieć charakter czasowy i mieścić się w ramach toczącego się postępowania określonego jego momentem wszczęcia i zakończenia. w sytuacji gdy decyzja rodzi skutki co do majątku osoby nieobecnej, jak zaznaczono w opinii, kurator może wystąpić z wnioskiem o zezwolenie sądu opiekuńczego na dokonanie czynności np. takiej jak stanięcie do aktu notarialnego mającego na celu wykonanie decyzji administracyjnej. Opinia jednoznacznie rozstrzygnęła, jak należy formułować sentencje decyzji wydanej dla osoby nieobecnej podając, że w treści sentencji należy taką osobę wskazać z imienia i nazwiska z określeniem „nieobecna w imieniu i na rzecz której działa ustanowiony przez sąd kurator w osobie (...)”. Przesądziła o możliwości zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste z kuratorem tylko i wyłącznie w sytuacji gdy uzyska on na powyższą czynność zezwolenie sądu. w opinii wskazano także, że uzasadnienie decyzji winno opisywać wszystkie okoliczności dotyczące wyznaczenia kuratora, wskazywać jaki organ i na jakiej

Informacje o kuratorach występujących w sprawach prowadzonych przez Komisję tj.: postępowaniach rozpoznawczych (R) i czynnościach sprawdzających (S).

Kuratorzy spadku

l.p.	sygn. akt	adres nieruchomości	wniosek	dane osoby po której pozostał spadek	orzeczenie sądu o ustanowieniu kuratora	kurator	inne postanowienia
1.	R 13/17	Nowogrodzka 6a		1. Barbara B 2. Feliks K 3. Franciszek S	postanowienie z 27.11.1996r., sygn. akt II Co 244/96 SR dla m.st. Warszawy Wydział II Cywilny	Andrzej R	
2.	KR III R 6/19	Królewska 39	Andrzej K	Janina D z d.K ur. 14.12.1890r. zm. 26.09.1956r.	1 orzeczenie: postanowienie z 8.03.2001r. SR dla m.st. Warszawy w Warszawie II Wydział Cywilny	adwokat Tomasz Ż	
	KR III R 6/19	Królewska 39	Andrzej K , reprezentowany przez pełnomocnika procesowego w osobie adwokata Andrzeja M	1.Ryszard Edward M zm. 24.02.2003r.	2 orzeczenie: postanowienie z 1.12.2010 r. SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie	adwokat Tomasz Ż	postanowienie z 29.05.2013 r. sygn. akt VI Ns 104/11 SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie zezwolił kuratorowi spadków nieobjętych Tomaszowi Ż na przystąpienie do

				<p>2.Andrzej M zmarły podczas II wojny światowej</p> <p>3.Kazimiera M zm. 18.08.1995r.</p> <p>4.Stefania M zm. 20.06.1929r.</p>	<p>postanowienie z 12.05.2015r. sygn. akt VI Ns 812/10 SR dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie</p>	<p>UWAGA: zmiana kuratora na adwokata Kamila K</p>	<p>dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu polegającej na zniesieniu wspólności praw i roszczeń do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Królewskiej 39 i przyznanie na wyłączną własność Maksymiliana Macieja M</p>
KR III R 6/19	Królewska 39	Andrzej K	<p>Marceli Wojciech M zm. 13.03.1975r.</p>	<p>3 orzeczenie: postanowienie z 19.01.2011r. SR w Piasecznie Wydział I Cywilny</p>	<p>adw. Grażyna K - B</p>		

3.	R 1/17	Twarda 8	Marek N repr. przez Andrzeja M	Pinkus Uszer F vel F ur. w 1870r. zm. 7.12.1942r.	1 orzeczenie: postanowienie z 22.06.2010r., sygn. akt VI Ns 403/10 SR dla Warszawy- Śródmieścia w Warszawie VI Wydział Cywilny	adw. Grażyna K - B	postanowienie z 14.01.2011 r. sygn. akt VI Ns 9/11 SR dla Warszawy- Śródmieścia w Warszawie VI Wydział Cywilny zezwolił kuratorowi spadku nieobjętego po Pinkusie Uszer F vel F - adwokat Grażynie K -B na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem spadkowym polegającej na zniesieniu wspólności praw i roszczeń do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Twardej 8.
	R 1/17	Twarda 8	Marek N	Chajm vel Chaimie Dawid P zm. 12.02.1947r.	2 orzeczenie: postanowienie z 26.08.2010r., SR dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie Wydział I Cywilny	adw. Grażyna K - B	postanowienie z 9.04.2013 r. sygn. akt II Ns 622/12 SR dla m.st. Warszawy II Wydział Cywilny zezwolił kuratorowi spadku nieobjętego po Chajmie vel Chaimie Dawidzie P - adwokat Grażynie K -B na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem spadkowym polegającej na zniesieniu wspólności praw i roszczeń do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Twardej 8.
4.	R 2/17	Twarda 10	Wenda L - C	1. Mira R , zm. 9.05.1946r. 2. Gitli S z domu F	1 orzeczenie: postanowienie z 11.10.2010r. sygn. akt VI Ns 704/10, SR dla Warszawy- Śródmieścia w Warszawie, VI Wydział Cywilny,	adw. Grażyna K - B	postanowienie z 6.12.2010r. sygn. akt VI Ns 856/10, SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie, VI Wydział Cywilny, zezwolił kuratorowi spadków nieobjętych po: Mirze R , Gitli S , Chawie F vel F , Aronie Herszu F vel F ,

			<p>zm. w lutym 1942 r.</p> <p>3. Chawa F vel F , zm. w lutym 1941r.</p> <p>4. Aaron Hersz F zm. w styczniu 1940 r.</p>	<p>postanowienie z 04.08.2017r. sygn. akt VI Ns 704/10 SR dla Warszawy- Śródmieścia w Warszawie</p>	<p>UWAGA: zmiana kuratora na Piotra W</p>	<p>Naumie vel Nuchemie C i Michale Mieczysławie C - adwokat Grażynie K -B - na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem spadkowym polegającej na zniesieniu wspólności praw i roszczeń do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Twardej 10.</p>
--	--	--	--	---	--	---

	R 2/17	Twarda 10	Wenda L - C	1. Nauma vel Nuchemie C , ur. w 1873r. 2. Michał Mieczysław C , ur. około 1902-1905r.	2 orzeczenie: postanowienie z 29.10.2010r. sygn. akt VI Ns 718/10, SR dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie, VI Wydział Cywilny postanowienie z 21.12.2017r. sygn. akt VI Ns 718/10 SR dla Warszawy- Śródmieścia w Warszawie	adw. Grażyna K - B UWAGA: zmiana kuratora na Piotra W	
5.	R 3/17	Sienna 29		Rubin Roman O	postanowienie z 7.06.2010r. sygn. akt VI Ns 332/10, SR dla Warszawy- Śródmieścia w Warszawie, VI Wydział Cywilny	adw. Grażyna K - B	postanowienie z 10.11.2010r. sygn. akt VI Ns 761/10, SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie, VI Wydział Cywilny, zezwolił kuratorowi spadku nieobjętego po Rubinie Romanie O adwokat Grażynie K -B na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem spadkowym po Rubinie Romanie O , polegającej na zniesieniu wspólności praw i roszczeń do nieruchomości położonej przy ul. Siennej 29 w Warszawie.

					<p>postanowienie z dnia 6.06.2018r. sygn. akt VI Ns 332/10, SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie, VI Wydział Cywilny</p>	<p>UWAGA: zmiana kuratora na adw. Agnieszkę B</p>	
6.	<p>KR VI S 9/19</p>	<p>Gostyńska 36</p>	<p>Zygmunt Z</p>	<p>Jan C zmarł 05.05.1964r.</p>	<p>postanowienie z 24.09.2013r. sygn. I Ns 79/13 SR dla Warszawy-Woli w Warszawie</p>	<p>Władysław K</p>	

Kuratorzy dla osób nieznanych z miejsca pobytu

l.p.	sygn. akt	adres nieruchomości	wnioskodawca	dane osoby dla której ustanowiono kuratora	orzeczenie sądu o ustanowieniu kuratora	dane kuratora	dotatkowe informacje
1.	KR VI S 8/19	Grenadierów 39	na podstawie art. 34 § 1 k.p.a. – Prezydent m.st. Warszawy	Józef R	postanowienie z 05.11.2009 r., sygn. VI RNs 325/09, SR dla Warszawy-Woli w Warszawie	Teresa K	Józef R w 1935 r. miał pełną zdolność do czynności prawnych, zatem w 2009 r. musiałby mieć co najmniej 92 lata
2.	KR VI S 2/19	Żelazowska 10, Ogólna 13, Rachulewska 4	na podstawie art. 34 § 1 k.p.a. – Prezydent m.st. Warszawy	Zbigniew L , ur. 1934 r.	postanowienie z 25.07.2008 r., sygn. akt VI RNs 107/08, SR dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie	adw. Maria K	
3.	R18/17	Skaryszewska 11	Tomasz S	1. Szai F , ur. 1915 r. – zm. 1977 r. 2. Cyrla vel Sabina W vel W 3. Jana K , ur. 1921 r. 4. Estera z F H , ur. 1917 r. – zm. 2008 r. 5. Luba C , ur. 1913 r. 6. Ita Hinda M , prawdopodobnie ur. 1892 r.	1. postanowienie z 31.03.2009 r. sygn. III RNs 548/08, SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie 2. postanowienie z dnia 04.11. 2009 r. sygn. VI Ca 239/09, SO w Warszawie 3. postanowienie z 30.06.2009 r. sygn. V RNs 203/09, SR dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie 4. postanowienie z 30.06.2009 r. sygn. V RNs 203/09, SR dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie, sprostowanie 08.07.2011 r. 5. postanowienie z dnia 15.07.2009 r. sygn. VI RNs 146/09, SR dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie	1. Przemysław S 2. Julian F 3. Barbara F 4. Barbara F 5. Przemysław S 6. Przemysław S	

					6. postanowienie z 24.05.2010 r. sygn. VI RNs 219/10, SR dla m.st. Warszawy		
4.	KR VIR 7/19	Ogińskiego 60 (ob. Majowa 4)	1. i 2. na podstawie art. 34 § 1 k.p.a. Starostwo Powiatu Warszawskiego 3. i 4. na podstawie art. 34 § 1 k.p.a. – Prezydent m.st. Warszawy	1. Wawrzyniec K , ur. 1882 r. – zm. 1966 r. 2. Stanisław K , ur. 1876 r. – zm. 1952 r.	1. postanowienie 10.12.1999 r. sygn. akt X RNs 667/99, SR dla m.st. Warszawy w Warszawie 2. postanowienie 10.12.1999 r. sygn. akt X RNs 666/99, SR dla m.st. Warszawy w Warszawie 3. i 4. postanowienie 24.09.2007 r., sygn. VI RNs 261/07, SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	1. adw. Aleksander U , następnie po jego śmierci adw. Bożena K 2. Aleksander U , następnie po jego śmierci adw. Bożena K	
5.	KR VIR 7/18	Otwocka 10	Marek M	Eugenia L , zm. 1952 r.	postanowienie z 06.03.2002 r. o sygn. I Ns 1061/01 SR dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie	Marek M	w chwili ustanowienia kuratora Eugenia L miałyby 102 lata
6.	KR VI S 9/19	Gostyńska 36	Zygmunt Z	Helena G , ur. 1912 r.	postanowienie z 05.06.2013 r. sygn. VI RNs 28/13 SR dla Warszawy-Woli w Warszawie	Michał C	W chwili ustanowienia kuratora Helena G miałyby prawie 101 lat
7.	KR VI R44/18	Smolna 32	na podstawie art. 34 § 1 k.p.a. – Prezydent m.st. Warszawy	1. Stanisław S , ur. 1874 r. – zm. 1944 r. 2. Maria S , ur. 1884 – zm. 1952r.	postanowienie z 27.04.2006 r., sygn. I Ns 173/06 SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie	Wojciech Ś , syn jednej z beneficjentek decyzji reprivatyzacyjnej	
8.	KR VI R19/17	Łochowska 38	na podstawie art. 34 § 1 k.p.a. – Prezydent m.st. Warszawy	Józef P , ur. 1883 r. - zm. 1949 r.	postanowienie z 22.04.2009 r., sygn. III RNs 21/09, SR dla Warszawy-Śródmieścia	Zbigniew L	
9.	KR II R13/18	Piękna 49	na podstawie art. 34 § 1 k.p.a. – Prezydent m.st. Warszawy	Mieczysław S , ur. 1913 r. – zm. 1974 r.	postanowienie z 01.08.2012 r., sygn. VI RNs 147/12, SR dla m.st. Warszawy	rad.pr. Bartłomiej K	
10.	KR VI S68/17 i KR VI S 69/17	Radziłowska 10 i 10a	Waldemar G i Krystyna S	Zofia J	1. postanowienie z 15 marca 1944r. Nr V Co. 199/44, SO w Warszawie,	adw. Jan T , a następnie na mocy postanowienia z 1946. Tadeusz S	

					2. postanowienie z 28.06.1946r. I Co 313/46, SO w Warszawie		
11.	KR VI S 3/19	Kolska	1. na podstawie art. 34 § 1 k.p.a. – Prezydent m.st. Warszawy 2. Zofia R 3. Zofia R	1. Jerzy M ur. 1916 r. – zm. 1952 r. 2. Wacław B ur. 1902 r. – zm. 1986 r. 3. Aleksander G ur. 1902 r. – zm. 1983 r.	1. postanowienie z 30.11.2006 r., sygn. III RNs 375/06, SR dla Warszawy Śródmieścia 2. postanowienie z 11.04.2013 r., sygn. V RNs 133/13, SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie 3. postanowienie z 18.09.2012 r., sygn. akt III RNs 477/12 SR dla Warszawy -Śródmieścia w Warszawie	1. Urszula P 2. Urszula P 3. Urszula P	
12.	R 13/17	R 13/17 - Nowogrodzka 6a	brak danych	Maria Eugenia S – brak danych o dacie urodzenia i dacie zgonu	Postanowienie z 24.11.2008 r., sygn.. III RNs 420/08, SR dla Warszawy Śródmieścia	Tadeusz W	
13.	KR III R 58/18	Bora-Komorowskiego, Al. Stanów Zjednoczonych	brak danych	Zofia Natalia W , ur. 1908 r. – zm. 1984 r.	Postanowienie z 10.06.1998 r., sygn. akt X RNs 253/98, SR dla m.st Warszawy	adw. Janina S	
14.	KR III R 1/17	Twarda 8	Andrzej M działający w imieniu i na rzecz Marka N	1. Chaim Dawid P , zm. 1947 r. 2. Pinkus F ur. 1870 r. – zm. 1942 r. 3. Chawa Rajzla N	Postanowienie z 08.10.2008 r., sygn. III RNs 139/08, SR w Piasecznie	Tomasz Ż	

Kuratorzy ustanowieni dla osób prawnych.

l.p.	sygn. akt	adres nieruchomości	wniosek	dane spółki	orzeczenie sądu o ustanowieniu kuratora	kurator	Inne postanowienia
1.	KR VI S 55/18	Al.Jerozolimskie 83/83A (dawnej 77)	Zdzisław Z Bogusz Z Krzysztof M Antoni M	Towarzystwa Akcyjnego Fabryk Ołówków St. Majewski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie	postanowienie z 2.10.1992r. sygn. akt XVI Ns 33/92 SR dla m.st. Warszawy	Andrzej Ś	
2.	KR VI S 155/18	Al.Jerozolimskie 83/83A (dawnej 77)	Witold T	Towarzystwa Akcyjnego Fabryk Ołówków St. Majewski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie	postanowienie z dnia 22.12.2005 r. sygn. akt XII RNs 257/05 SR dla m.st. Warszawy	Witold T	kuratela uchylono postanowieniem SR dla m.st. Warszawy z dnia 4.07.2007r., sygn. akt VI Op 143/06, wydanym na wniosek Witolda T
3.	KR III R 42/18	Bracka 23	Zofia H - Z reprezentowana przez adw. Jana S	Warszawskie Towarzystwo Handlu Herbatą A. Długołęcki i W. Wrześniewski Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie	postanowienie z dnia 16.05.2001r., sygn. akt XVI Ns-3/2000 SR dla m.st. Warszawy	Robert N	
4.	KR VI S 47/18	Krakowskie Przedmieście 13		Hotel Europejski w Warszawie S.A w Warszawie	Postanowienie z dnia 11.12.1991r. sygn. RXNs 499/91 SR dla m.st. Warszawy	Andrzej Ludwik Ż	SR dla m.st. Warszawy z dnia 4.11. 1992 r. sygn. XVI GR 44/92 wezwano kuratora do ustalenia w terminie miesiąca, czy nastąpiło pozbawienie spółki majątku w drodze ustawowej lub aktu administracyjnego oraz podjęcia czynności stosownie do ustalonych okoliczności.

							- ten sam Sąd z dnia 4.02.1993 r. sygn. XVI Ns Rej. H-42/92 zobowiązujące kuratora do podjęcia działań w celu powołania ustawowo wymaganych organów spółki w terminie 3 miesięcy w trybie art. 42 § 2 k.c. w zw. z art. 16 k.h.
5.	KR VI S 50/17	Bieleńska 4A	Krzysztof Stanisław B	Spółka Akcyjna Handlu Towarami Żelaznymi „Krzysztof Brun i Syn” SA z siedzibą w Warszawie	postanowienie z dnia 19.02. 1993 r., sygn. akt XVI Ns 49/02 SR dla m.st. Warszawy	Zofia Maria B	

Komisja zwraca uwagę, że w wielu sprawach budzących poważne wątpliwości Komisji pojawia się sędzia Jan Wawrowski, który to wydaje jednoosobowo postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadków (ul. Poznańska 14, ul. Topiel 16), bądź to postanowienia o ustanowieniu kuratora dla spadków nieobjętych (dawna ul. Królewska 39, dawna ul. Twarda 8 i Twarda 10).

Komisja zwraca uwagę, że w dniu **19 lutego 2010 r.** do SR w Warszawie-Śródmieście w Warszawie wpłynął podpisany przez adw. Roberta N jako pełnomocnik Aleksandra W wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po 20 spadkobiercach z rodziny W , którzy zmarli na przestrzeni lat 1935-2006. **Nie upłynęło nawet 2 miesiące**, gdy SR w Warszawie-Śródmieście w Warszawie w składzie jednoosobowym (sędzia SR Jan Wawrowski) **na rozprawie w dniu 12 kwietnia 2010 r.** wydał postanowienie o sygn. VI Ns 117/10, w którym wyłącznie na podstawie przedstawionych przez adw. Roberta N dokumentów, stwierdził nabycia spadków po 20 osobach z rodziny W . w przypadkach 16 spadkodawców otwarcie spadku nastąpiło pod rządami KN, czyli przed dniem 1 stycznia 1947 r. Sąd stwierdzając nabycie spadków po tych osobach, pomimo upływu ponad 63 lat nie wziął pod uwagę ówczesnie obowiązujących przepisów art. 789 w zw. z art. 2262 KN, zgodnie, z którymi możliwość przyjęcia lub zrzeczenia się spadku przedawnia się z upływem czasu wymaganego do najdłuższego przedawnienia praw nieruchomości, tj. 30 lat. Należy podkreślić, że sędzia Jan Wawrowski o terminie rozprawy powiadomił wyłącznie pełnomocnika wnioskodawcy adwokata Roberta N , pomijając przedstawicieli SP lub m.st. Warszawy.

Na podstawie ww. postanowienia Prezydent m.st. Warszawy ustalił następstwo prawne w sprawie reprivatyzacji ul. Poznańskiej 14 i w dniu 27 czerwca 2013 r. wydał decyzję nr 213/GK/DW/2013 o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,6307 części zabudowanego gruntu o powierzchni wynoszącej 2113 m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 67 w obrębie 5-05-03 uregulowanego w księdze wieczystej KW Nr położonego w Warszawie przy ul. Poznańskiej 14 na rzecz Aleksandra W .

Komisja decyzją z dnia 18 września 2017 r., nr R 10/17 uchyliła powyższą decyzję reprivatyzacyjną w całości decyzję i odmówiła ustanowienia na rzecz Aleksandra W prawa użytkowania wieczystego.

Warto zauważyć, że po wydaniu decyzji w dniu 7 października 2013 r. przed notariuszem Piotrem Sicińskim w Warszawie (Rep. A) zawarto umowę na mocy której Kamila S , działająca w imieniu i na rzecz Aleksandra W , sprzedała

Januszowi P oraz Robertowi N w częściach równych cały nabyty przez Aleksandra W spadek po Paulinie W i Arturze W za kwotę 4.000.000 zł. Robert N oraz Janusz P zwrócili się do Prezydenta m.st. Warszawy z wnioskiem o zmianę tej decyzji w trybie art. 155 k.p.a.

Prezydent m.st. Warszawy decyzją z dnia 11 października 2013 r., nr 387/GK/DW/2013 za zgodą stron ostateczną decyzję tego organu z dnia 27 czerwca 2013 r., nr 213/GK/DW/2013, w ten sposób, że ustanowiono na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,6307 części zabudowanego gruntu o powierzchni wynoszącej 2113 m², w stosunku do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Poznańskiej 14 na rzecz: Roberta N - w udziale wynoszącym 0,31535 części, Janusza P - w udziale wynoszącym 0,31535 części.

Komisja decyzją z dnia 18 września 2017 r., nr R 10/17 uchyliła również decyzję reprivatyzacyjną z dnia 11 października 2013 r. w całości decyzję i umorzyła postępowanie.

W dniu 23 stycznia 2014 r. (Rep. A nr) Robert N oraz Janusz P podpisali przed notariuszem Magdaleną Korobowicz umowę sprzedaży spółkom Jowisz sp. z o.o. S.K.A. oraz Jowisz sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Warszawie wskazanej nieruchomości za cenę 11.800.000 zł. Oznacza to, że adw. Robert N oraz Janusz P w ciągu trzech miesięcy osiągnęli zysk w wysokości 7.800.000 zł.

Jednocześnie z doniesień prasowych wynika, że Aleksander W poczuł się oszukany przez adw. Roberta N ²⁶⁸.

Powyższe twierdzenia potwierdzają ustalenia Komisji, zgodnie z którymi wartość rynkowa udziałów Janusza P i Roberta N na dzień nabycia od Aleksandra W spadku po przedwojennych właścicielach nieruchomości przy ul. Poznańskiej 14 wynosiła 18.116.374 zł. Jednocześnie z oświadczenia Alexandra W z dnia 8 września 2017 r. wynikało, że w skład spadków nabytych przez niego na podstawie postanowienia SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z dnia 12 kwietnia 2010 r., wydanego w sprawie o sygn. akt VI Ns 117/10, wchodziło więcej nieruchomości – w tym nieruchomość warszawska przy ul. Topiel 16.

Komisja ustaliła, że Prezydent m.st. Warszawy decyzjami z dnia 16 marca 2015 r., dnia 22 kwietnia 2015 r., dnia 27 sierpnia 2015 r. oraz dnia 22 października 2015 r. ustalił

²⁶⁸ <https://wiadomosci.onet.pl/tylko-w-onecie/spadkobierca-poznanskiej-14-zostalem-oszukany-przez-mecenasai-wladze-polskie/zhg3149> [dostęp: 04.09.2019 r.]

odszkodowanie za grunt nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Topiel 16 o powierzchni 1019 m² w łącznej wysokości 5.514.828 zł oraz przyznał powyższe odszkodowanie na rzecz Janusza P (2.757.414 zł) oraz Roberta N (2.757.414 zł).

Sędzia Jan Wawrowski również brał udział w ustanawianiu kuratorów spadków. Komisja ustalił, że w sprawie o sygn. KR III R 6/18 (ul. Marszałkowska, dawna ul. Królewska 39) adw. Andrzej M dniu **10 listopada 2010 r.** w imieniu Andrzeja K, wystąpił z wnioskiem o ustanowienie kuratora spadków nieobjętych po Ryszardzie Edwardzie M, Andrzeju M, Kazimierze Stefanii M i Stefanii M. Postanowieniem z dnia **1 grudnia 2010 r.** SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie (skład jednoosobowy sędzia Jan Wawrowski) postanowieniem z dnia 1 grudnia 2010 r., sygn. akt VI Ns 812/10 ustanowił kuratora spadków po: 1. Kazimierze Stefanii M, ostatnio zamieszkałej w Sao Paulo w Brazylii, zmarłej w dniu 18 sierpnia 1995 r. w Sao Paulo w Brazylii, 2. Ryszardzie Edwardzie M, ostatnio zamieszkałym w Baltimore w USA, zmarłym 24 lutego 2003 r. w Baltimore w USA, 3. Stefanii M z domu M, ostatnio zamieszkałej w Warszawie, zmarłej w dniu 20 czerwca 1929 r. w Warszawie, 4. Andrzeju M, zmarłym podczas II wojny światowej – w osobie adwokata Tomasza Ż. Należy podkreślić szybkiego działanie Sądu, gdyż od wpływu pisma procesowego do wydania orzeczenia w przedmiocie ustanowienia kuratora spadków nieobjętych upłynęło **14 dni roboczych**. Szczególnie bulwersujący jest fakt, że Sędzia Jan Wawrowski w żaden sposób nie weryfikował wniosku złożonego przez adwokata Andrzeja M. Z akt sprawy wynika, że spadek po Ryszardzie Edwardzie M został objęty przez syna Andrew Richarda M. Wniósł on w dniu 14 stycznia 2015 r. skargę o wznowienie postępowania w przedmiocie ustanowienia kuratorów spadków nieobjętych. Dopiero w dniu 15 marca 2018 r. zostało prawomocnie zakończone ww. postępowanie poprzez zmianę postanowienie SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z dnia 1 grudnia 2010 r. o ustanowieniu kuratorów spadków po Kazimierze Stefanii M, Ryszardzie Edwardzie M, Stefanii M z domu M oraz Andrzeju M i oddalenie wniosku o ustanowienie kuratora spadków nieobjętych. Należy podkreślić, że spadkobiercy po Ryszardzie Edwardzie M zajęło **ponad 3 lata** wyeliminowanie z obrotu prawnego nieprawidłowo ustanowionego kuratora spadków nieobjętych. Niestety, w tym czasie adw. Tomasz Ż jako kurator spadków nieobjętych dokonał sprzedaży roszczeń do 35% niezabudowanego gruntu o powierzchni 466 m², opisanego w ewidencji jako działka nr

60/31 z obrębu 5-03-06, położonego w Warszawie przy ul. Marszałkowskiej za łączną kwotę 35.700 zł. Z ustaleń powołanego przez Komisję biegłego wynika, że wycena ww. prawa użytkowania wieczystego 25 czerwca 2014 r. wynosiła 6.664.806 zł.

Wnioski odnośnie praktyki sędziego Jana Wawrowskiego.

Praktyka orzecznicza oraz szybkość wydawania orzeczeń przez sędziego Jana Wawrowskiego znacząco odbiega od schematu działania sędziów w wydziałach cywilnych w m.st. Warszawie. Szczególnie zastanawiające jest błyskawiczne tempo pracy sędziego Wawrowskiego w przypadkach, gdy autorami pism procesowych byli najbardziej znani warszawscy adwokaci zajmujących się reprivatyzacją, tj. Robert N. oraz Andrzej M. Sędzia Jan Wawrowski był w stanie wydać postanowienie o ustanowieniu kuratora spadków nieobjętych po 4 spadkodawcach w ciągu 14 dni roboczych od wpływu pisma procesowego do Sądu. Zważywszy na wielkość SR w Warszawy-Śródmieścia w Warszawie oraz obłożenie pracą sędziów, asystentów oraz urzędników sądowych należy uznać ten termin za nadzwyczajny. Jednocześnie zdumienie budzi bazowanie przez sędziego Jana Wawrowskiego wyłącznie na dokumentacji przedstawionej przez ww. pełnomocników procesowych oraz pomijanie pozostałych stron postępowania, tj. przedstawicieli m.st. Warszawy oraz SP.

Nieruchomość przy ul. Skaryszewskiej 11 – ustanowienie kuratora dla Ity Hindy

M.

Na szczególną uwagę zasługuje sprawa dotycząca ustanowienia kuratora dla Ity Hindy M.

Sądy apelacji warszawskiej na podstawie wyżej przedstawionych postanowień każdorazowo przychyłały się do wniosków Tomasza S. o ustanowienie kuratora dla osób nieobecnych w trybie art. 184 k.r.o., uznając, że wnioskodawca uprawdopodobnił, iż osoby te żyją, a jedynie nie jest znane ich miejsce pobytu.

Wątpliwości budzi jednak sytuacja, że zanim SR dla m.st. Warszawy w Warszawie ustanowił kuratora dla nieobecnej Ity H. M., zaledwie rok wcześniej SR w Białej Podlaskiej oddalił wniosek Tomasza S. o ustanowienie dla wyżej wymienionej kuratora w trybie art. 184 k.r.o.

Tomasz S. wystąpił w dniu 30 października 2008 r. do SR w Białej Podlaskiej z wnioskiem o ustanowienie kuratora dla nieobecnej Ity Hindy M. w celu

prowadzenia spraw związanych z dochodzeniem roszczeń, wynikających z dekretu, do nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Skaryszewskiej 11. Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego SR w Białej Podlaskiej, postanowieniem z dnia 5 marca 2009 r. o sygn. III RNs 383/08, oddalił wniosek Tomasza S o ustanowienie kuratora dla Ity Hindy M . U podstaw rozstrzygnięcia sądu legło stanowisko, że wnioskodawca nie uprawdopodobnił, iż Ita Hinda M żyje, wobec czego brak było podstaw do ustanowienia dla niej kuratora *absentis* w trybie przepisu art. 184 k.r.o.. w uzasadnieniu Sąd stwierdził, że zgromadzony materiał dowodowy nie pozwalał na przyjęcie, że osoba, dla której ma być ustanowiony kurator dalej żyje, co stanowiło przeszkodę w ustanowieniu kuratora dla osoby nieobecnej. Od postanowienia SR w Białej Podlaskiej z dnia 5 marca 2009 r. Tomasz S wniósł apelację, zarzucając, iż Sąd wyciągnął nieprawidłowe wnioski ze zgromadzonych dowodów. Dla wykazania prawidłowości swoich twierdzeń do apelacji Tomasz S załączył odpisy – wyżej opisanych – postanowień sądów apelacji warszawskiej, na podstawie których ustanowiono kuratorów dla pozostałych nieobecnych uczestników, będących współwłaścicielami nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Skaryszewskiej 11. Po rozpoznaniu sprawy w dniu 1 grudnia 2009 r. SO w Lublinie wydał postanowienie o sygn. III Ca 184/09, którym oddalił apelację wnioskodawcy. w pierwszej kolejności SO w Lublinie uznał, że nie mają znaczenia orzeczenia SO w Warszawie i SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie, mocą których z wniosku Tomasza S zostali ustanowieni kuratorzy dla pozostałych nieobecnych osób, bowiem rozstrzygnięcia we wskazanych sprawach nie są wiążące i nie stanowią podstawy przedmiotowego orzeczenia, a nadto że niniejsza sprawa jest sprawą odrębną od wyżej wskazanych i SR w Białej Podlaskiej miał obowiązek samodzielnie zbadać istnienie przesłanej do ustanowienia uczestnicze.

Dla rozpoznania przez SR dla m.st. Warszawy w Warszawie sprawy prowadzonej pod sygn. VI RNs 219/10 dołączone zostały podobne dokumenty, jak do sprawy rozpoznawanej przed SR w Białej Podlaskiej. Również wniosek został w bardzo zbliżony sposób skonstruowany, jednakże dla wykazania właściwości SR w Białej Podlaskiej, Tomasz S wskazał, że ostatnim znanym miejscem pobytu Ity Hindy M w 1939 r. była Biała Podlaska. Informacji tej wnioskodawca nie ujawnił przed SR dla m.st. Warszawy w Warszawie, a Sąd nie przeprowadził w tym zakresie żadnego postępowania dowodowego.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego SR dla m.st. Warszawy w Warszawie uznał, że wnioskodawca Tomasz S uprawdopodobnił, że Ita Hinda M żyje i nie jest znane jej miejsce pobytu, co umożliwiło ustanowienie kuratora

dla osoby nieobecnej. Uznał również, że wobec potrzeby dochodzenia przez wnioskodawcę roszczeń związanych z nieruchomością położoną w Warszawie przy ul. Skaryszewskiej 11, przysługujących jej współwłaścicielom, tj. wnioskodawcy oraz m.in. Icie Hindzie M , istnieje interes prawny wnioskodawcy w żądaniu ustanowienia kuratora.

Należy zauważyć, że okoliczności, które wzbudziły poważne wątpliwości SR w Białej Podlaskiej i stanowiły podstawę oddalenia wniosku, z kolei zostały bez zastrzeżeń przyjęte za uprawdopodobnione przez SR dla m.st. Warszawy w Warszawie.

Logicznie rozumując wskazać należy, że okoliczności sprawy nie pozwalały na przyjęcie, że uprawdopodobnione zostało, iż Ita Hinda M żyła w dacie orzekania przez SR dla m.st. Warszawy w Warszawie. Ita Hinda M w 1939 r. zamieszkiwała w Białej Podlaskiej oraz była zdolna do działań prawnych zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami prawa. Oznacza to, że w 1939 r. jej wiek zbliżony był co najmniej do lat 20. Zatem w 2010 r. jej wiek wynosił nie mniej niż 90 lat. Z załączonych do wniosku zaświadczeń Żydowskiego Instytutu Historycznego wynikało, że Ita Hinda M nie figurowała w żadnym powojennym rejestrze Żydów ocalonych podczas Holocaustu, ani też w żadnej dokumentacji ewidencyjnej bądź statystycznej Centralnego Komitetu Żydów Polskich, który działał na terenie Polski w latach 1945-1950. Powyższe informacje oczywiście nie dowodziły, że Ita Hinda M zmarła, ale fakt braku ujawnienia jej danych w jakimkolwiek powojennym rejestrze czyniło bardzo prawdopodobnym, że wojny nie przeżyła. Ostatnia informacja o tym, że Ita Hinda M żyła pochodziła z 1939 r.

Tak powinny wyglądać prawidłowe ustalenia faktyczne. Ich ocena dokonana zgodnie z zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego powinna natomiast prowadzić do wniosku, że nieprawdopodobnym jest, by Ita Hinda M w dacie rozpoznawania wniosku o ustanowienie kuratora dla osoby nieobecnej przez SR dla m.st. Warszawy w Warszawie żyła. A jest to przesłanka niezbędna do uwzględnienia tego wniosku. Nawet niewielka wątpliwość Sądu w zakresie pozostawania przy życiu osoby nieobecnej powinna prowadzić do oddalenia wniosku. Zabrakło jednakże refleksji SR dla m.st. Warszawy w Warszawie podczas rozpoznawania wniosku o ustanowienie kuratora dla nieobecnej Ity Hindy M . Istotnym przy tym jest fakt, że kurator miał być ustanowiony, aby dochodzić roszczeń dekretowych do nieruchomości warszawskiej. Należy zauważyć, że gdyby Ita Hinda M pozostawała przy życiu zainteresowałaby się przysługującym jej majątkiem na terenie Warszawy. Natomiast okoliczności sprawy dowodziły, że brak było jej zainteresowania pozostawionym majątkiem, który był znacznej wartości. Poważne wątpliwości zatem budzi

okoliczności, że fakt ten nie wzbudził czujności Sądu, który na co dzień stykał się z problematyką spraw reprivatyzacyjnych.

Nieruchomości przy ul. Twardej 8 i 10.

Na szczególną uwagę zasługuje podniesienie kwestii dotyczącej ustanowienia kuratorów spadku oraz kuratorów dla nieznanymi z miejsca pobytu w sprawach dotyczących nieruchomości położonej przy ul. Twardej 8 i 10.

Odnosnie sprawy dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. Twardej 8 to wskazać trzeba, iż w sprawie tej Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzje reprivatyzacyjną, mimo iż istniały poważne okoliczności, które poddawały w wątpliwość, czy dopuszczalne było ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz Macieja Antoniego M , jednego z głównych bohaterów tzw. „dzikiej reprivatyzacji”. Pomimo tych wątpliwości wskazujących na istnienie spadkobierców po przedwojennych właścicielach hipotecznych, kwestia ta została wówczas przez organ pominięta. Natomiast adwokat Andrzej M , który zapewne wiedział, że jeden z przedwojennych właścicieli Chawa N nie żyje, wystąpił o ustanowienie kuratora dla Chaima Dawida P , Chawa N oraz Pinkusa U. F vel. F jako nieznanymi z miejsca pobytu. SR w Piasecznie, postanowieniem z dnia 8 października 2008 r. ustanowił dla tych osób kuratora w osobie adwokata Tomasza Ż . Następnie w 2010 r. ustanowiony został w sprawie kurator spadku. SR dla Krakowa Śródmieścia w dniu 26 sierpnia 2010 r. ustanawia adwokata Grażynę K -B kuratorem spadku po Chaimie P . Następnie w dniu 14 stycznia 2011 r. ten sam Sąd zezwolił Grażynie K -B na sprzedaż Markowi N praw i roszczeń do nieruchomości przy ul. Twardej 8, za cenę 126.500 zł. Co warto zaznaczyć, pomimo iż Prezydent m.st. Warszawy posiadał wiedzę o toczących się postępowaniach sądowych dotyczących spadków, w skład których wchodziły prawa i roszczenia do nieruchomości przy ul. Twardej 8, gdyż SR dla m.st. Warszawy w dniu 6 lutego 2013 r. zwrócił mu akta nieruchomości dotyczące postępowania o ustanowieniu kuratora spadku po Chaimie Dawidzie P , to nie wstąpił do toczących się postępowań sądowych w sprawach dotyczących ustanowienia kuratora spadku nieobjętego.

Również w sprawie dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. Twardej 10, pojawiła się osoba Macieja Antoniego M , który w dniu 13 lipca 2009 r. nabył od Wendy L C , Robina Denisa M , Deborah Lynne E z d. C oraz

Katariny C prawa i roszczenia do 3/22 części nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Twardej 10 za kwotę 360.000 USD. Przy tej transakcji występował on jednocześnie w imieniu własnym jako kupujący i jako pełnomocnik na rzecz wskazanych wyżej osób. w sprawie tej także ustanowiono kuratora w osobie adwokata Grażyny K -B . I tak, postanowieniem SR dla Warszawy Śródmieścia z dnia 11 października 2010 r. sygn. akt VI Ns 704/10, ustanowiono ją jako kuratora spadku po Aronie Hersz F i Mirze z C R osobie Grażyny K -B , zaś postanowieniem tego samego Sądu z dnia 29 października 2010 r. sygn. akt VI Ns 718/10 po Naum vel Nuchem C . Z kolei, postanowieniem z dnia 6 grudnia 2010 r. sygn. akt VI Ns 856/10 Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie wyraził zgodę Grażynie K -B na dokonanie czynności polegającej na zniesieniu wspólności praw i roszczeń do niniejszej nieruchomości w ten sposób, by ogół praw i roszczeń o wartości 489.000 zł przyznać na wyłączną własność Maksymilianowi Maciejowi M z zasądzeniem spłat na rzecz spadkobierców spadków nieobjętych.

W dniu 3 lutego 2011 r. SKO w Warszawie wydało decyzję znak: KOC/5641/Go/10 o stwierdzeniu nieważności orzeczenia administracyjnego PRN w m.st. Warszawie z dnia 19 września 1957 r., nr ET/6/T/30/57 odmawiającego ustanowienia własności czasowej do gruntu przedmiotowej nieruchomości Decyzja została wydana na wniosek Andrzeja M działającego w imieniu Wendy L C , Deborah Lynn E , Katherine Ann C oraz Roberta Denisa M . w pismach z dnia 5 marca 2013 r. i dnia 20 maja 2013 r. Burmistrz Dzielnicy Śródmieście Wojciech Bartelski poinformował Dyrektora Marcina Bajko o zamiarze przeniesienia Gimnazjum z ul. Twardej i podjętych w związku z tym czynnościach. w pismach z września 2013 r. i 5 listopada 2013 r. – Dyrektor, Rada Rodziców i Rada Pedagogiczna tego Gimnazjum przy Twardej apelują do Prezydent Hanny Gronkiewicz-Waltz, Prezydent podjęła skuteczne działania w celu podjęcia działań ratujących Szkołę. w dniu 9 kwietnia 2014 r. radcowie prawni BGN zwrócili uwagę, że Maksymilian Maciejowi M nie przysługują prawa do nieruchomości przy ul. Twardej 10, gdyż posiada roszczenie do 3/22 nieruchomości. Pismo skierowane jest do Dyrektora Marcina Bajko. Maksymilian Maciej M dnia 29 kwietnia 2014 r. nabył prawa i roszczenia do nieruchomości przy ul. Twardej 10 w Warszawie, na podstawie umowy zniesienia wspólności praw i roszczeń zawartej bezpośrednio z Grażyną K -B jako kuratorem spadku nieobjętego. Tego samego dnia Maksymilian Maciej M sprzedał prawa i roszczenia do nieruchomości przy ul. Twardej 10 w Warszawie Maciejowi Antoniemu

W ocenie Prezydenta m.st. Warszawy istniały istotne okoliczności, które poddawały w wątpliwość, czy dopuszczalne było ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz Macieja Antoniego M . Prezydent m.st. Warszawy nie uwzględnił, że spadek po Mirze R , Gitli S , Chawie F oraz Aronie Herszu F nabył SP. w postępowaniu dekretowym ustalono jedynie, że Grażyna K - B działała jako kurator spadku po Mirze R , Gitli S , Chawie F oraz Aronie Herszu F . Uznanie SP – Prezydenta m.st. Warszawy za spadkobiercę niewątpliwie miało wpływ na treść decyzji reprivatyzacyjnej oraz prawidłowość ustalenia kręgu stron postępowania dekretowego. Ponadto organ oparł się jedynie na materiale dowodowym, w większości przedstawionym przez stronę – Macieja Antoniego M . Kwestia „spadków wakujących” zgodnie z KN nie była w sprawie rozważana. Z zebranego przez Komisję materiału dowodowego wynika natomiast, że mimo prawnej możliwości Prezydent m.st. Warszawy nie występował, przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej o stwierdzenie nabycia spadku na rzecz SP.

Wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym. Z zebranego materiału dowodowego wynika niezbicie, że gdyby nie toczące się postępowanie dekretowe gimnazjum znajdujące się na nieruchomości nie zostałyby przeniesione. Ponadto Komisja ustaliła, że przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości tejże nieruchomości. Z treści aktu notarialnego z dnia 13 lipca 2009 r. (Rep. A nr) wynika, że Maciej Antoni M nabył prawa i roszczenia do udziału wynoszącego 3/22 części w nieruchomości położonej przy ul. Twardej 10 za 360.000,00 USD, tj. 1.131.300,00 zł. Z treści operatu szacunkowego z dnia 20 czerwca 2016 r. wynika natomiast, że wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej przy ul. Twardej 8/12 (dawna ul. Twarda 8 i ul. Twarda 10) wynosi 121.167.858,00 zł. Z kolei wartość budynków oraz naniesień budowlanych znajdujących się na nieruchomości wynosi 7.088.844,00 zł. Zestawienie powyższych wartości wskazuje, że Maciej Antoni M nabył roszczenie jedynie za ułamek (ok. 1 %) realnej wartości nieruchomości. Nadto, w przedmiotowej sprawie stopień zniszczenia budynku nie pozwalał – w sposób oczywisty – na ustanowienie użytkowania wieczystego i zwrot nieruchomości budynkowej (art. 214a pkt 4 u.g.n.).

Decyzją z dnia 10 lipca 2017 r. wydaną w sprawie o sygnaturze R 2/17, Komisja uchyliła w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 lipca 2014 r., nr 319/GK/DW/2014 i odmówiła ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.

Wniosek 11

Pomimo konstatacji zawartych w pierwszej z omówionych opinii w toku procedowania spraw dekretowych w BGN, na gruncie których pojawiała się problem osób nieobecnych – jak to określano przez pracowników Biura Prawnego Urzędu m.st. Warszawa – powszechną praktyką było wnioskowanie o ustanowienie kuratora dla osoby nieznannej z miejsca pobytu na podstawie art. 34 § 1 k.p.a. Organ często czynił to z własnej inicjatywy lub też w związku z zasygnalizowaniem potrzeby takiego działania przez pozostałe strony postępowania o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego. Zwykle organ nie przeprowadzał żadnej analizy pod kątem ustalenia potencjalnego wieku nieobecnego. Zdarzało się jedynie, że podejmował szereg nieefektywnych schematycznych czynności mających na celu ustalenie miejsca pobytu strony, które nie pozwalały natomiast na jakiegokolwiek ustalenia odnośnie tak kluczowej kwestii, z punktu widzenia zasadności ustanawiania kuratora, jak określenie wieku takiej osoby i oceny czy jest ona w stanie osiągnąć taką długość życia.

Tymczasem niewątpliwe w przypadku powzięcia informacji o śmierci osoby nieznannej z miejsca pobytu w toku postępowania, kontynuacja postępowania z udziałem *curator absentis* jest niedopuszczalna, gdyż takie ustalenie wyłącza rację bytu i możliwość dalszego udziału kuratora oraz przesądza o niedopuszczalności czynności dokonywanych przez niego na rzecz takiej osoby (zob: postanowienie SN Izba Cywilna z dnia 21 października 2015 r., sygn. akt III CZ 47/15, Legalis nr 1350351). Kurator ustanowiony dla osoby nieobecnej nie może działać w zakresie kompetencji kuratora spadku, a tymczasem do tego wniosku prowadziłyby uznanie dopuszczalności ustanowienia *curator absentis*, albo dla osoby zmarłej.

Uzasadnienia decyzji reprzywatyzyjnych, które zostały skierowane do osób nieznananych z miejsca pobytu reprezentowanych przez kuratora, pomimo wyraźnych wskazań w opinii prawnej w tym zakresie, również nie sprostaly jej wymogom, nie odnosiły się bowiem do żadnych okoliczności związanych z ustanowieniem kuratora.

Kuratorzy stawający do aktów notarialnych mających na celu wykonanie decyzji reprivatyzacyjnej, co prawda zazwyczaj legitymowali się zezwoleniem sądu na dokonanie takiej czynności, był to jednak kolejny etap, na którym bezrefleksyjnie przyjmowano skuteczność zezwolenia, nie zwracając całkowicie uwagi na okoliczności, których już pobieżna analiza mogła sugerować, że osoba, dla której ustanowiono kuratora, nie żyje.

Liczne zastrzeżenia musi budzić również praktyka organu, który często jako kandydata na kuratora wskazywał pełnomocnika pozostałych stron postępowania, bądź osobę z kręgu pozostałych stron toczącego się postępowania. Nierzadko w interesie takich osób było właśnie nieustalenie losów reprezentowanej strony, tylko jak najszybsze zakończenie postępowania w sposób korzystny dla siebie.

III. Działalność śledcza Komisji

1. Działalność Ratusza

1.1. Nadzór nad ratuszem

Dnia 2 grudnia 2006 r. Hanna Gronkiewicz-Waltz została zaprzysiężona na urząd Prezydenta m.st. Warszawy. Po uzyskaniu reelekcji na kolejną kadencję, urzędowanie zakończyła w dniu 22 listopada 2018 r. Łącznie Hanna Gronkiewicz-Waltz sprawowała funkcję przez 118 miesięcy.

W trakcie trwania kadencji Hanny Gronkiewicz-Waltz nadzór nad BGN sprawowała osobiście lub za pomocą swoich zastępców. Nadzór nad BGN wyglądał następująco. w okresie od dnia 28 grudnia 2006 r. do dnia 11 października 2011 r. nadzór nad BGN sprawował Andrzej Jakubiak – Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy. w latach 2011-2014 nadzór nad BGN sprawowała bezpośrednio Hanna Gronkiewicz-Waltz. w latach 2014-2016 nadzór nad BGN sprawował Jarosław Józwiak – Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy.

W latach 1990-2016 wydano łącznie 4.158 decyzji reprivatyzacyjnych, z czego w okresie kadencji Hanny Gronkiewicz-Waltz wydano ich 2.054. Z liczb tych wynika, że przez 118 miesięcy wydano prawie połowę decyzji reprivatyzacyjnych.

W latach 2003-2016 w formie odszkodowań gotówkowych wypłacono łączną kwotę 1.184.000.000 zł. Decyzję o wypłacie większości odszkodowań decyzję podjęła Hanna Gronkiewicz-Waltz. Podczas jej kadencji wypłacono odszkodowania za nieruchomości warszawskie w łącznej kwocie 1.144.000.000 zł.

1.1.1. Bezpośredni nadzór Prezydent m.st. Warszawy – Hanny Gronkiewicz-Waltz nad BGN.

W latach 2011-2014 Hanna Gronkiewicz-Waltz nie powierzyła żadnemu prezydentowi obowiązków sprawowania nadzoru nad sprawami z zakresu działalności BGN. w okresie tym nadzór nad przebiegiem m.in. postępowań reprivatyzacyjnych oraz odszkodowawczych w zakresie nieruchomości warszawskich podlegał bezpośrednio Hannie Gronkiewicz-Waltz. Prezydent m.st. Warszawy podejmowała decyzje w zakresie reprivatyzacji nie tylko wówczas, kiedy pełniła bezpośredni nadzór nad BGN, ale także w pozostałych okresach swojej kadencji.

Składając zeznania przed Komisją Marcin Bajko wskazał, że często rozmawiał bezpośrednio z Hanną Gronkiewicz-Waltz na tematy związane ze sprawami dekretowymi. Świadek ten potwierdził również, że mogły mieć miejsce sytuacje, kiedy zwracał się on do Pani

Prezydent Hanny Gronkiewicz-Waltz w sprawach, w których jego rekomendacji nie podzielał bądź to wiceprezydent wówczas nadzorujący BGN, bądź zespół koordynujący²⁶⁹.

Marcin Bajko zeznał również, że: „Trzeba jasno powiedzieć jedną rzecz, to nie dotyczyło wszystkich spraw reprivatyzacyjnych. Dotyczyło ważniejszych, które wiązały się z ograniczeniem funkcjonowania przedszkola itd. Jeżeli nie był to zespół koordynacyjny to była rozmowa bezpośrednia z panią Prezydent. Pani Prezydent mówiła, proszę poinformować rzecznika prasowego, żeby wiedział, jeżeli ktoś napisze pismo lub artykuł. Ta decyzja była bardziej przyjęciem do wiadomości, a nie nakazaniem do wydawania, wskazaniem, żeby z kimś to skoordynować.”²⁷⁰

Składając zeznania podczas rozprawy przeprowadzonej w sprawie nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Noakowskiego 16, Marcin Bajko ponownie przyznał, że: „(...) rozmowy z Panią Prezydent, takie bardziej rozbudowane, wiele, może nie godzinne, ale na pewno wielominutowe, kilkukrotne, były w dużym natężeniu w 2013 przed referendum i 2014 przed... przed kolejnymi wyborami samorządowymi.” (...) w związku z tą wiedzą przeprowadziłem, czy przeprowadziła ze mną Pani Prezydent szereg rozmów. To były rozmowy zarówno bezpośrednie, jak i telefoniczne. Z tych rozmów wynikała... przede wszystkim wynikały pytania Pani Prezydent, co się w takich okolicznościach dzieje, co można zrobić, jakie są uprawnienia, jakie są obowiązki organów. I wnioski oparte o Kodeks postępowania administracyjnego. Jakby konkluzja tych naszych rozmów była mniej więcej taka, że w sytuacji gdyby było potwierdzone, nie... nie chodzi tylko o plotki, że ktoś sfalszował dokumentację, tylko gdyby to było potwierdzone wyrokiem sądu lub jakiegoś organu administracji, wtedy można by zastosować przepisy dotyczące wznowienia postępowania i stwierdzenia nieważności decyzji. Tutaj trzeba wiedzieć, że ten reżim można zastosować wtedy, gdy orzeka o tym wyższego rzędu, czyli nie może zrobić tego prezydent. Należałoby wysłać wniosek do samorządowego kolegium odwoławczego, bo to była nieruchomość miejska i ono mogłoby zdecydować o procedowaniu z urzędu, bo na wniosek strony, druga przesłanka takiego procedowania, no miasto nie było stroną decyzji zwrotowej. Miasto jest... prezydent miasta jest organem, który dokonuje w pierwszej instancji rozpatrzenia wniosku, nie jest stroną, więc jakby nie może wnioskować wprost o takie rozpatrzenie. Szereg rozmów dotyczyło właśnie różnych aspektów, również tego,

²⁶⁹ Zeznania Marcina Bajko złożone w dniu 7 marca 2018 r., podczas rozprawy przeprowadzonej w sprawie o sygn. akt R 16/17, dotyczącej nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 63.

²⁷⁰ Zeznania Marcina Bajko złożone w dniu 29 czerwca 2017 r., podczas rozprawy przeprowadzonej w sprawie o sygn. akt R 1/17, dotyczącej nieruchomości przy ul. Twardej 8.

czy zaszły tam nieodwracalne skutki prawne, które są przeszkodą do rozpatrzenia takiej decyzji. To znaczy do wznowienia postępowania i rozpoznania go w taki sposób, że stwierdza się nieważność, no to było bardzo wiele wątków poruszonych w ten sposób.”²⁷¹

Sprawowanie przez Hannę Gronkiewicz-Waltz bezpośredniego nadzoru nad BGN, potwierdził także Jerzy M . Składając zeznania przed Komisją wskazał, że: *„Za pierwszej kadencji pani Prezydent BGN podlegał bezpośrednio pani Prezydent Hanny Gronkiewicz-Waltz, później zostaliśmy przeniesieni pod nadzór zastępcy Prezydenta p. Jarosława Józwiaka.”* Opisując, w jaki sposób Hanna Gronkiewicz-Waltz prowadziła nadzór nad BNG świadek wskazał: *„Wydaje mi się, że ani jedno ani drugie, ani było traktowane lekko, nie polegało też na pisaniu codziennych czy tygodniowych raportów. Wszystkie sprawy wrażliwe społecznie, to znaczy przedszkole, szkoła, boisko, placówka opieki zdrowotnej, wszystkie takie sprawy przed podpisaniem, wiedzę o tym przekazywałem dyr. Bajko. Szef z taką wiedzą, którą mu przekazywałem, informował Prezydent, iż jest projekt decyzji zwrotowej nieruchomości, tzw. wrażliwych społecznie i bez akceptacji nigdy nie podpisałem decyzji, jeśli p. Prezydent ma wiedzę, jeśli będą podejmowane żadne inne działania np. ochrony jej dotychczasowej funkcji.”* Jerzy M spotkał się z Prezydent m.st. Warszawy dwa razy: *„(...) pierwszy raz przy przygotowywaniu białej księgi reprivatyzacji, gdy naniósł odręczne poprawki, drugi raz rozważaliśmy sprawę Chmielnej. To były dwa przypadki kiedy osobiście rozmawiałem z Hanną Gronkiewicz-Waltz.”* Świadek potwierdził okoliczność, że nie dzwonił z gabinetu Prezydent z prośbą o informację załatwienia spraw konkretnych nieruchomości w określony sposób.²⁷²

Jednym z najbardziej jaskrawych przykładów reprivatyzacji w Warszawie jest sprawa nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16. Przed Komisją w dniu 4 grudnia 2017 r. została złożona przez pełnomocnika m.st. Warszawy Bartosza P , opatrzona datą 3 sierpnia 2012 r., notatka służbowa dotycząca powyższej nieruchomości autorstwa Marcina Bajko. Notatka nie posiada sygnatury co oznacza, że nie była przekazywana drogą służbową. Fakt, że nie ma jej w aktach m.st. Warszawy dotyczących nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 oraz, że została przekazana bezpośrednio Prezydentowi Hannie Gronkiewicz-Waltz, wskazuje na jej bardzo duże zaangażowanie i związek ze sprawą dotyczącą nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16, w sytuacji kiedy Prezydent

²⁷¹ Zeznania Marcina Bajko złożone w dniu 4 grudnia 2017 r., podczas rozprawy przeprowadzonej w sprawie o sygn. akt R 4/17, dotyczącej nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16.

²⁷² Zeznania Jerzego M złożone w dniu 29 czerwca 2017 r., podczas rozprawy przeprowadzonej w sprawie o sygn. akt R 1/17, dotyczącej nieruchomości przy ul. Twardej 8.

m.st. Warszawy nigdy nie powinna zajmować się sprawą, bo z mocy prawa jest wyłączona. Treść notatki w związku z powziętymi w sprawie wątpliwościami nasuwa pytanie czy Marcin Bajko podpisując taką notatkę dawał niejako polisę Hannie Gronkiewicz-Waltz, że urzędnicy będą bronili tego kształtu decyzji, pomimo okoliczności ujawnionych zarówno przez mieszkańców jak i przez media. Prezydent m.st. Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz, w momencie wyjścia na jaw nowych dowodów w sprawie, nie złożyła do SKO w Warszawie pisma o wznowienie postępowania. Uczyniła to dopiero w dniu 24 października 2016 r., co skutkowało brakiem możliwości uchylecia przedmiotowej decyzji w trybie wznowienia postępowania administracyjnego.

W dacie sporządzenia notatki Marcin Bajko pełnił funkcję Dyrektora BGN. w notatce tej autor zawarł następującą informację: *„w aktach własnościowych przedmiotowej nieruchomości jak i w aktach księgi hipotecznej brak informacji o jakichkolwiek orzeczeniach sądowych unieważniających pełnomocnictwa lub akty sprzedaży tej nieruchomości, zaś jak wynika z powyższego zaświadczenia Sąd Okręgowy uznał za ważną umowę sprzedaży”*. Po opisaniu stanu faktycznego sprawy podsumował: *„w związku z powyższym należało uznać, iż nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Noakowskiego 16, spełniła warunki określone w art. 7 ust. 2 dekretu”*.

Stanowisko Dyrektora BGN, zawarte w notatce służbowej z dnia 3 sierpnia 2012 r., pozostaje w całkowitej sprzeczności, ze złożonymi przez niego przed Komisją w dniu 4 grudnia 2017 r. zeznaniami, w których wskazał, że wiedzę o możliwych nieprawidłowościach związanych z reprivatyzacją nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16, np. w zakresie problemu fałszowania dokumentów przez Leona K..., rzekomego pełnomocnika prawowitych przedwojennych właścicieli nieruchomości, powziął już około 2008 r. Sam Marcin Bajko w czasie przesłuchania na rozprawie w dniu 4 grudnia 2017 r. nie pamiętał okoliczności sporządzenia notatki. Zaznaczył, iż domniemywa, że został o to poproszony przez Prezydent bądź przez Gabinet Prezydenta. Jednocześnie przyznał, że notatka dotycząca nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 była jedną z zaledwie kilkunastu spraw, o których precyzyjne sporządzenie prosiła Prezydent Hanna Gronkiewicz-Waltz. Dyrektor BGN nie potrafił wytłumaczyć, dlaczego w notatce nie został poruszony wątek Leona K... . Podkreślił, że sam wyłącznie sygnował notatkę, nie dokonywał analizy akt. Przyznał, że analizę przeprowadzał jedynie pracownik – referent, który nimi dysponował.

1.1.2. Nadzór Zastępcy Prezydenta m.st. Warszawy – Andrzeja Jakubiaka nad BGN.

W trakcie, kiedy rozpatrywana była sprawa nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Mokotowskiej 63, nadzór nad BGN sprawował Andrzej Jakubiak. Sprawa tej nieruchomości dwukrotnie omawiana była podczas posiedzeń w ramach zespołu koordynującego. w 2010 r. ówczesny Dyrektor BGN – Marcin Bajko zwrócił się do zespołu koordynującego z prośbą o zajęcie stanowiska w zakresie spraw, w którym pojawia się problem tak zwanego drugiego objęcia nieruchomości warszawskiej w posiadanie przez gminę, jako że pierwsze – wedle stanowiska BGN – miało być nieprawidłowe. We wniosku z października 2010 r., jako przykład tego rodzaju sprawy, wskazano nieruchomość warszawską położoną przy ul. Mokotowskiej 63. Zespół koordynujący zarekomendował wydanie decyzji odmownej, w celu wyrażenia przez sąd stanowiska w tego typu sprawach. w sprawie tej Dyrektorzy BGN – Marcin Bajko oraz Jakub R. zawnioskowali o zmianę rekomendacji zespołu koordynującego. w związku z tym sprawa po raz drugi była przedmiotem posiedzenia zespołu koordynującego, które odbyło się w styczniu 2011 r. Wówczas zespół koordynujący utrzymał swoją wcześniejszą decyzję w tej sprawie i zalecił, aby wydawać decyzje odmowne do czasu zajęcia stanowiska przez sąd w tożsamyh sprawach, dotyczących „podwójnego objęcia”.

Zalecenia wydane podczas posiedzeń zespołu koordynującego wpływały do BGN. Wpłynęło również zalecenie wydania decyzji odmownej w sprawie nieruchomości położonej przy ul. Mokotowskiej 63. Miało ono zostać wykonane przede wszystkim przez ówczesnych dyrektorów. Nie zastosowano się jednakże do zalecenia zespołu koordynującego i ostatecznie wydano decyzję reprivatyzacyjną, ustanawiającą prawo użytkowania wieczystego do nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Mokotowskiej 63. Odpowiadający wówczas za nadzór nad BGN Zastępca Prezydenta – Andrzej Jakubiak nigdy nie zweryfikował, czy wykonane zostało polecenie zespołu koordynującego.

Składając zeznania przed Komisją Andrzej Jakubiak potwierdził, że nie zweryfikował, czy zalecenie zespołu koordynującego zostało wykonane. Powiedział: *„Nie, nie budziło... Nie... Tak jak nie weryfikował innych. Było jasne stanowisko zespołu, że nie robimy nic. Czekamy, bym powiedział, na rozstrzygnięcie sądowe. (...) Nie, powiedziałem, że sprawa jest jasna, zamknięta z punktu widzenia zespołu. Jak mam to jeszcze jaśniej powiedzieć? (...) Ale co mam sprawdzić, jeżeli powiedziałem, że sprawa jest jasna, zamknięta i... (...) To znaczy się ktoś*

wydając tę decyzję, podpisując, złamał, bym powiedział, decyzję zespołu koordynującego.(...) Tak, jest to objaw niesubordynacji służbowej.”²⁷³

1.1.3. Wnioski

Urząd m.st. Warszawy od początku rządów Hanny Gronkiewicz-Waltz znacząco zwiększył częstotliwość wydawania decyzji reprivatyzacyjnych. Zaledwie w ciągu 118 miesięcy wydano prawie połowę decyzji reprivatyzacyjnych, tj. 2054, podczas gdy druga połowa została wydana na przestrzeni 16 lat. Ilość wydawanych decyzji dowodzi również, że nie sposób było sprawować efektywny nadzór nad działalnością BGN.

W okresie pełnienia funkcji Prezydenta m.st. Warszawy, Hanna Gronkiewicz-Waltz przez 3 lata nie tylko sprawowała bezpośredni nadzór nad BGN, ale również w pozostałych latach wydawała decyzje w sprawach dotyczących reprivatyzacji nieruchomości warszawskich.

1.2. Informacje ogólne

Po 1989 r. rozpoczął się proces reprivatyzacji, który miał doprowadzić, przynajmniej w założeniu do zwrotu odebranego przez komunistów mienia na rzecz dawnych właścicieli lub ich spadkobierców. Począwszy od 1990 r., wydano łącznie 4.159 decyzji przewidujących zwrot nieruchomości warszawskich.

Dane dotyczące ilości zwracanych nieruchomości różnią się jednak diametralnie w odniesieniu do poszczególnych lat oraz osób piastujących w tym okresie urząd Prezydenta m.st. Warszawy (diagram przedstawiający ilość wydawanych decyzji zwrotowych, z podziałem na poszczególne lata).

²⁷³ Zeznania Andrzeja Jakubiaka złożone w dniu 25 kwietnia 2018 r., podczas przesłuchania w postępowaniu ogólnym pod sygn. akt KR IV PO 1/18.



Z informacji zebranych przez Komisję wynika, że niemal 78% wszystkich decyzji zwrotowych wydanych zostało przez Prezydentów m.st. Warszawy: Marcina Świąćickiego, Pawła Piskorskiego oraz Hannę Gronkiewicz-Waltz. Sprawowali oni urząd Prezydenta m.st. Warszawy odpowiednio w okresach: 3 listopada 1994 r. – 30 marca 1999 r., 30 marca 1999 r. – 14 stycznia 2002 r., 2 grudnia 2006 r. – 22 listopada 2018 r.

Biorąc pod uwagę dane przedstawione powyżej, należy dojść do wniosku, że w okresie prezydentury Lecha Kaczyńskiego (18 listopada 2002 r. – 22 grudnia 2005 r.) doszło do istotnego zahamowania procedury oddawania nieruchomości warszawskich. w tym okresie wydano bowiem jedynie 226 decyzji przewidujących zwrot nieruchomości, co stanowi zaledwie 5% wszystkich decyzji. Natomiast w okresie piastowania przez Hannę Gronkiewicz-Waltz urzędu Prezydenta m.st. Warszawy doszło do gwałtownego wzrostu decyzji wydawanych w tym czasie. w omawianym okresie, tj. od dnia 2 grudnia 2006 r. aż do dnia 7 czerwca 2016 r. wydano bowiem łącznie 2001 decyzji przewidujących zwrot nieruchomości warszawskich, co daje średnio liczbę aż 214 nieruchomości zwracanych rocznie.

Na powyższy stan rzeczy, z pewnością wpływ miał system rozkładu pracy panujący w BGN Urzędu m.st. Warszawy oraz oczekiwania stawiane przez ówczesnego Prezydenta m.st. Warszawy Hannę Gronkiewicz-Waltz przed jego pracownikami merytorycznymi, co do liczby wydawanych decyzji zwrotowych. Sytuacja taka wprost znajduje potwierdzenie w materiale dowodowych zgromadzonym przez Komisję w trakcie prowadzonych przez nią postępowań.

Zgodnie bowiem z zeznaniami Justyny W , głównego specjalisty w BGN, złożonymi podczas zeznań w sprawie rozpoznawczej dotyczącej nieruchomości przy ul. Skaryszewskiej 11: „(...) *Jak przyszedłam do pracy w roku 2008 do BGN-u, to rzeczywiście informacje przekazał nam Pan Jakub R., że ma być 300 decyzji (...) rocznie (...) i brane były pod uwagę tylko decyzje zwrotowe. Brane pod uwagę to znaczy się kto najwięcej ich wydał (...) zawsze informację mieliśmy od naszych przełożonych, że to jest na polecenie Pani Prezydent Hanny Gronkiewicz – Waltz (...)*”.

Ponadto, Krzysztof Ś zatrudniony na stanowisku głównego specjalisty w BGN, podczas zeznań w sprawie rozpoznawczej dotyczącej nieruchomości przy ul. Twardej 8/12 wskazał, że: „(...) *przełożeni nasi mówili, że góra chce od nas 300 decyzji rocznie (...) w ocenie szeregowego pracownika górą jest Prezydent bądź zastępca Prezydenta m.st. Warszawy (...)*”.

Z drugiej strony liczba osób zatrudnionych w omawianym okresie, w BGN nie dawała możliwości, przy tak postawionych wymaganiach, co do ilości wydawanych decyzji, na przeprowadzenie w każdym z postępowań administracyjnych dotyczących zwrotu nieruchomości warszawskich kompleksowego postępowania dowodowego, gwarantującego wydanie decyzji zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa.

1.3. Biała Księga reprivatyzacji nieruchomości warszawskich

W dniu 13 lipca 2016 r. na stronach internetowych Urzędu m.st. Warszawy opublikowano liczący przeszło czterysta stron dokument pt. „Biała Księga reprivatyzacji warszawskich nieruchomości”. Według autorów przedmiotowe opracowanie kompleksowo opisuje najważniejsze zjawiska występujące w procesie reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, takie jak: wypłata odszkodowań, umowy międzynarodowe, które mają wpływ na postępowanie zwrotowe, dane o dotychczasowych decyzjach zwrotowych, linia orzecznicza sądów oraz działania mające na celu wsparcie lokatorów zwracanych nieruchomości. Całe opracowanie podzielone jest na następujące rozdziały:

I. Wstęp, II. Prawa i roszczenia przysługujące właścicielom gruntów warszawskich i ich następcom prawnym, III. Budynek jako odrębna nieruchomość i przedmiot własności w świetle art. 5 Dekretu Warszawskiego, IV. Zwrot nakładów poniesionych przez Skarb Państwa bądź m.st. Warszawę na odbudowę, remonty i modernizację budynków wybudowanych na gruntach warszawskich przed 1945 r. i stanowiących w świetle art. 5 Dekretu Warszawskiego, odrębną od gruntu własność następców prawnych właścicieli hipotecznych, V. Roszczenia dekretowe a

roszczenia oparta na przepisach późniejszych wobec Dekretu Warszawskiego, VI. Charakter decyzji Ministra Finansów wydawanych w sprawach indemnizacji, VII. Przedwojenne zabezpieczenia hipoteczne, VIII. Wypłata odszkodowań z tytułu utraty prawa własności nieruchomości, IX. Obowiązek wydawania decyzji dekretowych, X. Ewolucja orzecznictwa sądów administracyjnych ws. przesłanek odmowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntów warszawskich, XI. Pomoc prawna oraz mieszkaniowa, XII. Wnioski legislacyjne władz warszawy, XIII. Konferencja pod patronatem Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego pt. „Reprywatyzacja w orzecznictwie sądów”.

W omawianym opracowaniu podkreślono wagę problemu reprywatyzacji nieruchomości dla m.st. Warszawy. Wskazano bowiem wprost, że dekret objął swym działaniem teren o niebagatelnej powierzchni ok. 14.148 ha, co stanowi 27,4 % powierzchni obecnej Warszawy i znajduje się w granicach Śródmieścia, Mokotowa, Żoliborza, Ochoty, Woli, Pragi-Płd., Pragi-Płn., Bielan, Targówka, Białołęki oraz Ursynowa. Powołano się także na statystyki mówiące, iż dawni właściciele nieruchomości warszawskich lub ich następcy prawni w latach 1947-1949 złożyli ok. 17.000 wniosków, z czego większość została rozpoznana negatywnie w latach 50, 60 i 70-tych, zaś od 1990 r. złożono już ponad 7.000 wniosków, dokonano ponad 4.000 zwrotów a stolica wypłaciła ponad 1.130.000.000 zł na odszkodowania. Szczegółowo opisano przy tym, że niezrealizowane roszczenia przeszły następnie na spadkobierców, a część z nich została sprzedana osobom trzecim oraz działalność Prezydenta m.st. Warszawy, który jest zobowiązany do rozpatrzenia wniosków o przyznanie prawa własności czasowej złożonych przez dawnych właścicieli (w przypadkach, kiedy stwierdzono nieważność odmownych orzeczeń oraz wniosków, które nie zostały rozpoznane decyzją administracyjną), jak również ustalania i wypłacania odszkodowań za nieruchomości przejęte na mocy dekretu w trybie art. 215 u.g.n.

Pomimo szerokiego ujęcia procesu reprywatyzacji nieruchomości warszawskich nie wskazano jednak w powyższym dokumencie na jakiegokolwiek nieprawidłowości dotyczące wydawania przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji dotyczących zwrotu nieruchomości warszawskich. Nie wzbudził zastrzeżeń autorów „Białej Księgi reprywatyzacji nieruchomości warszawskich” sposób prowadzenia przez pracowników BGN stołecznego ratusza postępowań reprywatyzacyjnych oraz krąg podmiotów niezwiązanych z dawnymi właścicielami, na rzecz których często wydawano decyzje zwrotowe, przenoszące własność nieruchomości o wartości sięgającej nierzadko wielu milionów złotych, a także okoliczności nabywania przez te osoby roszczeń od dawnych właścicieli. Nie przyłożono również wagi do kwestii prawidłowości

wyzywania się przez Prezydenta m.st. Warszawy nieruchomości spełniających ważne cele publiczne np. dawnej szkoły przy ul. Twardej na rzecz osób handlujących roszczeniami w niejasnych okolicznościach, nie znając nawet dokładnie wartości nieruchomości oddawanych przez m.st. Warszawa. Wyeksponowano natomiast rzekomo **ważny element działalności Urzędu m.st. Warszawy, jakim miały być działania podejmowane przez władze Warszawy na rzecz lokatorów zwracanych budynków. Jako całkowicie niezależną od Prezydenta m.st. Warszawy przyczynę ewentualnych nieprawidłowości w procesie reprivatyzacji nieruchomości warszawskich wskazano natomiast niedoskonałości obowiązujących przepisów prawa, wobec czego zaproponowano zmiany legislacyjne w tym zakresie.**

Podsumowując, nie sposób uznać, by opracowana przez Urząd m.st. Warszawy „Biała Księga reprivatyzacji nieruchomości warszawskich” stanowiła wiarygodny dokument oceniający w rzetelny sposób proces reprivatyzacji nieruchomości warszawskich i rolę, jaką odegrała w niej działalność Prezydent m.st. Warszawy Hanny Gronkiewicz-Waltz oraz podległych jej pracowników samorządowych.

1.4. Struktura organizacyjna w latach 2003-2018

We wcześniejszej części raportu opisana została właściwość poszczególnych podmiotów w zakresie reprivatyzacji z perspektywy historycznej. Natomiast w odniesieniu do Urzędu m.st. Warszawy struktura komórek organizacyjnych realizujących zadania objęte postępowaniami w zakresie odszkodowań za wywłaszczenia oraz postępowań związanych ze zwrotami nieruchomości, w rozumieniu przepisów u.g.n. oraz dekretu zapoczątkowana została w 2003 r., tuż po wejściu w życie ustawy z dnia 19 lipca 2002 r. o zmianie ustawy o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. z 2002 nr 127, poz. 1087), na mocy której Warszawa stała się jednolitą gminą na prawach powiatu, składającą się z 18 jednostek pomocniczych – dzielnic. Od tamtej pory Prezydent Warszawy jest wybierany nie przez Radę m.st. Warszawy, ale w wyborach bezpośrednich, przez mieszkańców. Pierwszym prezydentem wybranym w ten sposób i pełniącym tę funkcję w nowym ustroju miasta był śp. Lech Kaczyński. Kompetencja Prezydenta m.st. Warszawy do rozpatrywania spraw dekretowych rozpoczęła się tuż po objęciu prezydentury przez śp. Lecha Kaczyńskiego (kadencja rozpoczęła się z dniem 18 listopada 2002 r.).

Począwszy od przekształcenia m.st. Warszawy w jednolitą gminę na prawach powiatu, zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy Nr 162/2003 z dnia 14 lutego 2003 r. w sprawie nadania Urzędowi m.st. Warszawy tymczasowego regulaminu organizacyjnego, wydawanie decyzji administracyjnych w zakresie objętym właściwością Prezydenta m.st. Warszawy, wynikających w szczególności z u.g.n., dekretu i innych przepisów, należało do zakresu działania BGN, Geodezji i Katastru.

Na podstawie Tymczasowego Wewnętrznego Regulaminu Działalności BGN Urzędu m.st. Warszawy, w terminie od dnia 28 czerwca 2005 r. do dnia 6 stycznia 2008 r. sprawy związane z rozpatrywaniem wniosków o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste w trybie art. 7 dekretu oraz rozpatrywaniem wniosków o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste w trybie art. 214 u.g.n. należały do zadań Wydz. Spr. Dekr. i Zw. Wyzn.. Osobą upoważnioną do wydania decyzji, na mocy pełnomocnictw imiennych udzielonych przez Prezydenta m.st. Warszawy Hannę Gronkiewicz – Waltz, w okresie jej kadencji, był Zastępca Dyrektora BGN Jakub R w okresie kadencji Hanny Gronkiewicz-Waltz, udzieliła Jakubowi R łącznie 11 pełnomocnictw: z dnia 29 sierpnia 2006 r. znak PW-0159/3626/2006, z dnia 29 sierpnia 2006 r., znak PW-0158/3627/2006, z dnia 8 grudnia 2006 r., PW-0159/142/2006, z dnia 7 lutego 2007 r., znak GP-0159/1383/2007, z dnia 13 września 2007 r. znak GP-0158/5093/2007, z dnia 10 lipca 2009 r., znak GP-0159/2029/2009, z dnia 6 stycznia 2010 r., znak GP-00158/37/2010, z dnia 3 marca 2010 r., znak GP-0158/843/2010, z dnia 6 kwietnia 2011 r., znak GP-0052/1683/2011, z dnia 13 maja 2011 r., znak GP-0052/1978/2011, z dnia 29 sierpnia 2011 r. znak GP-0052/3948/2011.

W skład Wydz. Spr. Dekr. i Zw. Wyzn. wchodziły: Dział Nieruchomości Dekretowych m.st. Warszawy, do którego zadań należało m.in. prowadzenie spraw związanych z rozpatrywaniem wniosków o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste złożonych na podstawie art. 7 dekretu oraz na podstawie art. 214 u.g.n., Dział Nieruchomości Dekretowych SP, do którego w szczególności należało realizowanie zadań takich jak w przypadku Działu Nieruchomości Dekretowych m.st. Warszawy, ale w odniesieniu do nieruchomości należących do SP, Jednoosobowe Stanowisko Pracy ds. Związków Wyznaniowych.

Zakres działania komórek organizacyjnych realizujących zadania objęte postępowaniami w zakresie odszkodowań za wywłaszczenia oraz postępowań związanych ze zwrotami nieruchomości nie ulegał zmianom do dnia 7 stycznia 2008 r. Na podstawie Zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 stycznia 2008 r. Nr 1138/2008 wprowadzony został Wewnętrzny Regulamin Działalności BGN Urzędu m.st. Warszawy, zgodnie z którym

z Działu Nieruchomości Dekretowych m.st. Warszawy utworzono Dział Nieruchomości Dekretowych m.st. Warszawy Pierwszy obsługujący lewobrzeżne dzielnice m.st. Warszawy i Dział Nieruchomości Dekretowych m.st. Warszawy Drugi, obsługujący prawobrzeżne dzielnice m.st. Warszawy. Sprawy związane z rozpatrywaniem wniosków o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste w trybie art. 7 dekretu oraz rozpatrywaniem wniosków o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste w trybie art. 214 u.g.n. należały do zadań Wydz. Spr. Dekr. i Zw. Wyzn., w skład którego wchodziły: Działy Nieruchomości Dekretowych m.st. Warszawy Pierwszy i Drugi, których zakres działania obejmował swym zasięgiem obszar odpowiednio lewobrzeżnych i prawobrzeżnych dzielnic m.st. Warszawy, do których zadań należało w szczególności prowadzenie spraw związanych z rozpatrywaniem wniosków o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste złożonych na podstawie art. 7 dekretu oraz na podstawie art. 214 u.g.n., Dział Nieruchomości Dekretowych SP, do którego należało w szczególności realizowanie zadań takich jak w przypadku Działu Nieruchomości Dekretowych m.st. Warszawy, ale w odniesieniu do nieruchomości należących do SP oraz Jednoosobowe Stanowisko Pracy ds. Związków Wyznaniowych.

Zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 listopada 2009 r., Nr 3882/2009 wprowadzony został Wewnętrzny Regulamin Działalności BGN Urzędu m.st. Warszawy. Tym samym rozszerzony został zakres zadań Działu Nieruchomości Dekretowych m.st. Warszawy Pierwszego i Drugiego o prowadzenie spraw związanych z wyrażaniem zgody na podział geodezyjny nieruchomości m.st. Warszawy, dokonywany w związku z realizacją roszczeń dekretowych oraz ustanawianie, na nieruchomościach stanowiących własność m.st. Warszawy służebności w związku z realizacją roszczeń dekretowych. Sprawy związane z rozpatrywaniem wniosków o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste, w tym: w trybie art. 7 dekretu oraz w trybie art. 214 u.g.n. przydzielono do zadań Wydz. Spr. Dekr. i Zw. Wyzn., w skład którego wchodziły w szczególności: Działy Nieruchomości Dekretowych m.st. Warszawy Pierwszy i Drugi, obejmujące swym zasięgiem obszar odpowiednio lewobrzeżnych i prawobrzeżnych dzielnic, do których zakresu działania należało w szczególności prowadzenie spraw związanych z rozpatrywaniem wniosków o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste złożonych na podstawie art. 7 dekretu oraz na podstawie art. 214 ustawy, Dział Nieruchomości Dekretowych SP, do którego zakresu działania należało w szczególności realizowanie zadań takich jak w przypadku Działu Nieruchomości Dekretowych m.st. Warszawy, ale w odniesieniu do nieruchomości należących do SP oraz Jednoosobowe Stanowisko Pracy ds. Związków Wyznaniowych.

Od dnia 11 lipca 2016 r. postępowania dekretowe realizowane były przez Biuro Prawne Urzędu m.st. Warszawy na podstawie Zarządzenia Nr 1051/2016 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 22 lipca 2016 r., zmieniającego Zarządzenie Nr 5185/2010 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 4 sierpnia 2010 r. w sprawie nadania wewnętrznego regulaminu organizacyjnego Biura Prawnego Urzędu m.st. Warszawy. Wskazanym Zarządzeniem, został powołany w strukturze Biura Prawnego Urzędu m.st. Warszawy Wydział XII. Sprawy związane z rozpatrywaniem wniosków o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste, w tym: w trybie art. 7 dekretu oraz w trybie art. 214 u.g.n. należały do zakresu działania Wydz. Spr. Dekr. i Zw. Wyzn., w skład którego wchodziły w szczególności: Działy Nieruchomości Dekretowych m.st. Warszawy Pierwszy i Drugi, obejmujące swym zasięgiem obszar lewobrzeżnych i prawobrzeżnych dzielnic, do których zakresu działania należało w szczególności: prowadzenie spraw związanych z rozpatrywaniem wniosków o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste złożonych na podstawie art. 7 dekretu oraz na podstawie art. 214 u.g.n., Dział Nieruchomości Dekretowych SP, do którego zakresu działania należało w szczególności realizowanie zadań takich jak w przypadku Działu Nieruchomości Dekretowych m.st. Warszawy, ale w odniesieniu do nieruchomości należących do SP oraz Jednoosobowe Stanowisko Pracy ds. Związków Wyznaniowych.

Na podstawie Zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 listopada 2016 r. Nr 1632/2016 w sprawie nadania wewnętrznego regulaminu organizacyjnego BSD Urzędu m.st. Warszawy, z dniem 10 października 2016 r., powołano Wydział Obsługi Pełnomocnika. Ponadto Dział Nieruchomości Dekretowych SP i Jednoosobowe Stanowisko Pracy ds. Związków Wyznaniowych zastąpione zostały przez Zespół Nieruchomości Dekretowych Skarbu Państwa i Związków Wyznaniowych. Prowadzenie postępowań dekretowych zostało więc przydzielone do zadań BSD Urzędu m.st. Warszawy, przy czym sprawy związane z rozpatrywaniem wniosków o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste, w tym: w trybie art. 7 dekretu oraz w trybie art. 214 u.g.n. realizowane są przez: Wydziały Spraw Dekretowych I i II, obejmujące swym zasięgiem obszar lewobrzeżnych i prawobrzeżnych dzielnic, do których zakresu działania należy w szczególności prowadzenie spraw związanych z rozpatrywaniem wniosków o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste złożonych na podstawie art. 7 dekretu oraz na podstawie art. 214 u.g.n., Wydział Obsługi Pełnomocnika, do którego zakresu działania należy w szczególności pomoc w realizacji zadań nałożonych na Pełnomocnika Prezydenta m.st. Warszawy do spraw rozwiązywania problemów mieszkaniowych lokatorów zamieszkałych w budynkach zwracanych lub zwróconych byłym właścicielom lub ich

następcom prawnym oraz w budynkach prywatnych zarządzanych przez jednostki organizacyjne m.st. Warszawy oraz Zespół Nieruchomości Dekretowych SP i Związków Wyznaniowych, do którego zakresu działania należy w szczególności prowadzenie spraw związanych z rozpatrywaniem wniosków o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste złożonych na podstawie art. 7 dekretu oraz na podstawie artykułu 214 u.g.n.

1.4.1. Regulamin organizacyjny Urzędu m.st. Warszawy

Pierwszym regulaminem organizacyjnym Urzędu m.st. Warszawy, który przewidywał rozpatrywanie spraw dekretowych było **Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy Nr 162/2003 z dnia 14 lutego 2003 r. w sprawie nadania Urzędowi m.st. Warszawy tymczasowego regulaminu organizacyjnego**. Zgodnie z § 25 ust. 10 pkt 3 tegoż aktu do zakresu działania BGN, Geodezji i Katastru w szczególności należało wydawanie decyzji administracyjnych w zakresie objętym właściwością Prezydenta m.st. Warszawy, wynikających głównie z u.g.n., dekretu oraz innych przepisów

Zarządzeniem Nr 2502/2005 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28 czerwca 2005 r. w sprawie zmiany tymczasowego regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy ustalono strukturę urzędu. Na podstawie § 18 ust. 1 pkt 10 tymczasowego regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy powołano BGN (GK). Zarządzenie obowiązywało od dnia podpisania, tj. **28 czerwca 2005 r.**

Zgodnie z § 10 załącznika do tymczasowego regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy, do zakresu działania BGN należało w szczególności: prowadzenie spraw związanych z gospodarowaniem nieruchomościami m.st. Warszawy w zakresie nieprzekazanym do zadań dzielnic oraz nadzór nad dzielnicami w tym zakresie, prowadzenie spraw związanych z gospodarowaniem nieruchomościami SP, co do których organem właściwym jest Prezydent oraz przygotowywanie projektów decyzji administracyjnych z zakresu działania BGN.

Przy pomocy Biura wykonywany był nadzór nad jednostkami organizacyjnymi m.st. Warszawy: zarządem Mienia Polikwidacyjnego oraz Zarządem Mienia SP.

Zarządzeniem Nr 312/2007 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 4 kwietnia 2007 r. w sprawie nadania regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy nadano regulamin organizacyjny Urzędu m.st. Warszawy, stanowiący załącznik do zarządzenia.

Na mocy § 2 zarządzenia, utraciło moc zarządzenie Nr 162/2003 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 lutego 2003 r. w sprawie nadania Urzędowi m.st. Warszawy

tymczasowego regulaminu organizacyjnego. Regulamin organizacyjny Urzędu m.st. Warszawy wszedł w życie z dniem podpisania, tj. **4 kwietnia 2007 r.**

Zgodnie z § 17 ust. 1 pkt 11 Regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy w strukturze urzędu funkcjonowało BGN – GK.

W myśl przepis § 11 załącznika do Regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy, do zakresu działania BGN należało w szczególności: prowadzenie spraw związanych z gospodarowaniem nieruchomościami m.st. Warszawy w zakresie nieprzekazanym do zadań dzielnic, prowadzenie spraw związanych z gospodarowaniem nieruchomościami SP, co do których organem właściwym jest Prezydent oraz przygotowywanie projektów decyzji administracyjnych z zakresu działania BGN. Przy pomocy Biura wykonywany był nadzór nad jednostką organizacyjną m.st. Warszawy – Zarządem Mienia SP.

Zarządzeniem Nr 988/2016 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 lipca 2016 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie nadania regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy przekazano dotychczasowe kompetencje BGN do Biura Prawnego Urzędu m.st. Warszawy w zakresie prowadzenia spraw związanych z rozpatrywaniem wniosków o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste w trybie art. 7 dekretu oraz w trybie art. 214 u.g.n., jak też prowadzenie spraw dotyczących odszkodowań wypłacanych w trybie art. 215 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym przygotowania projektów decyzji administracyjnych. Zarządzenie weszło w życie z dniem **11 lipca 2016 r.**

Zarządzenie Nr 1527/2016 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 10 października 2016 r. zmieniające zarządzenie w sprawie nadania regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy. Na mocy zmienianego § 17 ust. 1 regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy **zniesiono** BGN oraz **powołano** BSD (SD). Zadania dotyczące rozpatrywania wniosków o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste w trybie art. 7 oraz w trybie art. 214 u.g.n., jak też prowadzenie spraw odszkodowań wypłacanych w trybie art. 215 u.g.n. **przekazano** z Biura Prawnego Urzędu m.st. Warszawy do BSD. Zgodnie z § 33a pkt 2 załącznika do regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy do zakresu działania BSD należało również koordynowanie spraw dotyczących rozwiązywania problemów mieszkaniowych lokatorów zamieszkałych w budynkach zwracanych lub zwróconych byłym właścicielom lub ich następcom prawnym oraz w budynkach prywatnych zarządzanych przez jednostki organizacyjne m.st. Warszawy. Zarządzenie to weszło w życie z dniem **10 października 2016 r.**

Do dnia **22 listopada 2018 r.** (tj. ostatniego dnia sprawowania urzędu Prezydenta m.st. Warszawy przez Hannę Gronkiewicz-Waltz) zadania w zakresie rozpatrywania wniosków o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste w trybie art. 7 dekretu oraz w trybie art. 214 u.g.n., jak też prowadzenia spraw odszkodowań wypłacanych w trybie art. 215 u.g.n. i koordynowanie spraw dotyczących rozwiązywania problemów mieszkaniowych lokatorów zamieszkałych w budynkach zwracanych lub zwróconych byłym właścicielom lub ich następcom prawnym oraz w budynkach prywatnych zarządzanych przez jednostki organizacyjne m.st. Warszawy pozostały we właściwości BSD Urzędu m.st. Warszawy.

1.4.2. System przyznawania premii i nagród.

W BSD zatrudnionych było 90 osób, co odpowiadało łącznej puli 89,5 etatu. w ramach kadry zarządzającej funkcjonował 1 etat dyrektora, 3 etaty dla zastępców dyrektora oraz 6 etatów naczelników wydziałów. Ponadto w BSD zatrudnionych było łącznie 61 pracowników merytorycznych w tym: 6 radców prawnych, 26 głównych specjalistów, 11 inspektorów, 13 podinspektorów, 1 specjalista, 1 referent oraz 3 młodszych referentów. Oprócz tego dostępnych było łącznie 18,5 etatów przeznaczonych dla pracowników pracujących na stanowiskach pomocniczych, tj. 14,5 etatu dla pomocników administracyjnych oraz 4 etaty sekretarskie.

Kadencja Hanny Gronkiewicz-Waltz na stanowisku Prezydenta m.st. Warszawy przypadała na okres od 2 grudnia 2006 r. do 22 listopada 2018 r. Przyznawanie premii i nagród pracownikom BGN, obecnie BSD, za czasów prezydentury Hanny Gronkiewicz-Waltz, realnie rozpoczęło się w 2007 r. Jak wynika z informacji przekazanych Komisji przez Urząd m.st. Warszawy, premie regulaminowe przyznawane były zarówno pracownikom zatrudnionym na stanowiskach pomocniczych i obsługi, jak i pracownikom merytorycznym. Wysokość premii regulaminowej związana była z regulaminowym prawem do premii, określonym w umowie o pracę, dla pracowników zatrudnionych na stanowiskach pomocniczych i obsługi, zgodnie z ustawą z dnia 21 listopada 2008 r. o pracownikach samorządowych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1260 i 1669) oraz Regulaminem wynagradzania pracowników Urzędu m.st. Warszawy, uzgodnionym z organizacjami zawodowymi działającymi w Urzędzie m.st. Warszawy. Jednocześnie Ratusz poinformował, iż wysokość premii regulaminowej uzależniona była od podstawy jej naliczenia tj. wynagrodzenia zasadniczego oraz że zgodnie z Regulaminem wynagradzania pracowników Urzędu

m.st. Warszawy, premię przyznawało się za prawidłowe wykonywanie powierzonych zadań, a w szczególności za:

- jakość, terminowość i efektywność pracy,
- dbałość o mienie Urzędu,
- dyspozycyjność i zaangażowanie w pracy,
- dyscyplinę pracy i przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów przeciwpożarowych,
- kulturę osobistą.

Dane przekazane przez Urząd m.st. Warszawy obejmują okres **od 1 stycznia 2007 r. do 31 marca 2018 r.** w odniesieniu do pracowników zatrudnionych w BGN na stanowiskach pomocniczych i obsługi oraz okres **od 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2013 r.** w odniesieniu do pracowników zatrudnionych na stanowiskach merytorycznych.

1.4.2.1. Premie przyznawane pracownikom na stanowiskach pomocniczych i obsługi w latach 2007-2018 (kwoty brutto).

W 2007 r. żaden z pracowników zatrudnionych w BGN na stanowiskach pomocniczych i obsługi nie otrzymał premii.

W 2008 r. tylko jeden z szesnastu zatrudnionych w BGN pracowników otrzymał premię w wysokości 4.384,32 zł, będąc na stanowisku Sekretarki.

W 2009 r. ponownie tylko jeden z szesnastu zatrudnionych w BGN pracowników otrzymał premię w wysokości 6.762,64 zł. Należy zwrócić uwagę, że była to ta sama osoba, co w 2008 r. – na stanowisku Sekretarki.

W 2010 r. dwóch z szesnastu zatrudnionych pracowników otrzymało premie w łącznej wysokości 10.947,19 zł, odpowiednio na stanowisku Pomocy Administracyjnej (7.167,41 zł) oraz na stanowisku Sekretarki (3.779,78 zł).

W 2011 r. ponownie dwóch z szesnastu zatrudnionych pracowników otrzymało premie w łącznej wysokości 13.324,26 zł, odpowiednio na stanowisku Pomocy Administracyjnej (8.597,92 zł) oraz na stanowisku Sekretarki (4.726,34 zł). Były to te same dwie osoby co w 2010 r.

W 2012 r. ponownie dwie te same osoby z szesnastu zatrudnionych pracowników otrzymały premie w łącznej wysokości 13.715,73 zł, odpowiednio na stanowisku Pomocy Administracyjnej (8.875,26 zł) oraz na stanowisku Sekretarki (4.840,47 zł).

W 2013 r. ponownie dwie te same osoby z szesnastu zatrudnionych pracowników otrzymały premie w łącznej wysokości 8 035,87 zł, odpowiednio na stanowisku Pomocy Administracyjnej (3.261,90 zł) oraz na stanowisku Sekretarki (4.773,97 zł).

W 2014 r. ponownie dwie te same osoby z szesnastu zatrudnionych pracowników otrzymały premie w łącznej wysokości 17.586,47 zł, odpowiednio na stanowisku Pomocy Administracyjnej (11.944,92 zł) oraz na stanowisku Sekretarki (5.641,55 zł).

W 2015 r. ponownie dwie te same osoby z szesnastu zatrudnionych pracowników otrzymały premie w łącznej wysokości 26 176, 28 zł, odpowiednio na stanowisku Pomocy Administracyjnej (13.062,63 zł) oraz na stanowisku Sekretarki (13.113,65 zł).

W 2016 r. ponownie dwie te same osoby z szesnastu zatrudnionych pracowników otrzymały premie w łącznej wysokości 31.968,56 zł, odpowiednio na stanowisku Pomocy Administracyjnej (18.979,48 zł) oraz na stanowisku Sekretarki (12.989,08 zł).

W 2017 r. piętnastu z szesnastu zatrudnionych pracowników otrzymało premie w łącznej wysokości 44.421,88 zł. Wysokość premii wynosiła od 38,07 zł do 17.266,07 zł na stanowisku Pomocy Administracyjnej oraz od 636,91 zł do 11.828,52 zł na stanowisku Sekretarki.

Od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2018 r. dziesięciu z szesnastu zatrudnionych pracowników otrzymało premie w łącznej wysokości 20.94,64 zł. Wysokość premii wynosiła od 204,45 zł do 6.166,96 zł na stanowisku Pomocy Administracyjnej oraz od 3.030,12 zł do 3.704,50 zł na stanowisku Sekretarki.

Podsumowując, zarówno w 2008 r., jak i 2009 r. tylko jedna i ta sama osoba spośród szesnastu osób zatrudnionych w BGN otrzymała premie będąc na stanowisku Sekretarki. w latach kolejnych tj. od 2010 r. do 2016 r. dwóm i tym samym osobom spośród szesnastu osób zatrudnionych w BGN na stanowisku Pomocy Administracyjnej oraz stanowisku Sekretarki regularnie przyznawano premie. Przez ten okres kwoty premii miały tendencję wzrostową (z wyłączeniem 2013 r.). w 2016 r. osiągnęły kwotę ok. 32.000 zł. Dopiero w latach 2017 – 2018 premie przyznawano większej liczbie osób, jednakże występowały duże rozbieżności w odniesieniu do poszczególnych pracowników zatrudnionych na stanowiskach pomocniczych i obsługi. Łączna kwota premii w odniesieniu do pracowników zatrudnionych w BGN na stanowiskach pomocniczych i obsługi w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 31 marca 2018 r. wynosiła **197.417,84 zł.**

1.4.2.2. Nagrody przyznawane pracownikom merytorycznym w latach 2007 – 2018 (kwoty brutto).

Jak wynika z danych przekazanych przez Urząd m.st. Warszawy w 2007 r. w BGN nagrodzonych było 47 pracowników na stanowiskach merytorycznych tj. zajmujących się m.in. postępowaniami administracyjnymi zakończonymi wydaniem decyzji reprivatyzacyjnych. Osoby te nagradzane były cyklicznie – kwartalnie. Wyjątek stanowił Dyrektor BGN Marcin Bajko, który otrzymał 5 nagród. Za okres kwartalny nagrody osiągały wysokość od 500 zł do 12.000 zł.

W poszczególnych kwartałach łączna kwota nagród wynosiła odpowiednio: I kwartał: 97.200 zł, II kwartał: 108.940 zł, III kwartał: 93.550 zł, IV kwartał: 141.810 zł. w całym 2007 r. łączna suma przyznanych nagród wynosiła **441.500 zł**. Wysokość nagród wynosiła rocznie od 1.800 zł do 51.000 zł.

Najwyższe nagrody przyznawano osobom zajmującym stanowiska kierownicze. w 2007 r. **Dyrektor BGN Marcin Bajko otrzymał 51.000 zł** nagrody (uzasadnienie: „za osiągnięcia w pracy zawodowej (zgodnie z regulaminem wynagradzania)” oraz „szczególne osiągnięcia w pracy na rzecz m.st. W-Wy w 2007”), **zastępca Dyrektora BGN Jakub R otrzymał 37.000 zł**, a **zastępca Dyrektora BGN Izabela Budyta 28.000 zł**. Uzasadnienie dla tych dwóch nagród brzmiało „za osiągnięcia w pracy zawodowej (zgodnie z regulaminem wynagradzania)”.

W 2008 r. w BGN nagrodzonych było 50 pracowników na stanowiskach merytorycznych. Osoby te, podobnie jak w roku poprzednim, nagradzane były cyklicznie – kwartalnie. Wyjątek stanowili Dyrektor BGN Marcin Bajko i zastępca Dyrektora BGN Jakub R , którzy otrzymali po 6 nagród. Za okres kwartalny nagrody osiągały wysokość od 1.000 zł do 14.000 zł. w całym 2008 r. łączna suma przyznanych nagród wynosiła **579.178 zł**. Wysokość nagród wynosiła rocznie od 1.500 zł do 65.550 zł. Najwyższe nagrody przyznawano osobom zajmującym stanowiska kierownicze.

W 2008 r. **Dyrektor BGN Marcin Bajko otrzymał 65.550 zł** nagrody (uzasadnienie: „za osiągnięcia w pracy zawodowej (zgodnie z regulaminem wynagradzania)”; „pozytywne zakończenie ważnych dla miasta negocjacji dot. wieloletniej dzierżawy z klubem piłkarskim Legia, zakup stoku narciarskiego na Szczęśliwicach” i „szczególne osiągnięcia w pracy na rzecz m.st. W-Wy w 2008”), **zastępca Dyrektora BGN Jakub R otrzymał 56.500 zł** (uzasadnienie identyczne jak w przypadku Marcina Bajko), a **zastępca Dyrektora BGN**

Izabela Budyta 43.000 zł. (uzasadnienie: „za osiągnięcia w pracy zawodowej zgodnie z regulaminem wynagradzania”).

W 2009 r. w BGN nagrodzonych było 49 pracowników na stanowiskach merytorycznych. Osoby te nagradzane były trzykrotnie. Wyjątek stanowili Dyrektor BGN Marcin Bajko, który otrzymał 5 nagród oraz zastępca Dyrektora BGN Izabela Budyta, która otrzymała 4 nagrody. Trzy poszczególne nagrody w ciągu roku osiągały wysokość od 500 zł do 18.000 zł. w całym 2009 r. łączy suma przyznanych nagród wynosiła **415.910 zł.** Wysokość nagród wynosiła rocznie od 1.000 zł do 59.920 zł. Najwyższe nagrody przyznawano osobom zajmującym stanowiska kierownicze.

W 2009 r. **Dyrektor BGN Marcin Bajko otrzymał 59.920 zł** nagrody (uzasadnienie: „za osiągnięcia w pracy zawodowej (zgodnie z regulaminem wynagradzania)”; „przejęcie i zabudowa ul. Szczotkarskiej” oraz „wydanie ruchomości KDT, egzekucja komornicza”), **zastępca Dyrektora BGN Izabela Budyta 32.200 zł** (uzasadnienie: „za osiągnięcia w pracy zawodowej (zgodnie z regulaminem wynagradzania)” oraz „przygotowanie i przeprowadzenie przetargu na sprzedaż nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Okopowej 59”), a **Jakub R otrzymał 27.200 zł** (uzasadnienie: „za osiągnięcia w pracy zawodowej (zgodnie z regulaminem wynagradzania)”).

W 2010 r. w BGN nagrodzonych było 48 pracowników na stanowiskach merytorycznych. Osoby te nagradzane były trzykrotnie. Wyjątki stanowili Dyrektor BGN Marcin Bajko oraz raz zastępca Dyrektora BGN Jakub R , którzy otrzymali 4 nagrody. Trzy poszczególne nagrody w ciągu roku osiągały wysokość od 700 zł do 15.750 zł.

W całym 2010 r. łączy suma przyznanych nagród wynosiła **399.745 zł.** Wysokość nagród wynosiła rocznie od 1.500 zł do 15.750 zł. Najwyższe nagrody przyznawano osobom zajmującym stanowiska kierownicze. w 2010 r. **Dyrektor BGN Marcin Bajko otrzymał 44.750 zł** nagrody (uzasadnienie: „za osiągnięcia w pracy zawodowej (zgodnie z regulaminem wynagradzania)” oraz „powstanie targowiska przy ul. Marywilskiej 45”), **zastępca Dyrektora BGN Jakub R otrzymał 41.000 zł** (uzasadnienie: „za osiągnięcia w pracy zawodowej (zgodnie z regulaminem wynagradzania)” oraz „regulacja gruntów warszawskich przyjętych w trybie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy”), a **zastępca Dyrektora BGN Izabela Budyta 28.000 zł.** (uzasadnienie: „za osiągnięcia w pracy zawodowej (zgodnie z regulaminem wynagradzania)”).

W 2011 r. w BGN nagrodzonych było 48 pracowników na stanowiskach merytorycznych. Osoby te nagradzane były cyklicznie – kwartalnie. Wyjątek stanowił Dyrektor BGN Marcin Bajko, który otrzymał 5 nagród. Za okres kwartalny nagrody osiągały wysokość od 500 zł do 10.000 zł. w całym 2011 r. łączy suma przyznanych nagród wynosiła **392.134 zł**. Wysokość nagród wynosiła rocznie od 500 zł do 46.000 zł. Najwyższe nagrody przyznawano osobom zajmującym stanowiska kierownicze.

W 2011 r. **Dyrektor BGN Marcin Bajko otrzymał 46.000 zł** nagrody (uzasadnienie: „za przejęcie nieruchomości przy ul. Taśmowej” oraz „za osiągnięcia w pracy zawodowej (zgodnie z regulaminem wynagradzania)”, **zastępca Dyrektora BGN Jakub R otrzymał 32.000 zł** (uzasadnienie: „za osiągnięcia w pracy zawodowej (zgodnie z regulaminem wynagradzania)”, tak samo **zastępca Dyrektora BGN Izabela Budyta 32.000 zł** (uzasadnienie identyczne jak w przypadku Jakuba R).

W 2012 r. w BGN nagrodzonych było 49 pracowników na stanowiskach merytorycznych. Osoby te nagradzane były trzykrotnie. Wyjątek stanowili Dyrektor BGN Marcin Bajko, który otrzymał 5 nagród. Trzy poszczególne nagrody w ciągu roku osiągały wysokość od 500 zł do 10.000 zł. w całym 2012 r. łączy suma przyznanych nagród wynosiła **327.418 zł**. Wysokość nagród wynosiła rocznie od 600 zł do 10.000 zł. Najwyższe nagrody przyznawano osobom zajmującym stanowiska kierownicze.

W 2012 r. **Dyrektor BGN Marcin Bajko otrzymał 45.500 zł** (uzasadnienie: „za zaangażowanie w inicjowaniu, koordynacji i monitorowaniu działań w zakresie regulowania stanów prawnych nieruchomości objętych decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych „Specustawa”; „za osiągnięcia w pracy zawodowej (zgodnie z regulaminem wynagradzania)” oraz „zakończenie budowy Mostu Północnego”), **zastępca Dyrektora BGN Jakub R otrzymał 25.000 zł** („za osiągnięcia w pracy zawodowej (zgodnie z regulaminem wynagradzania)”), a **zastępca Dyrektora BGN Izabela Budyta 24.500 zł** (uzasadnienie identyczne jak przypadku Jakuba R).

W 2013 r. w BGN nagrodzonych było 45 pracowników na stanowiskach merytorycznych. Osoby te nagradzane były jednokrotnie. Wyjątek stanowili Dyrektor BGN Marcin Bajko, który otrzymał dwie nagrody. Nagrody osiągały wysokość od 1.200 zł do 16.380 zł.

W całym 2013 r. łączy suma przyznanych nagród wynosiła **176.380 zł**. Najwyższe nagrody przyznawano osobom zajmującym stanowiska kierownicze. w 2012 r. **Dyrektor BGN Marcin Bajko otrzymał 23.380 zł** (uzasadnienie: „za zakończony proces zbycia udziałów

m.st. Warszawy w spółce Złote Tarasy sp. z o.o.” oraz „za osiągnięcia w pracy zawodowej (zgodnie z regulaminem wynagradzania)”), **zastępca Dyrektora BGN Izabela Budyta otrzymała 15.380 zł** („za osiągnięcia w pracy zawodowej (zgodnie z regulaminem wynagradzania)”), a zastępca Dyrektora BGN Jerzy M otrzymał **12.000 zł** (uzasadnienie identyczne jak przypadku Izabeli Budyty).

Według informacji przekazanych przez Urząd m.st. Warszawy od 2014 r. Regulamin wynagradzania pracowników Urzędu m.st. Warszawy nie przewiduje wypłaty nagród. Nagrody zostały zastąpione tzw. dodatkiem motywacyjnym.

Podsumowując, w latach 2007-2008 nagrody przyznawane pracownikom merytorycznym BGN miały tendencję wzrostową, gdyż w 2007 r. wynosiły **441.500 zł**, podczas gdy w 2008 r. osiągnęły **579.178 zł**. w latach 2009-2013 nagrody miały tendencję zniżkową od **415.910 zł** w 2009 r., poprzez **399.745 zł** w 2010 r., **392.134 zł** w 2011 r., **327.418 zł** w 2012 r. do **176.380 zł** w 2013 r. Łącznie w latach 2007-2013 pracownicy BGN przeznaczyło na nagrodę kwotę **2.732.265 zł**.

W całym okresie przyznawanych nagród najwyższe kwoty przyznawano pracownikom zasiadającym na stanowiskach kierowniczych. Pierwsze miejsce zajmuje **Dyrektor BGN Marcin Bajko nadzorujący proces reprivatyzacji w Ratuszu**, który w okresie 2007-2013 uzyskał łączną kwotę **336.050 zł** nagród. Drugie miejsce zajmuje **zastępca Dyrektora BGN Jakub R**, który w okresie 2007-2013 uzyskał łączną kwotę nagród **218.700 zł**. Zaznaczyć należy, że w 2010 r. Jakub R jedną z nagród otrzymał za „**regulację gruntów warszawskich przyjętych w trybie Dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy**”. Trzecie miejsce zajmuje **zastępca Dyrektora BGN Izabela Budyta**, która w okresie 2007-2013 uzyskała łączną kwotę **203.080 zł** nagród. w latach 2014-2018 nie przyznawano nagród z uwagi na zmianę Regulaminu wynagradzania pracowników Urzędu m.st. Warszawy. w tym okresie funkcjonował tzw. dodatek motywacyjny. Wysokość dodatków motywacyjnych nie została ujawniona Komisji przez Urząd m.st. Warszawy.

1.4.2.3.Uzasadnienie dla nagród przyznawanych pracownikom merytorycznym.

Najczęstsze uzasadnienie dla nagród przyznawanych pracownikom merytorycznym BGN brzmiało następująco:

„Zasługuje na przyznanie nagrody uznaniowej, ponieważ obciążony jest ogromną ilością prowadzonych spraw i obowiązków służbowych, które znacznie przekraczają racjonalny przydział tych obowiązków. Mimo tego wykazuje zaangażowanie w pracy i jest zmotywowany”.

Z zeznań świadków przed Komisją wynika, iż nagrody przyznawano pracownikom, którzy wywiązywali się m.in. z limitu wydawania decyzji reprivatyzacyjnych, szczególnie decyzji tzw. zwrotowych.

Świadek Krzysztof Ś – główny specjalista w BGN – podczas zeznań w sprawie rozpoznawczej dotyczącej nieruchomości przy ul. Twardej 8/12 wskazał:

„(...) [Zespół koordynujący] było to ciało nieformalne, które podejmowało wiele decyzji odnośnie m.in. reprivatyzacji i nie tylko (...)”.

„(...) przełożeni nasi mówili, że góra chce od nas 300 decyzji rocznie (...) w ocenie szeregowego pracownika górą jest Prezydent bądź zastępca Prezydenta m.st. Warszawy (...)”.

Świadek Justyna W – główny specjalista w BGN – podczas zeznań w sprawie rozpoznawczej dotyczącej nieruchomości przy ul. Skaryszewskiej 11 wskazała:

„(...) mieliśmy polecenie wydawać dwie decyzje [zwrotowe] miesięcznie (...)”.

„(...) Jak przyszedłam do pracy w roku 2008 do BGN-u, to rzeczywiście informacje przekazał nam Pan Jakub R., że ma być 300 decyzji (...) rocznie (...) i brane były pod uwagę tylko decyzje zwrotowe. Brane pod uwagę to znaczy się kto najwięcej ich wydał (...) zawsze informację mieliśmy od naszych przełożonych, że to jest na polecenie Pani Prezydent Hanny Gronkiewicz-Waltz (...)”.

„(...) Mieliśmy coś takiego jak dodatki motywacyjne i ja miałam ten dodatek najniższy, tzn. bardzo niski bo to był 1%(...)” „(...)Bardzo możliwe [że liczba projektów decyzji w tym limicie dwóch miesięcznie wpływała na wysokość dodatku motywacyjnego], ale to już trzeba by było zapytać panią naczelnik [Gertruda J -F] o to jaki ona miała system premiowania dwóch decyzji miesięcznie (...)”.

„(...) Wszyscy bardziej skupiali się na tym, żeby wydać decyzji zwrotowe niż odmowne (...)”.

„(...) Jeżeli chodzi o te dwie decyzje miesięcznie, jeżeli ktoś nie przygotował projektu, to dostawaliśmy maile (...) od naszej Pani Naczelnik [Gertruda J - F], że następujące osoby np. mają limit zero albo jedną decyzję (...)”.

„(...) Raz było takie zebranie, gdzie Pan Dyrektor [Jakub R] pogratulował kilku osobom, że przygotowali najwięcej decyzji [zwrotowych] (...)”.

Podsumowując, z powyższych zeznań wynika, że nagrody przyznawane w trybie uznaniowym były uzależnione od wykonania wytycznych Prezydent Hanny Gronkiewicz-Waltz w postaci limitu wydawanych rocznie decyzji. Wytyczna Prezydent dotyczyła decyzji zwrotowych. Ta wytyczna przekazywana była pracownikom przez Jakuba R , a weryfikowana przez Gertrudę J -F . Wskazać należy, iż brak było przy tym jakiegokolwiek odniesienia do prawidłowości merytorycznej czy zgodności z przepisami prawa wydawanych decyzji. Jedynym wyznacznikiem skuteczności urzędników pracujących nad sprawami reprivatyzacyjnymi była ilość wydawanych decyzji, przewidujących tylko i wyłącznie zwrot nieruchomości. Stworzyło to wśród pracowników niebezpieczny precedens premiujący, jak najszybsze wyzbywanie się przez warszawski magistrat nieruchomości warszawskich bez względu na to, czy w danej sytuacji spełnione zostały wyznaczone przepisami prawa przesłanki, co wymagałoby jednak dokładnego zbadania. W konsekwencji proces reprivatyzacji uległby spowolnieniu. Wobec sytuacji kadrowej BGN nie możliwe było dokładne wyjaśnienie i wnikliwa ocena prawna wszystkich rozpoznawanych spraw, z uwagi na narzucony odgórnie limit wydawania pozytywnych decyzji zwrotowych. Sytuacja taka ugruntowała sposób działania biura polegający z jednej strony na nieuzasadnionym wydawaniu decyzji zwrotowych, a z drugiej strony podejmowaniu przez urzędników działań mających sztucznie podnosić ilość wydawanych decyzji np. wydawaniu kilku decyzji dotyczących jednej nieruchomości, co tylko czyniło sprawy bardziej zawiłymi i nie przyczyniało się do dokładnego ich wyjaśniania.

Powyższe prowadzić musi do wniosku, że wśród urzędników m.st. Warszawy został ukształtowany *modus operandi* w zakresie prowadzonych postępowań reprivatyzacyjnych, determinowany poleceniami pochodzącymi od ich przełożonych, który skutkował wydawaniem wadliwych prawnie decyzji, oddziałujących negatywnymi skutkami prawnymi zarówno w sferze interesów osób prywatnych, jak i SP.

1.4.2.4. Nagrody przyznane urzędnikom BGN w latach 2007-2013, którym Prokuratura postawiła zarzuty (kwoty brutto).

Należy zaznaczyć, że wśród urzędników BGN regularnie otrzymujących nagrody, znajdują się tacy, którym Prokuratura postawiła zarzuty, co zostało szczegółowo opisane w rozdziale VII części śledczej raportu „Działalność Prokuratury”. Poniżej wykaz takich urzędników:

- **Jakub R** – zastępca Dyrektora BGN (w okresie 2007-2013 uzyskał łączną kwotę **218.700 zł nagród**),
- **Gertruda J -F** – naczelnik Wydz. Spr. Dekr. i Zw. Wyzn. w BGN (w okresie 2007 – 2013 uzyskał łączną kwotę **85.847 zł nagród**),
- **Krzysztof R** – kierownik Działu Nieruchomości Dekretowych SP w Wydz. Spr. Dekr. i Zw. Wyzn. w BGN (w okresie 2007-2013 uzyskał łączną kwotę **66.750 zł nagród**),
- **Mariusz P** – kierownik Działu Nieruchomości Dekretowych SP w BGN (w okresie 2007-2013 uzyskał łączną kwotę **64.030 zł nagród**),
- **Kamil D** – inspektor w Wydz. Spr. Dekr. i Zw. Wyzn. w BGN (w okresie 2007-2013 uzyskał łączną kwotę **48.785 zł nagród**),
- **Jacek W** – główny specjalista w Wydz. Spr. Dekr. i Zw. Wyzn. w BGN (w okresie 2007-2013 uzyskał łączną kwotę **43.008 zł nagród**),
- **Jerzy M** – zastępca Dyrektora BGN (w okresie 2012-2013 uzyskał łączną kwotę **19.600 zł nagród**).

1.4.2.5. Średnie wynagrodzenie pracowników zatrudnionych w BSD z podziałem na stanowiska (stan na dzień 1 czerwca 2018 r.).

Wynagrodzenie na stanowisku urzędniczym obejmuje następujące składniki: wynagrodzenie zasadnicze, dodatek na wieloletnią pracę oraz dodatek motywacyjny. Natomiast wynagrodzenie na stanowisku pomocniczym obejmuje takie składniki jak: wynagrodzenie zasadnicze, dodatek na wieloletnią pracę oraz premię. Poniżej tabela prezentująca średnie wynagrodzenie pracowników zatrudnionych w BSD z podziałem na stanowiska (stan na dzień 1 czerwca 2018 r.):

Stanowisko	Ilość etatów	Wynagrodzenie brutto (zgodnie z angażem)
Dyrektor	1,00	18.270,00 zł
Zastępca Dyrektora	3,00	14.663,25 zł
Naczelnik Wydziału w Biurze	6,00	10.647,08 zł
Radca prawny	6,00	7.434,94 zł
Główny specjalista	26,00	6.622,87 zł
Inspektor	11,00	5.767,80 zł
Podinspektor	13,00	5.243,94 zł
Specjalista	1,00	4.329,00 zł
Referent	1,00	4.920,00 zł
Młodszy referent	3,00	4.127,33 zł
Pomoc administracyjna (stanowisko pomocnicze)	14,50	3.266,76 zł
Sekretarka (stanowisko pomocnicze)	4,00	3436,75 zł
Suma	89,5	

1.4.3. Urzędnicy (ze szczególnym uwzględnieniem świadków, którzy zeznawali przed Komisją w postępowaniach rozpoznawczych oraz ogólnych)

1.4.3.1. Uprawnienia ustawowe Komisji do wzywania świadków.

Zgodnie z pierwotnym brzmieniem art. 17 ust. 1 ustawy o Komisji, obowiązującym do dnia 14 marca 2018 r. w toku postępowania rozpoznawczego Komisja przeprowadza rozprawę.

Na mocy art. 1 pkt. 15 ustawy nowelizującej z 26.01.2018 r. ustawodawca nadał nową treść art. 17 ust. 1 w brzmieniu: „W toku postępowania rozpoznawczego Komisja może przeprowadzić rozprawę.”

W pierwotnej wersji przepis art. 17 ust. 1 przewidywał wymóg obligatoryjnego przeprowadzenie rozprawy. Wprowadzenie przez ustawodawcę znowelizowanej treści art. 17 ust. 1 umożliwiło „Komisji nieprzeprowadzanie rozprawy m.in. gdy nie zapewni to przyspieszenia lub uproszczenia postępowania oraz gdy nie zachodzi potrzeba uzgodnienia interesów stron, jak również gdy nie jest to potrzebne dla wyjaśnienia sprawy” (druk sejm. Nr 2033, Sejm VIII kadencji).

1.4.3.2. Urzędnicy zeznający przed Komisją w toku rozpraw przeprowadzonych w toku postępowań rozpoznawczych.

Celem wyjaśnienia nieprawidłowości i uchybień w działalności organów i osób prowadzących postępowania w przedmiocie wydawania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, Komisja wzywała urzędników zatrudnionych w Urzędzie m.st. Warszawy w charakterze świadków do złożenia zeznań podczas rozpraw przeprowadzanych w toku postępowań rozpoznawczych. Od powstania Komisji w toku postępowań rozpoznawczych przeprowadzono łącznie 27 rozpraw (w 2017 r. przeprowadzono 16 rozpraw; w 2018 r. przeprowadzono 10 rozpraw; w 2019 r. przeprowadzono 1 rozprawę). w trakcie wszystkich rozpraw przeprowadzonych w postępowaniach rozpoznawczych Komisja przesłuchiwała łącznie 110 świadków. Jednym z głównych wątków podczas przesłuchiwania przed Komisję świadków było wyjaśnienie nieprawidłowości w działalności organów wydających decyzje reprivatyzacyjne.

Poniżej przedstawiona została pełna lista urzędników, radnych m.st. Warszawa oraz radnych dzielnic, którzy w charakterze świadków złożyli zeznania w toku rozpraw przeprowadzonych przez Komisję w postępowaniach rozpoznawczych.

1. Jarosław Józwiak (Wiceprezydent m.st. Warszawy w latach 2014-2016) przed Komisją składał zeznania:

- w dniu 5 października 2017 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt R 5/17 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy d. ul. Wielka 6/Złota 19;
- w dniu 5 października 2017 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt R 6/17 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy d. ul. Zielna 7/Złota 17,

- w dniu 5 października 2017 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt R 7/17 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy d. ul. Wielka 2/Chmielna 50;

2. Jacek Wojciechowicz (Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy w latach 2006–2016) przed Komisją składał zeznania:

- w dniu 25 lipca 2017 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt R 3/17 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Sienna 29;

3. Mirosław Kochalski (Prezydent m.st. Warszawa w okresie od dnia 9 lutego 2006 r. do dnia 20 lipca 2006 r.) przed Komisją składał zeznania:

- w dniu 31 października 2017 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt R 11/17 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Nabelaka 9;

4. Marcin Bajko (Dyrektor BGN Urzędu m.st. Warszawy w latach 2005-2016) przed Komisją składał zeznania:

- w dniu 29 czerwca 2017 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt R 1/17 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Twardej 8/12,
- w dniu 29 czerwca 2017 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt R 2/17 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Twardej 10,
- w dniu 4 grudnia 2017 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt R 4/17 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Noakowskiego 16;

5. Jerzy M (p.o. Zastępcy Dyrektora BGN Urzędu m.st. Warszawy w latach 2012/2013 do 2016) przed Komisją składał zeznania:

- w dniu 26 czerwca 2017 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt R 1/17 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Twardej 8/12,
- w dniu 26 czerwca 2017 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt R 2/17 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Twardej 10;

6. Piotr Rodkiewicz (Dyrektor BSD Urzędu m.st. Warszawy – do obecnie) przed Komisją składał zeznania:

- w dniu 25 lipca 2017 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt R 3/17 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Sienna 29,
- w dniu 31 października 2017 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt R 11/17 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Nabelaka 9;

7. Gertruda J -F (Naczelnik Wydz. Spr. Dekr. i Zw. Wyznan. BGN Urzędu m.st. Warszawy w latach 2003-2016) przed Komisją składała zeznania:

- w dniu 6 marca 2019 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt KR III R 58/18 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Bora Komorowskiego;

8. Mariusz P (główny specjalista, a następnie kierownik w BGN Urzędu m.st. Warszawy) przed Komisją składał zeznania:

- w dniu 5 października 2017 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt R 5/17 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy d. ul. Wielka 6/Złota 19,
- w dniu 5 października 2017 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt R 6/17 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy d. ul. Zielna 7/Złota 17,
- w dniu 5 października 2017 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt R 7/17 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy d. ul. Wielka 2/Chmielna 50,
- w dniu 12 lipca 2018 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt R 9/18 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Mokotowskiej 40;

9. Krzysztof Ś (główny specjalista w BGN Urzędu m.st. Warszawy w latach 2007-2016) przed Komisją składał zeznania:

- w dniu 29 czerwca 2017 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt R 2/17 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Twardej 10;

10. Jerzy P (główny specjalista w BGN Urzędu m.st. Warszawy) przed Komisją składał zeznania:

- w dniu 16 kwietnia 2018 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt R 3/18 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Dahlberga 5 róg Bolecha 21;

11. Krystyna P (główny specjalista w BGN Urzędu m.st. Warszawy) przed Komisją składała zeznania:

- w dniu 16 kwietnia 2018 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt R 3/18 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Dahlberga 5 róg Bolecha 21;

12. Mariola W (główny specjalista w BGN Urzędu m.st. Warszawy) przed Komisją składała zeznania:

- w dniu 5 października 2017 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt R 5/17 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy d. ul. Wielka 6/Złota 19;
- w dniu 5 października 2017 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt R 6/17 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy d. ul. Zielna 7/Złota 17,
- w dniu 5 października 2017 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt R 7/17 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy d. ul. Wielka 2/Chmielna 50;

13. Krzysztof R (główny specjalista następnie kierownik działu w BGN Urzędu m.st. Warszawy) przed Komisją składał zeznania:

- w dniu 16 listopada 2017 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt R 14/17 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Hoża 25a,
- w dniu 6 marca 2019 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt KR III R 58/18 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Bora Komorowskiego;

14. Anna Z (główny specjalista w BGN Urzędu m.st. Warszawy) przed Komisją składała zeznania:

- w dniu 16 stycznia 2018 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt R 19/17 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Łochowskiej 38;

15. Robert P (główny specjalista w BGN Urzędu m.st. Warszawy) przed Komisją składał zeznania:

- w dniu 24 maja 2018 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt KR III R 21/17 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Szarej 1,3,5,7/Czerniakowskiej;

16. Marek Andruk (Burmistrz Dzielnicy Wola w latach 2006-2010) przed Komisją składał zeznania:

- w dniu 16 kwietnia 2018 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt R 3/18 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Dahlberga 5 róg Bolecha 21;

17. Wojciech Zabłocki (Burmistrz Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy w latach 2016-2018) przed Komisją składał zeznania:

- w dniu 16 stycznia 2018 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt R 19/17 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Łochowskiej 38;

18. Wojciech Bartelski (radny Dzielnicy Śródmieście w latach 2002-2006, Burmistrz Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawa w kadencji 2006-2010) przed Komisją składał zeznania:

- w dniu 24 maja 2018 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt KR III R 21/17 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Szarej 1,3,5,7/Czerniakowskiej;

19. Jerzy B (radca prawny – pełnomocnik m.st. Warszawy) przed Komisją składał zeznania:

- w dniu 12 lipca 2018 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt R 9/18 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Mokotowskiej 40;

20. Bartosz Dominiak (radny Warszawy w kadencji 2006-2010) przed Komisją składał zeznania:

- w dniu 25 lipca 2017 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt R 3/17 na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Siennej 29.

1.5. Nieprawidłowości w procesie wydawania decyzji reprivatyzacyjnych, związane z organizacją i nadzorem nad BGN.

1.5.1. Nieodpowiedni nadzór Prezydenta m.st. Warszawy Hanny Gronkiewicz-Waltz i brak reakcji na nieprawidłowości w reprivatyzacji

Pracownicy BGN sporządzali notatki dotyczące kwestii reprivatyzacji najważniejszych nieruchomości warszawskich. Wydanie decyzji zwrotowej uzależnione było także od złożenia akceptacji na wszystkich szczeblach drogi służbowej od referenta sprawy, poprzez naczelnika, aż do Zastępcy Dyrektora. Prezydent m.st. Warszawy miała także szeroką wiedzę na temat zwrotu poszczególnych nieruchomości i nierzadko ingerowała w postępowania reprivatyzacyjne np. żądając zmiany odmownej decyzji. w ujęciu historycznym, aż do 2011 r. nadzór nad działalnością BGN sprawował Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy Andrzej Jakubiak. Następnie, w późniejszym okresie tj. od 2011 r. do 2014 r. BGN nadzorowała osobiście Prezydent m.st. Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz. Od 2014 r. BGN nadzorowane było przez Zastępcę Prezydenta m.st. Warszawy Jarosława Józwiaka.

1.5.1.1. Krzysztof Ś :

- 1. „Ja w swoim referacie spotkałem się, z co najmniej jedną taką sprawą, gdzie od przełożonych uzyskałem informację, że pani Prezydent, życzy sobie zmiany decyzji podjętej przez BGN.” „To była nieruchomość położona nieopodal dawnego pl. Karcelaka. To jest na skrzyżowaniu Towarowa, Okopowa, al. Solidarności.” „Tam była wydana decyzja odmowna. Przez Biuro.” „Ówczesny zastępca dyrektora miał być wezwany do pani Prezydent i pani Prezydent żądała zreferowania sprawy i na koniec powiedziała, tu cytuję, to są słowa, które usłyszałem od pani Gertrudy J F „zawiodłam się na panu, panie dyrektorze” i nakazała podjąć czynności w kierunku zmiany tej decyzji i takie czynności były podejmowane.”*
- 2. „Ja nie posiadałem żadnych upoważnień w ramach prowadzonych czynności, żadnych pełnomocnictw, wszelkiego rodzaju pisma, projekty pism, które sporządzałem w danych sprawach podlegały akceptacji moich przełożonych, czyli bezpośrednio moich przełożonych, czyli kierownika działu, naczelnika wydziału, pośrednio moich przełożonych, zastępcy dyrektora, dyrektora Biura, zastępcy Prezydenta i Prezydenta. Natomiast do moich głównych obowiązków należało gromadzenie dokumentacji w sprawach reprivatyzacyjnych.”*

J -F . Oni byli moimi bezpośrednimi zwierzchnikami. Pośrednim był pan M , pan Bajko.”

9. *„Jak się okazuje nieprawidłowości w procesach reprivatyzacyjnych może być wiele. Ja w czasie swojej pracy w urzędzie miasta stołecznego niejednokrotnie rozmawiałem ze swoimi zwierzchnikami, że takie nieprawidłowości występują. Raportowałem im o tym, niestety w urzędzie nie było praktyki pisemnego powiadamiania przełożonych o jakieś wątpliwościach etc. Nie wiem, czy to było zrobione celowo czy nie celowo, ale nie było takiej praktyki. Kiedy w lipcu 2016 roku wraz z żoną adoptowaliśmy naszego wówczas dwumiesięcznego syna postanowiliśmy, że musimy pewne rzeczy w swoim życiu uregulować, dojazdy do Warszawy kilkadziesiąt kilometrów w jedną stronę wymagało ode mnie dużej mobilności i chciałbym, chciałem bardziej poświęcić się rodzinie. w sierpniu 2016 roku, dokładnie 29 sierpnia złożyłem na ręce Prezydent miasta stołecznego Warszawy wypowiedzenie umowy o pracę. To jest to wypowiedzenie. 29 sierpnia 2016 roku. Przyczyną tego wypowiedzenia umowy o pracę była utrata zaufania do urzędu, do Pani Prezydent zarówno takim zakresie szerokim i jaki dużo węższym. Pani Prezydent mówiła, iż panuje nad sytuacją, przeprowadza różnego rodzaju audyty, kontrolę, powoływała się, bodajże w jednej z rozmów na audyt, który miał być przeprowadzony w sprawie nieruchomości Chmielna 70, jednak ja dysponuje pismem dyrektor Biura Prawnego z dnia 6 września 2016 roku, które zaprzecza. Żadnego audytu do dnia 29 sierpnia 2016 roku w sprawie Chmielnej nie było. To jest to pismo”.*

1.5.1.2. Marcin Bajko:

- *„Wydaje mi się jedno, że, przynajmniej z tych rozmów, które odbyłem przynajmniej w roku 2013, wynikało, że Pani Prezydent ogólnie o procesach prywatyzacji wiedzę miała dużą.”*
- *Odnosząc się bezpośrednio do reprivatyzacji nieruchomości położonej przy ulicy Noakowskiego 16: „Więc jakby zwróciłem uwagę z różnej korespondencji, około 2008. Natomiast rozmowy z panią prezydent, takie bardziej rozbudowane, wielo- może nie godzinne, ale na pewno wielominutowe, kilkukrotne, były w dużym natężeniu w 2013 przed referendum i 2014 przed... przed kolejnymi wyborami samorządowymi.” Dalej świadek wskazał, że: „(...) w związku z tą wiedzą przeprowadziłem, czy przeprowadziła ze mną pani prezydent szereg rozmów. To były rozmowy zarówno bezpośrednie, jak i telefoniczne. Z tych rozmów wynikała... przede wszystkim wynikały pytania pani prezydent, co się w takich okolicznościach dzieje, co można zrobić, jakie są uprawnienia, jakie są obowiązki organów. I wnioski oparte o Kodeks*

postępowania administracyjnego. Jakby konkluzja tych naszych rozmów była mniej więcej taka, że w sytuacji gdyby było potwierdzone, nie... nie chodzi tylko o plotki, że ktoś sfałszował dokumentację, tylko gdyby to było potwierdzone wyrokiem sądu lub jakiegoś organu administracji, wtedy można by zastosować przepisy dotyczące wznowienia postępowania i stwierdzenia nieważności decyzji. (...) Szereg rozmów dotyczyło właśnie różnych aspektów, również tego, czy zaszły tam nieodwracalne skutki prawne, które są przeszkodą do rozpatrzenia takiej decyzji. To znaczy do wznowienia postępowania i rozpoznania go w taki sposób, że stwierdza się nieważność, no to było bardzo wiele wątków poruszonych w ten sposób”.

- Świadek wskazał, że Prezydent m.st. Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz miała możliwość zapoznania się z aktami własnościowymi nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 16. Omawiając sprawę tej nieruchomości ze świadkiem, najbardziej Prezydent interesowało: „To znaczy pani prezydent oczekiwała ode mnie nakreślenia, jakie są w ogóle możliwości prawne i obowiązki prawne, wynikające z... z tej decyzji. I na tym tle jakby długo opowiadałem, co to znaczy właśnie, tak jak na początku wspominałem, co to znaczy wznowienie postępowania, jakie są... jakie są przesłanki wznowienia, jakie mogą być skutki tego wznowienia, łącznie z faktem na przykład, że w pewnym..., w pewnej sytuacji wchodzi w grę zapis przepisu 417 i 417¹ Kodeksu cywilnego, że być może w sytuacji wyrządzenia jakiejś szkody nabywcy, musiałby odpowiadać za to wszystko Skarb Państwa. Więc jakby bardzo szeroko starałem się powiedzieć, jakie są normy prawne”.

- Na okoliczność zamieszkiwania lokatorów w nieruchomości położonej przy Noakowskiego 16 świadek wskazał, że: „docierały [przyp. autora – docierały informacje dotyczące problemów społecznych przy Noakowskiego 16], bo to były pisma skierowane prosto do pani prezydent, ewentualnie do BGN trafiały już po dekretacji lub kopiach, a więc wiedza o tym, że osoby... że są tam lokatorzy i w jakiś sposób cierpią, no na pewno taka wiedza była”.

- „To znaczy wydział był zorganizowany w taki sposób, że posiadał swoje władze w postaci kierowników i naczelników, i dyrektora odpowiedzialnego za to, który zresztą brał odpowiedzialność, podpisując decyzję. No nie było możliwe... Notabene, tam jeszcze w tym brał zawsze prawnik udział, więc, no trudno mi powiedzieć, w jaki sposób jeszcze bardziej można to nadzorować.”

- „BGN nigdy nie było właściwe w likwidacji liceum, gimnazjów, szkół itd. My tylko sygnalizowaliśmy i ten sygnał był takim ogólnym sygnałem na temat 110 czy 116 szkolnych nieruchomości obciążonych roszczeniami, to był sygnał jeden z korespondencji z panią prezydent i myśmy informowali, że również ta twarda i po tej informacji, to było w połowie

2013 r., zostałem zaproszony na spotkanie, które organizowało centrum komunikacji społecznej, czyli wtedy odpowiedzialne przed jeszcze wtedy nie prezydentem Józwiakiem. To było spotkanie, jeśli dobrze pamiętam, ze strony miasta były jeszcze osoby z biura oświaty, z centrum komunikacji społecznej, chyba ktoś od burmistrza, ktoś ze strony władz szkoły, ale chyba nie na poziomie dyrektora, ale bardziej to grono społeczne, rodzice itd. Na tym spotkaniu zostałem poproszony o to, że po pierwsze, że to jest jakieś kolejne spotkanie dotyczące Twardej, o tym mnie poinformowano i żebym coś powiedział na temat roszczeń. Ja próbowałem się dopytać, co było na poprzednich spotkaniach, bo warto by wiedzieć jakie zapytały ustalenia. Ja się dowiedziałem, że pani prezydent zdecydowała o likwidacji, bo szkół nie powinno być w Śródmieściu. Taka wypowiedź padła, ona była pośrednio, więc ja teraz tego nie przypisuje pani prezydent, bo to mogło być różnie. Powiedziałem, jakie są roszczenia. To państwo macie w aktach, one na pewnym poziomie zostały przedstawione. Później, chyba przez ten CKS przygotowany został wniosek na zespół i ten wniosek był bardzo szeroko omówiony, w kontekście tego, że te roszczenia doprowadzą do likwidacji szkoły. I wtedy już usłyszałem od pani prezydent bezpośrednio, nie pamiętam czy bezpośrednio na tym zespole koordynacyjnym, może chwile później, bo czasami zostawałem i jakieś mi tam wytyczne dawała. **I jakby potwierdziła dokładnie, że nie powinno być szkół w Śródmieściu i, że nie ma potrzeby jakiegos takiego ratowania na siłę.** Dlaczego w ogóle o tym powiedziała? Dlatego, że rozmowy podjęte z panem M , one nawiązywały do pewnego pisma, czy pewnych rozwiązań wypracowanych wstępnie przez chyba radę rodziców i pana M , że potencjalnie istnieje możliwość podzielenia się tą nieruchomości, tzn., żeby on wybudował swoje budynki wysokościowe z przodu, a z tyłu żeby się znalazło miejsce na Twardą, na odbudowanie tego”.

- „Była rozmowa na temat pana M , bezpośrednio z panią prezydent, ale również z panem Józwiakiem. Funkcjonowanie w urzędzie, wymagało rozmów telefonicznych, zarówno pani prezydent do mnie dzwoniła, coś omawialiśmy, często to było ad hoc, na przykład było spotkanie z burmistrzami, coś trzeba było wyjaśnić. Czasami dzwoniłem ja. Często były prośby, żebym został po zespole koordynacyjnym, przyjechał po coś. To było wtedy omawiane. To nie miało sformalizowanej procedury, że zostawia się notatkę i coś na tym pisze prezydent. I to nie było wprowadzone za Jakubiaka i nie było kontynuowane”.

- „Pani prezydent wiedziała o wszystkim... i o zasadach, i o tym co się dzieje w zakresie reprivatyzacji. Mieliliśmy od niej oczekiwania, żeby pomogła zmienić tą ustawę, bo tak naprawdę to powinna być jej rola”.

- „W 2014 prezydent Józwiak, który nadzoruje również aktywnie, zapoznaje się z dokumentacją, przekazuje informacje pani prezydent. w całym tym zakresie, jak powiedziałem, spraw wprost było około 200, tak liczę mniej więcej jako 1/3 wszystkich. Chciałem jeszcze podkreślić, że te 600 spraw w ciągu 10 lat, to było 60 spraw rocznie, czyli 60 dni, czyli w każdym tygodniu a w niektórych nawet dwa razy byłem na zespole koordynującym i przedstawiałem swoje stanowisko, współpracowałem z innymi prezydentami. Czy pani prezydent wiedziała? Tak wiedziała, było dużo spotkań, spotkań z osobami, które się skarżyły, z moją obecnością, z obecnością zastępców, pani prezydent podejmowała różne decyzje, spotkań z politykami, z burmistrzami, z radnymi dzielnic, z radnymi rady. Tam też były poruszane tematy, one zawsze paliły, najczęściej poruszano tematy reprivatyzacji. Pani prezydent miała taki zwyczaj, wynikało to chyba z zarządzenia. Podpisywała wszystkie projekty uchwały, które były do rady kierowane, i tam przecież było bardzo wiele uchwał rady, które dotyczyły reprivatyzacji, później były dyskusje na ten temat, więc podpisując uzasadnienie musiała wiedzieć. Ja zresztą mam tu jeden z dokumentów, dokładnie mówiący o Twardej, gdzie podpis pani prezydent figuruje. Otóż w tych wszystkich rozmowach czasami przyjmowała do wiadomości czasami podpowiadała, co robić dalej”.

- „Bardzo przybliżony, tak, dokładnie tak. Trzeba jasno powiedzieć jedną rzecz, to nie dotyczyło wszystkich spraw reprivatyzacyjnych. Dotyczyło ważniejszych, które wiązały się z ograniczeniem funkcjonowania przedszkola itd. Jeżeli nie był to zespół koordynacyjny, to była rozmowa bezpośrednia z panią prezydent. Pani prezydent mówiła, proszę poinformować rzecznika prasowego, żeby wiedział, jeżeli ktoś napisze pismo lub artykuł. Ta decyzja była bardziej przyjęciem do wiadomości, a nie nakazaniem do wydawania, wskazaniem, żeby z kimś to skoordynować”.

1.5.1.3. Jerzy M :

- „Za pierwszej kadencji pani prezydent, BGN podlegał bezpośrednio pani prezydent Hanny Gronkiewicz-Waltz, później zostaliśmy przeniesieni pod nadzór zastępcy prezydenta pana Jarosława Józwiaka”.

- „(...) Wszystkie sprawy wrażliwe społecznie, to znaczy przedszkole, szkoła, boisko, Placówka opieki zdrowotnej, wszystkie takie sprawy przed podpisaniem, wiedzę o tym przekazywałem dyr. Bajko. Szef z taką wiedzą, którą mu przekazywałem, informował prezydent, iż jest projekt decyzji zwrotowej nieruchomości, tzw. wrażliwych społecznie i bez akceptacji nigdy nie

podpisałem decyzji, jeśli p. prezydent ma wiedzę, jeśli będą podejmowane żadne inne działania np. ochrony jej dotychczasowej funkcji”.

- „(...) nie uczestniczyłem w spotkaniach z prezydent, w takich sprawach z prezydentem jak i z wiceprezydentem spotykał się mój przełożony Marcin Bajko, w moim przekonaniu uzyskiwał akceptację w takich sprawach, jakie wskazałem, taką zwrotną informację otrzymywałem. Nie jestem stanie zeznać na okoliczności, których nie byłem świadkiem”.

- „(...) ja traktowałem je jako wrażliwe i przez takie traktowanie kierowałem informację przed wydaniem decyzji do przełożonego, który konsultował z p. prezydent lub jej zastępcami, w tym sensie była to sprawa wrażliwa. Czy ta sprawa była szczególnie skomplikowana. Czy szczególnie nie wiem, ale była skomplikowana: dotyczyła osoby z roszczeniami do innych nieruchomości, chyba boisko, więc z tego powodu była traktowana ekstraordinaryjnie. Dyr. Bajko prowadził rozmowy zaspokojenia roszczeń z właścicielem roszczeń lub jego pełnomocnikiem lub obojgiem, jaki był przebieg nie wiem, bo nigdy w nich nie uczestniczyłem, proszę pytać dyrektora. Czy skutkowało to powołaniem specjalnego zespołu prawnego? Według mnie nie, sprawa znajdowała się pod osobistą opieką mojego przełożonego, bo nie w każdej osobiście się angażował. Pod tym kątem była to sprawa szczególna, wreszcie, mimo że nie było zespołu prawnego, konsultacje jakie prowadził z naczelnikiem wydziału, Biurem Prawnym Urzędu m.st. Warszawy, z radcami prawnymi BGN myślę, że również prowadził mój przełożony, ale ja tej wiedzy szczegółowej nie mam”.

1.5.1.4. Mariusz P :

- „Noakowskiego 16, jest 2004 rok, powiem szczerze, że jak byłem wtedy kierownikiem dopiero od roku, ostatnio sobie to próbowałem odświeżyć, ale to bardziej informacje z mediów zbieram niż z pamięci, bo to jest już... (...) To co być może było tak jak, tak jak powiedział Krzysztof Ś , że ta teczka była pobrana po to, żeby skserować jakąś dokumentację i do jakiejś tam oceny. (...) Natomiast jechała na Bankowy tak jak on stwierdził. (...) Nie wiem komu on osobiście przekazał, bo to nie wiem czy to było przez kierowcę, nie śledziłem takich sytuacji. (...) To Bankowy to przynajmniej zastępca prezydenta, tak”.

Przywołane powyżej zeznania świadczą o dobrym rozeznaniu Prezydent m.st. Warszawy w prowadzonych przez BGN postępowaniach prywatyzacyjnych, a nawet nadzorowaniu prac tegoż organu. Hanna Gronkiewicz-Waltz wielokrotnie konsultowała z Marcinem Bajką okoliczności prawne postępowań dekretowych w kontekście obowiązków i uprawnień organów, a także dopuszczalnych w tym zakresie

działań prawnych oraz ustalała kierunki rozstrzygnięć, co do stosowania przepisów o stwierdzeniu nieważności decyzji lub wznowienia postępowania. Dodatkowo o rozeznaniu w sprawach świadczyć miał fakt, że pisma przed zadekretowaniem ich na pracowników BGN kierowane były bezpośrednio do Prezydenta m.st. Warszawy. Wskazane okoliczności bezpośrednio świadczą o kompleksowej wiedzy jaką musiała posiadać Hanna Gronkiewicz-Waltz w zakresie procedur i przebiegu toczących się postępowań prywatyzacyjnych nieruchomości warszawskich. Hanna Gronkiewicz-Waltz nie poprzestawała przy tym na pozyskiwaniu informacji o sprawach, ale aktywnie uczestniczyła w nadawaniu poszczególnym sprawom konkretnego kierunku działania, rozmawiając o tym i wydając polecenia w ramach zespołu koordynacyjnego oraz w bezpośrednich rozmowach z osobami pełniącymi kierownicze funkcje w BGN. Z kolei BGN funkcjonowało w systemie hierarchicznym z uwzględnieniem udziału kierowników, naczelników oraz dyrekcji. Wytyczne wydawane bezpośrednio przez Hannę Gronkiewicz-Waltz realizowane były w praktyce przy wykorzystaniu obowiązującej w urzędzie drogi służbowej i miały decydujący wpływ na rozstrzygnięcia w konkretnych postępowaniach reprivatyzacyjnych. w sytuacji znacznego zaangażowania się przez Hannę Gronkiewicz-Waltz w prowadzone przez BGN postępowania reprivatyzacyjne, w tym przeglądanie akt administracyjnych oraz szczegółowe rozmowy o ich przebiegu, nie sposób przyjąć, by Hanna Gronkiewicz-Waltz mogła nie zdawać sobie sprawy z utrwalonej w BGN praktyki błędnego określania kręgu spadkobierców oraz nieokreślania wartości zwracanych nieruchomości, poprzez zlecenie wycen.

Zeznania świadków pokazują również jasno, że Hanna Gronkiewicz-Waltz osobiście ingerowała w prowadzone przez urzędników BGN postępowania reprivatyzacyjne, w tym również postępowanie dotyczące zwrotu kamienicy przy ul. Noakowskiego 16, w której to sprawie posiadała interes faktyczny. Do przedmiotowej nieruchomości roszczenia posiadali bowiem członkowie najbliższej rodziny Hanny Gronkiewicz-Waltz – mąż Andrzej W oraz córka Dominka W -K . Hanna Gronkiewicz-Waltz miała więc interes faktyczny w tym, by nie doszło do wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnej, której bezpośrednimi beneficjentami byli jej mąż oraz córka. w tym celu podejmowała określone działania, korzystając przy tym z zajmowanego stanowiska. Powyższe okoliczności wskazują jednoznacznie, że piastująca stanowisko Prezydenta m.st. Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz nie była w stanie

oddzielić interesu prywatnego od publicznego, wykorzystując swoje wpływy na działanie Urzędu m.st. Warszawy do realizacji prywatnych interesów.

1.5.2. Nieprawidłowy sposób przeprowadzania kontroli w BGN

Opisywany przez pracowników BGN sposób przeprowadzania kontroli w prowadzonych tam postępowaniach reprivatyzacyjnych sprowadzał się niemal wyłącznie do sprawdzania zgodności terminów z przepisami k.p.a.

1.5.2.1. Marcin Bajko:

- „Oprócz ochrony chcieliśmy żeby pani prezydent pomogła nam w kilku rzeczach. Ja o tym powiedziałem, 66 kontroli w naszym zakresie. Co robi kontrola w zakresie urzędników oparta na k.p.a.. Sprawdza terminy. Bo to jest najważniejsze. Czy termin wydania jest odpowiednio przestrzegany. I co się dzieje przy sprawach dekretowych, tam również terminy są badane. Ludzie zamiast patrzeć czy jest odpowiednio ustalony krąg spadkobierców, czy są wątpliwości wyjaśnione, to jest napisane, że terminy k.p.a. są nieprzestrzegane. Jak mają być przestrzegane, jak wnioski są złożone w 1949 roku. Teraz mamy 2017. To były dokumenty podpisane przez panią prezydent. Powinna się zastanowić nad pewnymi rzeczami. Dzięki prezydentowi Jakubiakowi udało się jedno z takich zaleceń pokontrolnych wstrzymać, to zalecenie pokontrolne, gdzie pani prezydent przygotowany dokument przez biuro kontroli podpisała w taki sposób, że skutkowało to praktycznie wyrzuceniem z domów, nie wiem czy dziesiątek tysięcy ludzi”.

- „Każda kontrola bada aspekt, który jest w jej pełnomocnictwie, zawsze był poruszany aspekt wydawania decyzji terminowo, w związku z tym każda kontrola, która dotyczyła biura o takim aspekcie pisała, że takie decyzje są wydawane nieterminowo, bo nie są przestrzegane terminy k.p.a. Było dużo dyskusji na ten temat, bo jak przestrzegać terminów k.p.a. w sytuacji, kiedy te wnioski mają 70 lat. Natomiast jeśli chodzi o element pewnej presji na pracowników, no to jeżeli przychodzi jednak polecenie na temat stosowania k.p.a., to jest to presja, w szczególności w tym wydziale o bardzo dużej wadze, również reprivatyzacyjnych. Tak naprawdę ten wydział, on był tym najbardziej obciążony, ponieważ to on miał problemy z przestrzeganiem tych terminów, to tutaj te problemy związane z dekretem powodowały, że tego się nie dawało robić”.

- „(...) jako podmiot kontrolowany, gdzie kontrolujący na to ciągle zwracają uwagę i w rozmowach z np. i z pracownikami, że jest to pewien element presji, więc to tłumaczenie nie do końca było jakby odczytywane jako prawdziwe, rozwinąłbym to nawet jeszcze. To nie tylko

kontrola, ja pamiętam, że już chyba w sierpniu czy lipcu zeszłego roku, gdy jeszcze pracowałem w urzędzie, byłem wzywany na dywanik przez sekretarza, który stawiał zarzuty, uwagi nt. terminowości odpowiedzi na pisma. Oczywiście to jest bardzo ważne w każdym urzędzie, trzeba terminowo odpowiadać na pisma. Tylko proszę państwa, jeżeli to się odnosi do wydziału dekretowego, a głównie tam się odnosiło, i ja byłem na dywaniku, i pani naczelnik itd. I tam jest powiedziane że 14, 15, 20 dnia pism nie jest odpowiedziane w terminie. To naprawdę jest duży dysonans pomiędzy tym, co oni mają robić, czyli badać w tych aktach, czytać to wszystko, układać te tabelki, a z tym, że nie odpowiada się komuś na pismo, które jest czasem bardzo ogólne, które czasem wymaga sięgnięcia do kilku organów. Bo my pamiętajmy, nie tylko akta były u nas, akta nie znajdowały się w BGN zazwyczaj, tylko były w różnych miejscach rozsypane, bo to były akta związane z sądem, akta wieczystoksięgowe itd.

Sposób przeprowadzania kontroli w BGN nie przystawał do specyfiki rozpoznawanych tam spraw reprivatyzacyjnych, a tym samym nie mógł ujawniać nieprawidłowości i błędów w decyzjach reprivatyzacyjnych, skupiając się niemal wyłącznie na przewidzianych w k.p.a. terminach, obowiązujących w modelowym postępowaniu administracyjnym. Brak skutecznych mechanizmów kontrolnych sprzyjał utrwalaniu nieprawidłowości podczas prowadzenia postępowań reprivatyzacyjnych.

1.5.3. Brak jednolitych zasad do długości trwania postępowań

W całym okresie prowadzenia przez BGN postępowań reprivatyzacyjnych brak było jednolitych zasad określających długość trwania takich postępowań oraz priorytet w kolejności załatwiania spraw. Prowadziło to do sytuacji, w której niektóre sprawy załatwiano w ciągu niespełna kilkudziesięciu miesięcy, zwracając nieruchomości, natomiast inne postępowania trwały nawet kilkanaście lat, bez wydania rozstrzygnięcia w sprawie. Nie sposób przy tym uznać, że kierowano się względami sprawiedliwości społecznej, poprzez wynagrodzenie krzywd, jakich doświadczyli w czasach komunistycznych dawni właściciele nieruchomości warszawskich, skoro zdarzały się przypadki priorytetowego wydawania decyzji zwrotowych na rzecz osób niezwiązanych z dawnymi właścicielami nieruchomości, które uzyskały roszczenia, nierzadko w bulwersujących okolicznościach. Występowały także przypadki ingerowania w szybkość postępowania przez pełnomocników stron oraz władze m.st. Warszawy.

1.5.3.1. Jerzy M

- „W sprawach dekretowych rozpatrywanych w poprzednim systemie, do końca lat osiemdziesiątych, po zmianie ustroju, te sprawy nie są prowadzone z zachowaniem 30-dniowego terminu k.p.a. Jeżeli w sprawie jest zebrany materiał pozwalający na rozstrzygnięcia, szczególnie zawiadomienie z art. 10 k.p.a. do stron, to nie ma przesłanek do dalszej zwłoki w działaniu. To nie tak, że ktoś przyszedł do mnie i powiedział „w dniu dzisiejszym X masz wydać decyzję Y” sprawy są prowadzone, gdy dojrzewały do rozstrzygnięcia, z zebrany materiał, krok po kroku były regulowane. Gdy trwały rozmowy z właścicielem roszczeń, dlatego że był również posiadaczem roszczeń do kilku innych nieruchomości w tym również oświatowej - chyba boisko szkolne przy Foksal, nie jestem pewien, ale tak mi się wydaje. Próba uratowania tej nieruchomości była powodem do prowadzenia rozmów przez przełożonych, zwłaszcza dyr. Bajko, szczegółów tych rozmów ja nie znam”.

- „Nie otrzymałem fizycznie polecenia podpisania tej decyzji. Podpisy, które składałem będąc p.o. zastępcy dyrektora BGN, składałem w moim przekonaniu świadomie”.

- Na pytanie Przewodniczącego Komisji Patryka Jakiego: „Ile średnio trwało postępowanie administracyjne? Od momentu złożenia wniosku o ustanowienie prawa wieczystego, ile średnio trwało?” Świadek udzielił odpowiedzi: „Bardzo różnie, 2-3 lata, czasami 10”.

- „(...) wyjaśniając, dlaczego było dążenie do wydawania decyzji. Po pierwsze decyzje reprivatyzacyjne w 90 procentach dotyczą bądź pierwotnych właścicieli, co jest rzadkością ze względu na wiek, lub spadkobierców w linii prostej: dzieci lub wnuków. Reprivatyzacja taka była w ogromnej większości, 95-96 procent decyzji dotyczyła pierwotnych właścicieli bądź ich spadkobierców, w latach gdzie wskaźnik był słabszy – to ok. 85 procent. Reprivatyzacja była naprawieniem krzywdy dziejowej, wtedy dochodziło, gdy decyzja pierwotna wywłaszczeniowa była rażącym naruszeniem prawa. Mamy nieruchomości warszawskie, ok. 90 procent to była własność prywatna, pomordowanych profesorów, powstańców, uregulowanie roszczeń tych osób było rzeczą słuszną. Brak regulacji stanu prawnego nieruchomości utrudniał rozwój miasta, dzięki uregulowaniu stanu prawnego możliwa była zabudowa na pl. Europejskim czy w otoczeniu Muzeum Powstania Warszawskiego, to było potrzebne dla miasta, w tym kontekście dochodzimy do liczby, co do zasady, za słuszne i potrzebne dla miasta to oczekiwanie było, żeby ta regulacja postępowała. Uregulowano 4000 z 17000 spraw, w ciągu ok. 30 lat udało się rozstrzygnąć w 20 parę procent spraw. w Wydziale Spraw Dekretowych, było ok. 40 osób, 2 sekretarki, 3 kierowników, 5-6 osób zajmujących się decyzjami odszkodowawczymi, zostaje 20 parę osób. Przyjając średnio czas zgromadzenia dokumentów, to można przyjąć że

pracownik był w stanie przygotować projekt decyzji raz na miesiąc, półtora, to daje do 200 projektów decyzji rocznie, nie nazwałbym naciskiem na taką liczbę. Ta liczba się zmieniała: raz było 220, raz sto kilkadziesiąt, kolejnego roku sto, 20 decyzji w 2016 roku i żaden z pracowników nie dostał obniżonej oceny, były arkusze ewaluacyjne, to nie wpłynęło na wynagrodzenia, była to prośba na wydajną pracę, ostatnio oscylowało ok. 200”.

- Na pytanie Członka Komisji Łukasza Kondratki: *„Czy wydawanie decyzji w takim a nie innym kształcie, dotyczącej nieruchomości przy ul. Twardej, było przejawem naprawienia krzywdy dziejowej?”* Świadek udzielił odpowiedzi: *„W moim przekonaniu nie”.*

- Na pytanie Członka Komisji Łukasza Kondratki: *„Czym kierował się pan przy wydaniu decyzji w tej konkretnej sprawie?”* Świadek udzielił odpowiedzi: *„Zgromadzonym w sprawie udokumentowanym stanie faktycznym i prawnym. Jest kilkadziesiąt wyroków i orzeczeń sądów administracyjnych, cywilnych, SN, że obrót roszczeniami jest legalny, więc nawet te 10 proc, wydawanych nie na pierwotnych właścicieli, oceniając nie jako naprawienie szkody dziejowej. (...) Kupując roszczenie, po wojnie, w latach 50. nie można było przewidzieć zmian po 1989 roku. Nawet w tych 10 procentach spraw to nie zawsze te decyzje, ta czynność sukcesji prawnej była nielegalna i decyzje miały być niewydawane”.*

1.5.3.2. Krzysztof Ś :

- *„W sensie, że te telefony, które wykonywał on bądź jego pełnomocnik adwokat M Andrzej, były bardzo częste, jeśli nie zastał przy biurku mnie, dzwonił do mojej pani naczelnik, jeżeli też nie zastał jej, dzwonił do dyrektora, nagabywał nas bez przerwy, co w danej sprawie jest zrobione, jak szybko, etc.”.*

- *„Tak, to była sprawa Noakowskiego 16, gdzie pani prezydent zażyczyła sobie, żeby skserować jej akta.”* Dalej świadek wskazał, że: *„Na pewno kilka lat temu, myślę, że w trakcie jej drugiej kadencji”.*

Brak jakichkolwiek zasad dotyczących długości trwania postępowania prowadził do patologicznej sytuacji, w której wydanie decyzji reprivatyzacyjnej zależało całkowicie od uznania urzędników BGN, co tym samym sprzyjało zachowaniem korupcyjnym, ze strony osób zainteresowanych szybkim wydaniem korzystnej dla nich decyzji.

1.5.4. Wprowadzenie limitu wydawanych decyzji reprivatyzacyjnych

Prezydent m.st. Warszawy, a także osoby pełniące funkcje kierownicze w BGN (kierownicy działów, naczelnicy wydziałów oraz zastępcy dyrektora), **wydały polecenia przygotowania rocznie około 300 projektów decyzji reprivatyzacyjnych**. Wprowadzenie tego swoistego limitu wydawanych decyzji reprivatyzacyjnych odbyło się bez uwzględnienia przesłanek ustawowych do ich wydawania i możliwości kadrowych biura, potrzebnych do ich weryfikacji w poszczególnych sprawach. Działo się tak pomimo powszechnej świadomości, że istnieje grupa osób niezwiązanych z dawnymi właścicielami nieruchomości warszawskich, które podejmowały działania zmierzające do, jak najszybszego uzyskania od miasta nieruchomości, do których uzyskały roszczenia.

1.5.4.1. Krzysztof Ś :

- „*Dokładnych statystyk nie znam, natomiast przełożeni nasi mówili, że góra chce od nas 300 decyzji rocznie. (...) Prezydent bądź zastępcy, przynajmniej w ocenie szeregowego pracownika górą jest prezydent bądź zastępca Prezydenta m.st. Warszawy (...) To była relacja moich zwierzchników, kierowana nie tylko do mnie tylko do ogółu pracowników, iż wiąże nas liczba 300 decyzji. Myśmy chyba nigdy tego postulatu nie spełnili, natomiast robiliśmy różnie, aby te decyzję zwiększać, m.in. takim sztucznym zwiększeniem limitu decyzji było to, że wydawaliśmy dwie decyzje, co do jednej nieruchomości, żeby górę zadowolić liczbą wydawanych, zwracanych nieruchomości”.*

- „*(...) [Zespół koordynujący] było to ciało nieformalne, które podejmowało wiele decyzji odnośnie m.in. reprivatyzacji i nie tylko...”.*

- „*Tak, rozmawialiśmy, że istnieje kilka grup ludzi, którzy zrobili z reprivatyzacji warszawskiej sobie biznes i to było wypaczenie, bo 90 procent decyzji było wydawanych dla ludzi, spadkobierców, którzy, nie wiem, stracili krewnych w Katyniu, byli represjonowani po 45 roku. Natomiast były pewne grupy, które traktowały reprivatyzację stricte biznesowo. (...) Przełożeni doskonale wiedzieli, gdyż każda korespondencja przechodziła przez, to nie było tak, że ktoś przyniósł do szeregowego pracownika pismo, decyzje, dokumenty spadkowe czy jakiegokolwiek inne. Te dokumenty przechodziły przez przełożonych i doskonale wszyscy się orientowali, że w Warszawie działa kilka chyba grup, które zrobiły sobie doskonały biznes z reprivatyzacji”.*

1.5.4.2. Mariusz P :

- „Natomiast było polecenie, żeby w ramach oceny wydziału kiedyś była taka sytuacja, że przyszedł dyrektor Jakub R ze spotkania od pani prezydent, nie pamiętam, który to był rok to był chyba albo 2009, albo 10 i prośba wygląda w ten sposób, że jest prośba o to, by zwroty w reprivatyzacji spróbować utrzymać na poziomie, takim jakie prowadził, jaki był za pana prezydenta Marcina Świącickiego. Stąd wszyscy się wrócili na mnie, bo ja wtedy byłem wówczas zatrudniony jako ten referent do prowadzenia spraw. Mówię no 240, 250, 60 więcej się nie da, bo mamy taki zasób ludzi”.

- „To było chyba spotkanie, albo właśnie zastępca prezydenta, wówczas to byłby Jakubiak albo być może nawet szefowa, nie pamiętam czy to nie było przy jakimś tam, Wigilii czy przy czymś takim i było jak gdyby, czy dobrze pracujemy, czy jesteśmy oceniani w sposób jako małe wydajne biuro. No to stwierdził wówczas, wrócił z taką jak gdyby informacją, że żeby dobrze by było, gdybyśmy utrzymali tempo, które miał wcześniej w latach 90. pan prezydent Świącicki, natomiast padło takie hasło, bo ja mówię... no ale to tempo, to powyżej dwustu, no to z kolei z drugiej strony padł powyżej dwustu, to jest 203 jeżeli powiemy ludziom powyżej dwustu to zrobią 203, że trzeba powiedzieć więcej, to zrobią te 240 i tak to zafunkcjonowało. Natomiast ja wpadłem na taki pomysł za akceptacją szefa, mówię: szefie możemy próbować dojść do takiej cyfry wówczas tylko i wyłącznie kiedy będziemy wydawać decyzje nie na działki hipoteczne, które są większe tylko na działki ewidencyjne, wydajemy oddzielnie na oficynę oddzielnie, na budynek frontowy oddzielnie, na podwórko, czyli statystycznie decyzji z jednej sprawy mamy trzy. Półtora miesiąca człowiek czasu ma na to, żeby sobie spokojnie pracował nad kolejnymi projektami, ale to też wynikało z tego, że w oficynie i w budynku frontowym mieszkali różni właściciele, którzy już mieli wykupione lokale i my mieszałyśmy strony ze sobą podczas, gdy orzecznictwo było różne, że nie zawsze osoba z frontu budynku frontowego powinna być stroną budynku oficyny tak”.

1.5.4.3. Gertruda J -F :

- „(...) było oczekiwanie, żeby zapadało jak najwięcej decyzji z wyjaśnionym stanem prawnym i faktycznym. Praca miała iść do przodu, urząd miał działać sprawnie. Natomiast różne mogły być sposoby motywowania pracowników do pracy. Ja osobiście doceniałam zarówno ilość sporządzonych projektów tak zwanych pozytywnych i negatywny, całokształt pracy. Natomiast to co mogę potwierdzić, to rzeczywiście proszę kończyć postępowania, proszę prowadzić sprawy sprawnie”.

- „Wymagano ode mnie jak największej dyscypliny pracy i przygotowywania jak największej ilości projektów. Więc motywowałam w różny sposób pracowników – ustnie, mailowo”.
- „(...) rocznie wydawaliśmy między 500 a 600 rozstrzygnięć, bo pamiętam spisy decyzji, zbliżaliśmy się do końca roku, lub też, kiedy raportowałam o działalności wydziału, kiedy nas proszono, wyznacznikiem pracy wydziału była ilość rozstrzygnięć, podawanie ilości rozstrzygnięć do różnych statystyk”.
- „Wydział Nadzoru i Koordynacji prowadził na rzecz gabinetu prezydenta do celów statystycznych, różne... konieczność sporządzania raportów z działalności... w mojej części informowałam o ilości wydanych rozstrzygnięć administracyjnych”.
- „(...) czyli moi przełożeni oczekiwali sprawnego sposobu pracy, wydawania dużej ilości rozstrzygnięć administracyjnych”.
- „Za siebie mogę odpowiedzieć w ten sposób, że ja doceniałam zarówno ilość i jakość pracy i po prostu, jeżeli ktoś pracował sumiennie, rzeczywiście przygotowywał większą ilość projektów rozstrzygnięć, miał u mnie wyższe notowania...”.

1.5.4.4. Justyna Wójcik:

- „(...) mieliśmy polecenie wydawać dwie decyzje [zwrotowe] miesięcznie (...)”.
- „(...) Jak przyszłam do pracy w roku 2008 do BGN, to rzeczywiście informacje przekazał nam Pan Jakub R..., że ma być 300 decyzji (...) rocznie (...) i brane były pod uwagę tylko decyzje zwrotowe. Brane pod uwagę to znaczy się kto najwięcej ich wydał (...) zawsze informację mieliśmy od naszych przełożonych, że to jest na polecenie Pani Prezydent Hanny Gronkiewicz-Waltz...”.
- „(...) Wszyscy bardziej skupiali się na tym, żeby wydać decyzji zwrotowe niż odmowne”.
- „(...) Jeżeli chodzi o te dwie decyzje miesięcznie, jeżeli ktoś nie przygotował projektu, to dostawaliśmy maile (...) od naszej pani naczelnik [Gertruda J...-F...], że następujące osoby np. mają limit zero albo jedną decyzję...”.

1.5.4.5. Mariola W... :

- „Owszem w roku, nie wiem chyba 15. Tak, mieliśmy polecenia naszych bezpośrednich przełożonych. Mowa tu o dwóch decyzjach w miesiącu. Rzeczywiście coś takiego było”.

1.5.4.6. Mariusz P :

- „Było takie przekonanie, że trzeba grunty regulować, bo to, co jest nieuregulowane, popada w pewien stan ruiny i stagnacji. (...) To było od dyrektorów, głównie od dyrektora Jakuba R I przez szefową, bo, bo, bo, tak jak mówię...”.

- „Już mówię, to było w ten sposób ukształtowane, że jak ja powiedziałem, że 240, 260 więcej się nie da... (...) To był chyba 2009, 2010 w rozmowie z dyrektorem Jakubem R. i mówię: no nie wyciśniemy więcej bo mamy dno powoli w koszyku. (...) Przyszedł po jakimś spotkaniu takim oceniającym prace biura. (...) To było chyba spotkanie albo właśnie zastępca prezydenta, wówczas to byłby Jakubiak, albo być może nawet szefową nie pamiętam czy to nie było przy jakimś tam Wigilii czy przy czymś takim i było jak gdyby czy dobrze pracujemy czy jesteśmy oceniani w sposób jako małe wydajne biuro. No to stwierdził wówczas, wrócił z taką jak gdyby informacją, że żeby dobrze by było gdybyś utrzymali tempo, które miał wcześniej w latach 90. pan prezydent Świącicki, natomiast padło takie hasło, boja mówię... no ale to tempo to powyżej dwustu, no to z kolei z drugiej strony padł powyżej dwustu to jest 203 jeżeli powiemy ludziom powyżej dwustu to zrobią 203, że trzeba powiedzieć więcej to zrobią te 240 i tak to za funkcjonowało. Natomiast ja wpadłem na taki pomysł za akceptacją szefa, mówię: szefie możemy próbować dojść do takiej cyfry wówczas tylko i wyłącznie, kiedy będziemy wydawać decyzje nie na działki hipoteczne, które są większe tylko na działki ewidencyjne, wydajemy oddzielnie na oficynę oddzielnie na budynek frontowy oddzielnie na podwórko, czyli statystycznie decyzji z jednej sprawy mamy trzy. Półtora miesiąca człowiek czasu ma na to, żeby sobie spokojnie pracował nad kolejnymi projektami, ale to też wynikało”.

1.5.4.7. Marek D :

- Na pytanie Przewodniczącego Komisji Patryka Jakiego: „Rozumiem. A od kogo było to polecenie o tych 300 decyzjach zwrotowych rocznie?” Świadek zeznał: „Najprawdopodobniej od kogoś z dyrekcji. (...) Nie pamiętam od kogo dokładnie. No tak czy owak polecenie prawidłowe. (...) Więc raczej powinno się przyśpieszać sprawy wszelkie jakiegokolwiek. Nie tylko zresztą decyzje zwrotowe, ale też decyzje odmowne”.

Wprowadzenie odgórnego limitu wydawanych decyzji niewątpliwie wpłynęło w znacznym stopniu na zaistnienie zjawisk patologicznych w procesie reprivatyzacji nieruchomości warszawskich. Wprowadzenie tak wysokiego limitu wydawania decyzji zwrotowych spowodowało, że w praktyce działalności BGN nie liczyła się jakość

wydawanych decyzji czy też dbałość o majątek komunalny bądź należący do SP. Wskazać należy bowiem, iż brak było przy tym jakiegokolwiek odniesienia do prawidłowości merytorycznej czy zgodności z przepisami prawa wydawanych decyzji. Jedynym wyznacznikiem skuteczności urzędników pracujących nad sprawami reprivatyzacyjnymi była ilość wydawanych decyzji, przewidujących tylko i wyłącznie zwrot nieruchomości. Stworzyło to wśród pracowników niebezpieczny precedens premiujący jak najszybsze wyzbywanie się przez warszawski magistrat nieruchomości warszawskich bez względu na to, czy w danej sytuacji spełnione zostały wyznaczone przepisami prawa przesłanki, co wymagałoby jednak dokładnego zbadania, a w konsekwencji proces reprivatyzacji uległby spowolnieniu. Biorąc pod uwagę liczbę zatrudnionych w BGN pracowników oraz wagę i zawilość spraw reprivatyzacyjnych niemożliwe było dokładne wyjaśnienie i wnikliwa ocena prawna wszystkich rozpoznawanych spraw, z uwagi na narzucony ogólnie limit wydawania pozytywnych decyzji zwrotowych.

1.5.5. Nieprawidłowe ukształtowanie kompetencji do wydawania decyzji

W okresie pełnienia funkcji Dyrektora BGN, Marcin Bajko nie posiadał upoważnienia do podpisania decyzji reprivatyzacyjnych. Taki stan rzeczy trwał od początku powierzenia Marcinowi Bajce funkcji Dyrektora w BGN (od 2003 r.). Decyzje reprivatyzacyjne z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawa podpisywali Zastępcy Dyrektora BGN, którymi byli kolejno Jerzy M , a następnie Jakub R .

1.5.5.1. Marcin Bajko:

- „Każde postępowanie administracyjne kończy się decyzją, nie ma wymogu, żeby dyrektor to robił, w odniesieniu do mojej osoby, nie mogłem od 2003, które wiązały się z działalnością gospodarczą, 2 lata przed zatrudnieniem w urzędzie, prowadziłem działalność gospodarczą, nie może wtedy wydawać, dlaczego nie składałem oświadczeń – nie mogłem wydawać decyzji, i dlatego nie składałem oświadczeń majątkowych”.

1.5.5.2. Jerzy M :

- „Nie otrzymałem fizycznie polecenia podpisania tej decyzji [przyp. autora – decyzji dotyczącej nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Twardej 8 i 10], podpisy, które składałem będąc p.o. zastępcy dyrektora BGN, składałem w moim przekonaniu świadomie”.

- „(...) nie uczestniczyłem w spotkaniach z prezydent, w takich sprawach z prezydentem jak i z wiceprezydentem spotykał się mój przełożony Marcin Bajko, w moim przekonaniu uzyskiwał akceptację w takich sprawach, jakie wskazałem, taką zwrotną informację otrzymywałem. Nie jestem stanie zeznać na okoliczności, których nie byłem świadkiem.”

Marcin Bajko ze względu na prowadzoną działalność gospodarczą zrezygnował z sygnowania swoim podpisem wydawanych przez BGN decyzji reprivatyzacyjnych. Niemniej, Marcin Bajko miał realny wpływ na treść decyzji wydawanych w postępowaniach reprivatyzacyjnych, będąc pośrednikiem w przekazywaniu instrukcji, co do kształtu decyzji w poszczególnych sprawach pomiędzy Prezydent m.st. Warszawy Hanną Gronkiewicz-Waltz oraz podległymi mu, poszczególnymi pracownikami BGN (por. zeznania świadka Jerzego M). Ponadto Marcin Bajko osobiście brał udział w zespołach koordynacyjnych i zajmował określone stanowiska, w omawianych tam sprawach reprivatyzacyjnych, co w konsekwencji miało wpływ na wydawane decyzje. Chociaż kompetencja do podpisywania decyzji w imieniu Prezydenta m.st. Warszawy została scedowana na bezpośrednio podległych Marcinowi Bajce pracowników, czyli zastępców, nie powinno to zwalniać Marcina Bajki z odpowiedzialności za decyzje wydawane w kierowanym przez niego BGN przez pracowników, nad którymi sprawował przecież nadzór służbowy. Poza tym dyrektor Marcin Bajko występował osobiście w sprawach, informował np. strony postępowania o możliwym rozstrzygnięciu w sprawie reprivatyzacji nieruchomości położonej przy ul. Mokotowskiej 63.

1.5.6. Wyzbywanie się przez miasto nieruchomości wykorzystywanych na cele publiczne

BGN opracowało listę nieruchomości wykorzystywanych na cele publiczne, które podlegać będą zwrotowi. Wśród tych nieruchomości była również szkoła przy ul. Twardej. Prezydent m.st. Warszawy nie podjęła jakichkolwiek działań w celu zapewnienia możliwości dalszego działania tej placówki oświatowej, argumentując swoją opinię tym, że w centrum

miasta nie powinny działać szkoły. Decyzja o likwidacji szkoły przy ul. Twardej została podjęta pomimo poniesienia przez miasto ogromnych nakładów na jej remont. Likwidacja szkoły przy ul. Twardej była jedynym przypadkiem, kiedy zdecydowano się na to jeszcze przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej.

1.5.6.1. Marcin Bajko:

- „(...) przygotowałem chyba w 2013 r. (wydział dekretowy) pełne zestawienie nieruchomości oświatowych, które mają potencjalnie, możliwość zreprivatyzowania, to było 106 lub 116 nieruchomości. Formularz, to była tabela w Excelu, przedstawiłem to pani prezydent nieruchomości w formie tabeli, że o tym trzeba poinformować radę miasta i rozesłać do burmistrzów, żeby wszyscy o tym wiedzieli, wiedza pani prezydent była taka, że one były na różnych etapach, ale jest potencjalna możliwość że stracimy te Placówki, w związku z tym pytanie czy możemy w nie inwestować, czy zastanawiać się nad wygaszaniem pewnych Placówek, bo procedura jest długa i wymagała pewnych decyzji, wydawanie poleceń – nie było takich sytuacji, żeby pani prezydent za moich pośrednictwem nie wydawała takich poleceń np. w zakresie zobowiązania mnie do wydania jakiejś decyzji czyjej zmiany”.

- „BGN nigdy nie było właściwe w likwidacji liceum, gimnazjów, szkół itd. My tylko sygnalizowaliśmy i ten sygnał był takim ogólnym sygnałem na temat 110 czy 116 szkolnych nieruchomości obciążonych roszczeniami, to był sygnał jeden z korespondencji z Panią Prezydent i myśmy informowali że również ta twarda i po tej informacji, to było w połowie 2013 r., zostałem zaproszony na spotkanie które organizowało centrum komunikacji społecznej, czyli wtedy odpowiedzialne przed jeszcze wtedy nie prezydentem Józwiakiem. To było spotkanie, jeśli dobrze pamiętam, ze strony miasta były jeszcze osoby z biura oświaty, z centrum komunikacji społecznej, chyba ktoś od burmistrza, ktoś ze strony władz szkoły, ale chyba nie na poziomie dyrektora, ale bardziej to grono społeczne, rodzice itd. Na tym spotkaniu zostałem poproszony, o to że po pierwsze że to jest jakieś kolejne spotkanie dotyczące Twardej, o tym mnie poinformowano i żebym coś powiedział na temat roszczeń. Ja próbowałem się dopytać, co było na poprzednich spotkaniach, bo warto by wiedzieć jakie zapytały ustalenia. **Ja się dowiedziałem, że pani prezydent zadecydowała o likwidacji, bo szkół nie powinno być w Śródmieściu.** Taka wypowiedź padła, ona była pośrednio, więc ja teraz tego nie przypisuje pani prezydent, bo to mogło być różnie. Powiedziałem, jakie są roszczenia. To państwo macie w aktach, one na pewnym poziomie zostały przedstawione. Później, chyba przez ten CKS, przygotowany został wniosek na zespół i ten wniosek był bardzo szeroko omówiony

w kontekście tego, że te roszczenia doprowadzą do likwidacji szkoły. I wtedy już usłyszałem od pani prezydent bezpośrednio, nie pamiętam czy bezpośrednio na tym zespole koordynacyjnym, może chwile później, bo czasami zostawałem i jakieś mi tam wytyczne dawała. I jakby potwierdziła dokładnie, że nie powinno być szkół w Śródmieściu, i że nie ma potrzeby jakiegoś takiego ratowania na siłę. Dlaczego w ogóle o tym powiedziała? Dlatego, że rozmowy podjęte z panem M , one nawiązywały do pewnego pisma, czy pewnych rozwiązań wypracowanych wstępnie przez chyba radę rodziców i pana M , że potencjalnie istnieje możliwość podzielenia się tą nieruchomości, tzn. żeby on wybudował swoje budynki wysokościowe z przodu, a z tyłu żeby się znalazło miejsce na Twardą, na odbudowanie tego. Ja uważałem, że to jest bardzo ciekawy pomysł, nie udało nam się. Próbowaliśmy coś takiego zrobić w innym miejscu z przedszkolem. Tam się nie udało, była zawilość prawna, ale wydawało mi się że tutaj jeżeli jest zgoda. Ja o tym powiedziałem i zostałem zgaszony w ten sposób, że szkoły w Śródmieściu nie będziemy budowali, więc dalej się tym nie zajmowałem i dyskusja dotyczyła kwestii likwidacji tego, bo to zostało a priori założone, że ta szkoła zostanie zlikwidowana. Oczywiście ja też rozumiem pewne argumenty merytoryczne, oprócz jakby przekonania, że nie powinno być szkół w Śródmieściu, argumentem merytorycznym jest to, że nie można inwestować w infrastrukturę, która jest objęta roszczeniami, np.: remont tego gimnazjum w sytuacji kiedy są roszczenia jest niemożliwe. Więc takich argumentów też szereg rozumiem i one też do mnie trafiały, niemniej jednak jakby zostało, że to gimnazjum zostanie zlikwidowane, dwa, trzy miesiące po tym zespole koordynującym zostałem zaproszony na sesję rady, to też nie ja przygotowywałem tą uchwałę. Mam jej kopię, tak nie ma podpisu nikogo z mojego biura i to już była uchwała o przeniesieniu, likwidacji – głównie są podpisy burmistrza i wtedy jakby straciliśmy możliwość ratowania. Mój poprzednik mówił o kwestii, że to była dobra decyzja, bo została zrobiona w udziałach. Tak proszę państwa, ona dzięki temu, że budynek stoi na trzech nieruchomościach, otóż ja użyłem takiego fortelu, należałoby ją podzielić, żeby te nieruchomości wyodrębnić i postawić mur ogniotrwały, czyli przedzielić korytarz cegłą. Ta szkoła przestaje istnieć. To my, nie uchwałą rady, ale poprzez decyzję podziałową doprowadzilibyśmy do likwidacji szkoły, bo w dwóch miejscach pojawiłby się mur na każdej kondygnacji, tak wynika z przepisów podziałowych. Ja zrobiłem fortel po to, żeby ta szkoła mogła istnieć, pisaliśmy, że w udziałach, czyli bez konieczności podziału w tych dwóch miejscach. Jest taki materiał, że do mojego gabinetu wchodzi pani i robi się awantura. Identyczna sytuacja na Ochocie, państwo mieli grunt, który został zabudowany halą MPT i nie można było tego gruntu zwrócić, ponieważ budynek był większy od tego gruntu, nie udawało

się go wydzielić, trzeba było zrobić ścianę albo zburzyć. Doszliśmy do wniosku, że gdyby ta pani chciała to byśmy jej oddali właśnie w udziałach ona byłaby współwłaścicielem tej hali, tylko musiałaby zapłacić, bo naniesienia które u niej są mają jakąś wartość. To samo było z panem M , on wyraził zgodę, że za te naniesienia zapłaci. Później nie zgodziliśmy się ile zapłaci, ale wyraził taką zgodę. w związku z tym to rozwiązanie mogliśmy zastosować. Podsumowując, teoretycznie szkoła mogła istnieć jeszcze wiele lat. Mogły trwać spotkania z inwestorem i tam jakieś rozwiązanie pozytywne mogło być wypracowane. Natomiast po podjęciu uchwały o jej przeniesieniu nie ma już interesu społecznego, który możemy bronić w ten sposób w związku z tym zaistniała zasadność wydania decyzji”.

- Na pytanie członka Komisji Pawła Lisieckiego: „Jeżeli chodzi o wniosek o stwierdzenia nieważności decyzji z roku 1957, to wnioski te już się chyba pojawiły w 2008 r. i ja dotarłem do jednej z interpelacji radnego dzielnicy Śródmieście, który zadał pytanie odnośnie nakładów modernizacyjnych na szkołę przy Twardej 8/12 w latach 2008-2012. Czy wie pan, jaka kwota została wydana na modernizację tej szkoły?” Świadek udzielił odpowiedzi: „Nie. Skąd mam wiedzieć?”.

- Na pytanie członka Komisji Pawła Lisieckiego: „Zgodnie z odpowiedzią, którą otrzymał ten radny, było to 1.166.000 zł, wydano na modernizację tej szkoły w tych latach, kiedy już wniosek o unieważnienie decyzji z 1957 r. był w SKO”. Świadek udzielił odpowiedzi: „No tak, ale decydował, o tym za każdym razem Burmistrz. To nie było w ogóle w BGN”.

1.5.6.2. Jerzy M :

- „(...) Według mojej wiedzy decyzja dotycząca przeniesienia gimnazjum, bo nie zostało zlikwidowane, nie wynikała z kwestii zgłoszonych do tej nieruchomości roszczeń. Na to wskazuje sekwencja zdarzeń, ta decyzja była podyktowana, mogła być motywowana tym, że są tam roszczenia, ale jak sądzę podyktowana innymi przesłankami”.

- „Myślę, że mogły tu decydować również względy ekonomiczne i kwestia próby załatwienia innych roszczeń posiadanych przez osobę, która miała roszczenia do tej nieruchomości. Nie mam dokładnej wiedzy na ten temat, wszelkie rozmowy w tej sprawie prowadził mój przełożony, dyr. Marcin Bajko, również za wiedzą zarządu m.st. Warszawy. To były zbyt poważne rzeczy, samo postawienie kwestii pod obrady Rady Warszawy, nie mogło nastąpić z inicjatywy własnej dyrektora BGN. Znając pragmatykę działania biur w Urzędzie m.st. Warszawy, musiało się to spotkać z akceptacją, jeśli nie decyzją zarządu Warszawy, tj. pani prezydent, bądź – nie pamiętam, kiedy zmienił się nadzór nad BGN-em, przez moment BGN był nadzorowany

bezpośrednio przez Prezydent m.st. Warszawy. Po kolejnych wyborach samorządowych nasze Biuro przeszło w kompetencje zastępcy Prezydenta m.st. Warszawy – p. Jarosława Józwiaka. Nie pamiętając daty tej zmiany kompetencyjnej, nie odpowiem czy to musiała być decyzja wprost pani prezydent czy wiceprezydenta, mam głębokie przekonania, że takie decyzje nie mogły zapaść na poziomie dyrektora biura”.

- „Ja podpisałem decyzję zwrotową, czym innym jest kwestia rozliczenia nakładów, to jest oddzielna kwestia. Ta decyzja, w swej konstrukcji, to była jedna z kilku, może 2-3 decyzji wydanych w udziale, więc w swej konstrukcji powodowała, że tak naprawdę to gimnazjum do czasu zniesienia współwłasności mogłoby dalej działać. Jeśli chodzi o działania BGN, to myśmy nie utrudnili działania szkoły przy ul. Twardej, ale w takim kształcie wydali decyzje, że ta szkoła mogła długo w tej lokalizacji funkcjonować. Przeniesienie nie było decyzją dekretową, tzn. fakt ten wpłynął na decyzję burmistrza dzielnicy Śródmieście i na radę Warszawy w części, ale nie determinowało likwidacji w tej lokalizacji gimnazjum.”

- „(...) Wszystkie sprawy wrażliwe społecznie, to znaczy przedszkole, szkoła, boisko, Placówka opieki zdrowotnej, wszystkie takie sprawy przed podpisaniem, wiedzę o tym przekazywałem dyr. Bajko. Szef z taką wiedzą, którą mu przekazywałem, informował prezydent, iż jest projekt decyzji zwrotowej nieruchomości, tzw. wrażliwych społecznie i bez akceptacji nigdy nie podpisałem decyzji, jeśli p. prezydent ma wiedzę, jeśli będą podejmowane żadne inne działania, np. ochrony jej dotychczasowej funkcji”.

- „(...) ja traktowałem je jako wrażliwe i przez takie traktowanie kierowałem informację przed wydaniem decyzji do przełożonego, który konsultował z p. prezydent lub jej zastępcami, w tym sensie była to sprawa wrażliwa. Czy ta sprawa była szczególnie skomplikowana, czy szczególnie nie wiem, ale była skomplikowana: dotyczyła osoby z roszczeniami do innych nieruchomości, chyba boisko, więc z tego powodu była traktowana ekstraordinaryjnie. Dyr. Bajko prowadził rozmowy zaspokojenia roszczeń z właścicielem roszczeń lub jego pełnomocnikiem, lub obojgiem, jaki był przebieg nie wiem, bo nigdy w nich nie uczestniczyłem, proszę pytać dyrektora. Czy skutkowało to powołaniem specjalnego zespołu prawnego, według mnie nie, sprawa znajdowała się pod osobistą opieką mojego przełożonego, bo nie w każdej osobiście się angażował, pod tym kątem była to sprawa szczególna. Wreszcie, mimo że nie było zespołu prawnego, konsultacje jakie prowadził z naczelnikiem wydziału, Biurem Prawnym Urzędu m.st. Warszawy, z radcami prawnymi BGN myślę, że również prowadził mój przełożony, ale ja tej wiedzy szczegółowej nie mam”.

1.5.6.3. Krzysztof Ś :

- „Nie, to był jedyny przypadek, z tego, co ja wiem, wedle mojej wiedzy, był to pierwszy jeden i jedyny przypadek, że przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej Rada m.st. Warszawy podjęła decyzję o tym, żeby szkołę przenieść w inne miejsce, bo to o to chodziło, nie o likwidację, ale przeniesienie w inne miejsce”.

- „Nie jest normalną procedurą, w której szkoła jest przenoszona lub likwidowana przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej”.

- „Decyzję zwrotową należało podjąć, natomiast co można było zrobić, aby tą szkołę ocalić: po pierwsze nie podejmować uchwały o przeniesieniu szkoły, po drugie uchwalić mikroplan dla tej nieruchomości, który by przewidywał, że jest ona przeznaczona na cele oświatowe i nie może być zabudowana. Mówimy tu o sprawie Twardej 8 i 10, natomiast roszczenia jeszcze były do Twardej 6, gdzie roszczenia miała gmina wyznaniowa żydowska zostały one zaspokojone. Roszczenia były również do nieruchomości Twarda 12, prowadzone przez kolegium bądź ministra, w tej chwili dokładnie nie pamiętam, ja sporządzałem tam projekty pism do Ministra Finansów, gdyż w sprawie Twardej 12 też zachodziły przesłanki, że za jakąś część nieruchomości mogło być przyznane odszkodowanie. Trzecią rzeczą najważniejszą, to było, że Miasto mogło stać na stanowisku, że w sprawach kuratorów należy działać aktywnie i tego typu roszczenia blokować”.

- „Z tego, co wiem, według mojej wiedzy, autorem tej ustawy [przyp. autora „małej ustawy reprivatyzacyjnej”] był radca prawny zatrudniony w BGN-ie, dyrektor Bajko, ona była rozsyłana mailem do jakiś małych konsultacji, ja też ją otrzymałem, nie wiem, jedną czy dwie bardzo małe poprawki wniosłem, nie pamiętam już treści. Myśmy projekt dostali mailem od swoich zwierzchników”.

- „Przyczyny były różne, chodziło o zakresy przedmiotowe, podmiotowe spraw. Należało w pierwszej kolejności ustalić wszystkich spadkobierców dawnych właścicieli, bądź współwłaścicieli, różna była procedura w zależności, czy grunt był zabudowany czy niezabudowany, bo w przypadku gruntu niezabudowanego należało ściągać dokumenty z archiwum państwowego m.st. Warszawy, które obrazowały nam stan kamienicy po 45 roku, natomiast różne to były przesłanki. Wiadomo, że siła oddziaływania wszelkiego rodzaju tych handlarzy roszczeń była w mojej ocenie bynajmniej dużo silniejsza na urząd niż pojedynczego Kowalskiego, Lewandowskiego czy Nowaka”.

- „Na pewno gmina wyznaniowa żydowska innym regulacjom, tak samo jak kościół katolicki. Swego czasu dyr. Bajko za zgodą wtedy zespołu koordynującego, sporządził wykaz

nieruchomości, które mogą być przekazane przez danych burmistrzów w zamian za nieruchomości szkolne. Tam było kilkanaście tych działek, bądź więcej. Te działki nie były specjalnie atrakcyjne, bo one zwykle brały się, że nie szły w przetargu brzydko mówiąc. Taka jednak możliwość istniała, że dany podmiot, który rości sobie jakieś prawa i roszczenia do nieruchomości szkolnej mógł się zamienić z miastem na inną działkę”.

Zlikwidowanie szkoły przy ul. Twardej jest przykładem wyzbywania się przez m.st. Warszawa nieruchomości służących na cele publiczne, które nie zostało poprzedzone wszechstronną analizą i czynnościami, skutkującymi uchronieniem nieruchomości przed reprivatyzacją. Samo wydanie decyzji zwrotowej nie było równoznaczne z likwidacją szkoły przy ul. Twardej, gdyż decyzja dotyczyła jedynie udziałów do części nieruchomości, na której znajdowała się szkoła, co w konsekwencji oznacza, iż mogła ona funkcjonować w dalszym ciągu, przynajmniej do czasu zniesienia współwłasności. Likwidacja szkoły przy ul. Twardej była jedynym przypadkiem, kiedy zdecydowano się na to jeszcze przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej. Ponadto Prezydent m.st. Warszawy nie zdecydowała się w tej sprawie na jakikolwiek działania w celu ochrony tej placówki oświatowej jak np. uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przewidującego przeznaczenie tej nieruchomości wyłącznie na cele oświatowe lub próbę weryfikacji legalności powołania działającego w sprawie kuratora.

1.5.7. Nieprawidłowe ustalenie stron postępowania

Urzednicy pracujący w BGN nie starali się w każdym postępowaniu administracyjnym precyzyjnie określić kręgu spadkobierców po dawnych właścicielach nieruchomości i nigdy nie kwestionowali prawidłowości ustanawiania przez sąd kuratorów dla osób nieobecnych. Pomimo powszechnej wiedzy urzędników na temat nieprawidłowości przy ustanowieniu kuratorów w sprawie reprivatyzacji nieruchomości przy ul. Twardej, jak i innych nieruchomości, nie podjęto jakichkolwiek kroków w celu przeciwdziałania tym nieprawidłowościom i wyjaśnienia sprawy.

1.5.7.1. Marcin Bajko:

- „(...) Sposób zawsze jest jeden, otóż jest cel, mamy mieć 100 procent udziału nieruchomości, czyli wychodzimy od tego kto był właścicielem na datę wejścia w życie dekretu, później w każdej teczce były takie rozrysowane grafy kto po kim dziedziczył. Oczywiście wynikało to

z dokumentacji, a nie z pomysłów pracowników i tak długo było szukane, aż te 100 % się znalazło”.

- „Zasadą było to, i to był podstawowy obowiązek wynikający z dekretu, żeby ustalić pełen krąg spadkobierców, ale nie mogło być zasadą, żeby szukać. Były słane pisma do różnych instytucji, także zagranicznych, żeby nas wsparły, ale ustalenie kręgu spadkobierców należy do strony, a nie organu. Ale takie działania były podejmowane, nie wiem jak w tej konkretnej sprawie. Słyszałem, że toczyły się procesy sądowe, byli ustanawiani kuratorzy. To jest bardziej skomplikowany stan prawny”.

- „Spadkobiercą jest ten, kto jest określony w wyroku sądowym jako spadkobierca. Tu nie ma domniemania, że będzie Skarb Państwa. Jest zbiór przepisów, k.c. mówi kiedy na końcu znajduje się Skarb Państwa, ale to sąd decyduje o tym kto spadkobiercą jest”.

- „Sytuacje są bardzo różne, nie jestem właściwą osobą, która powinna odpowiadać na to pytanie. Sprawami spadkowymi zajmowało się Biuro Prawne. Ono dostawało korespondencję z sądu i przekazywało spadki, które miały wartość majątkową do zarządu mienia, wiem że to tak funkcjonowało, bo zarząd mienia podlegał BGN, czyli mi. Wiedziałem, że tam jest kilkaset mieszkań, nieruchomości, ruchomości, kosztowności itd. Jaka to była procedura, ja nie mam świadomości, nie występowałem przed sądem”.

- „Z tego co pamiętam, okazało się, że pojawił się jeszcze jeden spadkobierca w maju zeszłego roku, dokładnie nie pamiętam i to była przesłanka, żeby wznowić to postępowanie”.

- Na pytanie Przewodniczącego Komisji Patryka Jakiego: „Właścicielem połowy nieruchomości był Pinkus F , pan M starał się o prawa po nim, on nie miał żadnych spadkobierców, ten majątek należał się Skarbowi Państwa, M dołączył akt zgonu F .” Na pytanie: „Czy badaliście dokładnie te dokumenty?” Świadek udzielił następującej odpowiedzi: „Zgodnie z k.p.a. każda sprawa powinna być rozstrzygnięta w oparciu o wszystkie dowody. Jednocześnie w kodeksie postępowania administracyjnego jest art. 17 k.p.a., zgodnie z którym organ przestrzega z urzędu swojej właściwości. Nakładając te dwa przepisy dochodzimy do wniosku - w zakresie rozstrzyganej sprawy dekretowej, tam trzeba siedem razy pod światło spojrzeć na każdy dokument, musimy ustalić, która to była nieruchomość, do kogo należała, co było w księgach. w zakresie cywilnym, organ nie ma uprawnień żeby o tym rozstrzygać, czy te postanowienia o kuratorach były prawidłowe czy nie, to nie podlegało kognicji urzędu”.

- „(...) nie ma domniemania, że dziedziczy Skarb Państwa. Jeśli chodzi o Kodeks Napoleona, to wchodzimy w spadki wakujące, ten zakres nie jest poparty żadnym orzecznictwem. Ja to

wczoraj sprawdziłem, na stronach Ministerstwa Sprawiedliwości są 4 orzeczenia, żadne nie dotyczy spraw warszawskich. To jest domniemanie, że z Kodeksu Napoleona wynika, że wszędzie w Warszawie dziedziczy Skarb Państwa. Nie da się tego zrobić. BGN często próbował takiego domniemania, w szczególności poza dekretem bardzo wiele gruntów zostało uregulowanych na Kodeks Napoleona. Tam domniemanie służyło tylko dlatego, że nie był ustalony właściciel, czyli wszystkie grunty, które były łąkami. Myśmy zakładali na to księgi wieczyste, Skarb Państwa się wpisywał. Przy właścicielach Kodeks już tak łatwo nie działa. Przy spadkach wakujących, żeby Skarb Państwa mógł wejść jako spadkobierca, to musi minąć bez żadnej czynności ze strony spadkobierców 30 lat. Tak wynika z przepisów wprowadzających. Wtedy można domniemywać, że przechodzi na Skarb Państwa. A w sytuacji gdy był złożony w jego imieniu wniosek dekretowy, bo był przez kogoś złożony, to jakaś czynność w imieniu spadkobiercy została zrobiona. To są domniemania, ja nie znam szczegółowo tej sprawy, jako prawnik mam wątpliwości, uważam, że powinno być to rozstrzygnięte, ale nie wiem czy tam było domniemanie”.

- „Myśmy to określali jako fakt, że są roszczenia i są roszczenia zasadne. Jeszcze chyba na takim etapie, czyli w 2013 r. nie było to skonkretyzowane, że pan M , czy nie pan M , tylko po prostu roszczenia. Bo o taką informację byliśmy proszeni. Taka informacja znajduje się w uchwale rady. To jest na pewnym etapie ogólności, podtrzymuje, że był jeszcze moment że można było przeprowadzić skuteczne rozmowy z panem M , który był na drodze do posiadania wszystkich udziałów, w celu uratowania tej szkoły, w tym samym miejscu”.

- Na pytanie Zastępcy Przewodniczącego Komisji Sebastiana Kalety: „Miasto twierdzi, że nie uczestniczyło w postępowaniach, ponieważ nie miało informacji z sądu. A pierwsze informacje miało BGN, gdy otrzymało z SKO stwierdzenie nieważności decyzji. (...) Między 2011 r., a 29 kwietnia 2014 r., od końca 2013 r. prowadził pan negocjacje z podmiotem który dysponował 1/8 i 3/22 prawami do roszczeń, pozostałe te prawa przysługiwały w tym czasie kuratorowi. Miasto wiedziało o tym przynajmniej od 2011 r., BGN. Stąd moje pytanie, kiedy i jakie informacje przekazano do Biura Prawnego?” Świadek udzielił odpowiedzi: „Przed wszystkim w małych, ale udziałach był pan M , rozmowy z nim były umocowane. Jeżeli była taka możliwość, występowaliśmy do sądów po stwierdzenia nieważności odpowiednich wyroków. Szczegółów nie jestem w stanie podać, nie pamiętam wszystkiego. Nie wszystko należało do mojej kompetencji”.

- Na pytanie Zastępcy Przewodniczącego Komisji Sebastiana Kalety: „Czy kontaktowała się z BGN kiedykolwiek Grażyna K.B., która była kuratorem spadków?”. Świadek udzielił odpowiedzi: „Nie mam żadnej wiedzy na ten temat”.

- Na pytanie Zastępcy Przewodniczącego Komisji Sebastiana Kalety: „Negocjowaliście z podmiotem, który nie miał 20 % praw, a kurator dysponowała ponad 80% praw. Czy podejmowaliście próby kontaktu z panią kurator?”. Świadek udzielił odpowiedzi: „Nie mam, żadnej wiedzy. Nie wiem”.

- Na pytanie Zastępcy Przewodniczącego Komisji Sebastiana Kalety: „Czy pamięta pan pismo z marca 2014 r. skierowane przez panią mecenas Justynę M , Annę Z oraz radczynię prawne, BGN dotyczących prowadzonych przez pana negocjacji z panem M ?”. Świadek udzielił odpowiedzi: „Nie pamiętam”. Na pytanie Zastępcy Przewodniczącego Komisji Sebastiana Kalety: „W piśmie tym panie mecenas twierdzą, że prowadzone są negocjacje, pomimo że pan M nie jest właścicielem tych roszczeń? Jak się pan odniósł to tego pisma? Świadek udzielił odpowiedzi: „Koncepcja była taka, że można było uratować tę szkołę, kontynuowaliśmy rozmowy”.

- Na pytanie Zastępcy Przewodniczącego Komisji Sebastiana Kalety: „Czyli rozmawialiście z panem M , wiedząc, że nie jest właścicielem praw i roszczeń?”. Świadek udzielił odpowiedzi: „Jak wspomniałem, pan M , był osobą, która posiadała pięć różnych nieruchomości, w tym szczególnie te, na których nam szczególnie zależało. Nie pamiętam szczegółów rozmów, oczywistym jest, że decyzja a potem akt notarialny mogą być zawarte z osobą, która posiadała 100% roszczeń”.

1.5.7.2. Jerzy M :

- Na pytanie Przewodniczącego Komisji Patryka Jakiego: „Pinkus F , który był właścicielem połowy nieruchomości przez wojnę, czy coś wiadomo żeby miał spadkobierców?”. Świadek udzielił odpowiedzi: „W ogóle nie pamiętam tego nazwiska, a tym bardziej następców prawnych.” Przewodniczący Komisji Patryk Jaki uściślił: „Miał połowę nieruchomości, to była sprawa kluczowa”.

- Na pytanie Przewodniczącego Komisji Patryka Jakiego: „W dokumentacji nie ma śladu, abyście poszukiwali spadkobierców Pinkusa F , gdybyście nie znaleźli spadkobierców ta własność przechodziłaby na Skarb Państwa. w wyszukiwarce Google znalazłem informacje, że właściciel zmarł w wyniku holokaustu. Dlaczego tych czynności nie wykonano?”. Świadek udzielił odpowiedzi: „Decyzja, jak powiedziałem, została wydana w udziale, czyli to co zostało

uregulowane decyzjami dot. Twardej 8 i 10, to było mniej niż połowa”. Przewodniczący Komisji Patryk Jaki uściślił: „Pan M uzyskał 7/8 udziału, w tym cały udział Pinkusa F .” Świadek odpowiedział: „Ja nie przypominam sobie, aby w tej sprawie popełnione były jakiegokolwiek zaniedbania”.

- „Nie potrafię precyzyjnie opisać sumy czynności, w pewnym momencie Urząd ujawnił innych spadkobierców, stąd sprawa została skierowana w trybie nadzorczym, w związku z ujawnieniem nowych okoliczności, do SKO w celu uchylecia”.

- „Do mnie personalnie nie wpłynął. Wniosek dekretowy był składany ok. 70 lat temu mniej więcej, następnie mógł być popierany przez następców prawnych, którzy to udokumentowali spadkobranie czy nabycie roszczeń, bądź przez kuratorów, dokumentację stron postępowania, za ustalenie stron postępowania odpowiada referent prowadzący sprawę. Spotkałem w drzwiach pana Krzysztofa Ś i myślę, że on dużo większą wiedzę na temat działań, jakie podejmował w celu ustalenia wszystkich stron postępowania”.

- „Za skompletowanie stron postępowania odpowiada referent, który dokumentuje to na podstawie aktów notarialnych, postanowień sądowych itd. i w decyzji, i jednej, i drugiej zawsze znajduje się część, na jakiej podstawie zostały ustalone strony postępowania, ja w szczególności przy podpisywaniu każdej decyzji sprawdzałem czy znajdowała ona oparcie w zgromadzonych w sprawie dokumentów”.

- „Decyzja była wydana również na Skarb Państwa, nie wiem czy to odpowiada udziałowi p. N czy nie, ja po tylu latach nie pamiętam, na pewno decyzja została wydana na Skarb Państwa”.

- „(...) Wznawianie następuje, gdy zaistnieją nowe okoliczności, w tym przypadku było to ujawnienie się nieznanego wcześniej spadkobiercy – strony postępowania, zgodnie z k.p.a., temu służą te przepisy, dalej rzecz należy do SKO”.

- „Nie czuje się uprawniony do oceny kuratorów ustanowionych przez sady, zwłaszcza gdy są zawodowi pełnomocnicy procesowi, jeżeli ich czynności są zatwierdzane przez sądy. Nie czuję się na siłach, ani kompetentny do ferowania tego typu ocen”.

1.5.7.3. Krzysztof Ś :

- „Wszelkiego rodzaju czynności w postaci zniesienia praw i roszczeń w tej sprawie dokonywanych przez kuratorów spadku, aprobował sąd. Oczywiście były wątpliwości czy te operaty są robione należycie. Natomiast decyzja, co do ewentualnych środków zaskarżenia etc. należała do moich zwierzchników. Szeregowy pracownik nie był nawet upoważniony do

podpisywania pisma”. Dalej świadek wskazał: „Ja nie przypominam sobie, aby moi zwierzchnicy mówili, że tam cena jest zbyt niska, zniesienia tych praw i roszczeń”.

- Na pytanie Przewodniczącego Komisji Patryka Jakiego: „Czy inne rzeczy nie budziły pana wątpliwości, np. takie jak kuratorzy w tej sprawie, kuratorzy, którzy dysponowali ok. 70 procentami spadku?”. Świadek udzielił odpowiedzi: „Działalność tych dwóch panów, czy trzech od pewnego czasu budziła moje wątpliwości, nie tylko w sprawie Twardej, ale wielu innych nieruchomościach również”.

- „Było bardzo dużo rozmów na temat Twardej, że roszczenia mają pan, mogę mówić nazwiskami – panowie M . Natomiast ci panowie wedle oceny szeregowych pracowników, posiadali dosyć rozliczne kontakty i byli bardzo skuteczni w swoich działaniach”.

- „Nie widziałem, żeby ktokolwiek badał, natomiast było powiedziane przez moich zwierzchników, że skoro sąd zniósł prawa i roszczenia, to na mocy k.p.c. to nas obowiązuje, proszę przygotować projekt decyzji na kupców roszczeń”.

- „Nie kojarzę, abyśmy już wtedy rozmawiali o tym, co zrobić, aby zablokować te roszczenia. Natomiast wszyscy wiedzieli o tym, że w sprawie Twardej 8, jak i sprawach innych, licznych, w których stronami w wyniku nabycia praw i roszczeń stali się panowie M , kuratorzy występowali”.

- „Tych przepisów [przyp. autora – przepisów KN] ja dosłownie nie znałem, natomiast miałem tą świadomość, jak większość pracowników, że w wyniku tego, że spadkobierców nie, ma spadek nabywa Skarb Państwa. Ja prowadziłem dużo takich spraw, gdzie takie działania były, taki wynik działań był podejmowany.”

- „Z tego, co pamiętam p. Tomasz Ż. i pani Grażyna K.-B. [przyp. autora – kuratorzy reprezentujący osoby nieznane z miejsca pobytu] byli współpracownikami pana mec. M ”.

- „W aktach sprawy znajdowała się już decyzja Ministerstwa Finansów, że za pewną część nieruchomości Twarda 8 zostało przyznane odszkodowanie na mocy polsko-amerykańskiego układu indemnizacyjnego. Co do Twardej 10 była informacja, że nie zostało przyznane odszkodowanie, natomiast ja występowałem, byłem inicjatorem wystąpienia, co do Twardej 12, to jest nieruchomość sąsiednia, także teren szkolny, istniało prawdopodobieństwo, że za część bądź za całą nieruchomość za taką nieruchomość odszkodowanie zostało przyznane”.

- „Pan mec. Kosiarkiewicz zdaje się to jest pełnomocnik z Krakowa pani Edith S . To pismo wpłynęło do BGN i chodziło o to, aby on wskazywał tą osobę jako spadkobiercę. Nie pamiętam

czy pani J czy pan dyrektor polecili przygotować, tam było jakieś wezwanie do niego kierowane, żeby on te dokumenty uzupełnił. Jeśli dobrze pamiętam, a myślę, że akurat to dobrze”.

1.5.7.4. Mariusz P :

- „Nie o wszystkich, jak również nie posiadałem mechanizmów, które by mogły te nieprawidłowości ocenić, bo jeżeli sąd ustanawia kuratora, to ja w perspektywie takich uprawnień jakie miałem tylko do gromadzenia w postępowaniu administracyjnym, nie mogę stwierdzić, że mi się wyrok sądu podoba albo nie podoba. Nie jestem uprawniony do oceny, do ceny takich rozstrzygnięć”.

Nieprawidłowe ustalenie stron postępowania prowadziło między innymi do sytuacji, że udziały w nieruchomości, które powinny przejść na własność SP, były przejmowane przez inne osoby, niezwiązane z dawnymi właścicielami nieruchomości warszawskich. Sytuacja taka miała miejsce np. w sprawie reprivatyzacji nieruchomości przy ul. Twardej, podczas rozpoznawania, której nie poczyniono ustaleń, że dawny współwłaściciel tej nieruchomości Pinkus F zmarł podczas II Wojny Światowej.

1.5.8. Niebadanie okoliczności nabywania roszczeń

Podczas postępowań reprivatyzacyjnych prowadzonych w BGN nie badano sposobu i okoliczności nabywania roszczeń od dawnych właścicieli i ich spadkobierców przez handlarzy roszczeń. Powszechną praktykę stanowiło przenoszenie roszczeń do nieruchomości warszawskich w zamian za świadczenia wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości.

Przykładem takich praktyk była umowa sprzedaży, sporządzona w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi z dnia 6 czerwca 2008 r., na mocy której Aniela K zbyła na rzecz Marka M całe przysługujące jej prawa i roszczenia do nieruchomości przy ul. Hożej 25a, za wyjątkiem roszczenia o oddanie przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste, a także wszelkie zobowiązania z nią związane, w szczególności prawa do rozliczenia wszelkich nakładów na nią poczynionych, za cenę wynoszącą 50 zł. Po wydaniu kamienicy przy ul. Hożej 25a, Marek M zażądał od m.st. Warszawy 5 mln zł za bezumowne korzystanie z nieruchomości w latach poprzedzających jej reprivatyzację.

Pozwem z dnia 30 września 2009 r. Marek M wniósł o zasądzenie od m.st. Warszawy kwoty 5.184.000,00 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w okresie od 29 września 1998 r. do 29 września 2008 r. z budynku przy ul. Hożej 25, na działce ewidencyjnej nr 5/1 z obrębu 5-05-04, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

W przedmiotowym postępowaniu sądowym stroną pozwaną reprezentowała mec. Izabela K . w dniu 16 listopada 2017 r. złożyła ona zeznania, stając przed Komisją w sprawie o sygn. R 14/17, dotyczącej nieruchomości przy ul. Hożej 25. Z zeznań Izabeli K wynika, że pomimo krytyki ze strony przełożonych i praktyki panującej w BGN konsekwentnie uważała umowę, na mocy której Marek M nabył roszczenia do nieruchomości położonej przy ul. Hożej 25a, za nieważną.

Pomimo niekorzystnych orzeczeń w sądach obu instancji, Izabela K wniosła skargę kasacyjną do SN. Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2015 r., sygn. akt I CSK 1033/14, SN uchylił zaskarżony wyrok SA w Warszawie z dnia 16 maja 2014 r., w którym częściowo uwzględniono żądania Marka M wobec m.st. Warszawy oraz przekazał sprawę SA do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu powyższego orzeczenia SN wskazał, że należy ocenić, czy z punktu widzenia ogółu ludzi uczciwych i rozumnych, jest zgodna z elementarnymi zasadami uczciwości i przyzwoitości umowa, na mocy której obrotna i przedsiębiorcza osoba, znakomicie obeznana z zagadnieniami dotyczącymi nieruchomości objętych dekretem, kupuje za 50 zł od spadkobierczyni przedwojennych właścicieli budynku w centrum Warszawy, osoby schorowanej, w podeszłym wieku, skromnie sytuowanej. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z tego budynku przez pozwanego, w sytuacji, w której nabywca tej wierzytelności doskonale zdaje sobie sprawę, że wierzytelność ta przedstawia dużą wartość. Ponadto wskazano, że rozważenia wymaga, czy moralne jest, aby osoba, która nie tylko nigdy nie została pokrzywdzona działaniem dekretu, ale która roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z budynku nabyła od osoby uprawnionej za 50 zł, czyli ułamek faktycznej wartości, odniosła korzyści z tego tytułu kosztem środków publicznych, czyniąc z tego rodzaju działalności źródło znacznych przychodów, nieadekwatnych do zainwestowanych środków.

Na gruncie innych spraw reprzywatyzacyjnych wskazać należy również, że pomimo nieustalenia prawidłowego kręgu spadkobierców negocjowano tak, jak w przypadku sprawy nieruchomości przy ul. Twardej z handlarzami roszczeń, którzy posiadali jedynie znikomy

ułamek roszczeń do całej nieruchomości. Chociaż wydawano decyzje przewidujące zwrot nieruchomości o wartości wynoszącej często wiele milionów złotych, BGN nigdy nie zlecało wykonywania operatów szacunkowych dotyczących wartości tych nieruchomości.

1.5.8.1.Marcin Bajko:

- „Myśmy przyjęli w drodze do decyzji administracyjnej, że przejecie praw i roszczeni przez nabywcę od osoby, która reprezentowała spadkobierców, że ono jest skuteczne, nic więcej, tam nikt nie dyskutował na temat tamtej ceny. Zakres cen za jakie są przenoszone roszczenia nie podlega temu, co organ może oceniać, to polega ocenie sądu, inaczej wyszlibyśmy poza nasze kompetencje”.

- „(...) To była bardzo niska cena, za którą zostało przejęte, nie jest przedmiotem kompetencji organu administracji. Wszystkie sprawy związane z cenami, wartością, to są sprawy cywilnoprawne w kognicji sądów powszechnych. Może ktoś za 2% to przejął i byśmy nawet zwrócili uwagę na to, że jest to za mało. My nie możemy tego robić bo nie mamy kompetencji. A gdyby przejął za 11%, to już byłoby dobrze? A gdyby za 90 %. Właśnie dlatego o tym decyduje sąd a nie organ, że my nigdy nie wiemy czy to będzie już dobrze. O tym decydował sąd. Organ nie ma żadnych kompetencji w prawie cywilnym”.

- Na pytanie Zastępcy Przewodniczącego Komisji Sebastiana Kalety: „To w takim razie w związku z tym, że świadek może nie pamiętać wszystkiego, nie ma dostępu do akt, to pragnę poinformować pana, że w okresie kiedy pan pod koniec 2013 r. przystępował do tych negocjacji z mandatu zespołu koordynującego, to pan M był właścicielem roszczenia do Twardej 8 w zakresie 1/8, a do Twardej 10 w zakresie 3/22 i krótko mówiąc negocjował pan z osobą, która nawet nie miała połowy prawa do roszczeń. I taki mandat, rozumiem, został panu udzielony do takich negocjacji i pan to potwierdza, tak? Czy była ta świadomość, że pan M nie posiadał nawet kilkunastu procent praw do tych roszczeń w momencie prowadzenia tych negocjacji? Czy ta świadomość była po pana stronie lub po stronie zespołu koordynującego?” Świadek udzielił odpowiedzi: „Przyznam szczerze że nikt nie liczył procent, tam była po prostu kwestia, że to gimnazjum było zagrożone roszczeniami”.

1.5.8.2.Jerzy M :

- Na pytanie Przewodniczącego Komisji Patryka Jakiego: „Ale miasto przedstawiło swój operat na późniejszym etapie. Czy pamięta pan, jaka była cena za metr nieruchomości? Pan mecenas przedstawił cenę 50 zł za metr kwadratowy, natomiast Miasto na 12.439 zł w późniejszym

postępowaniu reprivatyzacyjnym. Czemu wcześniej nie zlecono takiego operatu?”. Świadek udzielił odpowiedzi: „Przy decyzjach zwrotowych nie zlecano operatów szacunkowych. Operat był potrzebny w przypadku wypłaty odszkodowania albo rozliczaniu nakładów na nieruchomości, ale nie w przypadku zwrotów. Skoro zwrot następował w naturze, to nie było potrzeby jej osobno wyceniać, nie było praktyki zlecania operatów szacunkowych w przypadku wydawania decyzji zwrotowych czy odmownych”.

- Na pytanie Przewodniczącego Komisji Patryka Jakiego: *„Miasto zleciło wycenę w 2013 roku, pan wydał decyzję w 2014 roku. Rok później”.* Świadek udzielił odpowiedzi: *„Tam była też kwestia chyba udziału Skarbu Państwa, nie pamiętam czy miasto, czy Skarb Państwa był reprezentowany przez p. mec. M , więc precyzyjnie nie mogę odpowiedzieć”.*

- *„Według informacji z opowieści mojego przełożonego, były przypadki, że BGN próbowało zainteresować organy skarbowe na sprzedaż roszczeń uznając, że jest ona rażąco niska, pytanie gdzie jest granica między rażąco a niską i adekwatną. Nie prowadziliśmy statystyk, akty notarialne, które trafiały do akt sprawy, miały często zaczernioną cenę. To nie należało do kompetencji BGN aby oceniać. Słyszałem, że najniższą ceną było 50 zł do kilkudziesięciu procent”.*

Urzednicy BGN pomijali całkowicie w prowadzonych przez siebie postępowaniach dotyczących reprivatyzacji kwestię nabywania roszczeń przez osoby niezwiązane z dawnymi właścicielami nieruchomości warszawskich. Nigdy nie zlecano również wykonania operatów szacunkowych, co do rzeczywistej wartości zwracanych nieruchomości. w konsekwencji oddawano więc nieruchomości nie znając ich rzeczywistej wartości i nie mogąc jej porównać do kwoty zakupu roszczeń.

Podsumowując, dowody zgromadzone w trakcie przeprowadzonych przez Komisję postępowań rozpoznawczych, zwłaszcza z zeznań świadków, ujawniły liczne nieprawidłowości oraz błędną praktykę w działalności Urzędu m.st. Warszawy i urzędników prowadzących postępowania w przedmiocie wydawania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich.

1.5.9. Brak reakcji Prezydenta m.st. Warszawy na nieprawidłowości w reprivatyzacji – postanowienia dot. ustanowienia kuratorów dla osób nieobecnych.

Pozostająca w kompetencji BGN procedura rozpatrywania wniosków dekretowych wymagała wyjaśnienia pojawiającej się na gruncie wielu spraw i budzącej liczne wątpliwości

instytucji kuratora. Kierownictwo Biura dostrzegało ten problem, czego wyrazem było zlecenie radcom prawnym opracowania opinii prawnych mających na celu opisanie pozycji i uprawnień kuratorów. Tak przygotowane opinie zawierały analizy powyższego zagadnienia, bądź to na gruncie konkretnego postępowania administracyjnego o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, bądź też odnosiły się do kwestii związanych z instytucją kuratora, a w sposób analogiczny powtarzających się na gruncie wielu spraw. Kluczowa jest opinia radcy prawnego Aliny D z dnia 31 marca 2008 r., sporządzona na zlecenie Kierownictwa BGN. Autorka w opinii prawnej wskazuje, iż jedynym dokumentem potwierdzającym informację o śmierci osoby powinien być odpis skrócony aktu zgonu sporządzony przez urząd stanu cywilnego. Jednocześnie jak wynika z opinii prawnej, brak danych na temat sporządzenia aktu zgonu dla osoby, która w czasie prowadzenia postępowania administracyjnego miałaby liczyć więcej lat, niż ludzie są w stanie dożyć, nie czyni takiej osoby żyjącą i nie jest argumentem za ustanowieniem dla niej kuratora dla nieobecnego (analiza opinii prawnej pkt II Raportu).

Pełniący w warszawskim ratuszu funkcję dyrektora BGN – Jerzy M , w trakcie przesłuchania przed Komisją w sprawie nieruchomości przy ulicy Twardej 8 zeznał: *„Nie czuję się uprawniony do oceny kuratorów ustanowionych przez sądy, zwłaszcza gdy są zawodowi pełnomocnicy procesowi, jeżeli ich czynności są zatwierdzane przez sądy. Nie czuję się na siłach ani kompetentny do ferowania tego typu ocen”*. Podobnie zeznał inny pracownik BGN – Mariusz P : *„Nie posiadałem mechanizmów, które by mogły te nieprawidłowości ocenić, bo jeżeli sąd ustanawia kuratora, to ja w perspektywie takich uprawnień jakie miałem, tylko do gromadzenia w postępowaniu administracyjnym, nie mogę stwierdzić, że mi się wyrok sądu podoba albo nie podoba. Nie jestem uprawniony do oceny, do ceny takich rozstrzygnięć”*.

W postępowaniach dot. rozpoznania wniosków dekretowych, BGN, działając w imieniu Prezydenta m.st. Warszawy, nie kwestionowało postanowień dotyczących ustanawiania kuratorów i wydawało decyzje reprzywatyzacyjne na osoby, które nie żyły często od kilkudziesięciu lat. Takie stanowisko pozostaje w sprzeczności z wątpliwościami, jakie dostrzegało kierownictwo BGN w praktyce ustanawiania kuratorów dla osób nieobecnych oraz z treścią opinii prawnej, sporządzonej na jego zlecenie. w konsekwencji, brak jakiegokolwiek zainteresowania ze strony urzędników BGN prawidłowością ustanawiania kuratorów dla osób nieobecnych ułatwił znacznie proceder przejmowania nieruchomości warszawskich, często o wartości wielu milionów złotych, przez osoby niezwiązane z dawnymi właścicielami nieruchomości warszawskich. Taka sytuacja, w połączeniu z brakiem ustalenia właściwego kręgu spadkobierców,

doprowadziła także do poniesienia strat przez SP, który w wielu wypadkach powinien dziedziczyć po zmarłych właścicielach nieruchomości warszawskich, dla których ustanawiał w nieprawidłowy sposób kuratorów dla osób nieobecnych.

1.5.10. Nieprawidłowe warunki pracy

Brak było odpowiednich warunków lokalowych i technicznych, które pomimo prób kierowanych do Prezydenta m.st. Warszawy nie zostały spełnione, w znacznym stopniu utrudniały prowadzenie postępowań przez BGN. Świadkowie, składający zeznania przed Komisją, wskazywali na trudne warunki wykonywania pracy, gdyż osoby zainteresowane rozstrzygnięciem sprawy (strony oraz ich pełnomocnicy) mieli nieograniczony dostęp do urzędników. Oznaczało to, że mogli – niemalże w każdym czasie – udać się bezpośrednio do pokoju zajmowanego przez referenta, gdzie przechowywane były akta wszystkich spraw, nad którymi pracował dany referent.

1.5.10.1. Marcin Bajko:

- „(...) Przede wszystkim powiem o takiej technicznej rzeczy - wszyscy żądaliśmy i żądamy od pracowników, żeby wykonywali pracę dobrze, zgodnie z prawem, a w sytuacjach trudnych jak 70-letnie sprawy dekretowe, żeby to było pogłębione badanie wielu setek akt, a w biurze, w którym pracowaliśmy nigdy nie doczekaliśmy się możliwości, żeby ograniczyć dostęp osób postronnych. Mówił tutaj o pewnym dyskomforcie pracy pan Ś i to właśnie z tego wynika. 8 lat nie możemy się doczekać systemu, że nie przychodzą do nas i nie wchodzą bezpośrednio do pracowników osoby, które mają swoje interesy, to naprawdę wpływa na jakość pracy. Prosiłem o to panią prezydent i też nie można było tego załatwić. Pewnie dlatego, że gdyby ludzie nie mogli do nas przychodzić, to częściej przychodziliby do pani prezydent. Tam nie ma takiej ochrony. Już nie mogłaby do nas dzwonić, proszę przyjechać proszę się z nimi spotkać, proszę ich wyprowadzić”.

Taka organizacja pracy sprzyjała możliwości powzięcia wiedzy o innych sprawach, które były przedmiotem postępowań dekretowych. Ponadto, z przytoczonych powyżej zeznań jednoznacznie wynika, że warunki panujące w BGN umożliwiały swobodny wstęp do pokoi zajmowanych przez referentów spraw, co z kolei mogło skutkować próbami wpływania na rozstrzygnięcia przez osoby zainteresowane wydaniem konkretnej decyzji.

2. Zespoły koordynujące

2.1. Działalność, skład zespołu koordynującego oraz projekt ustawy dot. nieruchomości warszawskich w latach 2002-2006.

W latach 2002-2005 Prezydentem m.st. Warszawy był Śp. Lech Kaczyński. w czasie swojej prezydentury podjął działania w celu zlikwidowania układów korupcyjnych oraz przywrócenia ładu i porządku. Mandat prezydenta stolicy złożył przed radą miasta po wygranych wyborach prezydenckich w dniu 22 grudnia 2005 r.

Podczas pełnienia funkcji Prezydenta m.st. Warszawy Śp. Lech Kaczyński z rozważą podchodził do tematu reprivatyzacji nieruchomości warszawskich. Zarządził, aby wszelkie decyzje reprivatyzacyjne dotyczące nieruchomości, w których mieszkają lokatorzy komunalni były osobiście z nim konsultowane. w 2003 roku doszło do zreprivatyzowania 32 hektarów ogródków działkowych przy Alei Waszyngtona i zatajeniu tego faktu przed Prezydentem m.st. Warszawy Śp. Lechem Kaczyńskim. Po uzyskaniu informacji o zreprivatyzowanych ogródkach działkowych reakcja Prezydenta m.st. Warszawy była natychmiastowa. Nie tylko zwolnił dyscyplinarnie odpowiedzialnego za zreprivatyzowanie tych terenów dyrektora Marka K , ale również zawiadomił o tym fakcie prokuraturę oraz nie dopuścił do wykonania wydanej decyzji poprzez zawarcie umowy ustanowienia użytkowania wieczystego w formie aktu notarialnego.

Śp. Lech Kaczyński dostrzegał problem, jakim jest zwrot nieruchomości warszawskich, w których od pokoleń mieszkają lokatorzy i ich rodziny. Świadczy o tym przede wszystkim fakt, że sprawy, w których ważył się dalszy los warszawiaków i ich mieszkań, miały być konsultowane z nim osobiście. w dniu 1 grudnia 2005 r., w czasie kadencji prezydenta Śp. Lecha Kaczyńskiego, przedstawiciele Urzędu m.st. Warszawy (BGN i Biura Prawnego) sformułowali koncepcję regulacji problematyki gruntów warszawskich, a opartą na trzech rodzajach świadczeń dla osób uprawnionych, przewidzianych w zależności od ich sytuacji w aktualnym stanie prawnym. Założenia regulacji opierały się na tym, że podstawowym świadczeniem miało być ustanawianie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości „dekretowej” w sytuacji, gdy osoba zainteresowana złożyła wniosek w terminie przewidzianym przepisami dekretu i objęta nim nieruchomość mogła być oddana w wieczyste użytkowanie, o ile byłoby to zgodne z aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego. w przypadku braku zgodności z tym planem przewidziane byłoby odszkodowanie. w stosunku do pozostałych osób, które w odpowiednim terminie nie złożyły stosownych wniosków, przysługiwałaby im rekompensata pieniężna w wysokości 15% wartości przejętej

nieruchomości „dekretowej”. Przedstawione wyżej tezy zawierały również propozycję uchylecia dekretu. Ostatnie z przewidzianych świadczeń, tj. rekompensata pieniężna, była symetryczna do rozwiązań zawartych w projekcie rządowym ustawy „reprivatyzacyjnej”, a skierowanym przez Radę Ministrów do Sejmu w listopadzie 2005 r. Ministerstwo Skarbu Państwa, opierając się na przedstawionych przez przedstawicieli Urzędu m.st. Warszawy tezach, przygotowało projekt odpowiedniej ustawy wraz z uzasadnieniem, który został przekazany pismem z dnia 31 stycznia 2006 r. (znak: MSP/DRiUA/296/06/MP) do BGN z prośbą o ostateczne zajęcie stanowiska i ewentualne propozycje uzupełnień.

W czasie kadencji prezydenta Śp. Lecha Kaczyńskiego także odbywały się posiedzenia zespołu koordynującego. Jednakże istnieją znaczące różnice pomiędzy obradami zespołu koordynującego za czasów prezydentury Śp. Lecha Kaczyńskiego a prezydentury Hanny Gronkiewicz-Waltz. Na posiedzeniu zespołu byli obecni członkowie zespołu, w skład którego wchodził zastępca prezydenta, Skarbnik m.st. Warszawy, dyrektor Biura Prawnego, dyrektor Biura Zamówień Publicznych, dyrektor Gabinetu Prezydenta, dyrektor BGN, dyrektor Biura Polityki Lokalowej oraz inni uczestnicy. Każdy problem poruszany na posiedzeniu zespołu koordynującego przedstawiany był wyczerpująco i szczegółowo.

Na posiedzeniu zespołu koordynującego w dniu 16 marca 2006 r., gdzie obowiązki Prezydenta m.st. Warszawy pełnił Mirosław Kochalski, w porządku obrad znajdował się punkt dotyczący „prac nad projektem ustawy dot. nieruchomości warszawskich”. Przedstawiono projekt ustawy i odbyła się dyskusja, po której Mirosław Kochalski – pełniący funkcję Prezydenta m.st. Warszawy oraz zespół koordynujący jednomyślnie wyznaczyli BGN do prowadzenia powyższej sprawy oraz Biuro Prawne, jako biuro współpracujące. Jednocześnie Mirosław Kochalski oraz zespół koordynujący zajęli stanowisko, zgodnie z którym należy kontynuować prace nad projektem ustawy dotyczącej nieruchomości warszawskich. Następnie projekt został przekazany do Ministra Skarbu Państwa.

Celem projektu ustawy o regulacji skutków prawnych dekretu było zadośćuczynienie za krzywdy doznane w wyniku jego wprowadzenia. Regulacja ustawowa skutków wprowadzenia dekretu ostatecznie miała doprowadzić do wyjaśnienia stanu prawnego nieruchomości „warszawskich”, w tym budynków komunalnych. Miało to umożliwić racjonalne gospodarowanie komunalnym zasobem mieszkaniowym stolicy (remonty zabytkowych budynków, inwestycje, sprzedaż części mieszkań komunalnych najemcom). Ponadto uregulowanie sytuacji prawnej mogło mieć wpływ na zwiększenie atrakcyjności miasta dla inwestorów krajowych i zagranicznych z uwagi na bezpieczeństwo obrotu prawnego.

Wdrożenie przepisów projektowanej ustawy było również niezbędne ze względu na potrzebę budowy obiektów infrastruktury i rewitalizacji obszarów miejskich. Realizacja celów ustawy miała nastąpić poprzez ustanowienie użytkowania wieczystego nieruchomości osobom uprawnionym. w sytuacji, gdyby nie było możliwe ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, ustawa przewidywała odszkodowanie w formie świadczenia pieniężnego albo rekompensatę.

Projekty ustaw regulujących pojęcie reprivatyzacji nieruchomości warszawskich zostały sporządzone w czasie kadencji Prezydenta m.st. Warszawy Śp. Lecha Kaczyńskiego, który w czasie swojej prezydentury dostrzegał konieczność prawidłowego uregulowania zwrotu nieruchomości warszawskich, w tym zaspokojenia roszczeń poprzez oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz przyznanie rekompensaty, oraz odszkodowań.

2.2. Działalność zespołu koordynującego.

Zespoły koordynujące w czasie kadencji Hanny Gronkiewicz-Waltz, funkcjonowały w Warszawie od 2007 r. Podstawą działania zespołów koordynujących było zarządzenie (z uwzględnieniem późniejszych zmian) Prezydenta m.st. Warszawy. Celem zespołów koordynujących było doradztwo Prezydentowi m.st. Warszawy w podejmowaniu decyzji m.in. w zakresie spraw związanych z reprivatyzacją. Zespoły obradowały na posiedzeniach, na których przedstawiano i omawiano wnioski BGN i Biura Prawnego. Posiedzenia zespołów były protokołowane. Poruszano bieżące problemy miasta, takie jak lokalizacja obiektów, informacje na temat działań planowanych, a zmierzających do opracowywania strategii rozwiązywania problemów społecznych m.st. Warszawy, omawianie projektów uchwał i budżetu m.st. Warszawy, rozbudowy szkół, a także sprawy związane z reprivatyzacją nieruchomości warszawskich. Hanna Gronkiewicz-Waltz, pełniąc funkcję Prezydenta m.st. Warszawy, często przewodniczyła obradom zespołu koordynującego, zapoznawała się z harmonogramem obrad i wiedziała, jakie tematy były przedmiotem obrad zespołów koordynujących. Uczestniczyła także w posiedzeniach zespołów podczas omawiania spraw związanych z warszawską reprivatyzacją.

W latach 2006-2017, w czasie kadencji Hanny Gronkiewicz-Waltz, reprivatyzacje stanowiły około 1/3 omawianych spraw podczas posiedzeń zespołów koordynujących. Jak wynika z zeznań byłego dyrektora BGN Marcina Bajki, złożonych przed Komisją dnia 29 czerwca 2017 roku, w sprawie R 1/17, w okresie dziesięciu lat kadencji Hanny Gronkiewicz-Waltz, uczestniczyła ona w około 605 posiedzeniach zespołów koordynujących.

Przedmiotem obrad zespołów koordynujących były sprawy związane ze sprawami budżetowymi i przetargowymi. Przy tym od 2007 r. 1/3 wszystkich spraw stanowiły sprawy reprivatyzacyjne, o czym Prezydent m.st. Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz posiadała wiedzę, co nie ulega wątpliwości. w zeznaniach przed Komisją Marcin Bajko wskazał, że „600 spraw w ciągu 10 lat, to było 60 spraw rocznie, czyli 60 dni, czyli w każdym tygodniu”. Hanna Gronkiewicz-Waltz podejmowała różne decyzje związane z przedstawianym tematem dotyczące reprivatyzacji, często decydowała o wyznaczaniu spotkań z politykami, z burmistrzami, z radnymi dzielnic, z radnymi rady, gdzie także poruszano tematy reprivatyzowanych nieruchomości. Jak wynika z zeznań Marcina Bajki, Hanna Gronkiewicz-Waltz podpisywała wszystkie projekty uchwał, które były do rady kierowane i wśród nich było wiele dotyczących reprivatyzacji. Temat reprivatyzacji pojawiał się na posiedzeniach zespołów koordynujących systematycznie od 2007 r. Jednak, co należy podkreślić, nie każda ze spraw była przedmiotem obrad zespołów, a dotyczyło to przede wszystkim spraw szczególnie istotnych z punktu widzenia społecznego oraz interesu miasta. Jednym z najważniejszych punktów obrad zespołów koordynujących była likwidacja gimnazjum przy ulicy Twardej w Warszawie. Jak wynika z zeznań Marcina Bajki, to właśnie na posiedzeniu, które odbyło się w dniu 17 grudnia 2013 r., zespół koordynujący zaakceptował przedłożoną informację na temat likwidacji gimnazjum i rekomendował, żeby właśnie ówczesny dyrektor Marcin Bajko prowadził rozmowy z Maciejem M _____ celu ochrony interesu miasta.

Posiedzenia odbywały się, co najmniej raz w miesiącu lub raz na dwa miesiące, najczęściej w czwartki. Członkowie zespołu koordynującego (skład osobowy był zmienny poza Hanną Gronkiewicz-Waltz) potocznie nazywali posiedzenia zespołu koordynującego „obiadkami czwartkowymi u pani prezydent”. Jak wynika z zeznań świadka, zastępcy dyrektora Jerzego M _____ – następcy Jakuba R _____, rozstrzygnięcia i rekomendacje zespołu koordynującego były w Urzędzie m.st. Warszawy traktowane jak wytyczne, które później były wykonywane. Jednakże nie wszystkie kwestie prowadzące do wydania decyzji reprivatyzacyjnej były przedmiotem posiedzeń zespołu koordynującego. Jak zeznał przed Komisją Jerzy M _____, nie posiadał on wiedzy, czy tak istotny problem, jakim byli ustanawiani w sprawach reprivatyzacyjnych kuratorzy, był przedmiotem obrad zespołu koordynującego. Zeznał jednak, że, idea kuratora, który dba o interesy strony postępowania, która jest nieznaną z miejsca pobytu, jest słuszna. Stwierdził, że wątpliwości BGN budziły działania niektórych osób zajmujących się reprivatyzacją w sprawach, w których występował kurator. Wówczas o

tym fakcie informowano odpowiednie instytucje. Jerzy M , nie przypominał sobie, żeby takie działania podjęto w jednej z najistotniejszych spraw warszawskiej reprivatyzacji tj. odnośnie likwidacji gimnazjum przy ulicy Twardej.

Jak wynika z opisanych wyżej zeznań świadków Marcina Bajki i Jerzego M oraz z protokołów posiedzeń zespołu koordynującego, punkt dotyczący reprivatyzacji jednej lub kilku nieruchomości warszawskich był nieodłącznym przedmiotem posiedzeń zespołu. w czasie swojej kadencji Hanna Gronkiewicz-Waltz często przewodniczyła obradom zespołu koordynującego, zatem posiadała bezpośrednią wiedzę o omawianych sprawach, w tym dotyczących reprivatyzacji nieruchomości warszawskich.

2.3. Skład zespołu koordynującego.

W skład zespołu koordynującego, na podstawie zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy, wchodził: Prezydent, Zastępca Prezydenta, skarbnik, sekretarz i osoby powołane przez Prezydenta. Z posiedzenia zespołu koordynującego sporządzany był protokół. Obecnie zespół koordynujący funkcjonuje na podstawie załącznika do zarządzenia nr 312/2007 z dnia 4 kwietnia 2007 r. w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy (§ 2 pkt 26). w obecnym brzmieniu w skład zespołu koordynującego wchodzi Prezydent, Zastępca Prezydenta, skarbnik, sekretarz.

2.3.1. Sprawy reprivatyzacyjne będące przedmiotem obrad – adresy nieruchomości, problematyka, rekomendacje BGN, rekomendacje zespołu koordynującego.

2.3.2. Uregulowanie sytuacji prawnej nieruchomości hipotecznych wchodzących w skład Pl. Defilad – posiedzenie zespołu koordynującego z dnia 19 lutego 2008 r.

Na posiedzeniu zespołu koordynującego w dniu 19 lutego 2008 r. omawiano wykorzystanie przestrzeni działek, wchodzących w skład Pl. Defilad. w posiedzeniu uczestniczyli: m.in. Prezydent m.st. Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz, Zastępca Prezydenta Andrzej Jakubiak oraz Zastępca Dyrektora BGN Jakub R . Celem obrad było uregulowanie sytuacji prawnej nieruchomości hipotecznych, wchodzących w skład Pl. Defilad. BGN na zespole koordynującym na podstawie wniosku przedstawiło kilka wariantów.

Wariant I zakładał, że Prezydent m.st. Warszawy ustanowi na rzecz dawnych właścicieli lub ich następców prawnych prawo użytkowania wieczystego w trybie art. 7 dekretu (tj. z wyłączeniem tych fragmentów dawnych nieruchomości hipotecznych, które w obowiązującym

planie są przeznaczone na cele publiczne zgodnie z katalogiem zawartym w art. 6 u.g.n.), a następnie nabędzie to prawo w oparciu o aktualny plan zagospodarowania przestrzennego (procedura: rezerwacja środków w budżecie, negocjacje, co do warunków nabycia, zawarcie umowy przedwstępnej, wydanie decyzji oraz podpisanie w jej wykonaniu umowy o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego, zawarcie umowy ostatecznej nabycia). Zaznaczono, że w obecnym planie zagospodarowania przestrzennego część dawnej nieruchomości hipotecznej przeznaczona jest pod zieleń parkową (625 m²), a część pod planowany przyszły budynek u zbiegu ul. Świętokrzyskiej i Marszałkowskiej (764 m²). Zarówno zieleń parkowa, jak i fragment gruntu pod przyszły budynek nie są celami publicznymi w rozumieniu u.g.n., a co za tym idzie cała nieruchomość (z wyłączeniem 190 m² pod ul. Świętokrzyską) będzie przedmiotem zwrotu. Jako korzyść z zaproponowanego rozwiązania wskazano, że m.st. Warszawa stanie się właścicielem działek po aktualnych cenach zakupu.

Wariant II zakładał, że Prezydent m.st. Warszawy ustanowi na rzecz dawnych właścicieli lub ich następców prawnych prawo użytkowania wieczystego w trybie art. 7 dekretu (tj. z wyłączeniem tych fragmentów dawnych nieruchomości hipotecznych, które w obowiązującym planie są przeznaczone na cele publiczne zgodnie z katalogiem zawartym w art. 6 u.g.n.), a następnie nabędzie to prawo dopiero po uchwaleniu przyszłego planu zagospodarowania przestrzennego. Jako korzyść z zaproponowanego rozwiązania wskazano, że m.st. Warszawa uniknie ryzyka wydatkowania środków na pozyskanie nieruchomości o nieokreślonym ostatecznie przeznaczeniu w planie.

Wariant III zakładał, że spółka m.st. Warszawy nabędzie prawa i roszczenia wynikające z dekretu warszawskiego, a następnie Miasto ustanowi na jej rzecz prawo użytkowania wieczystego. w tym wariantcie istotnym jest upływ czasu oraz związana z nim ewentualna aktywność byłych właścicieli lub ich następców prawnych. Należy przez to rozumieć, iż przy przyjęciu tego wariantu wytypowany podmiot powinien w dość krótkim czasie przeprowadzić negocjacje i zrealizować wykup, Prezydent m.st. Warszawy może bowiem zostać „zmuszony” do wydania decyzji rozstrzygającej na mocy wyroku WSA, a uznającego jego bezczynność w sprawie i ustalającego termin na zakończenie postępowania. Podczas rekomendacji wariantu III zaznaczono, że właściciele praw i roszczeń do nieruchomości lub użytkownicy wieczystości mogą nie być zainteresowani sprzedażą swoich nieruchomości. Stąd w sytuacji, gdy trwają prace nad nowym planem zagospodarowania Pl. Defilad, należałoby rozważyć posadowienie

przyszłych budynków w całości (lub w jak największym stopniu) na gruntach wolnych od roszczeń.

W czasie posiedzenia zespołu został zaakceptowany wariant III. Jakub R – Zastępca Dyrektora BGN, wyraził opinię, że w sytuacji, gdy trwają prace nad nowym planem zagospodarowania Pl. Defilad, na etapie planistycznym należałoby rozważyć posadowienie przyszłych budynków w całości (lub w jak największym stopniu) na gruntach wolnych od roszczeń. Andrzej Jakubiak – zastępca Prezydenta m.st. Warszawy, poinformował, że prowadzi rozmowy z dyrekcją Biura Nadzoru Właścicielskiego w sprawie wytypowania spółki miejskiej, która mogłaby nabywać prawa i roszczenia wynikające z dekretu. Poinformował, że wkrótce (m.in. po konsultacjach z BAIPP) zostanie przedstawiony członkom Zespołu kompleksowy materiał zawierający propozycje działań zmierzających do uregulowania sytuacji prawnej nieruchomości hipotecznych wchodzących w skład Pl. Defilad. Przedstawione warianty I i II, a dotyczące uregulowania sytuacji prawnej działek przy Pl. Defilad i zakładające, że Prezydent m.st. Warszawy ustanowi na rzecz dawnych właścicieli lub ich następców prawnych prawo użytkowania wieczystego w trybie art. 7 dekretu, nie były brane pod uwagę i nie zostały zaakceptowane przez zespół koordynujący.

2.3.3. Nieruchomość hipoteczna oznaczona dawnym adresem ul. Zielna 5 – posiedzenie zespołu koordynującego z dnia 21 października 2008 r.

Na posiedzeniu zespołu koordynującego w dniu 21 października 2008 r. omawiano rozwiązanie sprawy nabywania roszczeń następców prawnych dawnych właścicieli hipotecznych do nieruchomości położonych w otoczeniu PKiN na przykładzie roszczeń następców prawnych byłych właścicieli dawnej nieruchomości hipotecznej Nr o pow. 716 m², położonej przy dawnej ul. Zielnej 5, wchodzącej obecnie w skład nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej KW , stanowiącej działkę ewidencyjną nr 23/37 z obrębu 5-03-09, usytuowanej w obszarze Pl. Defilad w Warszawie. Posiedzeniu przewodniczyła Hanna Gronkiewicz-Waltz. Obecni byli Zastępcy Prezydenta: Andrzej Jakubiak, Jacek Wojciechowi, Włodzimierz Paszyński, Jarosław Kochaniak, skarbnik Mirosław Czekał oraz pełniący obowiązki Dyrektora BGN Marcin Bajko. w posiedzeniu zespołu koordynującego wzięli również udział Ewa Kawecka-Włodarczyk – Prezes Zarządu PKiN Sp. z o.o. oraz prokurent Jacek Nyc. Wraz z wnioskiem przedstawionym na zespole koordynującym BGN zgłosiło swoją rekomendację zakładającą, że proces wykupu roszczeń od

właścicieli nie został przeprowadzony przez inną niż m.st. Warszawa osobą prawną. Wykup roszczeń następców prawnych byłych właścicieli o ustanowienie użytkowania wieczystego na gruntach wchodzących w skład obecnego Pl. Defilad mogłaby przeprowadzać Zarząd PKiN Sp. z o.o. Jest to podmiot komunalny ze 100% udziałem m. st. Warszawy w kapitale zakładowym. Dałoby to m.st. Warszawie gwarancję, że tereny, do których roszczenia zostaną wykupione, będą wykorzystane zgodnie z wolą i zamiarami miasta oraz pozostaną niezagrożone roszczeniami innych podmiotów. w praktyce zrealizowanie wykupu roszczeń dałoby miastu swobodę dysponowania terenem, mimo że dysponentem roszczeń byłby formalnie odrębny od niego podmiot. Należałoby oczywiście szczegółowo określić zasady współpracy spółki z jednostkami organizacyjnymi Urzędu m.st. Warszawy w kwestii rozliczeń finansowych (przekazywanie środków z przeznaczeniem na wykup), jak również określania harmonogramu wykupu roszczeń, tak aby w pierwszej kolejności spółka pozyskała roszczenia, których istnienie może utrudnić realizację zamierzonych przez miasto inwestycji. Należy zauważyć, że jeśli miasto podjęłoby decyzję o ewentualnym ustanowieniu na rzecz PKiN Sp. z o.o. użytkowania wieczystego na przedmiotowych nieruchomościach – otrzymywałoby opłatę roczną, co w dłuższej perspektywie pozwoliłoby na wyrównanie wydatków poniesionych przez miasto na regulację stanu prawnego nieruchomości. w konkretnym przypadku zaspokojenie roszczeń następców prawnych byłych właścicieli dawnej nieruchomości hipotecznej przy ul. Zielnej 5, wchodzącej obecnie w skład nieruchomości usytuowanej w obszarze Pl. Defilad, w opisanym wyżej trybie, byłoby szybsze i efektywniejsze niż złożona procedura, którą realizowało miasto. Przedstawiając powyższe, stwierdzono, że gdyby Zarząd PKiN Sp. z o.o. wykupił roszczenia od następców prawnych dawnych właścicieli hipotecznych do nieruchomości położonych w obszarze Pl. Defilad (aktualnie zgłoszone są roszczenia do 16 nieruchomości na tym terenie), mogłoby stać się administratorem całego otoczenia PKiN, co umożliwiłoby efektywne i kompleksowe jego zagospodarowanie. w dokumentacji przekazanej do gabinetu Prezydenta m.st. Warszawy, znalazły się dokumenty potwierdzające rokowania pomiędzy BGN a spadkobiercami dawnych właścicieli nieruchomości. Wynika z nich, że BGN przeprowadziło rokowania ze spadkobiercami dawnych właścicieli nieruchomości i zaoferowało cenę 7.300,00 zł za m², tj. kwotę 5.226.800,00 zł za nabycie od nich prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości, w przypadku jego ustanowienia po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku, spadkobiercy zaproponowali cenę 8.000,00 zł za m² tj. kwotę 5.728.000,00 zł, co stanowiło kwotę niższą od wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynikającej z operatu szacunkowego

sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. w odniesieniu do rekomendacji BGN, Marcin Bajko – p.o. Dyrektora BGN, przedstawił szczegóły wniosku w sprawie rozwiązania nabywania roszczeń następców prawnych dawnych właścicieli hipotecznych do nieruchomości położonych w otoczeniu PKiN na przykładzie roszczeń następców prawnych byłych właścicieli dawnej nieruchomości położonej przy ul. Zielnej 5. Zespół zobowiązał Andrzeja Jakubiaka – zastępcę Prezydenta m.st. Warszawy we współpracy z Dyrektorami BGN i Biura Nadzoru Właścicielskiego oraz Prezesa Zarządu PKiN Sp. z o.o. do przygotowywania w ciągu 1 miesiąca koncepcji rozwiązania przedmiotowej sprawy.

Na posiedzeniu zespołu koordynującego w dniu 16 grudnia 2008 r., któremu Przewodniczyła Prezydent m.st. Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz, zespół zarekomendował wykupowanie działek przy Pl. Defilad w Warszawie. Podczas przyjęcia rekomendacji obecni byli również Zastępcy Prezydenta oraz pełniący obowiązki dyrektora BGN Marcin Bajko i jego zastępca Jakub R , którzy przedstawili szczegóły wniosku dotyczącego rozwiązania sprawy nabywania roszczeń następców prawnych dawnych właścicieli hipotecznych do nieruchomości położonych w otoczeniu PKiN. Członkowie zespołu koordynującego wyrazili zgodę na nabycie praw i roszczeń wynikających z dekretu warszawskiego do nieruchomości położonych w obrębie Pl. Defilad przez m.st. Warszawę, w którego imieniu działało BGN. Wskazali cztery priorytetowe nieruchomości do nabycia, mianowicie: ul. Wielka 4 (hip.), ul. Zielna 5 (hip.), ul. Wielka 16 r. ul. Siennej 8 oraz ul. Sienna 4 r. ul. Zielnej 18 (hip.) oraz zobowiązali Dyrektora BAiPP, aby w przyszłym planie zagospodarowania przestrzennego otoczenia PKiN projektowana droga, przebiegająca obok planowanego Centrum Sztuki Nowoczesnej posiadała kategorię drogi wewnętrznej, jako warunku koniecznego dla realizacji ww. przedsięwzięcia.

2.3.4. Pl. Defilad – rozwiązanie sprawy nabywania roszczeń następców prawnych dawnych właścicieli hipotecznych do nieruchomości położonych w otoczeniu PKiN – posiedzenie zespołu koordynującego z dnia 3 marca 2009 r.

Na posiedzeniu zespołu koordynującego w dniu 3 marca 2009 r. omawiano rozwiązanie sprawy nabywania roszczeń następców prawnych dawnych właścicieli hipotecznych do nieruchomości położonych w otoczeniu PKiN. Posiedzeniu przewodniczyła Prezydent m.st. Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz, obecni byli również Zastępcy Prezydenta tj.: Andrzej Jakubiak, Jacek Wojciechowi, Włodzimierz Paszyński, Jarosław Kochaniak oraz skarbnik

Mirosław Czekaj, a także pełniący obowiązki dyrektora BGN Marcin Bajko i jego zastępca Jakub R . w czasie posiedzenia, BGN zarekomendował przeprowadzenie procedury nabycia na rzecz m.st. Warszawy prawa użytkowania wieczystego dawnych nieruchomości hipotecznych położonych na terenie Pl. Defilad w Warszawie, po wydaniu prawomocnych decyzji o jego ustanowieniu w wyniku rozpatrzenia wniosków złożonych przez poprzedników prawnych na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu, zawarciu stosownych aktów notarialnych oraz wpisaniu tego prawa do ksiąg wieczystych.

Wskazano, że dla przeprowadzenia tej procedury niezbędne jest: zabezpieczenie środków finansowych w budżecie BGN, a obejmujących poza ceną nabycia również koszty związane z przygotowaniem dokumentacji geodezyjnej, niezbędnej dla wydzielenia nieruchomości, koszty sporządzenia operatów szacunkowych oraz opłaty notarialne i sądowe, wykonanie dokumentacji, o której mowa wyżej, przeprowadzenie rokowań, zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, pod warunkiem wydania prawomocnej decyzji o jego ustanowieniu w wyniku rozpatrzenia „wniosku dekretowego” oraz zawarcie na podstawie tej decyzji umowy użytkowania wieczystego, wypłatę ewentualnej zaliczki na poczet ceny ustalonej podczas rokowań, zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu niezwłocznie po spełnieniu powyższych warunków oraz po uprawomocnieniu się wpisu prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej, założonej dla przedmiotowej nieruchomości. Członkowie zespołu zarekomendowali Prezydent Hannie Gronkiewicz-Waltz, aby wyrazić zgodę na przeprowadzenie procedury nabycia na rzecz Miasta prawa użytkowania wieczystego dawnych nieruchomości położonych na terenie Pl. Defilad, po wydaniu prawomocnych decyzji o ich ustanowieniu. BGN zorganizował spotkanie z przedstawicielami Biura Rozwoju Miasta w celu ustalenia sposobów finansowania kosztów związanych z przeprowadzeniem powyższej procedury. Hanna Gronkiewicz-Waltz zaakceptowała powyższe rozwiązanie.

2.3.5. Decyzje administracyjne w sprawie nieruchomości zajętych na cele oświatowe, kulturalne, społeczne – posiedzenie zespołu koordynującego z dnia 23 czerwca 2009 r.

Przedmiotem obrad na posiedzeniu zespołu koordynującego w dniu 23 czerwca 2009 r. było wydawanie decyzji administracyjnych w przedmiocie nieruchomości zajętych na cele oświatowe, kulturalne, społeczne. Posiedzeniu przewodniczyła Prezydent Hanna Gronkiewicz-Waltz, obecni byli m.in. Zastępcy Prezydenta tj.: Andrzej Jakubiak, Jacek Wojciechowi,

Włodzimierz Paszyński, Jarosław Kochaniak oraz skarbnik Mirosław Czekaj i pełniący obowiązki Dyrektora BGN Marcin Bajko. w rekomendacji BGN wskazano, że Prezydent m.st. Warszawy, jako organ rozstrzygający wnioski dawnych właścicieli w tym trybie, obowiązany jest dotrzymywać terminów wynikających z przepisów k.p.a. wyznaczanych przez organy wyższej instancji lub sądy. Zarekomendowano wydawanie decyzji przyznających prawo użytkowania wieczystego w sprawach, w których spełnione zostaną przesłanki wynikające z przepisów prawa oraz zgromadzony niezbędny materiał dowodowy, pozostawiając jednocześnie burmistrzom czas na pozyskanie nieruchomości pomiędzy decyzją a umową ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, zawieraną w wykonaniu decyzji (średnio okres ten wynosi od 6 miesięcy do 1 r.). Członkowie Zespołu pozytywnie zaopiniowali propozycje przedstawione przez Marcina Bajkę oraz zarekomendowali odbycie spotkanie, w którym udział wezmą: Mirosław Czekaj – Skarbnik m.st. Warszawy, Andrzej Jakubiak – Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy oraz dyrektor BGN.

2.3.6. Nieruchomość przy ul. Krakowskie Przedmieście 39 – posiedzenie zespołu koordynującego z dnia 11 sierpnia 2009r.

Na posiedzeniu zespołu koordynującego w dniu 11 sierpnia 2009 r. omawiano kwestie dotyczące nieruchomości warszawskiej przy ulicy Krakowskie Przedmieście 39. Posiedzeniu przewodniczyła Prezydent m.st. Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz, obecni byli m.in. Zastępcy Prezydenta tj.: Andrzej Jakubiak, Włodzimierz Paszyński, Jarosław Kochaniak oraz skarbnik Mirosław Czekaj, a także pełniący obowiązki Dyrektora BGN Marcin Bajko i jego zastępca Jakub R . Podczas posiedzenia zespołu koordynującego wskazano, że na podstawie opinii Biura Prawnego z dnia 15 czerwca 2009 r. oraz stanowiska Prokuraturii Generalnej SP wyrażonego w piśmie z dnia 20 lipca 2009 r., należałoby rozważyć zaproponowaną przez pełnomocnika następców prawnych dawnych właścicieli hipotecznych ugodę przedsądową, gdyż ewentualne wystąpienie na drogę sądową obarczone jest wysokim prawdopodobieństwem, że powództwo m.st. Warszawy zostanie oddalone. Przede wszystkim dlatego, że nie uda się skutecznie udokumentować kwoty wynikającej z operatu szacunkowego określającego wartość nakładów poczynionych na odbudowę budynku, co jednocześnie będzie wiązać się z koniecznością wypłaty znacznie większej kwoty na rzecz następców prawnych dawnych właścicieli hipotecznych niż ta, obecnie wynikająca z różnicy kwot w obu operatach.

Wniosek został przedstawiony przez Jakuba R i następnie pozytywnie zaopiniowany przez członków zespołu.

2.3.7. Nieruchomość warszawska Mokotowska 63 – posiedzenie zespołu koordynującego z dnia 2 listopada 2010 r.

Przedmiotem obrad na posiedzeniu zespołu koordynującego z dnia 2 listopada 2010 r. był problem wydawania decyzji zwrotowych w trybie dekretu, w związku z tzw. „drugim objęciem” gruntu w posiadanie. Posiedzeniu przewodniczył Zastępca Prezydenta Andrzej Jakubiak, obecni byli również Zastępcy Prezydenta Włodzimierz Paszyński i Jarosław Kochaniak oraz skarbnik Mirosław Czekaj, a także pełniący obowiązki Dyrektora BGN Marcin Bajko. Działanie takie było podyktowane dbałością o budżet miasta, a więc ochroną przed wypłatą ewentualnego odszkodowania. Marcin Bajko przedstawił problem wydawania decyzji zwrotowych w trybie dekretu, w związku z tzw. „drugim objęciem” gruntu w posiadanie, informując, że w mieście rozpatrywanych jest kilka tego typu spraw. w toku obrad podnoszono niejednorodność orzecznictwa w tego typu sprawach, konieczność indywidualnego badania każdego z przypadków.

Wobec tego członkowie zespołu zarekomendowali wydawanie decyzji odmownych, celem wyrażenia stanowiska sądu w tego typu sprawach.

2.3.8. Problem decyzji zwrotowych w trybie dekretu warszawskiego, w związku z tzw. „drugim objęciem” gruntu w posiadanie – posiedzenie zespołu koordynującego z dnia 4 stycznia 2011 r.

Posiedzeniu w zakresie omawianego punktu związanego z tzw. „drugim objęciem” przewodniczyła Prezydent Hanna Gronkiewicz-Waltz, obecni byli również Zastępcy Prezydenta Andrzej Jakubiak i Jarosław Kochaniak, skarbnik Mirosław Czekaj, zastępca skarbnika Marzena Krajewska, a także Zastępca Dyrektora BGN Jakub R . Dyrektor BGN Marcin Bajko był nieobecny. Jakub R na posiedzeniu zespołu koordynującego w dniu 4 stycznia 2011 r. omówił problem decyzji zwrotowych w trybie dekretu, w związku z tzw. „drugim objęciem” gruntu w posiadanie, przedstawiony na posiedzeniu zespołu koordynującego w dniu 2 listopada 2010 r. Członkowie zespołu zapoznali się z nowym wnioskiem przedstawionym przez zastępcę Dyrektora BGN i przyjęli go do wiadomości bez wydawania rekomendacji. w uzasadnieniu rekomendacji, zamieszczonej w protokole zespołu koordynującego z dnia 4 stycznia 2011 r., znajduje się zapis: „Mając na względzie nowe okoliczności w sprawie, treść i wnioski płynące z opinii oraz przede wszystkim fakt, iż

Prezydent m.st. Warszawy, działając, jako reprezentant SP będzie niemal z pewnością narażony na wypłatę wielomilionowego odszkodowania za niewydanie budynku będącego własnością prywatną następcy prawnego dawnego właściciela BGN proponuje: niezwłocznie wydać budynek przy ul. Mokotowskiej 63, w sytuacjach podobnych do opisanej ul. Mokotowskiej 63, a szczególnie, gdy wniosek nie został nigdy rozpatrzony, a okoliczności sprawy wskazują na prawdopodobieństwo ustalenia, że tzw. pierwsze objęcie było nieskuteczne, wydawać decyzje pozytywne. Działanie takie podyktowane jest dbałością o budżet miasta, a więc ochroną przed wypłatą odszkodowań, zwłaszcza, że będą one wypłacane po kilku latach rozstrzygnięć sądowych, a więc z odsetkami ustawowymi za bardzo długi czas”.

Jak wynika z zeznań Marcina Bajki w zakresie nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 63: *„Może ja powiem w dwóch zdaniach, na czym polegają te dwa terminy. Pierwszy termin to był taki, który był wyznaczony rozporządzeniem z roku 46, który mówił o bardzo szczegółowym podejściu do przejęcia nieruchomości. Tam trzeba było wezwać osoby, które są właścicielami, trzeba było określić, do których działek się to odnosi i szereg formalizmów trzeba było zrobić. To było bardzo trudne z różnych przyczyn, wiadomo, po wojnie. w związku z tym po dwóch latach zdecydowano, że zmieni się rozporządzenie i tylko ogólnymi aktami będzie się przekazywało na posiadanie miasta poszczególne nieruchomości. I zdarzały się sytuacje, było ich jeśli nie kilka, to kilkanaście nawet, że w Śródmieściu, w którym to pierwsze przejęcie było na samym początku, że w tym Śródmieściu ludzie składali wnioski po terminie, po 6 miesiącach od przejęcia, ale argumentowali, że wniosek jest w terminie, ponieważ nieprawidłowo przeprowadzono procedurę przejęcia nieruchomości na rzecz miasta”.* w odniesieniu do nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 63 Marcin Bajko wskazał: *„Byłem przekonany jak ją przedstawiałem, że to właśnie była taka sytuacja”.* w czasie przesłuchania przed Komisją na pytanie Członka Komisji Sebastiana Kalety: *„Czy przekazał pan te rekomendacje podwładnym?”* Świadek Marcin Bajko zeznał: *„Ona zawsze wpływała do wydziału”.* *„Zawsze? Czy pan ja przekazywał, czy nie przekazywał pan?”*. Świadek Marcin Bajko: *„Ona mogła wpłynąć bez mojego pośrednictwa. (...) w aktach sprawy się nie znajduje protokół z zespołu koordynującego więc nie wpłynęło”.* *„Czy w związku z tym pan, jako osoba, która otrzymała na zespole informację o negatywnej rekomendacji, przekazał rekomendację do odmowy w tej sprawie swoim podwładnym, którzy prowadzili sprawę?”* Świadek Marcin Bajko: *„Pewnie powiedziałem, że jest odmowa zespołu, ale powinien być protokół z tego. Zawsze był”.*

W Urzędzie m.st. Warszawy panował chaos. Nie było ustalonych wzorców postępowania. w przypadku, kiedy na posiedzeniu zespołu koordynującego wydana została rekomendacja rozstrzygnięcia sprawy, to nie zawsze wpływała ona do odpowiedniego biura. Ówczesny dyrektor biura za wystarczającą uznał okoliczność zapoznania się przez pracowników z rekomendacją bez konieczności zapoznania ich osobiście. Pracownicy, zgodnie z hierarchią w Urzędzie m.st. Warszawy nie otrzymali od Dyrektora – jako osoby, która uzyskała polecenie wykonania – przygotowania tego rodzaju rozstrzygnięcia. Marcin Bajko w sprawie Mokotowskiej 63 wnioskował o dodatkową opinię, mimo, że rekomendacja zespołu koordynującego była negatywna dla rozpatrzenia tej sprawy.

2.3.9. Odpowiedzialność majątkowa funkcjonariuszy publicznych za rażące naruszenie prawa w kontekście postępowań odszkodowawczych prowadzonych przez BGN - posiedzenie zespołu koordynującego z dnia 15 lutego 2011 r.

Przedmiotem obrad zespołu koordynującego w dniu 15 lutego 2011 r. było omówienie ustawy z dnia 20 stycznia 2011 r. o odpowiedzialności majątkowej funkcjonariuszy publicznych za rażące naruszenie prawa w kontekście postępowań odszkodowawczych prowadzonych przez BGN w trybie art. 98 i art. 215 u.g.n. oraz art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną. Posiedzeniu przewodniczyła Prezydent m.st. Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz. Brali w nim udział, m.in. Zastępcy Prezydenta Andrzej Jakubiak, Włodzimierz Paszyński, Jarosław Kochaniak, a także skarbnik Mirosław Czekaj i pełniący obowiązki Dyrektora BGN Marcin Bajko, jego zastępca Jakub R . BGN, w związku z uchwaleniem omawianej ustawy i nieuchronnością ponoszenia osobistej odpowiedzialności finansowej odpowiedzialnych za sprawy reprivatyzacji urzędników, wniosło o przekazanie kwoty 400.000.000 zł na wypłatę odszkodowań wynikających z u.g.n. oraz ustawy z dnia 13 października 1998 r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną. Członkowie zespołu zarekomendowali powołanie dwóch zespołów roboczych pod przewodnictwem Andrzeja Jakubiaka, których zadaniem miało być, w szczególności: opracowanie kierunków dalszych działań Urzędu w związku z koniecznością wypłaty odszkodowań wynikających z przytoczonych przepisów (pierwszy zespół), przeanalizowanie możliwości ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej pracowników Urzędu, a biorących udział w prowadzeniu spraw rozstrzyganych w drodze decyzji lub postanowienia, utworzenie systemu informatycznego,

powiadającego Prezydenta m.st. Warszawy o zaistnieniu przesłanek ustawowych, a rodzących obowiązki złożenia stosownego wniosku do prokuratora (drugi zespół). Zarekomendowano również: zlecenie ekspertowi zewnętrznemu wykonania opinii prawnej w sprawie interpretacji oraz konstytucyjności przepisów przedmiotowej ustawy, pozyskanie przez Skarbnika m.st. Warszawy oraz Sekretarza m.st. Warszawy informacji od odpowiednio – skarbników i sekretarzy dużych miast polskich nt. interpretacji przepisów ustawy. Na kolejnym posiedzeniu zespołu koordynującego w dniu 26 kwietnia 2011 r. członkowie zespołu rekomendowali aby: BGN przygotowało szczegółowy opis 15 spraw z dołączonej do wniosku listy postępowań odszkodowawczych prowadzonych przez BGN. BAiPP oraz BGN przygotowały notatki odnośnie zmian w przepisach oraz orzecznictwie, a mających negatywny wpływ na budżet m.st. Warszawy.

2.3.10. Reprywatyzacja terenów zajętych pod ogrody – posiedzenie zespołu koordynującego z dnia 20 października 2012 r.

Posiedzeniu przewodniczył Zastępca Prezydenta Jacek Wojciechowicz, a następnie częściowo Prezydent m.st. Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz. w posiedzeniu zespołu obecni byli: Zastępcy Prezydenta m.in. Andrzej Jakubiak, Włodzimierz Paszyński, Jarosław Kochaniak, Michał Olszewski, skarbnik Mirosław Czekaj oraz pełniący obowiązki Dyrektora BGN Marcin Bajko. Przedmiotem posiedzenia było omówienie żądań dawnych właścicieli nieruchomości hipotecznych zwrotu terenów zajętych pod ogrody. BGN zarekomendowało, że będzie realizować wnioski złożone w trybie dekretu na rzecz następców prawnych byłych właścicieli hipotecznych na terenach zajętych pod ogrody działkowe. Wyeliminuje to żądania odszkodowawcze kierowane do m. st. Warszawy, którym miasto nie będzie w stanie sprostać oraz ryzyko odpowiedzialności osobistej urzędników. Marcin Bajko – Dyrektor BGN przedstawił szczegóły wniosku, zaś członkowie zespołu pozytywnie zaopiniowali przedmiotowy wniosek, zobligowali Marcina Bajko do przedstawienia sprawy i jej rekomendowanego rozwiązania bezpośrednio Hannie Gronkiewicz-Waltz.

2.3.11. Sprzedaż niezabudowanych części nieruchomości stanowiących własność m.st. Warszawy – działki przylegające do ul. Siennej 29 - posiedzenie zespołu koordynującego z dnia 19 listopada 2013 r.

Przedmiotem obrad na posiedzeniu zespołu koordynującego była sprzedaż niezabudowanych części nieruchomości stanowiących własność m.st. Warszawy w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, na podstawie art. 37 ust. 2 pkt. 6 u.g.n. z ewentualnym rozłożeniem ceny sprzedaży na raty. Posiedzeniu w zakresie ww. punktu przewodniczyła Prezydent Hanna Gronkiewicz-Waltz. Obecni byli m.in. Zastępcy Prezydenta Włodzimierz Paszyński i Jarosław Dąbrowski, skarbnik Mirosław Czekaj oraz dyrektor BGN Marcin Bajko. BGN zarekomendowało częściowe uwzględnienie wniosku i rozłożenie ceny sprzedaży na 4 równe raty. Pierwsza rata w wysokości 25% ceny sprzedaży netto, tj. 3.833.500 zł powiększoną o podatek od towarów i usług, według stawki, obowiązującej w dniu podpisania umowy sprzedaży, zawartej w formie aktu notarialnego (obecnie 23%), podlegać miała, zgodnie z art. 70 ust. 1 u.g.n., zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność przedmiotowych części nieruchomości. Pozostałe 3 raty w wysokości 25% ceny sprzedaży każda wraz z oprocentowaniem z zastosowaniem stopy procentowej, której wysokość ustala Rada Polityki Pieniężnej (art. 12 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29.08.1997 r. o Narodowym Banku Polskim (Dz.U. z 2005 r. Nr 1, poz. 2 z późn. zm.), równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski (zgodnie z art. 70 ust. 3 u.g.n.), miały być płatne w terminie do dnia 31 marca każdego roku, począwszy od roku następnego po roku, w którym nastąpiła zapłata pierwszej raty przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. w przypadku niespełnienia świadczenia, tzn. zapłaty każdej kolejnej raty w wysokości 25% ceny sprzedaży netto każda wraz z oprocentowaniem, w określonym w umowie terminie, nabywający został zobowiązany do uiszczenia odsetek ustawowych za zwłokę w zapłacie, które były liczone od kwoty raty wraz z jej oprocentowaniem z zastosowaniem stopy procentowej, której wysokość ustala Rada Polityki Pieniężnej, równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Ponadto w umowie sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego nabywający poddałby się egzekucji wprost z tego aktu, w przypadku niespełnienia świadczenia (tzn. zapłaty każdej kolejnej raty w wysokości 25% ceny sprzedaży netto każda wraz z oprocentowaniem, w określonym w umowie terminie), stosownie do art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. Ponadto zgodnie z art. 70 ust. 2 u.g.n., wierzytelność m.st. Warszawy w stosunku do właściciela nieruchomości przyległych,

podlegała będzie zabezpieczeniu poprzez ustanowienie hipoteki umownej. w przypadku zaakceptowania rekomendowanego rozwiązania, przewidywano pozytywne skutki finansowe dla realizacji budżetu m.st. Warszawy oraz Wieloletniej Prognozy Finansowej. Wnioskodawca miał być zobowiązany do zapłaty pierwszej raty w wysokości 25% ceny sprzedaży netto wraz z podatkiem od towarów i usług od całkowitej ceny sprzedaży według stawki, obowiązującej w dniu podpisania umowy sprzedaży, zawartej w formie aktu notarialnego (obecnie 23%), a pozostałe raty w wysokości 25% ceny sprzedaży netto każda (wraz z oprocentowaniem), miały zasilić budżet miasta w ciągu kolejnych 3 lat. Członkowie zespołu pozytywnie zaopiniowali rozwiązanie rekomendowane we wniosku.

2.3.12. Likwidacja Gimnazjum przy ulicy Twardej – posiedzenie zespołu koordynującego z dnia 17 grudnia 2013 r.

Posiedzeniu przewodniczyła Prezydent Hanna Gronkiewicz-Waltz. w posiedzeniu zespołu obecni byli m.in. Zastępcy Prezydenta Andrzej Jakubiak, Włodzimierz Paszyński i Jarosław Kochaniak oraz skarbnik Mirosław Czekaj, a także pełniący obowiązki dyrektora BGN Marcin Bajko. Przedmiotem obrad zespołu były możliwe warianty losu gimnazjum na ul. Twardej, w kontekście propozycji i żądań właścicieli roszczeń, ze szczególnym uwzględnieniem problemów z zabudową nad Tunelem trasy WZ. Rekomendacja BGN zakładała podjęcie decyzji, co do losów gimnazjum przy ul. Twardej i prowadzenia negocjacji w tym zakresie, obejmujących również boisko liceum Zamojskiego oraz losów pozwolenia na budowę na ul. Podwale. Marcin Bajko przedstawił wniosek, członkowie zespołu wysłuchali zaś przedstawionych informacji. Jak wynika z zeznań Marcina Bajki, złożonych przed Komisją, zespół koordynujący działał w formie grupowej. Rzadko podejmowano uchwały, raczej były one przyjmowane w sposób dorozumiały. *Zeznał on: „Konkluzja była taka, że zespół zaakceptował przedłożenie, czyli informację na temat tej likwidacji i rekomendował, żebym prowadził rozmowy z panem M celu utrzymania interesu miasta”.*

2.3.13. Rekomendacja BGN sprzedaży działek przy Pl. Defilad celem przyłączenia do innych działek – posiedzenie zespołu koordynującego z dnia 25 lutego 2014 r.

Posiedzeniu przewodniczyła Prezydent Hanna Gronkiewicz-Waltz. w posiedzeniu zespołu obecni byli m.in. Zastępcy Prezydenta Włodzimierz Paszyński i Jacek Wojciechowicz, zastępca skarbnika Marzena Krajewska oraz dyrektor BGN Marcin Bajko. Przedmiotem obrad

zespołu koordynującego w dniu 25 lutego 2014 r. była sprzedaż niezabudowanych części nieruchomości stanowiących własność m.st. Warszawy w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, w wykonaniu zarządzenia Nr 5333/2013 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie bezprzetargowym niezabudowanych części nieruchomości położonych w Dzielnicy Śródmieście, uregulowanej w KW Nr _____, położonej przy Pl. Defilad 1 oraz uregulowanej w KW Nr _____, w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz ustanowienia służebności obciążającej nieruchomości stanowiącą własność m.st. Warszawy uregulowaną w KW _____ na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości uregulowanej w KW _____. BGN zarekomendowało podjęcie czynności zmierzających do wykonania Zarządzenia Nr 5333/2013 poprzez przygotowanie projektu protokołu z rokowań dot. ustalenia warunków sprzedaży ww. części nieruchomości, który po podpisaniu będzie stanowił podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. w przypadku zaakceptowania rekomendowanego rozwiązania przewidywano pozytywne skutki finansowe dla realizacji budżetu m.st. Warszawy oraz Wieloletniej Prognozy Finansowej. Pierwsza rata – 3.833.500 zł wraz z podatkiem od towarów i usług od ceny sprzedaży (według stawki obowiązującej w dniu podpisania umowy, obecnie 23%) tj. 3.526.820 zł, pozostałe 3 raty w wysokości 25% ceny sprzedaży wraz z oprocentowaniem, zasilą budżet miasta w ciągu kolejnych 3 lat. Ponadto podjęcie czynności zmierzających do przedstawienia wnioskodawcy warunków finansowych ustanowienia służebności polegające na prawie nadwieszenia oraz prawie przejścia i przejazdu (jednorazowe wynagrodzenie z tego tytułu wynosiłoby 1.900.950 zł wraz z podatkiem od towarów i usług) lub służebności polegające na prawie nadwieszenia oraz prawie przejścia (jednorazowe wynagrodzenie z tego tytułu wynosiłoby 1.863.000 zł wraz z podatkiem od towarów i usług). Zarekomendowano również II wariant, tj. zaniechanie realizacji zarządzenia, w szczególności ze względu na fakt, że osoba i działania inwestora w zakresie innych spraw (gimnazjum przy ul. Twardej, inwestycji na Podwału, nieruchomości przy ul. Szarej), budzi głęboki sprzeciw społeczny i wiąże się ze sprzeciwem opinii publicznej. Członkowie Zespołu zarekomendowali wybór wariantu II rozwiązania rekomendowanego we wniosku oraz przygotowanie przez BGN projektu uchwały Rady w sprawie ustanowienia służebności polegającej na prawie nadwieszenia i przedstawienie jej pod obrady Rady m.st. Warszawy.

2.3.14. Ogrody działkowe – żądania dawnych właścicieli nieruchomości hipotecznych zwrotu terenów zajętych pod ogrody – posiedzenie zespołu koordynującego z dnia 25 marca 2014 r.

Posiedzeniu przewodniczyła Prezydent Hanna Gronkiewicz-Waltz. Obecni byli również m.in. Zastępcy Prezydenta Włodzimierz Paszyński i Jacek Wojciechowicz, zastępca skarbnika Marzena Krajewska oraz dyrektor BGN Marcin Bajko. Przedmiotem obrad zespołu koordynującego w dniu 25 marca 2014 r. było m.in. omówienie żądań dawnych właścicieli nieruchomości hipotecznych zwrotu terenów zajętych pod ogrody. BGN zaproponowało wydanie decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego (w sytuacji spełnionych przesłanek dekretowych) na rzecz następców prawnych byłych właścicieli hipotecznych. w decyzjach tych, jako warunek zwarcia umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w formie aktów notarialnych wskazywano by m.in. zakończenie postępowania likwidacyjnego odnośnie rodzinnego ogrodu działkowego bądź jego części. Czynności te miały zminimalizować żądania odszkodowawcze kierowane do m. st. Warszawy. Wskazano, że decyzje takie wydać można w stosunku do 8 nieruchomości, położonych głównie na Mokotowie, o łącznej powierzchni 6,7473 ha. Odnośnie pozostałych nieruchomości objętych roszczeniami, a zajętych pod ogrody działkowe, trwały bądź mają zostać wszczęte postępowania podziałowe, a mające na celu wydzielenie gruntu pochodzącego z dawnych nieruchomości hipotecznych. Trwa także (w kilku przypadkach) ustalanie stron postępowań „zwrotowych”. Zaznaczono, że w myśl nowej ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych to głównie SP w osobie Prezydenta m.st. Warszawy, będzie zobowiązany do przeprowadzenia procedury likwidacyjnej ROD jak i do wypłaty odszkodowań dla działkowców i stowarzyszeń ogrodowych (dotychczas Polski Związek Działkowców). Członkowie zespołu pozytywnie zaopiniowali rozwiązanie rekomendowane we wniosku. Ponadto zarekomendowali, aby informacja o działaniach BGN w zakresie opisanym we wniosku była przekazana zespołowi do spraw współpracy m.st. Warszawy z rodzinnymi ogrodami działkowymi.

2.3.15. Przekazanie lokalu użytkowego położonego w Warszawie przy ul. Nowy Świat 63 na rzecz następcy prawnego byłego właściciela dawnych nieruchomości hipotecznych – posiedzenie zespołu koordynującego z dnia 20 maja 2014 r.

Przedmiotem obrad zespołu w dniu 20 maja 2014 r. było przekazanie lokalu użytkowego położonego w Warszawie przy ul. Nowy Świat 63, o powierzchni użytkowej 1301.54 m², usytuowanego na III kondygnacjach (piwnica, parter, 1 piętro), jako nieruchomości zamiennej w trybie art. 7 ust. 4 na rzecz następcy prawnego byłego właściciela dawnych nieruchomości hipotecznych Hip. Nr i Hip. Nr , położonych przy ul. Nowy Świat 63, w stosunku do których zgłoszono roszczenia o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w trybie art. 7 ust. 1 dekretu. Marcin Bajko – Dyrektor BGN przedstawił wniosek, członkowie zespołu zarekomendowali zaś, by powrócić do rozpatrywania wniosku w obecności Hanny Gronkiewicz-Waltz.

2.3.16. Sprzedaż części nieruchomości stanowiących własność m.st. Warszawy przy Pl. Defilad – M. M – posiedzenie zespołu koordynującego z dnia 1 września 2015 r.

Posiedzeniu przewodniczyła Prezydent Hanna Gronkiewicz-Waltz. Obecni byli również m.in. Zastępcy Prezydenta Jarosław Józwiak i Jacek Wojciechowicz, skarbnik Mirosław Czekaj, sekretarz Marcin Wojdat oraz dyrektor BGN Marcin Bajko. Podczas posiedzenia zarekomendowano sprzedaż części nieruchomości stanowiących własność m.st. Warszawy, zabudowanych chodnikami oraz częścią muru oporowego, w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. Zaproponowano kontynuowanie działań, zgodnie z przyjętą w BGN procedurą, a zmierzających do zbycia w trybie bezprzetargowym, na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n., części nieruchomości oznaczonych, jako działka ewidencyjna nr 24/19 o pow. 701 m² w obrębie 5-03-09, KW nr oraz działka ewidencyjna nr 19/42 o pow. 201 m² w obrębie 5-03-09, KW nr , w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych. w przypadku zaakceptowania rekomendowanego rozwiązania przewidywano pozytywne skutki finansowe dla realizacji budżetu m.st. Warszawy oraz Wieloletniej Prognozy Finansowej. Przy tym wnioskodawca miał być zobowiązany do jednorazowej zapłaty ustalonej ceny sprzedaży. Członkowie Zespołu pozytywnie zaopiniowali

kontynuowanie działań mających na celu zbycie w trybie bezprzetargowym części nieruchomości opisanej we wniosku z zastrzeżeniem, że nastąpi ono po uprzednim zbyciu przez m.st. Warszawę działki, na terenie której znajduje się LO nr IX im. Klementyny Hoffmanowej. w treści wniosku dotyczącego nieruchomości ul. Foksal 7/9 osobą nabywającą część działek był M. M .

3. Problem reprivatyzacji na sesjach Rady m.st. Warszawy.

Zgodnie z często powtarzanimi publicznie stwierdzeniami, jednym z założeń ustrojowych III Rzeczypospolitej była decentralizacja administracji publicznej opierająca się na budowaniu samorządu terytorialnego, w ramach którego zwykli ludzie będą mieli większy wpływ na decyzje i nowe możliwości kontrolowania władzy, zwłaszcza w zakresie działań dotyczących ich najbliższego otoczenia. w toku prac Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich ustaliła, że praktyka działania Rady m.st. Warszawy pozostawała w sprzeczności z założeniami ustrojowymi III RP, jako że nie tylko nie wsłuchiwała się w głos mieszkańców, ale wręcz pozbawiała ich ochrony prawnej w sprawach tak delikatnych i ważnych w życiu codziennym, jak np. zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych – często w miejscu, w którym rodziny żyły od pokoleń. Ponadto radni nie byli informowani o bieżącym stanie reprivatyzacji przez Prezydenta m.st. Warszawy i podległe mu BGN, co skutkowało podejmowaniem uchwał niekorzystnych dla istotnych interesów finansowych miasta.

Przed wszystkim radni zostali wprowadzeni w błąd, co do założeń sposobu realizacji planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego Pl. Defilad. Informacja o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości objętych planem, nie znalazła się w uzasadnieniu do uchwały zaprezentowanej Radzie Miasta. Natomiast w założonych przychodach z uwagi na uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono dwie działki objęte roszczeniami, na których planowano budowę wieżowców, tj. przy ul. Siennej 29 i ul. Chmielnej 70. Miasto poinformowało radnych, że działki te sprzeda samodzielnie, w związku z czym uzyska kwotę 156.000.000 zł. Natomiast według przygotowanej wyceny, wartość budowanego wieżowca przy ul. Siennej 29 po zrealizowaniu inwestycji będzie wynosiła 880.000.000 zł.

Również uchwała z dnia 13 lutego 2014 r., dotycząca przeniesienia szkoły przy ul. Twardej, została podjęta w obliczu zgłoszonych roszczeń, o czym radni nie zostali uprzednio poinformowani. Przy tym roszczenia te były w dyspozycji kuratorów, nie zaś spadkobierców. Następnie po przyjęciu uchwały, dnia 29 kwietnia 2014 r. całość roszczeń do nieruchomości została skupiona przez Macieja M .

Kolejny przykład wprowadzenia w błąd radnych dotyczył wymiany roszczeń do działek przy ul. Foksal 7/9 oraz działki przylegającej do ul. Siennej 29, na której istnieje możliwość wybudowania wieżowca. Ostatecznie, wskutek publikacji medialnych, sprawa ta nie zakończyła się wydaniem decyzji reprivatyzacyjnych z uwagi na odnalezione informacje o indemnizacji tej nieruchomości. Jednakże Prezydent m.st. Warszawy, przedkładając projekt uchwały Radzie, nie przekazał tych okoliczności i wątpliwości. Mimo to uchwała Rady m.st. Warszawy z dnia 3 lipca 2014 r. nr LXXXV/2181/2014 nie została dotychczas uchylona.

Powyższe tezy znajdują potwierdzenie w szerokim materiale dowodowym.

3.1. LXXXVI Sesja Rady m.st. Warszawy z dnia 8 kwietnia 2010 r.

Podkreślenia wymaga fakt, że wbrew pojawiającym się w mediach szkodliwym opiniom, mieszkańcy Warszawy, to nie byli bierni lokatorzy, lubujący się w wygodnym, bezproblemowym zamieszkiwaniu w atrakcyjnym miejscu na koszt podatników, niedający nic w zamian, ale ludzie posiadający świadomość obywatelską i społeczną, analizujący sytuację prawną i faktyczną nieruchomości warszawskich w kontekście nie tylko własnego interesu, ale także ogólnej sytuacji w m.st. Warszawa. Najlepszym tego przykładem jest LXXXVI Sesja Rady m.st. Warszawy dnia 8 kwietnia 2010 r. (zwołana przez Klub Radnych PiS).

W toku prowadzonych obrad, Oskar Hejka ze stowarzyszenia „Obywatel 24” podkreślił, że zgodnie z artykułem 678 k.c. m.st. Warszawa przekazuje umowy najmu reprivatyzowanych lokali ich nowym właścicielom. Mieszkańcy Warszawy, których dotyczy reprivatyzacja, nazywają tę praktykę „przekazywaniem ich jak meble”. Tymczasem zgodnie z orzecznictwem SN art. 678 k.c. nie może być stosowany w tego rodzaju sytuacjach. Działanie, polegające na przekazywaniu umów najmu reprivatyzowanych lokali ich nowym właścicielom, jest więc niezgodne z prawem. Zgodnie z orzecznictwem SN i NSA istnieje obowiązek zwrotu takiej nieruchomości dawnym właścicielom w stanie sprzed wywłaszczenia. Oskar Hejka wówczas zapytał, dlaczego po reprivatyzacji budynku najemcy komunalni tracą status najemców komunalnych. Prawo najmu lokalu komunalnego jest prawem majątkowym i jest chronione przez Konstytucję. Praktyka przekazywania reprivatyzowanych budynków, razem z lokatorami, narusza nie tylko prawa lokatorów, ale także dawnych właścicieli, ponieważ Miasto jest zobowiązane do zwrotu pustych budynków. Kolejnym problemem, według Oskara Hejki, jest nieinformowanie lokatorów mieszkań komunalnych o rozpoczętym procesie reprivatyzacji, chociaż żaden przepis prawa nie zabrania tego. Efekt reprivatyzacji jest

bowiem taki, że 99% mieszkańców traci później to mieszkanie. Poruszył także kwestię, związaną z nieprawidłowościami w procesach reprivatyzacyjnych.

Z analizy tej wynika, że w wielu przypadkach reprivatyzacja dokonywana jest z naruszeniem obowiązującego prawa. Nagminnym problemem reprivatyzacji warszawskiej stało się przekazywanie przez samorząd budynków osobom, które nie są uprawnione do ich zwrotu. Dokumenty, na podstawie których te osoby weszły w prawa dawnych właścicieli hipotecznych są nierzetelne lub zwrot następuje wobec osób, które w ogóle nie wykazały tytułu prawnego do nieruchomości. Jako przykład Oskar Hejka podał nieruchomości położone przy ul. Nowy Świat 35 oraz ul. Nowy Świat 64. Osoby, które uzyskały zwrot rzeczonych budynków, przedstawiły stwierdzenie nabycia spadku i zestawienia, z których wynika, że osoba zmarła w 1967 r. dwukrotnie była dopuszczona do dziedziczenia, najpierw w 1978 r., a później w 1990 r. Zmarły dwukrotnie odziedziczył więc majątek. Podobnie bezprawny jest zwrot na rzecz osoby nieuprawnionej. Nastąpił on w odniesieniu do kamienicy położonej przy ulicy Nowy Świat 24, gdzie oddano kamienicę bez zbadania tytułu prawnego jednego z wnioskodawców, co potwierdziła Prokuratura Okręgowa i uznała to działanie urzędników miejskich za rażące naruszenie prawa. Osobom nieuprawnionym zwrócono także kamienicę przy ulicy Chmielnej 11, pomimo prawomocnych wyroków sądowych ustalających, że roszczenia dekretowe tym osobom nie przysługują. Osoby, które uzyskują zwroty, są następcami prawnymi osób, które nie były dawnymi właścicielami hipotecznymi. Na przykład kamienica przy ul. Nowy Świat 23/25 otrzymał spadkobierca osoby, której nie przysługiwała własność gruntu, ale dzierżawa wieczysta, która wygasła w 1953 r. Kamienice przy ul. Nowy Świat 66 zwrócono następcom prawnym byłego zarządcy nieruchomości, który legitymował się jedynie wyrokiem sądu, a ustalającym, że na skutek zawarcia umowy przedwstępnej może on jedynie starać się o uzyskanie prawa własności tej nieruchomości. w przypadku kamienicy przy ul. Brackiej 22 zwrot nastąpił pomimo braku wniosku dekretowego w aktach administracyjnych. Ponadto, wskazał, że dochodziło do zwrotu budynków całkowicie zburzonych w trakcie działań wojennych, np. ul. Nowy Świat 23/25, ul. Nowy Świat 24, 35, 64, 66, ul. Brackiej 22, ul. Chmielnej 11 oraz ul. Belgijskiej 2.

Natomiast Radosław C , mieszkaniec budynku przy ul. Gagarina 35, zauważył, że wszelkie prawa i roszczenia, znajdujące się na terenie Polski zostały wypłacone, a w ich treści wprowadzone zostały zapisy dotyczące tego, że obywatele po otrzymaniu odszkodowania zrzekają się praw i roszczeń do mienia, za które otrzymali pieniądze. Podkreślił, że powyższe ustalenia nie są brane pod uwagę przez władze miejskie i jako przykład takich działań podał

sprawę dotyczącą nieruchomości przy ul. Hożej 22, za którą obywatelowi Holandii zostało wypłacone odszkodowanie.

Następnie Jakub G – przedstawiciel Stowarzyszenia „Noakowskiego” – stwierdził, że podstawowym problemem, wynikającym z reprivatyzacji, oprócz wzrostu opłaty czynszowej, jest przemoc stosowana wobec lokatorów przez nowych właścicieli. w tych przypadkach służby miejskie nie interweniują, pozostawiając lokatorów z problemem, co jest sprzeczne z zapisami u.o.p.l. Przykładem jest sytuacja mieszkańców nieruchomości przy ul. Konduktorskiej 11, kiedy to zimą 2005 r. właściciel odciął ogrzewanie. Podobna sytuacja miała miejsce w budynku przy ul. Nabelaka 9, prywatny właściciel odciął dostęp do strychu, suszarni i pralni, a następnie próbował się włamać do mieszkania, twierdząc, że jest w nim zameldowany.

Radny Maciej Maciejowski dodał, że ze strony mieszkańców padło wiele propozycji, które wymagają rozpatrzenia. Oświadczył, że jeżeli Ratusz nie udzieli rzetelnej odpowiedzi na zgłoszone postulaty, to klub radnych PiS złoży wniosek o zwołanie kolejnej sesji, w trakcie której mieszkańcy ponownie zabiorą głos. Zwrócił uwagę na fakt, że miasto w odpowiedzi na raport ogłoszony przez stowarzyszenia lokatorskie, starało się skonfliktować społeczeństwo „napuszczając” warszawiaków na lokatorów mieszkań komunalnych. Przeczytał również fragment artykułu redaktora K. Malca, z magazynu „Obywatel”, mówiący o przyznaniu spadkobiercom, wśród których wymieniony był Andrzej W , nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16.

Odnosząc się do powyższych wypowiedzi Zastępca Prezydenta Andrzej Jakubiak przerzucił odpowiedzialność za istniejący stan rzeczy na organy upoważnione do stwierdzania nieważności decyzji, tj. SKO, Ministra Infrastruktury oraz w niektórych przypadkach przez Woj. Maz. Ponadto podstawą do rozpatrywania wniosków dekretowych jest dla władz miasta decyzja Ministra Finansów. Natomiast m.st. Warszawa chroni lokatorów w taki sposób, w jaki jest to możliwe.

3.2. Uchwała Rady m.st. Warszawy z dnia 9 listopada 2010 r., nr XCIV/2749/2010 w przedmiocie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie PKiN

W dniu 9 listopada 2010 r., podczas sesji Rady m.st. Warszawy, został przedstawiony projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie PKiN, druk nr 3063. p.o. Dyrektora BAiPP Marek Mikos, omawiając przedłożony projekt

wyraził zawartą w nim intencję dążenia do częściowego przywrócenia historycznej, przedwojennej zabudowy dróg, strefy terenów zieleni w rejonie Parku Świętokrzyskiego oraz zamierzenie przełamania dominacji w krajobrazie Warszawy PKiN. Dyrektor BAIPP twierdził również, że prace planistyczne poprzedzał szereg dyskusji, analiz i konsultacji, lecz mimo to jego wypowiedź wskazywała na brak wiedzy w zakresie odrębnych roszczeń do umiejscowionych tam działek nieruchomości. Wskazane przy tym zostało, że projekt planu otoczenia PKiN był opiniowany przez Radę Dzielnicy Śródmieścia, która wyraziła pozytywną opinię i nie zgłaszała ze swojej strony żadnych dodatkowych uwag do przedłożonego projektu. Projekt ten został także pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Ładu Przestrzennego. Także Zastępca Dyrektora Biura Prawnego Maria Młotkowska oraz radca prawny Krystyna T (BAiPP) nie przedstawiły żadnych wątpliwości, co do statusu prawnego, w tym nieuregulowanego prawa własności do omawianego gruntu.

W trakcie debaty zastrzeżenia do trybu prac nad projektem planu zagospodarowania przestrzennego zgłosił radny Tomasz Zdzikot. Stwierdził, że do planu zgłoszono ponad 270 uwag, z czego większość nie została uwzględniona w związku z niezgodnością z koncepcją planu. Radny wskazał ponadto, że w 2006 r. Rada Miasta uchwaliła plan zagospodarowania dla okolic PKiN, natomiast jedną z pierwszych strategicznych decyzji władz Miasta była chęć zmiany tego planu. **Ponadto Urząd m.st. Warszawa oszacował, że 550 mln złotych będzie kosztowała na tym terenie realizacja inwestycji celu publicznego, a więc budowa infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, budowa i przebudowa dróg, przestrzeni publicznych, wymiana płyty, budowa i przebudowa podziemnej infrastruktury. Przy czym pieniądze na pokrycie tych kosztów będą pochodziły z kredytów i pożyczek bankowych i innych środków zewnętrznych. Miasto szacuje także, że ze sprzedaży działek na tym terenie ma szansę uzyskać 662.000.000 zł. Jednakże oczywistym jest, iż większość z inwestycji na tym terenie będzie realizowana przez prywatnych inwestorów.**

Głos zabrał również radny Paweł Terlecki, zdaniem którego oddalanie zastrzeżeń z uwagi na ich sprzeczność z koncepcją architekta jest nieodręczna, gdyż w zasadzie umożliwia nieuwzględnienie każdego zarzutu. Wśród uwag nieuwzględnionych są także uwagi zgłaszane przez BGN Urzędu m.st. Warszawy, przez przedstawiciela Spółki Miejskiej Pałacu Kultury, Zarząd Transportu Miejskiego oraz osoby prawne, prawdopodobnie należące do przyszłych inwestorów. w związku z tym nasuwa się pytanie, dla kogo został sporządzony plan. Z zapowiedzi wynikało, że w stolicy powstanie atrakcyjny punkt centralny, którego Warszawa nie posiada. Natomiast proponuje się

całkowitą zmianę koncepcji jeszcze istniejącego planu zagospodarowania przestrzennego, który został uchwalony w 2006 r.

Część radnych uczestniczących w sesji z dnia 9 listopada 2010 r. – a pośród nich m.in. Bartosz Dominiak, Maciej Maciejowski, Paweł Terlecki, Adam Zdzikot – zgłaszała liczne uwagi, a nawet proponowała odesłanie projektu Komisji Ładu Przestrzennego, w tym przeprowadzenia dalszych prac nad projektowanymi uwagami, które odnosiły się do kwestii doprecyzowania warunków zabudowy, rozwoju przestrzeni publicznej, wprowadzenia obiektów wysokościowych, komercyjnych, poszerzenia przestrzeni reklamowej itp. Przy poruszaniu kwestii kosztów inwestycji oraz ewentualnych konsekwencji finansowych także nie wskazano okoliczności roszczeń do działek przysługujących osobom trzecim, a co za tym idzie uzasadnionym jest przyjęcie, że radni nie mieli również wiedzy o tym, że kalkulacje kosztów wykonania przegłosowanego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona w sposób błędny, pomijający nieuregulowane dotychczas interesy prawne osób trzecich względem gruntu położonego w rejonie PKiN, m.in. przy ul. Chmielnej 70. Uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego okolic PKiN, w przeciwieństwie do planu z 2006 r., umożliwiło bowiem budowę wysokościowców w centrum Warszawy, co skutkowało znacznym wzrostem cen działek objętych roszczeniami reprivatyzacyjnymi.

W głosowaniu nad wnioskiem o odesłanie projektu uchwały do Komisji uzyskano 15 głosów za i 24 głosy przeciw, przez co został on odrzucony. Następnie Rada głosowała nad zgłaszanymi poprawkami, lecz przeważająca większość z nich nie została przyjęta. Z kolei przy głosowaniu nad projektem w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie PKiN, druk 3063, wyrażono 31 głosów za oraz 7 przeciwko, w związku, z czym stwierdzono, że przedmiotowy plan został uchwalony.

3.3. XXVI Sesja m.st. Warszawy z dnia 20 października 2011 r.

W trakcie posiedzenia XXVI Sesji Rady m.st. Warszawy, dotyczącej nieruchomości przy ul. Szarej 1/3/5/7/9, która odbyła się dnia 20 października 2011 r., głos zabrała Aleksandra J -S . Przedstawicielka mieszkańców zauważyła, że już przed rokiem podnoszony był szereg argumentów za tym, że decyzje reprivatyzacyjne były podjęte zbyt pochopnie. Mieszkańcy wskazywali między innymi na nieracjonalny ciąg transakcji własnościowych. Wówczas Rada m.st. Warszawy jednogłośnie zleciła wykonanie kontroli przez Biuro Kontroli Wewnętrznej i Audytu oraz wstrzymanie wszelkich działań, które mogą skutkować inwestycjami na tych terenach. Tymczasem, jak wskazała Aleksandra J -S , żadna

kontrola nie odbyła się. Sprawy nie zbadało Biuro Kontroli, gdyż zawiesiło działanie w sprawie w związku z kontrolą CBA. Jednakże, jak wynika z ustaleń, CBA nie prowadziło działań kontrolnych w zakresie tej nieruchomości. Również nie został ustanowiony nadzór prokuratorski.

3.4. LXXII Sesja Rady m.st. Warszawy z dnia 5 grudnia 2013 r.

Dnia 5 grudnia 2013 r. w trakcie LXXII Sesji Rady m.st. Warszawy, radny Maciej Wąsik wskazał, że Komisja Rewizyjna otrzymała od Dyrektora BGN Marcina Bajki informację na temat skali roszczeń. Według niej złożono trzy i pół tysiąca wniosków, które wpłynęły w trybie artykułu 215 u.g.n. Opiewały one na łączną kwotę 8.600.000.000 zł, która w najbliższym czasie miała obciążać budżet m.st. Warszawy. w związku z tym fakt, że sądy nakazywały Prezydentowi wydanie decyzji odszkodowawczych, a Prezydent tego nie czynił, wskazując, że nie dysponuje odpowiednimi środkami pieniężnymi. Ponadto, radni m.st. Warszawy byli upoważnieni do przetwarzania danych osobowych w zakresie niezbędnym do wykonywania tego mandatu. w związku z tym powinni mieć dostęp do danych firm i osób, które biorą udział w postępowaniach odszkodowawczych. Umożliwiłoby to skuteczną kontrolę nad wydatkowaniem środków budżetowych.

Radny podkreślił, że kryteria zwrotów nieruchomości i wypłaty odszkodowań muszą być przejrzyste. Okolicznością powszechnie znaną jest fakt, że odszkodowania otrzymują kancelarie prawne, nie zaś osoby prywatne. Wbrew sprawiedliwości społecznej jest to, że grunty zostały odebrane rodzinom, które straciły często dorobek całego swojego życia. Natomiast o istotną część odszkodowań nie ubiegają się osoby prywatne, tylko kancelarie prawne, które kupiły roszczenia. Jednakże Dyrektor BGN Marcin Bajko nie udzielił informacji Komisji Rewizyjnej na ten temat, zasłaniając się ochroną danych osobowych.

3.5. LXXV sesja Rady m.st. Warszawy z dnia 30 stycznia 2014 r.

W dniu 30 stycznia 2014 r. odbyła się LXXV sesja Rady m.st. Warszawy. Na wniosek radnej Jarosławy Maćkowiak – zgłoszony w imieniu klubu radnych PiS – wprowadzono do porządku obrad punkt na temat przejęcia przez Jakuba R. [imię] byłego Zastępcę Dyrektora BGN, nieruchomości przy ul. Kazimierzowskiej 34 na Mokotowie. w uzasadnieniu wskazano, że w 2010 r. – zgodnie z doniesieniami prasowymi – dawni właściciele nieruchomości na Mokotowie uzyskali, na mocy decyzji SKO, możliwość jej zwrotu. Sprawa została skierowana do BGN, którego wicedyrektorem był Jakub R. [imię]. Pełnił on w tym

czasie bezpośredni nadzór nad Wydziałem do spraw dekretowych i w imieniu Prezydenta m.st. Warszawy podpisywał decyzje zwrotowe. w 2011 r. rodzice Jakuba R odkupili roszczenia od spadkobierców dawnych właścicieli i od tej pory procedura toczyła się na ich rzecz. w styczniu 2013 r. dyrektor R złożył rezygnację z pracy, natomiast pół roku później byli urzędnicy ww. Biura wydali decyzję zwrotową.

Informację przedstawił, z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, Sekretarz m.st. Warszawy M. Wojdat, przybliżając szczegóły działań kontrolnych, podjętych z polecenia Prezydent m.st. Warszawy w dniu 10 lipca 2013 r. w BGN. Celem kontroli było dokonanie oceny prawidłowości prowadzonego postępowania, jego zgodności z przepisami prawa: k.p.a. i dekretem. Kontrola była przeprowadzana w okresie od 22 lipca do 2 września 2013 r. Protokół został sporządzony we wrześniu i przekazany do BGN, gdzie został przyjęty bez uwag. Ostateczny protokół podpisano 13 listopada. Poinformował on, że w wyniku kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości dotyczących prawnych aspektów postępowania, które było prowadzone zgodnie z k.p.a., a wydane orzeczenie spełnia przesłanki określone w art. 7 dekretu. Sekretarz m.st. Warszawy podkreślił jednak fakt, że kontrolerzy zwrócili uwagę na niektóre okoliczności prowadzenia tej sprawy, które nie dotyczą aspektów prawnych i nie mieszczą się w zakresie kontroli, prowadzonej przez jednostki wewnętrzne. w związku z tym wystąpiono do Prokuratury z prośbą o zbadanie niejasności.

Radna Jarosława Maćkowiak w celu przybliżenia sprawy wszystkim radnym poinformowała, że w prasie pojawiła się informacja, dotycząca byłego pracownika Urzędu, który pełnił funkcję zastępcy dyrektora BGN i starał się o zwrot nieruchomości na Mokotowie. Zgodnie z doniesieniami prasowymi, nadzorował on wydział, który zajmował się sprawami „dekretowymi” w 2010 r. pojawiała się szansa na odzyskanie tej nieruchomości przez spadkobierców, a w 2011 r. rodzice byłego pracownika Urzędu wykupili roszczenia. Zwróciła także uwagę na fakt, że Zastępca Dyrektora odszedł z pracy w 2013 r., pół roku przed wydaniem ostatecznej decyzji, na podstawie której dokonano zwrotu nieruchomości. Tymczasem, przez dwa lata, kiedy toczyło się postępowanie, zajmował wysokie stanowisko, niezależnie od faktu, czy został on wyłączony z postępowania, czy nie. Po jego rezygnacji z pracy, rodzice przepisali na niego swoje roszczenia i w czerwcu 2013 roku uzyskał on tytuł do tej nieruchomości. Radna Jarosława Maćkowiak poprosiła o potwierdzenie, czy przedstawione fakty są zgodne z wiedzą urzędników. Stwierdziła, iż ta sprawa ma dwa niezwykle ważne aspekty: natury etycznej, ponieważ – jej zdaniem – postępowanie urzędnika Ratusza jest nieetyczne oraz prawny, dotyczący stwierdzenia, czy doszło do naruszenia prawa. Radna przytoczyła kolejne

doniesienia prasowe, a dotyczące poinformowania przez byłego Zastępcy Dyrektora o fakcie zakupu roszczeń przez jego rodziców notatką służbową przekazaną do dyrektora BGN Marcina Bajki, który następnie poinformował o tym fakcie Prezydent. Z uwagi na fakt, że Marcin Bajko zaprzecza, jakoby wiedział o przedmiotowej notatce zapytała czy w 2011 r., kiedy rodzice byłego pracownika Urzędu wykupili roszczenia, Prezydent i dyrektor BGN mieli świadomość tego, że rodzice ich podwładnego występują w sprawie tej nieruchomości.

Dyrektor BGN Marcin Bajko potwierdził, że został poinformowany, a za jego pośrednictwem Prezydent, o fakcie nabycia roszczeń przez rodziców byłego Zastępcy Dyrektora, który został wyłączony z tej sprawy. Następnie poinformował, że aż do 2 lutego 2013 r. nie wiedział o fakcie, iż jego były podwładny stał się nowym właścicielem roszczeń.

Wobec powyższego Radna Jarosława Maćkowiak stwierdziła, że w jej ocenie jest to sprawa nieetyczna, w związku z tym zapytała, czy pracownicy Urzędu również mają takie wątpliwości.

Dyrektor BGN Marcin Bajko powiedział, że jako osoba nadzorująca Biuro jest zdania, że ta sytuacja nie jest w porządku i potwierdził fakt prowadzenia takich rozmów z podwładnym. Następnie zwrócił on uwagę, że istnieje możliwość, iż inne osoby zatrudnione w Urzędzie też mogą być właścicielami roszczeń, np. na skutek nabycia przez nie spadku. Natomiast obecność byłego Zastępcy Dyrektora na stanowisku nie miała wpływu na przyspieszenie tego postępowania.

Radny Andrzej Golimont stwierdził, że przedstawione wydarzenia budzą wątpliwości. Następnie zwrócił się do Sekretarza Miasta z prośbą o wyjaśnienie, w jaki sposób sprawowany jest właściwy nadzór nad pracownikami wydającymi decyzje administracyjne, jeśli osoba nadzorująca nie posiada pełnomocnictw do ich wydawania. Zapytał też, dlaczego Marcin Bajko nie dysponuje takim pełnomocnictwem. Zauważył on, że dochodzi do kuriozalnych sytuacji, kiedy to urzędnik wydający druki prawa jazdy, co roku musi wypełniać oświadczenie majątkowe, a dyrektor biura nadzorującego obrót nieruchomościami wartymi miliony złotych nigdy takiego dokumentu nie wypełnił, ponieważ nie wydaje decyzji administracyjnych. Wątpliwości budzi fakt, w jaki sposób Dyrektor może skutecznie nadzorować postępowania, skoro nie posiada pełnomocnictw do wydawania decyzji administracyjnych. Na zakończenie mówca zapytał, czy nie wydaje się czymś niestosownym fakt, że Marcin Bajko równocześnie prowadzi działalność gospodarczą i z tego powodu ogranicza zakres swojej aktywności służbowej na skutek nieposiadania pełnomocnictwa do wydawania decyzji administracyjnych.

Następnie głos zabrał radny Dariusz Figura, który stwierdził, że pracownicy Urzędu mają przyzwolenie do prowadzenia dodatkowej aktywności zawodowej, ponieważ taki przykład daje Prezydent Miasta. Mówca odniósł się do kwestii oświadczeń majątkowych, stojąc na stanowisku, że należałoby zadbać o przejrzystość Urzędu i wprowadzić obowiązek składania takich dokumentów. Następnie zaznaczył, że w procesie reprivatyzacji powinny być dochowane wszelkie przesłanki zapewnienia jego transparentności, którego elementem jest obowiązek składania oświadczenia majątkowego przez Dyrektora Biura.

Radny Maciej Wąsik przypomniał, że w zeszłym roku na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej radni wnioskowali o możliwość uzyskania informacji na temat środków wypłacanych przez Miasto spadkobiercom, którzy wygrali zasądzone kwoty. Ustalono, że dokumenty te zostaną udostępnione radnym w Biurze Rady z zachowaniem odpowiednich procedur, tyle że dotąd nie zostały one przekazane. Stwierdził on, że – zdaniem radnych – konieczna jest absolutna jawność i transparentność tych trudnych procesów reprivatyzacyjnych, a dokumenty z wszystkich postępowań powinny być dostępne w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP), po to by umożliwić kontrolę społeczną. Opinia publiczna musi wiedzieć, kto odzyskuje nieruchomości i czy proces jest prawidłowo prowadzony. Ponadto przypomniał, że do niedawna umowy cywilnoprawne były utajnione, podczas gdy obecnie ich treść jest podawana do publicznej wiadomości. Zaapelował do urzędników wyższego szczebla, którzy nie mają upoważnień do wydawania decyzji administracyjnych, a ujawnienie swoich oświadczeń majątkowych w ramach transparentności Urzędu.

Natomiast radny Jarosław Krajewski zwrócił uwagę, że Centralny Rejestr Umów jest nieprzejrzysty, prowadzony przez Urząd m.st. Warszawy w taki sposób, że przeciętny mieszkaniec ma problemy z jego obsługą, a on sam od czasu jego uruchomienia składał w tej sprawie kilka interpelacji. *Ad vocem* do wypowiedzi przedmówców podkreślił, że w wyniku postępowania sądowego może się okazać, iż Urząd Miasta na podstawie ustawy o dostępie do informacji publicznej będzie musiał udostępniać informacje, dotyczące wynagrodzeń tj. podstawowe dane zawarte w oświadczeniach majątkowych. Stwierdził, że część dyrektorów i ich zastępców przestała wydawać decyzje administracyjne po artykułach prasowych, w których na podstawie oświadczeń majątkowych podano wysokość ich zarobków.

Powyższą opinię podzielił radny Maciej Maciejowski, zwracając uwagę na fakt, że nie powinna mieć miejsca sytuacja, w której Marcin Bajko pełni funkcję w urzędzie miasta, prowadząc równocześnie własną działalność gospodarczą i nie składając oświadczeń

majątkowych. Zdaniem radnego powyższych funkcji nie powinno się łączyć, a delegowanie na podwładnych kompetencji i prawa do podpisywania decyzji administracyjnych po to, żeby nie składać oświadczeń majątkowych, jest – według niego – obejściem prawa. Radny za niewłaściwą uznał sytuację, w której wysoko postawiony urzędnik Ratusza, odpowiadający za wielomiliardowy majątek miasta może funkcjonować pomimo nieskładania oświadczenia majątkowego.

3.6. Uchwała Rady m.st. Warszawa z dnia 14 lutego 2014 r., nr LXXVI/1949/2014 zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia planu sieci publicznych gimnazjów w m.st. Warszawie oraz określenia granic ich obwodów oraz zmieniająca akt założycielski Gimnazjum Dwujęzycznego nr 42 w Warszawie, ul. Twarda 8/12

W punkcie trzecim porządku obrad LXXVI Sesji Rady m.st. Warszawy z dnia 13 lutego 2014 r. znajdował się projekt uchwały Rady m.st. Warszawy zmieniającej uchwałę w sprawie ustalenia planu sieci publicznych gimnazjów w m.st. Warszawie oraz określenia granic ich obwodów oraz zmieniająca akt założycielski Gimnazjum Dwujęzycznego nr 42 w Warszawie, ul. Twarda 8/12 – druk nr 2206.

Radny Jarosław Krajewski wniósł o zdjęcie z punktu trzeciego obrad ww. uchwały, wskazując, że sprawa była omawiana na Komisji Edukacji i Rodziny, a na wiele pytań nie uzyskano odpowiedzi. Rada Dzielnicy Śródmieście nie wyraziła pozytywnej opinii na temat projektu tej uchwały. Burmistrz Dzielnicy Śródmieście Wojciech Bartelski, przedstawiając sprawę wskazał, że do trzech hipotek, na których mieści się Gimnazjum nr 42 przy ul. Twardej zgłoszono roszczenia byłych właścicieli. Następnie poinformował radnych, że w najbliższym czasie będą się kończyć postępowania dekretowe i grunt będzie musiał wrócić do byłych spadkobierców.

Negatywne stanowisko wobec proponowanej uchwały wyraził radny m.st. Warszawy Jarosław Krajewski. w jego opinii oraz opinii klubu radnych PiS miasto nie jest bezbronne, ponieważ kształtuje ład przestrzenny i dla potencjalnego inwestora istotną kwestią jest to, co może na działce zbudować. Podano tu przykład Parku Świętokrzyskiego, odzyskanego przez spadkobiercę, który z uwagi na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest terenem ogólnodostępnym, zielonym. Warszawa oraz radni miasta mają duże możliwości, jeśli chodzi o kształtowanie ładu przestrzennego, poprzez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Radna Paulina Piechna-Więckiewicz zwróciła się z prośbą do Dyrektora BGN Marcina Bajki o wytłumaczenie sytuacji prawnej działki, a także kwestii związanej z odszkodowaniem za te działki w ramach umowy ze Stanami Zjednoczonymi. Radny Marcin Rzońca, odnosząc się krytycznie do uchwały, wskazał, że zwroty wcale nie są takie jednoznaczne i wcale nie są tak przesądzone jak można wnioskować z wystąpień na sesji Rady Miasta.

Radny Maciej Wąsik podkreślił bezradność urzędu miasta wobec inwestorów. Likwidowana jest szkoła, pomimo że działka nie jest jeszcze formalnie i prawnie przeznaczona na inwestycje. Miasto nie chce utrzymać tej szkoły i działa wyłącznie na rzecz inwestorów. Radny podkreślił, że osoba, która skupiła te roszczenia otrzymała zgodę na bezprzetargowy zakup działek na Pl. Defilad i buduje „słynny” biurowiec na Pl. Zamkowym.

Dyrektor BGN Marcin Bajko opisał trzy dawne hipoteki, na których znajduje się Gimnazjum nr 42. Nieruchomość oznaczona adresem ul. Twarda 12 nie ma obecnie roszczeń, a część nieruchomości została rozliczona w ramach układu indemnizacyjnego. Z kolei nieruchomość oznaczona dawnym adresem ul. Twarda 10 posiada aktywne roszczenia, które nadają się do zwrotu. Nieruchomość oznaczona dawnym adresem ul. Twarda 8 również posiada aktywne roszczenie. Przy tym, z uwagi na indemnizację, udziały 1/8 części do nieruchomości należą do SP. Dyrektor BGN Marcin Bajko, opisując kwestię roszczeń do nieruchomości, pominął nabycie tych roszczeń od spadkobierców przedwojennych właścicieli, a także występowanie w sprawie kuratora dla Pinkusa F .

Reasumując, zarówno Burmistrz Dzielnicy Śródmieście Wojciech Bartelski, jak i Dyrektor BGN Marcin Bajko, omawiając problem reprivatyzacji działek, na których znajduje się Gimnazjum nr 42, nie przedstawili w sposób pełny stanu roszczeń do nieruchomości. Nie wspomnieli bowiem, że roszczenia do nieruchomości zostały zakupione i nie należą do spadkobierców byłych właścicieli. Uniknęli więc podania informacji, o nabyciu przez osobę spoza grona spadkobierców roszczeń do nieruchomości, nie podali informacji dotyczącej ustanowienia kuratora dla Pinkusa F oraz sprzedaży roszczeń przez niego na rzecz przyszłego beneficjenta decyzji. w związku zaś z podjęciem przez Radę m.st. Warszawy uchwały nr LXXVI/1949/2014 nastąpiło przeniesienie ww. gimnazjum na ul. Żywnego 25.

W ocenie Komisji niepełne przedstawienie informacji przez Burmistrza Dzielnicy Śródmieście Wojciecha Bartelskiego oraz Dyrektora BGN Marcina Bajko, mogło wprowadzać radnych m.st. Warszawy w błąd, co do rzeczywistego charakteru roszczeń do nieruchomości, a w konsekwencji mogło wpłynąć na wynik głosowania w sprawie uchwały dotyczącej zmiany lokalizacji Gimnazjum nr 42. w trakcie sesji w dniu 13 lutego 2014 r. utrwalano bowiem

pogląd, że nie ma innej możliwości niż przeniesienie gimnazjum, znajdującego się na nieruchomości podlegającej reprivatyzacji. Natomiast Komisja weryfikując decyzję w sprawie ul. Twardej dokonała szeregu ustaleń, które podważają prawidłowość oraz legalność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy.

3.7. LXXX sesja Rady m.st. Warszawy z dnia 3 kwietnia 2014 r.

Również podczas LXXX sesji Rady m.st. Warszawy z dnia 3 kwietnia 2014 r. przedstawiano liczne zastrzeżenia do procesu warszawskiej reprivatyzacji.

Głos zabrał m.in. Maciej Ł , reprezentujący „Warszawę Społeczną”, który stwierdził, że miasto nie służy mieszkańcom, tylko coraz bardziej staje po stronie: deweloperów, kamieniczników, handlarzy roszczeniami. Ponadto, zauważył, że w Radzie m.st. Warszawy większość ma ta sama partia, która ma większość w Sejmie Rzeczypospolitej Polskiej, a Prezydent Hanna Gronkiewicz-Waltz jest wiceprzewodniczącą partii rządzącej w tym kraju. Jednym z posłów warszawskich jest zaś Donald Tusk. w związku z tym istnieje możliwość niezwłocznego przyjęcia ustawy reprivatyzacyjnej.

Opinię tę podzielił radny Maciej Wąsik, zauważając, że posłów warszawskich jest 20, ale od siedmiu lat w Warszawie rządzi jedna partia i od sześciu lat w Polsce rządzi ta sama partia. Nikt dotychczas nie miał tak komfortowych warunków do sprawowania władzy. Stwierdził przy tym, że lokatorzy zostają pozostawieni bez jakiegokolwiek pomocy. Wprawdzie roszczenia podlegają sprzedaży, jednakże nie można przy tym fałszować dokumentów, na podstawie których wyłudzone są później nieruchomości. Radny wezwał do przedstawienia informacji, w jaki sposób miasto współpracuje ze służbami, w jaki sposób miasto weryfikuje roszczenia nieuczciwe. Ponadto dalsza wypłata odszkodowań zagrozi niebawem podstawowemu funkcjonowaniu m.st. Warszawy.

Głos zabrała również posłanka Wanda Nowicka. Stwierdziła, że projekt ustawy reprivatyzacyjnej w ogóle nie został złożony do laski marszałkowskiej, co oznaczało, że w ogóle żadne prace nad ustawą reprivatyzacyjną w Sejmie się nie toczyły.

Prezes WSL Piotr Ciszewski przypomniał, że mieszkańcy reprivatyzowanych budynków byli do ich reprivatyzacji lokatorami komunalnymi, posiadającymi umowy najmu komunalnego. w związku z tym miasto powinno wziąć odpowiedzialność za ich los. Jednocześnie BGN wraz z wieloletnim jego Dyrektorem Marcinem Bajko powołane w celu dbania o miejski zasób, zmieniło się w instytucję przyspieszającą reprivatyzację. Nie powołano np. zespołu sprawdzającego, które nieruchomości były objęte umowami

indemnizacyjnymi. Listy nieruchomości objętych umowami znajdują się w gestii Ministerstwa Finansów. Dlaczego w związku z tym miasto nie korzysta z tych list, a nieruchomości, za które dawni właściciele otrzymali już odszkodowania i tak są zwracane. Najlepszym dowodem na to, po czyjej stronie stoją urzędnicy, jest fakt, że Jakub R , wicedyrektor BGN, wkrótce po odejściu ze stanowiska sam został kamienicznikiem, właścicielem budynku przy ul. Kazimierzowskiej 34. w mieście pojawili się także tak zwani czyściciele kamienic. Dawni lokatorzy komunalni są szykanowani i wyrzucani z mieszkań. Brak właściwej polityki mieszkaniowej i odpowiedzialności miasta za los mieszkańców doprowadził już do śmierci kilku osób – w tym lokatora, który pomimo choroby został przez właścicieli budynku eksmitowany do piwnicy, w której wkrótce zmarł. Ponadto, Jolanta B , która mieszkała w budynku przy ul. Nabelaka 11, a odbudowanym po wojnie przez jej ojca, a po 2006 r. zreprywatyzowanym, w 2011 r. została zamordowana, prawdopodobnie przez ludzi powiązanych z czyścicielami kamienic. Tych tragedii można było uniknąć. Obciążają one urzędników i samorządowców, którzy przyczynili się do antyspołecznej dzikiej reprywatyzacji. Aby zapobiec ludzkim tragediom, konieczne jest zagwarantowanie lokali zamiennych dla wszystkich lokatorów reprywatyzowanych budynków. Warszawa dysponuje dużą liczbą pustostanów – jest ich ponad sześć i pół tysiąca. Sami urzędnicy przyznają, że ponad trzy tysiące mieszkań w zasobie komunalnym, do którego nie ma roszczeń reprywatyzacyjnych, jest niezamieszkałych.

Mieszkaniec Ireneusz K wskazał również na liczne nieprawidłowości przy przejściu przez Jakuba R nieruchomości przy ul. Kazimierzowskiej 34, który wynajął tzw. czyściciela kamienic i podwyższył komorne lokatorskie o 900 zł.

Odnosząc się do powyższych zarzutów, Marcin Bajko stwierdził, że w sprawach reprywatyzacji nie orzeka się na żadnych innych dokumentach, niż dokumenty sądowe, czyli postanowienia sądu o nabyciu spadków. To są postanowienia, które są prawomocne i wiążą organ. Przy tym, zdaniem Marcina Bajki, stwierdzono tylko jedno przestępstwo dotyczące fałszowania dokumentów. Dodatkowo indemnizacje, jego zdaniem, są prowadzone i sprawdzane na bieżąco.

3.8. Uchwała Rady m.st. Warszawy z dnia 3 lipca 2014 r., nr LXXXV/2181/2014 w sprawie wyrażenia zgody na nabycie przez m.st. Warszawę nieruchomości położonej przy ul. Foksal w Warszawie

Podczas obrad LXXXV sesji Rady m.st. Warszawy, która odbyła się 3 lipca 2014 r., w punkcie 7. debatowano na temat projektu uchwały Rady m.st. Warszawy w sprawie nabycia na rzecz m.st. Warszawy nieruchomości położonej w Dzielnicy Śródmieście na cele oświatowe oraz wyrażenie zgody na obciążenie służebnością przejścia i przejazdu oraz nadwieszenia nieruchomości m.st. Warszawy (druk nr 2479).

W związku z podjęciem uchwały nr LXXXV/2181/2014 wyrażono zgodę na nabycie przez m.st. Warszawę nieruchomości położonej przy ul. Foksal dawniej nr 7/9, pochodzącej z dawnej nieruchomości hipotecznej oznaczonej nr , stanowiącej część działki ewidencyjnej o numerze 68 o powierzchni 8.549 m², z obrębem 5-04-07, uregulowanej w KW nr

Została wyrażona przy tym zgoda na obciążenie służebnościami: przejścia i przejazdu oraz nadwieszenia, nieruchomości stanowiącej własność m.st. Warszawy, a położonej w Dzielnicy Śródmieście m przy ul. Emilii Plater, oznaczonej jako działka ewidencyjna o numerze 19/43 o powierzchni 203 m², z obrębem 5-03-09, KW nr , na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości położonej przy ul. Emilii Plater, oznaczonej jako działka ewidencyjna o numerze 19/26 o powierzchni 375 m², z obrębem 5-03-09, KW nr

Projekt uchwały przedstawił z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy Dyrektor BGN Marcin Bajko, informując, że nie ma nic do dodania ponad informacje zawarte w uzasadnieniu. Ponadto projekt uzyskał pozytywną opinię Komisji Rozwoju Gospodarczego oraz Komisji Edukacji i Rodziny.

Następnie w dyskusji zabrała głos radna Zofia Trębicka, która stwierdziła, że proponowany projekt uchwały jest pierwszym dokumentem realizującym cel ochrony nieruchomości oświatowych. Projekt ten dotyczy boiska przy Liceum im. J. Zamoyskiego przy ul. Foksal, do którego zgłoszone są uzasadnione roszczenia. Podkreśliła, że dzięki zapisom zawartym w przedmiotowym projekcie uchwały wspomniane boisko zostanie ocalone, ponieważ będzie w dalszym ciągu użytkowane przez Szkołę. Taki stan rzeczy będzie możliwy poprzez zamianę gruntu, na którym znajduje się szkolne boisko na małe działki, mieszczące się na terenie Pl. Defilad. Dodała, że proponowane rozwiązanie uchroni miasto przed

koniecznością poniesienia kosztów związanych z odkupieniem gruntu objętego rozszczeniem. Przypomniała, że Prezydent Miasta przeznaczyła 21 działek, jako grunty zamienne za działki wykorzystywane obecnie na cele oświatowe.

Również Aleksander Ł – w imieniu Młodzieżowej Rady m.st. Warszawy – wyraził poparcie dla projektu uchwały, a zarazem prośbę o pozytywne rozpatrzenie wniosku o zamianę nieruchomości przy ul. Smolnej 30 (dawna ul. Foksal 7/9). Następnie odczytał Stanowisko nr 1/2014 Młodzieżowej Rady m.st. Warszawy z dnia 27 czerwca 2014 r. w tej sprawie.

Rada m.st. Warszawy nie została jednak poinformowana o wątpliwościach związanych z wypłaceniem za nieruchomość przy ul. Foksal 7/9 odszkodowania na mocy układów indemnizacyjnych. Ponadto prawa do nieruchomości przy ul. Foksal przysługiwały przedwojennej spółce „Robur, Związek Kopalń Górnośląskich dr Stanisław Wachowiak, spółka komandytowa z siedzibą w Katowicach”. Przy czym według ustaleń Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu, do zawarcia umów sprzedaży roszczeń do nieruchomości przy ul. Foksal 7/9 mogło dojść wskutek naruszenia zasad współżycia społecznego, a to zasad uczciwego działania, lojalności i przyzwoitości w obrocie gospodarczym, z naruszeniem interesów podmiotów trzecich – spółki „Robur” oraz jej następców prawnych.

3.9. Wnioski

Rada m.st. Warszawy została wprowadzona w błąd przez ówczesnego Prezydenta m.st. Warszawy Hannę Gronkiewicz-Waltz oraz podlegających jej urzędników samorządowych w całym szeregu spraw, dotyczących kluczowych dla dalszego rozwoju m.st. Warszawy nieruchomości w kontekście zgłaszanych do nich roszczeń reprivatyzacyjnych.

Jako pierwszą taką sytuację wskazać należy uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu PKiN. w czasie procedury przyjęcia uchwały w tym przedmiocie, w dniu 9 listopada 2010 r., podczas sesji Rady m.st. Warszawy, został przedstawiony projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie PKiN, druk nr 3063. w trakcie całej procedury uchwalania planu zagospodarowania przestrzennego dla jednego z najistotniejszych obszarów m.st. Warszawy, jakim jest teren PKiN w Warszawie, nie przedstawiono kluczowych dla tego terenu informacji, a dotyczących kwestii własności poszczególnych nieruchomości oraz wysuwanych w stosunku do nich roszczeń. w związku

z procedurą uchwalania przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Urząd m.st. Warszawy podał natomiast radnym szereg nieprawdziwych informacji związanych ze skutkami finansowymi, jakie przyniesie m.st. Warszawa wejście w życie tego planu. Urząd Miasta oszacował, że 550.000.000 zł będzie kosztowała na tym terenie realizacja inwestycji celu publicznego, a więc budowa infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, budowa i przebudowa dróg, przestrzeni publicznych, wymiana płyty, budowa i przebudowa podziemnej infrastruktury. Miasto oszacowało także, że ze sprzedaży działek na tym terenie ma szansę uzyskać 662.000.000 zł. w trakcie prac nad sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podniesiono, co prawda, że podstawowym sposobem sfinansowania ogromnych nakładów poniesionych przez m.st. Warszawa na budowę infrastruktury technicznej, będzie sprzedaż należących do miasta nieruchomości gruntowych. Nie ujawniono jednak kluczowej w tej sytuacji informacji, że nieruchomości gruntowe objęte planem, obciążone są roszczeniami dekretowymi.

Biorąc powyższe pod uwagę, stwierdzić należy, że uchwalenie planu miejscowego łączyło się z poniesieniem przez m.st. Warszawa ogromnych, liczących kilkaset milionów złotych wydatków na budowę infrastruktury technicznej. Taka sytuacja spowodowała z kolei ogromny wzrost wartości nieruchomości przeznaczonych, na mocy planu, pod budowę wysokiej zabudowy, między innymi pod biurowce. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu PKiN w Warszawie wiązało się z uzyskaniem ogromnych korzyści majątkowych dla osób, które weszły w posiadanie nieruchomości znajdujących się w jego obrębie, realizując roszczenia dekretowe. Kwestię tą pominął całkowicie podczas procedury uchwalania planu miejscowego Urząd m.st. Warszawy, nie przekazując radnym jakichkolwiek informacji o roszczeniach do nieruchomości objętych planem oraz rzeczywistych skutków finansowych, jakie przyniesie dla m.st. Warszawy wejście w życie planu.

Również uchwała z dnia 13 lutego 2014 r., nr LXXVI/1949/2014, dotycząca przeniesienia szkoły przy ul. Twardej, podjęta została przez Radę m.st. w sytuacji nie poinformowania radnych o kluczowych dla tej sprawy kwestiach, dotyczących roszczeń. Przede wszystkim ówczesny dyrektor BGN Marcin Bajko nie podniósł kluczowej kwestii, że samo wydanie decyzji zwrotowej nie było równoznaczne z likwidacją szkoły przy ul. Twardej, gdyż decyzja dotyczyła jedynie udziałów do części nieruchomości, na której znajdowała się szkoła, co w konsekwencji oznacza, iż mogła ona

funkcjonować w dalszym ciągu, przynajmniej do czasu zniesienia współwłasności. Co istotne, likwidacja szkoły przy ul. Twardej była jedynym przypadkiem, kiedy zdecydowano się na to jeszcze przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej. Nie ujawniono również wobec radnych wątpliwego sposobu ustalania, w ramach postępowań reprivatyzacyjnych prowadzonych przez BGN, stron postępowania, co w konsekwencji prowadziło między innymi do sytuacji, że udziały w nieruchomości, które powinny przejść na własność SP były przejmowane przez inne osoby, niezwiązane z dawnymi właścicielami nieruchomości warszawskich. Sytuacja taka miała miejsce np. w sprawie reprivatyzacji nieruchomości przy ul. Twardej, podczas rozpoznawania której nie poczyniono ustaleń, że dawny współwłaściciel tej nieruchomości Pinkus F zmarł podczas II Wojny Światowej, a co za tym idzie przysługujący mu udział powinien przypaść SP.

Ponadto Prezydent m.st. Warszawy nie zdecydowała się w tej sprawie na jakiegokolwiek działania w celu ochrony tej placówki oświatowej, jak uchwalenie miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego, przewidującego przeznaczenie tej nieruchomości wyłącznie na cele oświatowe lub próbę weryfikacji legalności powołania działającego w sprawie kuratora. Działania stołecznego ratusza ograniczyły się do przeniesienia gimnazjum nr 42 na ul. Żywnego 25, do czego konieczne było powzięcie uchwały w tym zakresie przez Radę m.st. Warszawy. Przed przystąpieniem do głosowania nad powyższą uchwałą Urząd m.st. Warszawy nie udzielił jednak radnym kluczowych informacji i nie przedstawił kompleksowego rozwiązania problemu roszczeń do nieruchomości przy ul. Twardej, na której w tamtym czasie działało jedno z warszawskich gimnazjów. Stało się tak, pomimo podejmowania przez niektórych radnych, jak np. przez Jarosława Krajewskiego stanowczych reakcji, by omówić dokładnie sprawę działalności Gimnazjum przy ul. Twardej i podjąć realne działania, w celu zabezpieczenia jego dalszego funkcjonowania. Jednakże, takie wezwania radnych, nie spotkały się z jakąkolwiek reakcją ze strony Urzędu m.st. Warszawy, co wpisywało się doskonale w realizowaną w tamtym czasie politykę ówczesnej Prezydent m.st. Warszawy, zgodnie z którą dążono do pozbycia się wszelkich placówek oświatowych, działających w centrum miasta. Zlikwidowanie szkoły przy ul. Twardej jest przykładem nieuzasadnionego wyzbywania się przez miasto nieruchomości służących na cele publiczne, które nie zostało poprzedzone wszechstronną analizą i jakimikolwiek działaniami ze strony Urzędu m.st. Warszawy, które skutkowałyby ochronieniem nieruchomości przed reprivatyzacją.

Kolejny przykład wprowadzenia w błąd radnych dotyczył okoliczności podjęcia przez Radę m.st. Warszawa uchwały nr LXXXV/2181/2014, na mocy której wyrażono zgodę na nabycie przez m.st. Warszawę nieruchomości położonej przy ul. Foksal dawniej nr 7/9, pochodzącej z dawnej nieruchomości hipotecznej hip. , stanowiącej część działki ewidencyjnej o numerze 68 i powierzchni 8.549 m², z obrębu 5-04-07, uregulowanej w KW nr . Projekt uchwały przedstawił, z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, dyrektor BGN Marcin Bajko.

Przedmiotowa uchwała miała, przynajmniej w założeniu doprowadzić do ochrony nieruchomości wykorzystywanej na cele oświatowe tj. była wykorzystywana jako boiska przy Liceum im. J. Zamoyskiego przy ul. Foksal 7/9. Zdaniem Urzędu m.st. Warszawy do powyższej nieruchomości zgłoszone zostały uzasadnione roszczenia. w ocenie Urzędu m.st. Warszawy, dzięki zamianie gruntu, na którym znajduje się szkolne boisko na działki mieszczące na terenie Pl. Defilad, możliwe będzie dalsze działanie placówki edukacyjnej.

Działania podjęte przez Urząd m.st. Warszawy, w celu rzekomej ochrony Liceum im. J. Zamoyskiego mieszczącego się przy ul. Foksal, nie były jednak prawidłowe i w konsekwencji doprowadziłyby do bezpodstawnego wyzbycia się przez m.st. Warszawa nieruchomości o wartości kilkudziesięciu milionów złotych. Podejmując decyzję o oddaniu nieruchomości przy Pl. Defilad, w zamian za rzekomo obciążoną zasadnymi roszczeniami nieruchomość przy ul. Foksal, Rada m.st. Warszawy nie została poinformowana o wątpliwościach związanych z wypłaceniem za nieruchomość przy ul. Foksal 7/9 odszkodowania na mocy układów indemnizacyjnych. Ponadto prawa do nieruchomości przy ul. Foksal przysługiwały przedwojennej spółce „Robur, Związek Kopalń Górnośląskich dr Stanisław Wachowiak, spółka komandytowa z siedzibą w Katowicach”. Z roszczeniami wystąpił natomiast ich późniejszy nabywca Maciej M , niemający nic wspólnego z przedwojennym właścicielem. Przy czym według ustaleń Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu, do zawarcia umów sprzedaży roszczeń do nieruchomości przy ul. Foksal 7/9 mogło dojść wskutek naruszenia zasad współżycia społecznego, a to zasad uczciwego działania, lojalności przyzwoitości w obrocie gospodarczym, z naruszeniem interesów podmiotów trzecich – spółki „Robur” oraz jej następców prawnych.

Wskazać przy tym należy na aktualne orzecznictwo SN, a dotyczące kwestii wpływu okoliczności nabywania roszczeń reprivatyzacyjnych na ważność takich umów. w wyroku z dnia 17 grudnia 2015 r., sygn. akt I CSK 1033/14 SN wskazał, że należy ocenić,

czy z punktu widzenia ogółu ludzi uczciwych i rozumnych, jest zgodna z elementarnymi zasadami uczciwości i przyzwoitości umowa, na mocy której obrotna i przedsiębiorcza osoba, znakomicie obeznana z zagadnieniami dotyczącymi nieruchomości objętych dekretem warszawskim, kupuje za 50 zł od spadkobierczyni przedwojennych właścicieli budynku w centrum Warszawy, osoby schorowanej, w podeszłym wieku, skromnie sytuowanej, roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z tego budynku przez pozwanego, w sytuacji, w której nabywca tej wierzytelności doskonale zdaje sobie sprawę, że wierzytelność ta przedstawia dużą wartość. Ponadto wskazano, że rozważenia wymaga, czy moralne jest, aby osoba, która nie tylko nigdy nie została pokrzywdzona działaniem dekretu, ale która roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z budynku, nabyła od osoby uprawnionej za 50 zł, czyli ułamek faktycznej wartości, odniosła korzyści z tego tytułu, kosztem środków publicznych, czyniąc z tego rodzaju działalności źródło znacznych przychodów, nieadekwatnych do zainwestowanych środków.

Biorąc powyższe pod uwagę, wskazać należy, iż pomimo braku zasadnych roszczeń do nieruchomości wykorzystywanej jako boisko szkoły mieszczącej się przy ul. Foksal 7/9, urzędnicy miejskiego ratusza forsowali, nie mające do tego żadnych uzasadnionych podstaw, przekazanie nieruchomości na Pl. Defilad na rzecz nabywcy wielu roszczeń do nieruchomości warszawskich Macieja M , co wiązałoby się z poniesieniem przez m.st. Warszawa strat o wartości kilkudziesięciu milionów złotych. w późniejszym okresie, jedynie dzięki publikacjom medialnym nie doszło do wyzbycia się przez m.st. Warszawa nieruchomości przy Pl. Defilad. Wskazać należy, że pomimo późniejszego ujawnienia powyższych informacji, uchwała Rady m.st. Warszawy z dnia 3 lipca 2014 r. nr LXXXV/2181/2014 nie została do chwili obecnej uchylona i jest obowiązującym aktem prawa miejscowego.

Przebieg przytoczonych powyżej sesji Rady Miasta stanowi przykład wprowadzania w błąd radnych przez Prezydenta m.st. Warszawy oraz BGN, poprzez pomijanie informacji o stanie spraw reprivatyzacyjnych. Ponadto, dowodzi on aktywności obywatelskiej w sprawie postępowań reprivatyzacyjnych. Warto zauważyć, że przedstawiciele mieszkańców zwracali uwagę m.in. na fakt, że Prezydent m.st. Warszawy nie bierze pod uwagę umów indemnizacyjnych (przykład nieruchomości przy ul. Hożej 22), czy też że Rada m.st. Warszawy nie dostosowuje zasad przydzielania lokali socjalnych do rzeczywistych potrzeb mieszkańców, a zwiększanych w raz z postępującą reprivatyzacją (J. G – Stowarzyszenie „Noakowskiego”).

Radni koalicji rządzącej nie podejmowali żadnych istotnych działań związanych z nieprawidłowościami w procesie reprivatyzacji. Natomiast radni opozycji wielokrotnie wskazywali m.in., że Prezydent m.st. Warszawy, wbrew orzecznictwu SN i NSA oraz niezgodnie z prawem oddaje lokale beneficjentom decyzji wraz z umowami najmu w trybie art. 678 k.c., że Urząd m.st. Warszawy, wobec nieprawidłowego stosowania przepisów, odmawia mieszkańcom informacji o stanie postępowań reprivatyzacyjnych. Podnosili także brak reakcji na bezprawne działania „czyszciciele kamienic” oraz brak należytych działań Rady m.st. Warszawy celem zabezpieczenia środków na wypłatę odszkodowań w trybie art. 215 u.g.n. Ponadto wątpliwości budziły kwestie braku składanych oświadczeń majątkowych czy powiązań urzędników ze stronami postępowań reprivatyzacyjnych. Także radny Maciej Wąsik kontestował brak przejrzystych kryteriów wypłaty odszkodowań.

Odpowiedzi przedstawicieli rządzącej w Radzie m.st. Warszawy większości oraz Urzędu m.st. Warszawy bardzo często były wymijające, nie zawierały kompleksowych danych (w tym np. danych dot. uczestników postępowań i uprawnionych do uzyskania odszkodowań, skutków uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego czy wymiany działki przy ul. Foksal), uniemożliwiając przedstawicielom mieszkańców na szerszą kontrolę działalności samorządu warszawskiego, niż wyrażanie wątpliwości dotyczących m.in. właściwego stosowania przepisów prawa (w tym braku właściwej analizy orzeczeń sądowych, które sprzyjały prawom lokatorów). Wskazać również należy, że Rada m.st. Warszawy, poprzez działania rządzącej większości, zachowywała daleko idącą bierność w analizie potrzeb mieszkańców związanych z reprivatyzacją, uderzając w ten sposób tak w ich prawa, jak i w istotę reformy samorządowej, która miała stanowić gwarancję uczestnictwa zwykłych ludzi w życiu publicznym, co zagwarantowane jest tak w Konstytucji, jak i ustawach samorządowych.

Wobec powyższego, za całkowicie chybione uznać należy oskarżenia przewodniczącej Rady Miasta Ewy Malinowskiej-Grupińskiej, a skierowane do radnego Macieja Wąsika w trakcie przesłuchania przed Komisją. Radna manipulując informacjami próbowała bowiem przerzucić odpowiedzialność za nieprawidłowości w reprivatyzacji na radnego PiS, twierdząc, że miał on rzekomo naciskać na szybkie wypłacanie odszkodowań handlarzom roszczeń. Przeczą temu jednakże stenogramy posiedzeń Rady, zgodnie z którymi Maciej Wąsik domagał się pełnej transparentności procesu decyzyjnego Urzędu m.st. Warszawy w procesie decyzyjnym. Ponadto przewodnicząca próbowała przekonać opinię publiczną, że podejmowano wszelkie działania w walce o dobro lokatorów. Deklaracje te pozostawały

jednak w oderwaniu od licznych nieprawidłowości przy zwrotach nieruchomości i wypłacie odszkodowań. Jednocześnie Ewa Malinowska-Grupińska stwierdziła, że Rada nie jest organem, który kontroluje decyzje administracyjne i proces reprivatyzacji. Dodatkowo przyznała, że gdyby obowiązywało dobre prawo, to nieuczciwi ludzie nie staliby się beneficjentami reprivatyzacji. Jednakże, jak zauważył radny Maciej Wąsik na posiedzeniu Rady Miasta, które odbyło się dnia 3 kwietnia 2014 r., nikt dotychczas nie miał tak komfortowych warunków do sprawowania władzy jak koalicja Platformy Obywatelskiej, w związku z posiadaną przez nią większością w Radzie Miasta oraz w Parlamencie.

4. Działalność Jakuba R

4.1. Wstęp

Jakub R został zatrudniony w BGN w 2006 r. Od dnia 11 lipca 2006 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. pełnił funkcję Zastępcy Dyrektora BGN.

Jakub R, pełniąc swoją funkcję, sprawował bezpośredni nadzór nad Wydziałem Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych, zajmującym się m.in. prowadzeniem spraw związanych z rozpatrywaniem wniosków o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste na podstawie art. 7 dekretu.

Jedną z pierwszych decyzji Hanny Gronkiewicz-Waltz po objęciu z dniem 2 grudnia 2006 r. urzędu Prezydenta m.st. Warszawy było wyrażenie zgody Marcinowi Bajce – ówczesnemu dyrektorowi BGN na prowadzenie własnej działalności gospodarczej M & B Consulting. Konsekwencją tej decyzji Hanny Gronkiewicz-Waltz był brak konieczności składania oświadczeń majątkowych przez Dyrektora BGN, jak również brak możliwości udzielenia pełnomocnictwa Marcinowi Bajce do sygnowania wydawanych przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji reprivatyzacyjnych. Dlatego upoważnionym do wydawania decyzji reprivatyzacyjnych w latach 2006-2012, na mocy udzielonych przez Prezydenta m.st. Warszawy pełnomocnictw, stał się Zastępca dyrektora Jakub R. Udzielanie Jakubowi R pełnomocnictwa do wydawania w imieniu Prezydenta m.st. Warszawy decyzji reprivatyzacyjnych sprawiło, że posiadał on dalej idące uprawnienia niż jego ówczesny zwierzchnik – Marcin Bajko. Pierwsze pełnomocnictwo dla Jakuba R Hanna Gronkiewicz-Waltz wydała już w grudniu 2006 r., czyli kilka dni po swojej przeprowadzce do warszawskiego ratusza.

Jakub R, pełniąc funkcję publiczną Zastępcy Dyrektora BGN, na mocy imiennego upoważnienia, udzielonego mu przez Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 8 grudnia

2006 r., nr 142 (PW-0159/142/2006) na podstawie art. 39 ust. 2, art. 11a ust. 3 u.s.g. oraz art. 268a k.p.a. został uprawniony, w imieniu Prezydenta m.st. Warszawy, do działania, w sprawach dotyczących nieruchomości położonych na terenie m.st. Warszawy, w szczególności wydawania decyzji administracyjnych oraz wykonywania wszelkich czynności przygotowawczych faktycznych i prawnych, wydawania w imieniu Prezydenta m.st. Warszawy postanowień, zaświadczeń oraz przesyłania zażaleń, odwołań w pozostałych sprawach powierzonych do realizacji w ramach BGN. Upoważnienie wygasło z chwilą ustania stosunku pracy w Urzędzie m.st. Warszawy.

Na mocy kolejnego upoważnienia nr 2029/2009, udzielonego przez Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 10 lipca 2009 r. na podstawie art. 39 ust. 2, art. 11a ust. 3 u.s.g. oraz art. 268a k.p.a., Jakub R. został uprawniony, w imieniu Prezydenta m.st. Warszawy, do działania, w sprawach dotyczących nieruchomości położonych na terenie m.st. Warszawy, w szczególności wydawania decyzji administracyjnych, postanowień, zaświadczeń, wezwań i zawiadomień w postępowaniach administracyjnych, a dotyczących: oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste w związku z obowiązywaniem dekretu, ustanowienia prawa użytkowania wieczystego oraz zwrotu budynków na rzecz poprzednich właścicieli oraz ich następców prawnych w trybie art. 214 u.g.n., przyznawania odszkodowania w trybie art. 215 ust. 2 u.g.n, a także wywłaszczenia i odszkodowania za wywłączoną nieruchomość oraz wykonywania wszelkich czynności przygotowawczych faktycznych i prawnych, w tym do składania odpowiednich wniosków oraz oświadczeń, jakie okażą się niezbędne w związku z realizacją upoważnienia, w tym wniosków kierowanych do sądów i organów administracji. Zgodnie z zapisem w upoważnieniu z dnia 10 lipca 2009 r., upoważnienie z dnia 8 grudnia 2006 r. utraciło moc.

W czasie prezydentury Hanny Gronkiewicz-Waltz, udzieliła Jakubowi R. łącznie 11 pełnomocnictw tj.: z dnia 29 sierpnia 2006 r. znak PW-0159/3626/2006, z dnia 29 sierpnia 2006 r., znak PW-0158/3627/2006, z dnia 8 grudnia 2006 r. znak PW-0159/142/2006, z dnia 7 lutego 2007 r. znak GP-0159/1383/2007, z dnia 13 września 2007 r. znak GP-0158/5093/2007, z dnia 10 lipca 2009 r. znak GP-0159/2029/2009, z dnia 6 stycznia 2010 r. znak GP – 0158/37/2010, z dnia 3 marca 2010 r. znak GP-0158/843/2010, z dnia 6 kwietnia 2011 r. znak GP-0052/1683/2011, z dnia 13 maja 2011 r. znak GP-0052/1978/2011, z dnia 29 sierpnia 2011 r. znak GP-0052/3948/2011.

Przez ponad 6 lat pełnienia funkcji Zastępcy Dyrektora BGN, Jakub R podpisał z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy niemalże wszystkie decyzje zwrotowe, a pozostające we właściwości nadzorowanego przez niego Wydz.Spr.Dekr. i Zw.Wyzn.

4.2. Znajomość z Robertem N :

Znajomość Jakuba R z Robertem N zainicjowała Alina D – matka Jakuba R . Roberta N miała poznać, występując jako pełnomocnik strony przeciwnej w postępowaniu sądowym o prawa do nabycia spadku po gen. Tadeuszu A. K . w postępowaniu tym Robert N reprezentował Krystynę S (jedyną spadkobierczynię Zofii K – trzeciej żony generała). Według ustaleń Prokuratury, w maju 2009 roku, po przegranych sprawach sądowych, Alina D miała spotkać się z Robertem N w swojej kancelarii, prowadzonej w Warszawie przy ul. Wspólnej 41/18. Wówczas miała oznajmić mu, że jest matką zastępcy dyrektora BGN – Jakuba R oraz złożyć mu pierwszą propozycję korupcyjną. Dotyczyć ona miała wydania korzystnej decyzji w sprawie nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Karowej 14/16, w której Robert N występował jako pełnomocnik strony. Jednocześnie Alina D w zamian za przychyłność jej syna podczas rozpatrywania spraw dekretowych miała zażądać od Roberta N współpracy w sprawie sprzedaży nieruchomości „Salamandra” na warunkach przez nią określonych i kupcowi przez nią podstawionemu oraz połowy honorarium Roberta N , jakie ten miał dostać za prowadzenie sprawy „Salamandry”.

Zgodnie z ustaleniami Prokuratury, w czerwcu 2009 roku Robert N przystał na propozycję Aliny D , co potwierdzić miał, podpisując dokument, na mocy którego miał zobowiązać się do zapłaty Alinie D połowy wynagrodzenia, jakie uzyska od Krystyny S za sprzedaż praw do nieruchomości „Salamandra” położonej w Kościelisku. Na potwierdzenie zawartego przez nich układu korupcyjnego, Jakub R miał podpisać decyzję zwrotową nieruchomości położonej przy ul. Karowej 14/16 na rzecz Plater Sp. z o.o., którego pełnomocnikiem był Robert N .

W okresie od kwietnia 2010 r. do sierpnia 2012 r. zawarty pomiędzy Robertem N , Aliną D a Jakubem R układ korupcyjny funkcjonował, stale się rozwijając. Nadużywając pełnionej funkcji zastępcy dyrektora BGN, zażądał, a następnie przyjął od Janusza P i Roberta N szereg korzyści majątkowych, od udzielenia

których uzależniał pozytywne załatwienie spraw dekretowych względem nabywców roszczeń reprezentowanych przez kancelarię Roberta N .

4.3. Nieruchomość oznaczona dawnym adresem ul. Chmielna 70

Jesienią 2012 r. Jakub R , jako Zastępca Dyrektora BGN wydał jedną z ostatnich decyzji reprivatyzacyjnych. Była nią decyzja o zwrocie nieruchomości położonej przy ulicy Chmielnej 70. Według różnych wycen działka przy PKiN warta była nawet 160.000.000 zł. Według ustaleń Prokuratury, decyzja, że Jakub R dokona zwrotu tej nieruchomości zapadła już na przełomie 2009 i 2010 r. Wtedy – zgodnie z ustaleniami Prokuratury – Alina D miała złożyć Robertowi N kolejną propozycję o charakterze korupcyjnym, żądając razem z synem w zamian za pozytywne rozstrzygnięcie sprawy połowy udziału w tej nieruchomości. w postępowaniu dekretowym prowadzonym przed Prezydentem m.st. Warszawy pełnomocnikiem był Robert N . Beneficjentami tej decyzji byli Marzena K (siostra Roberta N), Grzegorz M (dziekan Okręgowej Rady Adwokackiej w Warszawie) oraz Janusz P (wieloletni współpracownik Roberta N). Osoby te nabyły prawa i roszczenia do nieruchomości położonej przy ulicy Chmielnej 70 jesienią 2012 r., czyli w niedługim czasie przed podjęciem przez Jakuba R decyzji o zwrocie działki.

W sprawie tej Jakub R wydał z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy decyzję reprivatyzacyjną, pomimo okoliczności, że przedwojnemu właścicielowi nieruchomości przy ulicy Chmielnej 70 przyznane zostało odszkodowanie na mocy zawartej umowy indemnizacyjnej. Nie była to okoliczność trudna do zweryfikowania i ustalenia, gdyż BGN dysponowało pełną listą nieruchomości objętych indemnizacją, wśród których znajdowała się nieruchomość przy ul. Chmielnej 70, która wpłynęła bezpośrednio z MF. Kwestia ta jednakże została całkowicie pominięta przy rozpoznawaniu sprawy, chociaż – jak wynika z zeznań złożonych przed Komisją przez byłego urzędnika BGN Krzysztofa Ś – była ona sygnalizowana przełożonym. Zeznał on „(...) Sygnalizowałem, że na liście duńskiej jest pan Jan Henryk H M , właściciel dwóch trzecich nieruchomości w Warszawie przy ulicy Chmielnej, jest on co prawda przekreślony, i co my z tą sprawą zrobimy”. Pomimo tych wątpliwości, po wpłynięciu do sprawy we wrześniu 2012 r. aktów notarialnych nabycia praw i roszczeń do tej nieruchomości: „Poleceniem przygotowania projektu, decyzji na nieruchomość Chmielna 70 otrzymałem bezpośrednio od pana Jakuba R .”

Z dniem 1 stycznia 2013 r. został rozwiązany stosunek pracy z Jakubem R w BGN. Odszedł on z pracy, ponieważ jak wyznał dziennikarzom: „Miałem dość, jako człowiek, po uszy i po dziurki w nosie całej atmosfery. Jak oddawałem, to było źle, choć to jedyna możliwość jak najszybszego uwolnienia się od tej przeklętej zarazy, którą jest dekret. Jak nie oddawałem, było jeszcze gorzej. Człowiek popada w paranoję. Właściwie nie wie, co ma robić. Dalej okłamywać ludzi, że miasto nie może czegoś zwrócić? Kto nie widział tego, co się odbywa w BGN, nie może nic na ten temat powiedzieć. Nieustanne awantury, spotkania z 70-80-letnimi ludźmi, u których nienawiść krzyżuje się z rozpaczą. Tak dzieje się zawsze, gdy w prawo wkracza polityka. Nie, to nie było dla mnie. Dziękuję Opatrzności Bożej, że było to roszczenie, bo ta sprawa pomogła mi podjąć decyzję o odejściu”.²⁷⁴

4.3.1. Chmielna 70: „Zagubiona płyta z Ministerstwa Finansów”

Krzysztof Ś był pierwszym urzędnikiem z warszawskiego ratusza przesłuchanym przez Komisję. Został przesłuchany w związku ze zwrotem nieruchomości położonej przy ul. Chmielnej 70.

Złożone przez Krzysztofa Ś zeznania ujawniły ogromne nieprawidłowości w ówczesnym BGN, w tym te związane z reprivatyzacją działki przy ul. Chmielnej 70.

Jak ustaliła Komisja, zwrot nieruchomości przy ul. Chmielnej 70 był niemożliwy bowiem nieruchomość ta została objęta polsko-duńskim układem indemnizacyjnym, co oznacza, że wszelkie roszczenia do tej nieruchomości zostały już zaspokojone. Istotą układów indemnizacyjnych było bowiem ostateczne uregulowanie przez dane państwo wszelkich roszczeń, jakie ze strony innego państwa – strony układu – mogły być wysuwane ze względu na dokonaną w Polsce nacjonalizację lub wywłaszczenie.

Z zeznań Krzysztofa Ś wynika, że wiedza o nieruchomościach objętych układami indemnizacyjnymi była wśród pracowników BGN powszechna.

Podczas zeznań przed Komisją świadek wyjaśnił, że w lutym lub marcu 2011 r. do BGN wpłynęło pismo z Ministerstwa Finansów wraz z płytą CD (stanowiącą załącznik do pisma) zawierającą wykazy beneficjentów trzech układów indemnizacyjnych z Francją, Danią i Holandią. Pismo to zostało rozesłane przez Gertrudę J -F – ówczesną

²⁷⁴http://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/1,54420,15327294,Jak_byly_dyrektor_w_ratuszu_zostal_wlascicielem_kamienicy.html

Naczelnik Wydz. Spr. Dekr. i Zw. Wyzn. drogą mailową do kilkudziesięciu pracowników BGN. Płyta z wykazem beneficjentów stanowiła załącznik do tego maila.

Hanna Gronkiewicz-Waltz twierdziła, że w sprawie nieruchomości położonej przy ul. Chmielnej 70 została oszukana i wprowadzona w błąd przez ówczesnych pracowników BGN. Zarzuciła wprost, że Krzysztof Ś zataił przed nią informacje o dokumentach otrzymanych z MF.

Z ustaleń Komisji wynika ponad wszelką wątpliwość, że nie tylko Krzysztof Ś posiadał wiedzę o płycie (którą Hanna Gronkiewicz-Waltz nazywała „dyskietką”), a zawierającej informacje o nieruchomościach i beneficjentach objętych układami indemnizacyjnymi, ale również inni urzędnicy BGN, w tym naczelnik Gertruda J -F .

Informacja o płycie przekazanej przez MF była wiedzą ogólnodostępną. Potwierdziły to także ustalenia Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu, która na pytanie Przewodniczącego Komisji Sebastiana Kalety wskazała, że e-mail z MF (z wykazem beneficjentów indemnizacji) otrzymali również inni pracownicy BGN, a nie tylko Krzysztof Ś .

Historia Krzysztofa Ś pokazuje, jak ówczesne władze Ratusza próbowały przenieść winę za skandaliczną reprivatyzację działki w centrum miasta na pracownika najniższego szczebla, szeregowego urzędnika. Przypomnieć należy, że Krzysztof Ś został dyscyplinarnie zwolniony z pracy z powodu zwrotu nieruchomości przy ul. Chmielnej 70 i rzekomego zatajenia informacji. Z zeznań złożonych przed Komisją wynika, że to Jakub R (były wiceszef BGN) wydał polecenie doprowadzenia sprawy do rozstrzygnięcia i przygotowania pozytywnej decyzji. Krzysztof Ś przygotował projekt decyzji. Decyzję podpisał Jakub R , a parafowali Gertruda J -F oraz Mariusz P .

Sprawa nieruchomości przy ul. Chmielnej 70 jest wskazywana przez prokuraturę, jako największa sprawa korupcyjna w Polsce. Łapówka dla decydującego w tej sprawie Jakuba R , miała wynosić połowę wartości działki wycenianej na 160.000.000 zł, czyli równowartość 80.000.000 zł. Jest to największa łapówka w historii III RP.

4.4. Afera reprivatyzacyjna i zarzuty dla Jakuba R

Sprawa nieruchomości położonej przy ulicy Chmielnej 70 dała początek aferze reprivatyzacyjnej. Po ujawnieniu afery wokół reprivatyzacji tej działki, Hanna Gronkiewicz-Waltz podjęła decyzję o rozwiązaniu BGN oraz dyscyplinarnym zwolnieniu trzech

urzędników: ówczesnego dyrektora BGN – Marcina Bajko, jego zastępcę – Jerzego M oraz głównego specjalistę w BGN – Krzysztofa Ś . Wielokrotnie Prezydent odcinała się od Jakuba R , twierdząc, że to ona zwolniła go z pracy i złożyła doniesienie do prokuratury. Tymczasem nie dość, że Jakub R nie został zwolniony z pracy przez byłą Prezydent, a sam podjął decyzję o rozwiązaniu stosunku pracy, to właśnie – jak wynika z zeznań złożonych przed Komisją przez Marcina Bajko – Jakub R bezpośrednio spotykał się z Hanną Gronkiewicz-Waltz podczas posiedzeń zespołu koordynacyjnego, gdzie wyznaczano kierunki prowadzenia postępowań reprivatyzacyjnych. To tam właśnie zapadły decyzje dotyczące zwrotu nieruchomości położonych: przy ul. Twardej 8, gdzie mieściło się renomowane stołeczne gimnazjum (szkołę zlikwidowano i przeniesiono w inne miejsce) oraz przy ulicy Mokotowskiej 63 (Jakub R przedstawił zespołowi koordynującemu tą nieruchomość celem ponownego rozpoznania wniosku dekretowego, pomimo faktu, że decyzja w tej sprawie została wydana wiele lat wcześniej, a według ustaleń Prokuratury za reprivatyzację tej nieruchomości miał uzyskać 2.000.000 zł łąpówki).

Pod koniec stycznia 2017 r. Jakub R został zatrzymany przez CBA w śledztwie dotyczącym reprivatyzacji nieruchomości w Warszawie. Od lutego 2017 r. do stycznia 2019 r. był tymczasowo aresztowany. Śledztwo prowadziła Prokuratura Regionalna we Wrocławiu, która byłemu stołecznemu urzędnikowi Jakubowi R postawiła zarzuty, m.in.: w związku z pełnieniem funkcji publicznej, przyjęcia korzyści majątkowej znacznej wartości oraz uzależnienia wykonania czynności służbowej od otrzymania korzyści majątkowej (w tym przyjęcia ponad 30.000.000 zł w związku z nieuczciwą reprivatyzacją działki o dawnym adresie ul. Chmielna 70 – obecnie znajdującej się na pl. Defilad, tuż przy PKiN), oszustwa, prania brudnych pieniędzy.

4.5. Proces reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Kazimierzowskiej 34 oraz proces wyłączenie Jakuba R od rozpoznawania wniosku dekretowego złożonego w tej sprawie.

Nieruchomość warszawska przy ul. Kazimierzowskiej 34 to zabudowany czterokondygnacyjnym budynkiem grunt położony w prestiżowej części Warszawy – Dzielnicy Mokotów. Przed wojną stanowił on własność Haliny W .

W 2009 r. jedyna spadkobierczyni dawnej właścicielki hipotecznej podjęła prawne kroki celem odzyskania należącej do jej matki nieruchomości położonej przy ulicy

Kazimierzowskiej 34. Pismem z dnia 30 grudnia 2010 r. wystąpiła do BGN o ustanowienie na mocy art. 7 dekretu, prawa użytkowania wieczystego.

Ciągnący się proces reprivatyzacyjny okazał się zbyt praco- i czasochłonny dla 71 letniej wówczas Marii W . Dlatego też, gdy pojawił się kupiec, chętny nabyć prawa i roszczenia do nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Kazimierzowskiej 34, nie wahała się i sprzedała w grudniu 2009 r. rodzinną nieruchomość. Nabywcom tym okazała się być Barbara S , serdeczna przyjaciółka Aliny D (matki Jakuba R , również specjalizującej się w sprawach dekretowych). To na jej wniosek z dnia 21 grudnia 2011 r. faktycznie wszczęte zostało postępowanie dekretowe w sprawie nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Kazimierzowska 34. Barbarę S bardzo szybko „zmęczyły” trudy postępowania reprivatyzacyjnego, gdyż zaledwie po trzech dniach ze stratą 300.000 zł zbyła prawa i roszczenia do nieruchomości położonej przy ul. Kazimierzowskiej 34 rodzicom Jakuba R – Alinie D i Wojciechowi R . Za prawa i roszczenia do przedmiotowej nieruchomości Barbara S zapłaciła łączną kwotę 700.000,00 zł, natomiast od rodziców Zastępcy Dyrektora BGN otrzymała łączną kwotę 400.000,00 zł.

Dnia 31 stycznia 2012 r. Jakub R poinformował swojego bezpośredniego przełożonego Marcina Bajko o okoliczności, że jego matka Alina D nabyła nieruchomość położoną w Warszawie przy ulicy Kazimierzowskiej 34. Jednocześnie w tym piśmie Jakub R zwrócił się do Dyrektora BGN o wyłączenie go od udziału w postępowaniu prowadzonym w trybie art. 7 dekretu w sprawie nieruchomości, którego przedmiotem była nieruchomość położona przy ulicy Kazimierzowskiej 34.

Na mocy postanowienia z dnia 6 lutego 2012 r. nr 17/GK/DW/2012 (znak GK-DW-I-RPR-6841-70-3-11), na podstawie art. 24 § 3 k.p.a., Jakub R został wyłączony od udziału w postępowaniu dotyczącym rozpoznania wniosku z dnia 30 grudnia 1948 r., złożonego w trybie dekretu w odniesieniu do nieruchomości hipotecznej położonej w Warszawie przy ulicy Kazimierzowskiej 34 ozn. hip. nr . Postanowienie to wydała z upoważnienia Prezydenta Izabela Budyta Zastępca Dyrektora BGN.

Dopiero dnia 15 lutego 2012 r. w notatce urzędowej Jakub R poinformował Prezydent m.st. Warszawy Hannę Gronkiewicz-Waltz, że jego rodzice nabyli nieruchomość położoną przy ulicy Kazimierzowskiej 34 oraz, iż w najbliższym czasie jego żona Agnieszka R zostanie jej właścicielem.

Od dnia 21 grudnia 2011 r. do dnia 24 lutego 2012 r. postępowanie w przedmiocie rozpoznania wniosku dekretowego złożonego do nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Kazimierzowskiej 34 prowadzone było w podległym Jakubowi R Wydz.Spr.Dekr. i Zw.Wyzn. BGN.

Dopiero pismem z dnia 24 lutego 2012 r. Marcin Bajko Dyrektor BGN przekazał akta własnościowe nieruchomości Naczelnikowi Wydziału Nabywania Nieruchomości BGN Marii Z celem rozpoznania wniosku z dnia 30 grudnia 1948 r. złożonego w trybie art. 7 dekretu. Tego samego dnia sprawa została przekazana Adamowi K – głównemu specjalście w Wydziale Nabywania Nieruchomości BGN. Dnia 27 lutego 2012 r. akta własnościowe nieruchomości wypożyczył Robert P – pracownik Wydz.Spr.Dekr. i Zw.Wyzn.

Po rozwiązaniu stosunku pracy z Jakubem R , pismem z dnia 15 stycznia 2013 r. Naczelnik Wydziału Nabywania Nieruchomości BGN poinformował Naczelnika Wydz.Spr.Dekr. i Zw.Wyzn. – Gertrudę J -F , że ustały przyczyny zawarte w postanowieniu Prezydent m.st. Warszawy z dnia 6 lutego 2012 r., nr 17/GK/DW/2012 oraz przekazano w załączeniu akta własnościowe nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej 34 celem rozpatrzenia wniosku z dnia 30 grudnia 1948 r., złożonego w trybie art. 7 dekretu. Oznaczało to, że sprawa miała zostać rozpoznana przez urzędników, których Jakub R zaledwie jeszcze miesiąc wcześniej był zwierzchnikiem.

Na podstawie umowy sprzedaży roszczeń i własności budynku zawartej w dniu 6 lutego 2013 r. przed notariuszem Piotrem Sicińskim pomiędzy Aliną D i Wojciechem R , a Jakubem R , Alina D i Wojciech R sprzedali Jakubowi R prawa i roszczenia wynikające z art. 7 dekretu, w tym o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, względnie udział w nieruchomości zamiennej, a także wszelkie prawa i roszczenia przysługujące im z innego tytułu – w odniesieniu do nieruchomości opisanej, jako „Nieruchomość nr 7970 w mieście stołecznym Warszawie” przy ul. Kazimierzowskiej 34.

W dniu 6 lutego 2013 r. Jakub R , załączając wyciąg z aktu notarialnego, wystąpił do BGN w imieniu własnym o wydanie decyzji ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do gruntu przy ul. Kazimierzowskiej 34.

W dniu 7 lutego 2013 r. zawiadomiono Jakuba R o możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie art. 10 k.p.a.

Następnie w dniu 27 czerwca 2013 roku z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy ówczesny kolega Jakuba R , pełniący obowiązki Zastępcy Dyrektora BGN, Jerzy M wydał decyzję reprivatyzacyjną, ustanawiając prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej 34 na rzecz Jakuba R .

W dniu 10 lipca 2013 roku, czyli już po wydaniu pozytywnej dla Jakuba R decyzji reprivatyzacyjnej, Hanna Gronkiewicz-Waltz poleciła przeprowadzenie kontroli w sprawie postępowania mającego na celu rozpoznanie wniosku z dnia 30 grudnia 1948 r., dotyczącego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej 34. w dniu 22 lipca 2013 r. Biuro Kontroli Urzędu wszczęło kontrolę przedmiotowej sprawy, którą przeprowadzono w okresie od dnia 22 lipca do dnia 6 września 2013 r. Została ona przeprowadzona przez insp. Marię D z Biura Kontroli Urzędu m.st. Warszawy, a nadzorowana była przez Łukasza M – Naczelnika Wydziału Kontroli Gospodarowania Nieruchomościami (który wyłączył się od udziału w sprawie) oraz Andrzeja K – Zastępcę Dyrektora Biura Kontroli. Jednym z celów było ustalenie, czy przeprowadzone postępowanie było zgodne z k.p.a.. Kontrola nie stwierdziła nieprawidłowości. Odstąpiono od uwag i zaleceń pokontrolnych.

Jednakże w notatce urzędowej z dnia 22 października 2013 r. kontroler stwierdził, że zgromadzony materiał nasuwa wątpliwości związane z faktem, że dla udokumentowania następstwa prawnego przedłożono jedynie wyciągi z aktów notarialnych, co nie jest zwyczajną praktyką. w ocenie kontrolera, mogło to służyć zatajeniu fikcyjnego charakteru nabycia praw do spadku przez Barbarę S lub do zatajenia ceny sprzedaży, co utrudnia ocenę możliwości finansowych nabycia tych praw przez Jakuba R w kontekście składanych przez niego oświadczeń majątkowych.

Odchodząc z Ratusza Jakub R nie złożył oświadczenia majątkowego za 2012 r.

Dnia 22 lipca 2013 r. Jakub R wniósł o nadanie klauzuli wykonalności decyzji nr 197/GK/DW/13.

Dnia 4 września 2013 r. Jakub R przedstawił pisemnie Dyrektorowi BGN Marcinowi Bajko wypis aktu notarialnego z wyłączeniem cen i wartości nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Kazimierzowskiej 34.

W dniu 13 listopada 2013 r. Dyrektorowi Marcinowi Bajko zostało doręczone wystąpienie pokontrolne stwierdzające, że czynności prawne obejmujące zbycie praw

i roszczeń zostały udokumentowane przez złożenie do akt sprawy wyciągów z umów sprzedaży.

Dnia 15 października 2013 r. w piśmie zaadresowanym bezpośrednio do Marcina Bajki, Jakub R wniósł o podpisanie aktu notarialnego.

W niedługim czasie od tego pisma na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 27 listopada 2013 r. m.st. Warszawa Dzielnica Mokotów przekazało Jakubowi R nieruchomości położoną przy ul. Kazimierzowskiej 34 w Warszawie. Od dnia 1 grudnia 2013 r., tj. od dnia objęcia przez Jakuba R w zarząd budynku posadowionego na nieruchomości położonej przy ul. Kazimierzowskiej 34, lokatorom komunalnym zajmującym lokale mieszkalne w tym budynku zostały podniesione przez jego pełnomocnika opłaty za użytkowanie lokalu do kwoty 13-14 złotych za m². Dodatkowo lokatorzy byli zobowiązani uiszczać opłaty za zimną wodę w lokalu, gospodarowanie odpadami oraz opłatę za pomieszczenie przynależne. Tymczasem, kiedy budynek pozostawał w zarządzie ZGN Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, czynsz dla lokatorów budynku położonego w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej 34 wynosił 6,44 złotych za m² powierzchni użytkowej.

Dnia 13 grudnia 2013 r. Jakub R wystąpił z pismem o podpisanie aktu notarialnego w związku ze sporządzeniem w dniu 27 listopada 2013 r. protokołu zdawczo-odbiorczego nieruchomości.

W dniu 19 grudnia 2013 r. została zawarta pomiędzy działającymi w imieniu i na rzecz m.st. Warszawy – Gertrudą J -F i Aliną D , a Jakubem R umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Na mocy tej umowy Przedstawiciele m.st. Warszawy w jego imieniu w wykonaniu postanowień prawomocnej decyzji numer 197/GK/DW/2013 z dnia 27 czerwca 2013 r. oddały w użytkowanie wieczyste zabudowany grunt położony w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej 34 na rzecz Jakuba R na okres 99 lat, to jest do dnia 19 grudnia 2112 r.

O reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Kazimierzowskiej 34 Jakub R wypowiadał się w mediach w następujący sposób: „*Nie dostrzegam konfliktu interesów. Rozmawiałem z matką i powiedziałem jej, że dopóki jestem wicedyrektorem, odkładam teczkę Kazimierzowskiej na półkę. Decyzja o oddaniu kamienicy zapadła pół roku po tym, jak złożyłem dymisję*”.²⁷⁵

²⁷⁵<https://www.se.pl/wiadomosci/polityka/urzednik-z-ratusza-zaatwi-kamienice-rodzicom-aa-1Fwv-oqbc-2WfC.html>

Nie tylko Jakub R nie dostrzegł nic nagannego w nabyciu praw i roszczeń do nieruchomości położonej przy ul. Kazimierzowskiej 34. Urzędnicy stołecznego ratusza również nie stwierdzili wystąpienia nieprawidłowości w procesie reprivatyzacji przedmiotowej nieruchomości, co potwierdziła zlecona przez Hannę Gronkiewicz-Waltz kontrola, przeprowadzona zaledwie kilkanaście dni po wydaniu decyzji zwrotowej.

Przedstawiony proces reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Kazimierzowskiej 34 oraz wyłączenie Jakuba R od rozpoznania wniosku dekretowego w tej sprawie był pozorny. Sprawa nadal faktycznie pozostawała w BGN. Natomiast zanim Jakub R zgłosił fakt nabycia praw i roszczeń do tej nieruchomości, jako Zastępca Dyrektora miał pełen i nieograniczony dostęp do akt. Także bez problemu zaznajomić się z materiałem dowodowym, jak również wybrać nieruchomość podlegającą dekretowi o nieskomplikowanym stanie faktycznym – „łatwą do zwrotu”. Dodatkowo prawa i roszczenia do nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Kazimierzowskiej 34 Jakub R nabył od rodziców, dlatego też miał pełną wiedzę o okolicznościach sprawy i wartości nieruchomości.

Dodatkowo, kompromitujący dla stołecznego ratusza oraz ówczesnej Prezydent m.st. Warszawy jest okoliczność powstania notatki urzędowej z dnia 22 października 2013 r., która całkowicie została zbagatelizowana. Natomiast, gdyby w wyniku analizy treści notatki podjęto odpowiednie kroki, proces reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Kazimierzowskiej 34 mógłby zostać w porę zatrzymany. w notatce tej urzędnik m.st. Warszawy wprost wskazał, że wątpliwości nasuwa przedłożenie jedynie wyciągów z aktów notarialnych dla udokumentowania następstwa prawnego, co nie było zwyczajną praktyką. Nadto w ocenie kontrolera, mogło to służyć zatajeniu fikcyjnego charakteru nabycia praw do spadku przez Barbarę S lub do zatajenia ceny sprzedaży, co utrudniało ocenę możliwości finansowych nabycia tych praw przez Jakuba R w kontekście składanych przez niego oświadczeń majątkowych.

Zlekceważenie tak istotnych informacji, mogących mieć wpływ na wynik sprawy, w przypadku, kiedy dotyczy ona osoby przez lata pełniącej funkcję Zastępcy Dyrektora BGN, niewątpliwie nasuwa poważne wątpliwości, co do realizowania przez Prezydenta m.st. Warszawy obowiązku ochrony mienia komunalnego. Obowiązek ten niewątpliwie zostałby dochowany, gdyby organ administracji publicznej zbadał pełną treść aktów notarialnych. Jednakże przyjmując bez zastrzeżeń wnioski pokontrolne, nie zbadano, czy Jakub R mógł działać z pokrzywdzeniem osób, od których nabył prawa i roszczenia do

przedmiotowej nieruchomości. Podjęcie czynności w powyższym zakresie mogłoby pozwolić również na ustalenie, czy doszło do słusznego nabycia praw i roszczeń do nieruchomości warszawskiej, tym bardziej, że wątpliwości dotyczyły również możliwości zawarcia umów pod pozorem.

4.6. Wnioski

Przykład nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Kazimierzowskiej 34 dowodzi, jak nieudolny i patologiczny był proces reprivatyzacji w Warszawie w czasie kadencji Hanny Gronkiewicz-Waltz. w okresie tym obowiązki Zastępcy Dyrektora pełnił Jakub R , który nie tylko przez lata nadużywał pełnionej funkcji, składając propozycje korupcyjne, przyjmując korzyści majątkowe za pozytywne rozpatrzenie spraw dekretowych, ale również ostatecznie sam sobie zwrócił nieruchomość warszawską.

Dla oceny skutków, tak społecznych, jak i prawnych działalności Jakuba R istotne znaczenie ma okoliczność, iż przez lata był on pracownikiem samorządowym, zatrudnionym w Urzędzie m.st. Warszawy, w którym pełnił również funkcję Zastępcy Dyrektora BGN. Posiadał on specjalistyczną wiedzę na temat gospodarki nieruchomościami, jak również był znakomicie zaznajomiony z zagadnieniami dotyczącymi nieruchomości objętych dekretem warszawskim, tym bardziej, że z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy podpisywał decyzje reprivatyzacyjne. Zatem jako specjalista posiadał nie tylko informacje umożliwiające mu ocenę wzrostu wartości zabudowanego gruntu, do którego nabył prawa i roszczenia, po ustanowieniu na nim prawa użytkowania wieczystego za czynsz symboliczny, ale przede wszystkim na podstawie okoliczności sprawy potrafił dokładnie ocenić prawdopodobieństwo uzyskania korzystnego rozstrzygnięcia sprawy administracyjnej. w swej przestępczej działalności Jakub R wykorzystywał nie tylko posiadaną wiedzę, ale również nieograniczony dostęp do informacji o stanie faktycznym sprawy, o tym, kto się ubiega o zwrot oraz na jakim etapie jest postępowanie. Wykorzystał to później w swojej współpracy z Robertem N .

5. Kontrole w BGN

5.1. Kontrole i audyty wewnętrzne

5.1.1. Informacje ogólne

Istniejące regulacje prawne w Urzędzie m.st. Warszawy (tzn. tymczasowy Regulamin organizacyjny Urzędu m.st. Warszawy wprowadzony zarządzeniem Prezydenta

m.st. Warszawy Nr 162/2003 z 14 lutego 2003 r., jak i Regulamin organizacyjny Urzędu m.st. Warszawy wprowadzony zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy Nr 312/2007 z 4 kwietnia 2007 r.) wyposażały organ wykonawczy miasta w narzędzia, dzięki którym mógł uzyskać niezależną oraz zobiektywizowaną wiedzę o realizacji zadań (spraw) w BGN. Takimi narzędziami są kontrole i audyty wewnętrzne przeprowadzane przez Biuro Kontroli oraz Biuro Audytu Wewnętrznego Urzędu m.st. Warszawy (do 31 sierpnia 2008 r. Biuro Kontroli i Audytu Wewnętrznego).

Zgodnie z Regulaminem organizacyjnym Urzędu m.st. Warszawy kierownikiem Urzędu jest Prezydent, który jest też zwierzchnikiem służbowym wszystkich pracowników Urzędu (§ 4). Prezydent kieruje pracą Urzędu przy pomocy m.in. Zastępców Prezydenta, Sekretarza, Skarbnika oraz kierowników komórek organizacyjnych Urzędu, w tym biur. Prezydent w drodze zarządzenia może powierzyć Zastępcom Prezydenta lub Sekretarzowi prowadzenie określonych spraw, a w szczególności nadzór nad komórkami organizacyjnymi Urzędu. Prezydent sprawuje bezpośredni nadzór nad działalnością Zastępców Prezydenta, Sekretarza, Skarbnika oraz kierowników podstawowych komórek organizacyjnych Urzędu podlegających mu bezpośrednio (§ 5). Funkcjonowanie Urzędu m.st. Warszawy opiera się na zasadzie jednoosobowego kierownictwa, służbowego podporządkowania, podziału czynności służbowych i indywidualnej odpowiedzialności za wykonanie powierzonych zadań (§ 10). Do kompetencji Prezydenta m.st. Warszawy należy również nadawanie – w drodze zarządzenia na wniosek kierowników biur - wewnętrznych regulaminów działalności biur, obejmujących w szczególności ich wewnętrzną organizację oraz podział zadań (§ 11). Zgodnie z § 22 Regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy, instytucjonalna kontrola wewnętrzna obejmuje całość działalności Urzędu m.st. Warszawy. Kontrola wewnętrzna przeprowadzana jest pod względem legalności, gospodarności, celowości i rzetelności. Kontrole wewnętrzne prowadzone są w formie kontroli planowych realizowanych na podstawie rocznego harmonogramu kontroli zatwierdzonego przez Prezydenta oraz kontroli doraźnych realizowanych m.in. na pisemne polecenie Prezydenta. Celem kontroli wewnętrznej jest ustalenie stanu faktycznego w zakresie kontrolowanej działalności, rzetelne jego udokumentowanie i dokonanie oceny kontrolowanej działalności, a także sformułowanie stosownych wniosków, w tym w szczególności w zakresie: wydatkowania środków publicznych; gospodarowania mieniem; realizacji zadań. Kontrola wewnętrzna prowadzona jest na podstawie tematyki kontroli zatwierdzanej przez Prezydenta lub upoważnionego zastępcę Prezydenta, Sekretarza lub Skarbnika oraz Dyrektora Biura Kontroli lub inne osoby

upoważnione. Wyniki kontroli wewnętrznej przedstawiane są w protokole kontroli podpisywanym przez kontrolującego i kierownika kontrolowanej komórki organizacyjnej Urzędu m.st. Warszawy. Prezydent, upoważniony zastępca Prezydenta, Sekretarz lub Skarbnik oraz Dyrektor Biura Kontroli lub inne upoważnione osoby przekazują kierownikowi kontrolowanej komórki organizacyjnej Urzędu, wystąpienie pokontrolne zawierające oceny i uwagi dotyczące kontrolowanej działalności oraz zalecenia pokontrolne, które kierownik zobowiązany jest wykonać. O wykonaniu zaleceń pokontrolnych, wykorzystaniu zawartych w wystąpieniu pokontrolnym uwag kierownik zobowiązany jest poinformować Prezydenta lub odpowiednio zastępcę Prezydenta, Sekretarza, Skarbnika oraz Dyrektora Biura Kontroli lub inne upoważnione osoby w wyznaczonym terminie. Pani Prezydent Hanna Gronkiewicz-Waltz bezpośrednio nadzorowała (przy sprawowaniu bieżącego nadzoru przez Jarosława Maćkowiaka Sekretarza m.st. Warszawy od 18 stycznia 2008 r.) Biuro Kontroli Wewnętrznej i Audytu (Biuro Kontroli i Audytu Wewnętrznego) do dnia 31 sierpnia 2008 r. Przy tym, działający w tym Biurze audytor wewnętrzny podlegał bezpośrednio Prezydentowi.

Podobnie jak instytucjonalna kontrola wewnętrzna, audyt wewnętrzny obejmuje całość działalności Urzędu m.st. Warszawy. Zgodnie z art. 272 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 869), audyt wewnętrzny jest działalnością niezależną i obiektywną, której celem jest wspieranie kierownika jednostki w realizacji celów i zadań przez systematyczną ocenę kontroli zarządczej oraz czynności doradcze. Ocena ta dotyczy w szczególności adekwatności, skuteczności i efektywności kontroli zarządczej w jednostce. Przez kontrolę zarządczą należy rozumieć ogół działań podejmowanych dla zapewnienia realizacji celów i zadań w sposób zgodny z prawem, efektywny, oszczędny i terminowy. Celem kontroli zarządczej jest zapewnienie w szczególności:

- zgodności działalności z przepisami prawa oraz procedurami wewnętrznymi,
- skuteczności i efektywności działania,
- wiarygodności sprawozdań,
- ochrony zasobów,
- przestrzegania i promowania zasad etycznego postępowania,
- efektywności i skuteczności przepływu informacji,
- zarządzania ryzykiem.

Zapewnienie funkcjonowania adekwatnej, skutecznej i efektywnej kontroli zarządczej w stołecznej Gminie należy do obowiązków Prezydenta m.st. Warszawy.

Przez nadzór w administracji publicznej rozumie się sprawowanie kontroli z możliwością władczego ingerowania w działalność podmiotu nadzorowanego, wraz z pociąganiem do odpowiedzialności osób, nakazywania usunięcia stwierdzonych uchybień i nieprawidłowości, z zagrożeniem karami dyscyplinarnymi w razie niewykonania tychże nakazów.

5.1.2. Kontrole wewnętrzne

Jak wynika z posiadanych przez Komisję informacji za lata 2006-2017 w BGN zostało przeprowadzonych przez Biuro Kontroli odpowiednio w:

1. 2006 r. – 17 kontroli, z czego tylko 3 kontrole (na ogólną liczbę 108) dotyczyły tzw. nieruchomości dekretowych, tj.:

- ul. Czerniakowskiej 1, gdzie nie stwierdzono nieprawidłowości i stwierdzono brak podstaw do unieważnienia zwrotu (Komisarz m.st. Warszawy Kochalski),
- ul. Perkuna 52, gdzie stwierdzono, że Zarząd Dzielnicy-Gminy Praga Południe zobowiązał się do oddania gruntu bez przetargu w użytkowanie wieczyste na 99 lat na rzecz Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82”,
- rejonu ulic Skaryszewskiej, Zamoyskiego, Lubelskiej i sprzedaży budynku przy ul. Zamoyskiego 45 na rzecz spółdzielni mieszkaniowej PAX – nie stwierdzono istotnych błędów i uchybień w przeprowadzonych postępowaniach. Jednakże Prezydent Hanna Gronkiewicz-Waltz zobowiązała Marcina Bajko do podjęcia kroków prawnych w celu wyegzekwowania od Spółdzielni PAX różnicy pomiędzy uiszczoną ceną nabycia, a wartością budynku przeznaczonego do eksploatacji;

2. 2007 r. – 17 kontroli (na ogólną liczbę 127), z czego tylko 2 dotyczyły oceny prawidłowości postępowań w sprawie zwrotu następcom prawnym nieruchomości położonych przy:

- ul. Mineralnej 4, ul. Cyprysowej 23 i ul. Śląskiej 11 (brak wystąpienia pokontrolnego),
- ul. Nadrzeczej. w wystąpieniu pokontrolnym Dyrektor BGN został zobowiązany przez Prezydent m.st. Warszawy do wyeliminowania stwierdzonych nieprawidłowości:

1. podjęcia działań zmierzających do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym działki nr 167,

2. ponownego rozpatrzenia wniosków (...) o odszkodowanie i zwrot nieruchomości – parceli budowlanej nr 81 - zgodnie z decyzją z 31 stycznia 2006 r. SKO w Warszawie,

3. podjęcia działań zmierzających do zbadania istotnych dla sprawy nowych okoliczności faktycznych wskazanych w uzasadnieniu uchwały Nr LXXVI/2335/2006 Rady m.st. Warszawy z 13 czerwca 2006 r. (dot. rozpatrzenia skargi Iwony I. na działania Prezydenta m.st. Warszawy);

3. 2008 r. – 11 kontroli, z czego tylko 2 dotyczyły oceny prawidłowości oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste (spośród 140 wszystkich). Aż 8 kontroli przeprowadzonych było w temacie „Ocena prawidłowości obiegu dokumentów w wybranych Biurach Urzędu m.st. Warszawy”. Wskazuje to na podejście Prezydenta m.st. Warszawy do specyfiki problemu, jakim była „dzika reprivatyzacja”, czy eksmisje często „na bruk” lokatorów z mieszkań. Dla Biura Kontroli, ważniejszym tematem był obieg dokumentów, czy chociażby jedna z kontroli przeprowadzona na temat „Ocena prawidłowości działania służb m.st. Warszawy związanych z wtargnięciem łosia na teren miasta w dniu 12 maja 2008 r.”;

4. 2009 r. – 6 kontroli (spośród łącznie 118), jednak żadna nie dotyczyła nieruchomości dekretowych i prawidłowości procesu ich zwrotu. Bardziej palącym problemem dla Biura Kontroli była kontrola w zakresie „Prawidłowość obiegu dokumentów” w Biurze Sportu i Rekreacji czy 5 kontroli w przedmiocie „Prowadzenie ewidencji dróg i obiektów mostowych w m.st. Warszawie”;

5. 2010 r. – 4 kontrole z ogólnej liczby 109 kontroli. Pomimo braku kontroli w zakresie procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, przeprowadzono takie kontrole jak „Prawidłowość postępowań dotyczących zajęcia pasa drogowego” (aż 4). Ponadto odstąpiono od zaplanowanej kontroli realizacji wybranych postępowań mających na celu zwrot nieruchomości;

6. 2011 r. – 5 kontroli spośród 109 wszystkich. Jedna kontrola dotyczyła realizacji roszczeń do nieruchomości przy ul. Szarej. w wystąpieniu pokontrolnym do Dyrektora BGN Marcina Bajko Prezydent m.st. Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz zobowiązała Dyrektora, aby „w celu uniknięcia zbędnych kosztów postępowania sądowego – dokonywał każdorazowo oceny zasadności zawierania ugody poprzez podpisanie umowy w formie aktu notarialnego wykonującej ostateczne decyzje orzekające o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego”. Prezydent m.st. Warszawy w wystąpieniu pokontrolnym wskazała także na opieszałość pracowników BGN w wykonaniu ostatecznych decyzji orzekających o ustanowieniu prawa

użytkowania wieczystego oraz nie korzystanie z propozycji polubownego zakończenia sprawy. Wskazać jednak należy, iż rzekoma „opieszałość” urzędników BGN polegała na kwestionowaniu zapisów w akcie notarialnym, w tym mających za przedmiot zbycie roszczeń dekretowych;

7. 2012 r. – 4 kontrole na ogółem 101. Nie przeprowadzono kontroli dotyczących reprivatyzacji nieruchomości dekretowych, ale były 2 kontrole dotyczące „Wydawania decyzji w sprawie zajęcia pasa drogowego”;

8. 2013 r. – 2 kontrole, a 3 w ZGN na ogólną liczbę 104. Przeprowadzono kontrolę dotyczącą prawidłowości postępowań dekretowych donośnie do nieruchomości przy ul. Kazimierzowskiej 34. w wystąpieniu pokontrolnym z 13 listopada 2013 r. do Dyrektora Marcina Bajko Prezydent m.st. Warszawy odstąpiła od wydania uwag i zaleceń pokontrolnych, pomimo tego *„iż prawa i roszczenia do nieruchomości były przedmiotem kilkukrotnego obrotu, w tym dokonywanego m.in. przez krewnych pierwszego stopnia pracownika BGN, zatrudnionego na kierowniczym stanowisku urzędniczym, odpowiedzialnego za nadzór nad przedmiotowym postępowaniem”*. Krewnymi pierwszego stopnia, którzy nabyli w 2011 r. roszczenia do kamienicy, byli rodzice Jakuba R. w związku z tym, Zastępca Dyrektora BGN wyłączył pracownika od udziału w postępowaniu, a sprawę przekazano do rozpatrzenia do wewnętrznej komórki organizacyjnej, która nie podlegała wyłączonego pracownikowi. w tej sprawie Gabinet Prezydenta m.st. Warszawy zawiadomił Prokuraturę Rejonową Warszawa-Mokotów w dniu 27 stycznia 2014 r. Pomimo odstąpienia od wydania uwag i zaleceń pokontrolnych przez Prezydenta m.st. Warszawy, urzędnicy skierowali w tej sprawie jednak zawiadomienie do prokuratury. Z czego wynikało takie działanie Miasta? Jak napisała Gazeta Wyborcza w artykule z 22 sierpnia 2016 r. (a wcześniej także w 2014 r.): *„o reprivatyzacji willi przy Kazimierzowskiej 34 opinia publiczna nie dowiedziała się od urzędników miasta, którzy tę informację upublicznili w stanowisku czy specjalnie zwołanej w tej sprawie konferencji prasowej. Tę informację opinia publiczna poznała dzięki publikacji w „Wyborczej”. Dopiero po tekście „GW” miasto zawiadomiło o sprawie prokuraturę, wtedy też wprowadziło nowe standardy w ratuszu polegające na składaniu przez urzędników oświadczeń o posiadaniu roszczeń reprivatyzacyjnych.”*;

9. 2014 r. – tylko 1 kontrolę na łącznie 131. Kontrola przeprowadzona w BGN dotyczyła prawidłowości rozpoznawania wniosków dekretowych nieruchomości przy:

- ul. Dąbrowskiego 8,
- ul. Dworkowej 5,

- ul. Dynasy 18,
- ul. Gersona 36,
- ul. Łomiańskiej 20,
- ul. Łowickiej 24,
- ul. Marszałkowskiej 59,
- ul. Miedzianej 7,
- ul. Modzelewskiego 23,
- ul. Okopowej 26,
- ul. Stanisława Augusta 30,
- al. Ujazdowskich 26,
- ul. Waliców 17,
- ul. Wolskiej 87,
- ul. Wzorcowej 4.

Co do prowadzenia spraw dotyczących tych nieruchomości nie wykazano nieprawidłowości, pomimo istnienia wątku Jakuba R , jego zatrudnienia i udziału pełnomocnika z rodziny. Wskazać należy, iż w wystąpieniu pokontrolnym ujawniono, że pełnomocnikiem strony postępowania – Aliny D – matki Jakuba R – był mecenas, który reprezentował wielu następców prawnych dawnych właścicieli nieruchomości warszawskich, w których Jakub R wydawał rozstrzygnięcia. Ponadto ten sam radca prawny w okresie od 5 sierpnia 2004 r. do 30 listopada 2007 r. był zatrudniony w Biurze Prawnym Urzędu m.st. Warszawy. w stosunku do procesu wydawania decyzji dotyczącej nieruchomości przy:

- ul. Dynasy 18 - stwierdzono uchybienia w zakresie k.p.a. polegające na wydaniu decyzji w stosunku do osoby zmarłej;
- ul. Marszałkowskiej 59 - zarzucono opieszałość pracownikom BGN w wydawaniu decyzji reprivatyzacyjnej;
- ul. Miedzianej 7 - zarzucono nie zawieszenie postępowania o ustalenie odszkodowania, pomimo, iż jedyna strona tego postępowania zmarła;

10. 2015 r. - 2 kontrole na łączną liczbę 120. Jedna z kontroli przeprowadzonych w BGN dotyczyła ogólnie prowadzenia postępowań mających na celu realizację roszczeń do nieruchomości, jednakże dotyczyły one jedynie ustalenia i dochodzenia na podstawie art. 204 ust. 6 u.g.n., pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonych na terenie 5 dzielnic m.st. Warszawy. Żadna z kontroli nie dotyczyła badania prawidłowości

procesu reprivatyzacji. Miasto za najistotniejszy problem uważało przeprowadzenie 3 kontroli w temacie: „Realizacja wybranych zadań” w Biurze Administracji i Spraw Obywatelskich Urzędu m.st. Warszawy, czy 2 kontroli w temacie: „Zarządzanie pasem drogi”;

11. 2016 r.: nie przeprowadzono żadnej kontroli na 105 wykonanych przez Biuro Kontroli. Nie przeprowadzono żadnej kontroli dotyczącej prawidłowości procesu reprivatyzacji, za to zrealizowano 6 kontroli w temacie: „Zarządzania pasem drogi.”;

12. 2017 r. - 3 kontrole w BSD Urzędu m.st. Warszawy na 117 ogółem. Kontrole przeprowadzone w BSD dotyczyły:

- realizacji roszczeń do nieruchomości przy ul. Płockiej 5b. w wystąpieniu pokontrolnym do Dyrektora BSD - Piotra Rodkiewicza, Prezydent Hanna Gronkiewicz-Waltz wskazała na nieprawidłowości w badaniu przesłanki posiadania przez wnioskodawców i nakazała analizę akt sprawy, gdyż znajdują się w nich dokumenty mogące świadczyć o niespełnieniu tejże przesłanki;

- gospodarowania nieruchomością przy ul. Emilii Plater 9/11. w wystąpieniu pokontrolnym do Dyrektora BSD Prezydent m.st. Warszawy wskazała, że pracownicy byłego BGN w trakcie postępowania dekretowego błędnie ustalili liczbę trwale związanych z gruntem budynków posadowionych na nieruchomości oraz daty ich wzniesienia. Następnie ustanawiając prawo użytkowania wieczystego do tego gruntu, nie dokonali sprzedaży znajdującego się na nim budynku, który nie spełniał przesłanek z art. 5 dekretu. Z ustaleń kontroli wynikało, że przed zawarciem umowy w formie aktu notarialnego, pracownicy BGN dysponowali wrysem z mapy ewidencyjnej, zgodnie z którym na gruncie znajdowało się 9 budynków, przy czym blaszany garaż o pow. 41 m² na fundamentach wybudowany został w 1990 r. Prezydent m.st. Warszawy stwierdziła, że nieprawidłowe ustalenie liczby budynków posadowionych na nieruchomości nie skutkuje nieważnością decyzji dekretowej Nr 782/2003 r. z 4 sierpnia 2003 r. Natomiast niedokonanie sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych budynku garażowego może wpływać na ocenę ważności umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. w efekcie dyrektor BSD został zobowiązany do:

- oceny skutków zawarcia umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste bez dokonania sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych garażu posadowionego na nieruchomości, który nie spełnia przesłanek z art. 5 Dekretu,
- rzetelnego ustalania stanu prawnego i faktycznego nieruchomości w trakcie prowadzonych postępowań dekretowych;

- zlecenia czynności notarialnych w byłym BGN. Kontrola ta została przeprowadzona pod kątem zgodności z przepisami z zakresu udzielania zamówień publicznych.

Analizując dane na podstawie ogólnej liczby kontroli przeprowadzonych w latach 2006 – 2017 w BGN (BSD) przez Biuro Kontroli, widać wyraźną tendencję spadkową przeprowadzanych kontroli wewnętrznych w BGN do roku 2016. Liczba kontroli wewnętrznych w poszczególnych latach kształtowała się następująco: po 17 w latach 2006 i 2007, 11 w 2008 r., 6 w 2009 r., 4 w 2010 r., 5 w 2011 r., 4 w 2012 r., 2 w 2013 r., 1 w 2014 r., 2 w 2015 r., żadnej kontroli nie przeprowadzono w 2016 roku. Wzrost nastąpił w 2017 r., kiedy to przeprowadzono w BSD 3 kontrole.

5.2. Biuro Audytu Wewnętrznego

Biuro Audytu Wewnętrznego zostało powołane (wyodrębnione z Biura Kontroli i Audytu Wewnętrznego) zarządzeniem Nr 2019/2008 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 sierpnia 2008 r. w sprawie zmiany regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy, z dniem 1 września 2008 r. Od chwili powstania BAW było bezpośrednio nadzorowane przez Prezydenta m.st. Warszawy. Zgodnie z Regulaminem organizacyjnym Urzędu m.st. Warszawy (według stanu na 1 stycznia 2010 r.) do zakresu działania Biura Audytu Wewnętrznego należało w szczególności:

1. Sporządzanie i coroczna aktualizacja analizy ryzyka w działalności Urzędu, dla potrzeb przygotowania rocznych planów audytu wewnętrznego;
2. Sporządzanie projektów rocznych planów pracy Biura oraz uzgadnianie tych projektów z Prezydentem, po uprzednim skonsultowaniu z Sekretarzem;
3. Wykonywanie planowanych i zleczonych przez Prezydenta zadań audytowych, przy uwzględnieniu zaleceń Sekretarza dotyczących konkretnych obszarów poddanych ocenie w Urzędzie;
4. Sporządzanie sprawozdań z wykonanych zadań audytowych,
5. Przeprowadzanie czynności sprawdzających dla stwierdzenia postępu we wdrożeniu rekomendacji oraz dostarczanie Prezydentowi notatek informacyjnych z tych czynności;
6. Sporządzanie i przekazywanie Prezydentowi rocznych sprawozdań z wykonania Roczego Planu Audytu Wewnętrznego m.st. Warszawy oraz okresowych informacji z wyników przeprowadzonych prac.

W BAW działał Audytor Generalny, powoływany przez Prezydenta i bezpośrednio mu podległy, który pełnił funkcję Dyrektora Biura Audytu Wewnętrznego.

Do zadań Audytora Generalnego należało w szczególności:

1. Informowanie Prezydenta o uprawdopodobnionych przypadkach noszących znamiona oszustw lub innych naruszeń prawa;
2. Bieżące informowanie Prezydenta oraz Sekretarza o wynikach przeprowadzanych zadań audytowych;
3. Zawiadamianie, w formie pisemnej, Prezydenta o sytuacjach stwarzających zagrożenie dla wykonania rocznego planu audytu wewnętrznego.

Według informacji przekazanych przez Urząd m.st. Warszawy, w latach 2007-2018 w BGN i BSD przeprowadzono przez Biuro Audytu Wewnętrznego 14 zadań audytowych, z tego 13 zadań zapewniających i 1 czynność doradczą. Przeprowadzono 2 czynności sprawdzające, weryfikujące zrealizowanie rekomendacji (zaleceń) sformułowanych w wyniku przeprowadzonych zadań audytowych zapewniających.

Jak wynika np. z Planu audytu na 2012 r. ustalono 39 procesów bardzo wysokiego ryzyka w 16 obszarach/podobszarach działalności m.st. Warszawy. Przy tym w obszarze/podobszarze „Gospodarka nieruchomościami” wskazano 6 takich procesów, plasując ten obszar na drugim miejscu po „Gospodarce finansowej” z liczbą 9 procesów, a przed „Transportem i komunikacją” gdzie zidentyfikowano 5 procesów jako bardzo wysokiego ryzyka.

5.2.1. Sprawozdania z audytów wewnętrznych

Spośród przeprowadzonych w BGN audytów zwrócono uwagę na sprawozdania z zadań audytowych zapewniających dotyczących:

1. „Regulacji stanów prawnych nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem zabezpieczenia wierzytelności m.st. Warszawy”, KW/0942-12/2008, Warszawa 4 grudnia 2008 r. Zadanie audytowe zostało przeprowadzone w BGN, w tym w Delegaturach Biura w Dzielnicach m.st. Warszawy: Mokotów, Śródmieście, Włochy oraz Urzędach Dzielnic: Mokotów, Śródmieście, Włochy, zgodnie z „Planem audytu na 2008 r.”, w terminie od 4 lipca do 30 września 2008 r. Analizą została objęta dokumentacja oraz przyjęty sposób realizacji zadań dotyczący regulacji stanów prawnych od 2007 roku do dnia zakończenia badania audytowego. w wyniku przeprowadzonego zadania audytowego system zarządzania i kontroli wewnętrznej w obszarze regulacji stanów prawnych nieruchomości oceniono, jako działający

w sposób nieefektywny. Zidentyfikowano problemy o charakterze systemowym i wysokim poziomie ryzyka, negatywnie wpływające na efektywność realizacji zadań przez BGN i jego Delegatury w Dzielnicach m.st. Warszawy. Stwierdzono m.in.:

- występowanie licznych przypadków bezumownego korzystania z nieruchomości,
- brak wystarczającego nadzoru w obszarze identyfikacji bezumownego korzystania z gruntów i podejmowanych prób zasiedzenia,
- brak efektywnego przepływu informacji pomiędzy BGN, a jego wewnętrznymi komórkami organizacyjnymi, w tym Delegaturami,
- brak wystarczającego monitoringu procesu regulacji stanów prawnych nieruchomości,
- brak funkcjonalnej bazy danych zasobu nieruchomości stanowiących własność m.st. Warszawy,
- brak efektywnych działań w kierunku pozyskiwania dochodów i dochodzenia należności dla m.st. Warszawy.

Sformułowanych zostało dla dyrektora BGN 18 rekomendacji (w tym 1 we współpracy z innymi podmiotami) z terminem realizacji 60 dni od otrzymania ostatecznej wersji sprawozdania:

- dokonać analizy wewnętrznego Regulaminu działalności BGN pod kątem faktycznego wykonywania zadań,
- dokonać analizy opisów stanowisk, zwracając uwagę na adekwatność przydzielanych zadań do uprawnień pracownika,
- wzmocnić nadzór nad aktualizacją opisów stanowisk,
- przeprowadzić analizę potrzeb sprzętu komputerowego oraz szkoleń pracowników i określić optymalny poziom w tym zakresie, zapewniający właściwą realizację zadań w badanym obszarze,
- podjąć działania zmierzające w kierunku aktualizacji bazy danych nieruchomości m.st. Warszawy i wyeliminowania stwierdzonych odstępstw od stanu wymaganego,
- wzmocnić nadzór nad prowadzeniem bazy danych nieruchomości m.st. Warszawy,
- podjąć działania w kierunku przyjęcia standardów informacji ujętych w prowadzonych ewidencjach nieruchomości i poszczególnych Delegaturach BGN,
- wzmocnić bieżący nadzór nad monitorowaniem przebiegu postępowań komunalizacyjnych,

- rozważyć możliwość wprowadzenia procedury dotyczącej prowadzenia procesu komunalizacji, ze szczególnym zwróceniem uwagi na etap dotyczący monitoringu prowadzonego procesu,
- wzmocnić nadzór nad bieżącym monitorowaniem przebiegu procesu, ze szczególnym zwróceniem uwagi na terminowość rozpatrywania wniosków o uwłaszczenie,
- podjąć działania w kierunku bieżącej analizy przyczyn przewlekłości postępowania i cyklicznie omawiać je z pracownikami,
- wzmocnić nadzór w zakresie prawidłowej organizacji pracy, umożliwiając terminowe i prawidłowe przekazywanie niezbędnych informacji koniecznych do rozpatrzenia spraw,
- wzmocnić nadzór nad prawidłowym i terminowym rozpatrywaniem wniosków, ze zwróceniem uwagi na wnioski dotyczące uwłaszczenia z mocy prawa,
- dokonywać cyklicznych analiz prowadzonych postępowań i występujące odstępstwa od przyjętych zasad omawiać z pracownikami,
- podjąć działania celem zwiększenia przepływu informacji i dokumentacji pomiędzy komórkami organizacyjnymi w BGN,
- rozważyć potrzebę opracowania pisemnych zasad współpracy w zakresie przepływu informacji pomiędzy uczestnikami procesu,
- wzmocnić nadzór nad prawidłowością i skutecznością pozyskiwania należności m.st. Warszawy,
- rozważyć możliwość wdrożenia procedury monitorującej prawidłowe pozyskiwanie należności m.st. Warszawy, w której również byłyby uwzględnione aspekty związane z udroźnieniem przepływu rzetelnej informacji dotyczącej wiarygodności i związanych z tym należności m.st. Warszawy.

2. „Prawidłowości zbywania nieruchomości miasta stołecznego Warszawy”, AW/0942-3/2009, Warszawa czerwiec 2009 r. Zadanie audytowe zostało przeprowadzone zgodnie z „Planem audytu na 2009 r.”, w terminie od 17 marca do 20 maja 2009 r. Okres poddany badaniu: 2008 r. w sprawozdaniu wskazano, iż proces zbywania nieruchomości nie przebiega w sposób dający gwarancję prowadzenia racjonalnej polityki w audytowanym procesie. Nie można dać zapewnienia, iż istniejące mechanizmy kontroli dają gwarancję prawidłowego funkcjonowania ww. obszaru. Stwierdzone uchybienia dotyczyły braku:

- planu wykorzystania zasobu nieruchomości, co powoduje ryzyko niezrealizowania dyspozycji wynikającej z ustawy o gospodarce gruntami (nieruchomościami) oraz ryzyko

wyzbywania się nieruchomości, które mogą w przyszłości okazać się potrzebne do realizacji zadań publicznych,

- profesjonalnego programu do stworzenia bazy nieruchomości m.st. Warszawy, co powoduje ryzyko braku informacji o łącznej liczbie nieruchomości m.st. Warszawy,

- przepływu informacji o nieruchomościach wytypowanych do zbycia na konkretny rok pomiędzy Biurem a Burmistrzami Dzielnic, co powoduje ryzyko rozbieżności przy planowaniu dochodów budżetowych ze zbycia nieruchomości,

- w dokumentacji przetargowej potwierdzenia złożenia zgłoszenia do udziału w przetargu w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu, co świadczy o braku mechanizmów kontrolnych, co może powodować ryzyko przyjęcia oferty złożonej po terminie,

- bieżącego monitoringu nad sporządzaniem i aktualizacją opisów stanowisk, co może prowadzić do braku możliwości wyegzekwowania odpowiedzialności z tytułu realizowanych przez pracowników zadań, adekwatnego wykonywania zadań względem potrzeb Urzędu Dzielnicy, przejrzystości komunikowania pracownikowi oczekiwań względem zakresu zadaniowego,

- udokumentowanej analizy potrzeb kadrowych, co uniemożliwia potwierdzenie zgłoszonych potrzeb kadrowych,

- wewnętrznych uregulowań dotyczących prowadzenia procesu zbywania nieruchomości, co może wpływać na obniżenie efektywności przebiegu procesu.

Sformułowanych zostało dla dyrektora BGN 10 rekomendacji (z tego 2 we współpracy z innymi podmiotami) z terminem realizacji do bieżącego stosowania, 60 bądź 90 dni od otrzymania ostatecznego sprawozdania z audytu:

- dokonać weryfikacji i zaktualizować opisy stanowisk pracowników Biura,
- dokonywać udokumentowanej szczegółowej, okresowej analizy obciążenia jednostkowego pracowników Biura,

- podjąć działania w kierunku przeprowadzenia szkoleń z k.s.h. oraz z zakresu VAT po zmianach od 1 stycznia 2009 r. zapewniających właściwą realizację zadań w badanym obszarze,

- podjąć działania w kierunku stworzenia profesjonalnej bazy nieruchomości m.st. Warszawy,

- podjąć działania w kierunku opracowania procedur w zakresie tworzenia kopii zapasowych bazy nieruchomości,

- podjąć działania w kierunku opracowania i wdrożenia wewnętrznych procedur określających zasady współpracy uczestników procesu oraz terminów na poszczególnych etapach postępowania przy zbywaniu nieruchomości,
- konsekwentne egzekwowanie terminowego przesyłania przez Delegatury Biura danych do bazy nieruchomości niezabudowanych,
- podjąć działania w celu opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości w celu stworzenia strategii rozwoju Miasta w zakresie gospodarowania nieruchomościami m.st. Warszawy,
- rozważyć potrzebę opracowania pisemnych zasad prowadzenia współpracy w zakresie uwzględniającym przepływ informacji pomiędzy BGN a Dzielnicą w zakresie zadań dotyczących zbywania nieruchomości, nieprzekazanych do Dzielnicy,
- dokumentowanie terminu złożenia zgłoszenia do udziału w przetargu zawartego w ogłoszeniu.

3. „Wyłączenia i odszkodowania”, AW/0942-10/2010, Warszawa 5 lipca 2010 r. Zadanie audytowe zostało przeprowadzone zgodnie z „Planem audytu na 2010 r.”, w terminie od 26 marca do 7 maja 2010 r. Okres poddany badaniu: 2009 i 2010 r. do dnia zakończenia badań audytowych.

W wyniku przeprowadzonego zadania audytowego dokonano oceny procesu prowadzenia postępowań wyłączeniowych oraz wydawania decyzji o odszkodowanie za wyłączone nieruchomości, pod kątem zgodności badanego procesu z przepisami prawa oraz skuteczności mechanizmów kontroli ograniczających ryzyko wystąpienia nieprawidłowości. w prowadzeniu procesu wyłączeniowego, stwierdzono uchybienia, polegające głównie na:

- uchybieniu terminu określonego w art. 35 § 3 k.p.a.,
- przewlekłości postępowania (bezczynności organu) w prowadzeniu postępowania,
- nie wskazywaniu terminu zgodnie z art. 64 k.p.a. dotyczącego uzupełnienia brakującej dokumentacji,
- braku zawiadomienia o wszczęciu postępowania,
- nie zawiadomieniu strony o przyczynach zwłoki i nie wskazaniu nowego terminu załatwienia sprawy (wymóg art. 36 k.p.a.).

Stwierdzono nieprawidłowości w wydawaniu decyzji o odszkodowanie za wyłączone nieruchomości, polegające na:

- uchybieniu terminu określonego w art. 35 § 3 k.p.a.,

- uchybieniu terminu określonego w art. 12 ust. 4b ustawy z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych,

- przewlekłości (bezczynności organu) w prowadzeniu postępowania,
- wystąpieniu o uzupełnienie wniosków niezgodnie z art. 64 k.p.a.,
- wszczęcia postępowania na podstawie niekompletnych wniosków o wydanie decyzji,
- nie zawiadomieniu strony o przyczynach zwłoki i niewskazaniu nowego terminu załatwienia sprawy (wymóg art. 36 k.p.a.).

W ocenie audytorów, powyższe słabości wskazywały, że stosowane w BGN zasady postępowania i mechanizmy kontrolne przy wydawaniu decyzji administracyjnych nie gwarantowały efektywnego i skutecznego prowadzenia procesu. Podsumowując wyniki audytu na przebieg całego procesu stwierdzono, że badany obszar wymagał wzmocnienia mechanizmów kontrolnych.

Sformułowanych zostało dla dyrektora BGN 9 rekomendacji z terminem realizacji do bieżącego stosowania, 60, 90 dni bądź 6 miesięcy od otrzymania ostatecznej wersji sprawozdania:

- Wzmocnić nadzór nad sporządzaniem i aktualizacją opisów stanowisk pracowników, ze szczególnym zwróceniem uwagi na analizę zakresów zadań, tak by opisy stanowisk obejmowały wszystkie obszary obsługiwane przez pracowników BGN oraz pod kątem dookreślenia systemu zastępstw i daty przyjęcia ich przez pracowników,
- kontynuować cykliczne działania zmierzające do poprawy wyposażenia sprzętu komputerowego w oprogramowanie,
- podjąć działania w kierunku opracowania i wdrożenia wewnętrznej procedury dotyczącej prowadzenia procesu w zakresie postępowań prowadzonych w trybie art. 98 u.g.n.,
- przeanalizować stosowane procedury, pod kątem dookreślenia zasad współpracy uczestników procesu oraz terminów i osób odpowiedzialnych na poszczególnych etapach postępowania przy wydawaniu decyzji administracyjnych,
- wzmocnić nadzór nad prawidłowym i terminowym przebiegiem postępowań administracyjnych związanych z wywłaszczaniem i wypłatą odszkodowań,
- podjąć działania w kierunku bieżącej analizy przyczyn przewlekłości postępowania i cyklicznie omawiać je z pracownikami,
- podejmować cykliczne działania w kierunku zapewnienia środków finansowych na wypłatę odszkodowań za wywłaszczane nieruchomości.

- rozważyć działania w kierunku prowadzenia rejestru (rozważyć również formę elektroniczną), pokazującego poszczególne etapy rozpatrywania wniosków, który umożliwiłby efektywny monitoring, kładący nacisk na terminowość prowadzenia procesu wydawania decyzji administracyjnych,

- dokonać analizy funkcjonujących mechanizmów kontrolnych, biorąc pod uwagę ich adekwatność do zidentyfikowanych ryzyk, stojących na drodze do realizacji celów i zadań.

4. „Procesu ustalania i wypłaty odszkodowań z tytułu tzw. Dekretu, w świetle wymagań przepisów, w m.st. Warszawie”, AW-ŚP.1720.21.2012, Warszawa 4 września 2012 r. Zadanie audytowe zostało przeprowadzone zgodnie z „Planem audytu na 2012 r.”, w terminie od 21 czerwca do 27 lipca 2012 r. Okres poddany badaniu: od 1 stycznia 2010 r. do dnia zakończenia badań audytowych.

Działania podejmowane przez BGN w zbadanym obszarze audytorzy ocenili pozytywnie z zastrzeżeniami. Jako słabości zewnętrzne wskazano w szczególności:

- zaniechanie działań legislacyjnych związanych z wdrożeniem opracowanego przez Miasto projektu ustawy o reprivatyzacji nieruchomości warszawskich oraz o rekompensatach i odszkodowaniach za niektóre nieruchomości warszawskie przejęte przez państwo,

- brak spójnych rozwiązań systemowych, w formie powszechnie obowiązujących aktów prawnych, regulujących analizowany obszar, które pozwoliłyby na ograniczenie skutków finansowych, wywołanych Dekretem, a obecnie ciężących na Mieście,

- niekorzystne dla Miasta zmiany wykładni prawa i orzecznictwa, w tym m.in. wyrok TK z 13 czerwca 2011 r. sygn. akt SK 41/09, który uznał niekonstytucyjność art. 215 ust. 2 obowiązującej u.g.n., co w konsekwencji może doprowadzić do zwiększenia ilości osób uprawnionych do ubiegania się o wypłatę odszkodowania,

- niekorzystny wizerunek Miasta w mediach negatywnie oceniających skutki działań podejmowanych przez Miasto w obszarze gospodarki nieruchomościami i skali wypłacanych odszkodowań.

Do zidentyfikowanych słabości wewnętrznych zaliczono:

- brak przyjętej polityki postępowania, związanej ze sposobem rozwiązania problemu dotyczącego braku środków finansowych na wypłatę odszkodowań, w perspektywie długookresowej,

- brak pełnej, długookresowej analizy potrzeb finansowych Miasta obejmującej wszystkie rodzaje odszkodowań, możliwych do wypłacenia w związku z Dekretem, dotyczącej

zarówno odszkodowań wypłacanych za pośrednictwem BGN, jak i za pośrednictwem Urzędów Dzielnic,

- niepodjęcie inicjatywy w kierunku umożliwienia Miastu skorzystania ze środków, o których mowa w zarządzeniu Nr 27 Ministra Skarbu Państwa z dnia 24 lipca 2008 r., określającym szczegółowe zasady dotyczące gospodarowania środkami zgromadzonymi na rachunku Funduszu Reprywatyzacji,

- nie podejmowanie po 2008 r. działań monitorujących w obszarze legislacji przekazanego Ministrowi Skarbu Państwa projektu ustawy o reprywatyzacji nieruchomości warszawskich oraz o rekompensatach i odszkodowaniach za niektóre nieruchomości warszawskie przejęte przez państwo,

- brak pełnej identyfikacji nieruchomości dekretowych, zawierających nie tylko powierzchnie, przybliżoną wartość nieruchomości, ale również jej ocenę prawną dotyczącą identyfikacji właścicieli, co ma istotny wpływ na ocenę konieczności i poziomu wypłaty ewentualnego odszkodowania,

- brak identyfikacji ryzyka związanego z wypłatą przez m.st. Warszawę odszkodowań z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości objętych Dekretem oraz wykupu lokali, wchodzących w skład nieruchomości zwracanych na mocy Dekretu,

- brak jednolitych zasad prowadzenia rejestrów postępowań,

- brak elektronicznej bazy danych złożonych wniosków dekretowych,

- odstępstwa dotyczące prowadzenia akt postępowań od przyjętych regulacji w tym obszarze,

- określone w Karcie Interesanta warunki związane z wydaniem decyzji nie w pełni odzwierciedlają faktyczną ścieżkę procedowania,

- brak określonych w sposób formalny zasad współpracy i przepływu informacji w ramach realizowanego procesu pomiędzy BGN a komórkami i jednostkami Urzędu m.st. Warszawy,

- zidentyfikowano przypadki opóźnień przy przekazywaniu akt spraw dotyczących nieruchomości dekretowych pełnomocnikowi procesowemu,

- brak bieżącej informacji, przekazywanej z BGN do Dzielnic m.st. Warszawy o aktualnym stanie prawnym nieruchomości będących na ich terenie,

- brak wystarczającego nadzoru nad płynnością przepływu dokumentacji i informacji w obszarze.

W związku ze wskazanymi słabościami, audytorzy wewnętrzni stwierdzili, że nie można dać racjonalnego zapewnienia w zakresie efektywnego i skutecznego prowadzenia procesu.

Sformułowanych zostało dla dyrektora BGN 13 rekomendacji (z tego 2 we współpracy z innymi podmiotami) z terminem realizacji do bieżącego stosowania, 90, 180, bądź 360 dni od otrzymania ostatecznej wersji sprawozdania z audytu:

- kontynuować działania zmierzające do wprowadzenia zmian w obowiązującym systemie prawa, w zakresie uregulowania kwestii wypłaty odszkodowań za tzw. grunty warszawskie,
- w procesie identyfikacji ryzyka uwzględnić wszystkie czynniki ryzyka mające wpływ na obszar związany z ustalaniem odszkodowań z tytułu tzw. dekretu,
- opracować i wdrożyć jednolite zasady prowadzenia rejestrów postępowań,
- rozważyć możliwość wdrożenia elektronicznej bazy danych zarejestrowanych wniosków dekretowych,
- prowadzić akta toczących się postępowań w oparciu o obowiązujące regulacje w tym zakresie,
- podjąć działania w kierunku przedstawienia zespołowi koordynującemu stanowiska BGN, wraz z harmonogramem proponowanych rozwiązań, dotyczących zarządzenia Ministra Skarbu Państwa Nr 27 z dnia 24 lipca 2008 r., określającego szczegółowe zasady dotyczące gospodarowania środkami zgromadzonymi na rachunku Funduszu Reprywatyzacji, w celu umożliwienia Miastu skorzystania ze środków pochodzących z przedmiotowego funduszu,
- dostosować warunki określone w Karcie Interesanta do zapisów wymaganych przepisami prawa,
- dokonać pełnej identyfikacji zobowiązań miasta, wynikających z dekretu, wraz z uwzględnieniem zobowiązań pochodnych, w szczególności w zakresie odszkodowań za bezumowne korzystanie z nieruchomości lub z tytułu sprzedaży mieszkań w objętych „dekretem” nieruchomościach,
- rozważyć możliwość wzmocnienia współpracy z dzielnicami, poprzez wprowadzenie sprawozdań okresowych dotyczących tzw. zobowiązań pochodnych dotyczących nieruchomości objętych dekretem, tj.: odszkodowań za bezumowne korzystanie z nieruchomości objętych dekretem, z tytułu sprzedaży lokali wchodzących w skład nieruchomości zwracanych na mocy dekretu, innych zobowiązań powiązanych z dekretem,

- dokonać analizy posiadanych informacji i zasobów w celu wypracowania praktycznego rozwiązania, pozwalającego na rzetelne i kompletne ustalenie wielkości stanowiących podstawę szacowania potrzeb finansowych Miasta w zakresie wypłaty różnych form odszkodowań wynikających z dekretu. Przyjęte rozwiązanie powinno uwzględniać konieczność dokonywania okresowych aktualizacji danych,
- wystąpić z inicjatywą powołania Zespołu Roboczego złożonego z jednostek/komórek organizacyjnych m.st. Warszawy, uczestniczących w procesie planowania i wypłaty odszkodowań z tytułu tzw. dekretu, którego zadaniem byłoby zaproponowanie w możliwie krótkim okresie czasu, rozwiązań dotyczących zabezpieczenia środków finansowych Miasta, pozwalających wywiązać się z obowiązków wynikających z przepisów prawa, w badanym obszarze,
- podjąć działania w kierunku formalnego opracowania i wdrożenia jednolitych zasad w zakresie współpracy i przepływu informacji, w tym na temat aktualnych stanów prawnych nieruchomości, pomiędzy komórkami/ jednostkami uczestniczącymi w procesie odszkodowawczym,
- we współpracy z Biurem Prawnym wypracować efektywny sposób przekazywania akt w zakresie spraw dekretowych, w świetle obowiązujących zmian dotyczących prekluzji dowodowej.

5. „Ocena współpracy i wymiany informacji pomiędzy jednostkami gospodarowania nieruchomościami a właściwymi wydziałami urzędów dzielnic oraz merytorycznymi biurami Urzędu m.st. Warszawy w zakresie niezbędnym do realizacji obowiązków wynikających z przepisów prawa”, AW-AJ.1720.34.2013, Warszawa 26 listopada 2013 r. Zadanie audytowe zostało przeprowadzone zgodnie z „Planem audytu na 2013 r.”, w terminie od 9.10. do 31.10.2013 r. Okres poddany badaniu: 2012 i 2013 r. do dnia zakończenia badań audytowych.

W wyniku przeprowadzonego zadania audytowego stwierdzono, że proces wymiany informacji pomiędzy BGN, a innymi komórkami m.st. Warszawy nie przebiegał w sposób w pełni efektywny. w zakresie realizacji zadania zidentyfikowano następujące słabości:

- różnice w zapisach wydawanych decyzji o ustanowieniu użytkownika wieczystego do gruntu na rzecz spadkobierców dawnych właścicieli, odnośnie zamieszczania informacji na temat protokołu przekazania – przejęcia posiadania nieruchomości budynkowej bądź udziału w tej nieruchomości, wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji komunalizacyjnej, rozliczenia nakładów wykraczających poza zakres napraw bieżących,

- niewspółmierność potrzeb informacyjnych względem gromadzonych danych i prowadzonych analiz w obszarze gospodarowania nieruchomościami i polityki lokalowej.

W celu usprawnienia współpracy i przepływu informacji sformułowano dla dyrektora BGN 2 rekomendacje z terminem ich realizacji w ciągu 90 dni od otrzymania sprawozdania końcowego z zadania audytowego:

- w celu wyeliminowania wątpliwości interpretacyjnych dotyczących zapisów w wydawanych decyzjach o ustanowieniu użytkowania wieczystego do gruntu na rzecz spadkobierców dawnych właścicieli należy ujednoczyć elementy zawierane w treści ww. decyzji w szczególności: informacji na temat protokołu przekazania – przejęcia posiadania nieruchomości budynkowej bądź udziału w tej nieruchomości, wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji komunalizacyjnej, rozliczenia nakładów wykraczających poza zakres napraw bieżących;

- podjąć działania w kierunku wypracowania z Biurem Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy zasad związanych z przekazywaniem informacji odnośnie aktualnego stanu roszczeń w budynkach, w których odbywa się lub planowane jest zasiedlenie lokali, w tym poprzez informowanie o każdej decyzji organu II instancji mającej wpływ na stan prawny budynków mieszkalnych.

6. „Ocena stanu realizacji zadań związanych z gospodarowaniem zasobem nieruchomości Skarbu Państwa”, AW-AJ.1720.5.2015, Warszawa 16 marca 2015 r. Zadanie audytowe zostało przeprowadzone zgodnie z „Planem audytu na 2015 r.”, w terminie od 15 stycznia do 13 lutego 2015 r. Okres poddany badaniu: 2013, 2014 i 2015 r. do dnia zakończenia zadania.

Audytorzy stwierdzili, że badany obszar wymaga wzmocnienia oraz ciągłego doskonalenia poprzez podjęcie działań usprawniających i prowadzenie analiz efektywności realizacji procesu. Zidentyfikowano następujące problemy:

- brak spójności pomiędzy wykonywanymi zadaniami, zakresami obowiązków i zapisami wewnętrznego Regulaminu organizacyjnego BGN Urzędu m.st. Warszawy, wprowadzonego zarządzeniem nr 3882/2009 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 listopada 2009 r.

- brak zintegrowanego narzędzia informatycznego zapewniającego aktualną, kompleksową informację o gruntach, budynkach i lokalach, o właścicielach oraz o innych podmiotach władających lub gospodarujących tymi nieruchomościami w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodarował Prezydent m.st. Warszawy,

- brak koordynacji merytorycznej i planowania zakupów narzędzi informatycznych w skali miasta,

- używany system informatyczny nie posiada funkcjonalności stosowania formatu wymiany danych pomiędzy różnymi aplikacjami GML,

- niedokładne wypełnianie obowiązku sporządzania trzyletnich planów wykorzystania zasobów oraz sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa,

- brak formalnego powierzenia Zarządowi Mienia Skarbu Państwa zadania związanego z obsługą księgową w zakresie dochodów dotyczących nieruchomości Skarbu Państwa wynikających z umów zawieranych przez BGN Urzędu m.st. Warszawy,

- pomyłki pisarskie w zawieranych przez BGN umowach,

- brak należytego podejmowania działań przez komórki zaangażowane w proces wdrożenia narzędzia informatycznego w obszarze gospodarowania nieruchomościami SP,

- brak przepływu informacji między biurami o istotnych ustaleniach NIK, np. o konieczności zinwentaryzowania pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych i efektywnego gospodarowania nimi w zasobie Miasta,

- niewystarczający nadzór Wydziału Nieruchomości SP BGN nad zadaniami realizowanymi w Zarządzie Mienia SP.

Biorąc pod uwagę słabości poszczególnych elementów systemu kontroli zarządczej w analizowanym obszarze stwierdzono, iż wzmocnienia wymagają mechanizmy kontrolne, informacja i komunikacja oraz monitorowanie badanego obszaru. Może to skutkować konsekwencjami prawnymi oraz finansowymi. Ogólna ocena kontroli zarządczej została ustalona, jako pozytywna z zastrzeżeniami.

Sformułowano dla dyrektora BGN 9 rekomendacji (z tego 1 we współpracy z innymi podmiotami) z terminem realizacji do 29 maja 2015 r.:

- dokonać przeglądu i aktualizacji zakresów obowiązków pracowników komórek organizacyjnych Wydziału Nieruchomości Skarbu Państwa i zapisów Regulaminu Organizacyjnego ze szczególnym uwzględnieniem faktycznej realizacji zadań oraz ich zgodności w obu dokumentach,

- we współpracy z Biurem Informatyki i Przetwarzania Informacji Urzędu m.st. Warszawy dokonać analizy funkcjonalności używanych systemów informatycznych w celu wdrożenia rozwiązań zapewniających ich spójność, dostępność, kompatybilność, tak by wszyscy uczestnicy procesu mieli możliwość dostępu do danych niezbędnych przy

podejmowaniu decyzji. Wyniki przeprowadzonych analiz i proponowanych rozwiązań przedłożyć do akceptacji Sekretarza m.st. Warszawy,

- wzmocnić nadzór w zakresie:
 - egzekwowania podjętych decyzji, zobowiązań, podpisanych porozumień i umów,
 - rzetelności stosowania przyjętych wzorów umów,
 - planowania i sprawozdawczości,
 - realizacji zaleceń pokontrolnych,
- podjąć działania zmierzające do dostosowania funkcjonującego systemu informatycznego do wymogów Krajowych Ram Interoperacyjności w szczególności w zakresie stosowania formatu wymiany danych pomiędzy różnymi aplikacjami GML,
 - wdrożyć rozwiązania zmierzające do uspołnienia opracowywanych trzyletnich Planów wykorzystania zasobów nieruchomości Skarbu Państwa z materiałami planistycznymi Miasta (m.in. Budżetem m.st. Warszawy, Wieloletnią Prognozą Finansową m.st. Warszawy),
 - we współpracy z Zarządem Mienia SP podjąć działania zmierzające do uspołnienia prezentowanych przez BGN Urzędu m.st. Warszawy i ZMSP danych z Planów wykorzystania zasobów nieruchomości SP ze sprawozdaniami składanymi Woj. Maz.,
 - rozważyć możliwość podjęcia działań zmierzających w kierunku powierzenia formalnie Zarządowi Mienia SP zadania związane z obsługą księgową w zakresie dochodów dotyczących nieruchomości SP wynikających z umów zawieranych przez BGN Urzędu m.st. Warszawy,
 - dokonywać analizy zaleceń pokontrolnych pod kątem możliwości ich zastosowania przez inne komórki organizacyjne Urzędu m.st. Warszawy gospodarujące nieruchomościami m.st. Warszawy oraz przekazywać im tą informację,
 - wzmocnić nadzór nad sposobem i poprawnością realizowanych zadań przez Zarząd Mienia SP, w tym przygotowywanych informacji i analiz.

7. **„Ocena procesu dotyczącego postępowania w zakresie odszkodowań za wywłaszczenia oraz postępowań związanych ze zwrotami nieruchomości”** (W rozumieniu zapisów u.g.n. oraz dekretu), przeprowadzonego w BGN Urzędu m.st. Warszawy oraz komórkach organizacyjnych realizujących zadania w zakresie spraw dekretowych, AW-AJ.1720.31.2016, Warszawa 6 lipca 2017 r. Zadanie audytowe zostało przeprowadzone w terminie od 12.09.2016 r. do 26.05.2017 r. Okres poddany badaniu: postępowania z lat 1992 - 2016, zakończone wydaniem decyzji administracyjnej. Należy podkreślić, że był to jedyny merytoryczny audyt w zakresie postępowań związanych ze zwrotami nieruchomości

warszawskich. Istotny jest również fakt, że sprawozdanie z audytu zostało sporządzone dopiero po powstaniu Komisji. Na podstawie przeprowadzonej analizy postępowań dekretowych obejmujących 175 adresów nieruchomości, audytorzy stwierdzili, iż ujawnione problemy były tożsame na przestrzeni lat.

Na zbadane postępowania dotyczące 175 adresów nieruchomości, w 60% spraw (105) zidentyfikowano obszary ryzyka (nieprawidłowości) mogące mieć wpływ na wydawane decyzje. Również sposób prowadzenia postępowania charakteryzował się względną niezmiennością. Wynikało to przede wszystkim z braku systemowych zmian w powszechnie obowiązujących przepisach regulujących kwestie reprivatyzacji warszawskiej oraz faktu, że postępowania były prowadzone przez pracowników Urzędu m.st. Warszawy w składzie nieulegającym istotnym zmianom osobowym, w tym na stanowisku Dyrektora BGN Urzędu m.st. Warszawy. Na zmiany personalne w BGN nie wpłynęło również objęcie stanowiska Prezydenta m.st. Warszawy w grudniu 2006 r. przez Hannę Gronkiewicz-Waltz. Stwierdzone przez audytorów nieprawidłowości w badanych postępowaniach dotyczyły najczęściej:

- braku prawidłowego wykazania następstwa prawnego;
- nie korzystania z uprawnień wynikających z art. 183 k.p.a., umożliwiających zawiadomienie prokuratury o toczącym się postępowaniu;
- ustanawiania przez sądy kuratorów dla osób nie znanych z miejsca pobytu i kuratorów spadku nieobjętego, pomimo braku wyjaśnienia, czy osoba, dla której ustanawiany był kurator żyje, czy też nie żyje;
- obrotu prawami i roszczeniami;
- indemnizacji;
- reaktywacji przedwojennych spółek prawa handlowego.

W sprawozdaniu z audytu wskazano, że zidentyfikowane słabości wielokrotnie wynikały ze zmieniającego się orzecznictwa oraz działań organów zewnętrznych uczestniczących w procesie reprivatyzacji np. sądów, czy SKO. Ponadto, na zidentyfikowane słabości w prowadzonych postępowaniach administracyjnych w przedmiocie zwrotów i odszkodowań związanych z reprivatyzacją nieruchomości warszawskich, miały wpływ zarówno czynniki zewnętrzne, jak i wewnętrzne. Wśród czynników wewnętrznych wskazano:

- brak informowania Prezydenta m.st. Warszawy i Zastępców Prezydenta m.st. Warszawy przez Dyrektora BGN o istotnych wątpliwościach występujących na etapie prowadzonych postępowań administracyjnych, w tym niezgodności dokumentacji, bądź

podejrzenia, co do jej legalności, wykazania następstwa prawnego, a także skali przypadków, w których prawa i roszczenia mogły zostać nabyte z pokrzywdzeniem właścicieli hipotecznych lub ich spadkobierców;

- wybiórcze informowanie przez Dyrektora BGN, na wniosek kierownictwa Urzędu m.st. Warszawy (Prezydenta m.st. Warszawy i jego Zastępców), o istotnych okolicznościach mających wpływ na prowadzone postępowania;

- niedostateczny nadzór kierownictwa BGN w zakresie rzetelności weryfikacji przez pracowników zgromadzonego materiału dowodowego w prowadzonych postępowaniach;

- niedostateczne działania BGN w zakresie pozyskiwania aktualnych zaświadczeń z ksiąg wieczystych lub kopii dokumentów z akt ksiąg wieczystych przed wydawaniem ostatecznych decyzji;

- w sprawach toczących się z udziałem obcokrajowców, brak każdorazowego żądania przez BGN przedłożenia zgody MSWiA na nabycie udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości w trybie przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, w brzmieniu obowiązującym w dniu wydania decyzji o ustanowieniu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości. Zgodnie z przepisem art. 7 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, co do zasady – w okresie poddanym badaniu - przepisów ustawy nie stosowało się do nabycia nieruchomości w drodze dziedziczenia przez osoby uprawnione do dziedziczenia ustawowego. w przypadku dziedziczenia na podstawie testamentu, cudzoziemiec powinien uzyskać zezwolenie ministra właściwego do spraw wewnętrznych. Jednakże, począwszy od 1 maja 2004 r., nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia przez cudzoziemców będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw - stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej;

- nie we wszystkich postępowaniach BGN informował wnioskodawców o przyczynach przedłużającego się postępowania oraz nie wydawano postanowień o zawieszeniu postępowania do czasu np. ustalenia wszystkich stron postępowania, w tym również mimo istnienia ustawowych, obligatoryjnych przesłanek do zawieszenia postępowania, co wpływało na orzeczenia przez WSA o bezczynności organu - Prezydenta m.st. Warszawy;

- brak korzystania przez kierownictwo BGN z uprawnień wynikających z art. 183 § 2 k.p.a. w toczących się postępowaniach, polegających na możliwości zawiadomienia Prokuratury o toczącym się postępowaniu. Nie wnioskowano również do Prokuratury o złożenie wniosku o wznowienie postępowania rejestrowego w trybie art. 2 ustawy z dnia

29 kwietnia 2010 r. o zmianie ustawy - Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. Nr 106, poz. 671), jak również nie występowało w trybie art. 184 § 1 k.p.a. o wniesienie przez Prokuraturę nadzwyczajnego środka zaskarżenia, nie zaskarżano decyzji wydanych przez odpowiednie organy administracji publicznej stwierdzających nieważność decyzji wojewody dotyczącej nabycia przez gminę z mocy prawa nieodpłatnie własności nieruchomości;

- BGN nie stosowało wewnętrznych procedur przyjętych w procesie reprivatyzacji,
- nie we wszystkich przypadkach wzywano w sposób formalny strony do uzupełnienia dokumentów w trybie przepisów k.p.a. (urząd pozostawał bezczynny, mimo, iż mógł i powinien podjąć czynności, które w konsekwencji uwalniałyby go od zarzutu bezczynności);
- w badanych aktach zidentyfikowano kopie dokumentów niepoświadczone za zgodność z oryginałem;
- w niektórych przypadkach pracownicy BGN nie podejmowali działań w celu sprawdzenia, czy przedłożone pełnomocnictwa nie wygasły;
- nie zawieszano postępowań w sytuacji, gdy zawieszenie następuje z mocy prawa (przede wszystkim z powodu śmierci strony);
- brak rzetelnego wdrażania przez BGN rekomendacji w zakresie prawidłowego prowadzenia rejestrów i akt spraw, wydanych w wyniku zadania audytowego przeprowadzonego w 2012 r.;
- nie w pełni kontrolowany dostęp osób trzecich do akt postępowań oraz akt własnościowych (archiwalnych) dot. poszczególnych nieruchomości, co umożliwiałoby poznanie zawartości akt przez osoby nieuprawnione.

Audytorzy wewnętrzni pozytywnie ocenili działania wdrożone w latach 2006-2016 wpływające na prowadzone postępowania dekreto-owe, tj.:

- rozpoczęcie identyfikacji prowadzonych postępowań pod kątem układów indemnizacyjnych poprzez polecenie służbowe, w wyniku którego w dniu 22 lipca 2008 r. wprowadzono obowiązek sprawdzania czy nieruchomość, bądź strony postępowania nie figurują na listach nieruchomości objętych układami indemnizacyjnymi;
- wprowadzenie zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy Nr 5480/2014 z dnia 28 stycznia 2014 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie wprowadzenia w Urzędzie m.st. Warszawy, Kodeksu Etyki Pracowników Urzędu m.st. Warszawy obowiązku zgłaszania przez pracowników Urzędu m.st. Warszawy stwierdzonych przez nich przypadków niegospodarności, prób defraudacji środków publicznych oraz korupcji, a także innych faktów

i działań budzących wątpliwości, co do ich celowości lub legalności oraz nakazu składania przez pracowników oświadczeń, w których informują o okolicznościach mogących mieć wpływ na zachowanie bezstronności przy realizacji spraw związanych z postępowaniami dekretowymi;

- wprowadzenie pismem z dnia 12 stycznia 2015 r. procedury uzyskiwania i wykorzystywania informacji o ewentualnym objęciu układami indemnizacyjnymi nieruchomości będącej przedmiotem postępowań toczących się przed Prezydentem m.st. Warszawy w trybie art. 7 dekretu oraz art. 214 i 215 u.o.g.n.;

- wejście w życie w dniu 17 września 2016 r. przepisów tzw. małej ustawy reprivatyzacyjnej, której inicjatorem był Prezydent m.st. Warszawy. Ustawa m.in. ogranicza uprawnienia do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz poprzedniego właściciela gruntu;

- zarządzeniami Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 września 2016 r. Nr 1448/2016 oraz Nr 1449/2016 zostały wprowadzone procedury postępowania w Wydziale Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych Biura Prawnego w zakresie rozpatrywania wniosków odpowiednio w trybie: art. 7 dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy oraz art. 215 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

- zarządzeniami Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 15 grudnia 2016 r. Nr 1825/2016 oraz Nr 1826/2016 uzupełniono procedury rozpatrywania wniosków odpowiednio w trybie: art. 7 dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy m.in. w zakresie badania układów indemnizacyjnych, rozstrzygania decyzji (pozytywnych, odmownych lub umarzających, nieostatecznych), prowadzenia akt, obowiązku zawiadamiania prokuratora oraz innych instytucji w przypadkach zaistnienia okoliczności wynikających z przepisów prawa oraz art. 215 u.o.g.n. m.in. w zakresie wystąpień do Wojewody, rozstrzygnięć decyzji pozytywnych oraz odmownych lub umarzających, prowadzenia akt, zawiadamiania prokuratora oraz innych instytucji;

- pracownicy BSD, w tym również nowo przyjmowani do pracy mają obowiązek wypełnienia poszerzonej, szczegółowej ankiety dot. osobistych lub rodzinnych związków z zakresem zadań wykonywanych przez Biuro;

- został powołany Zespół ds. rozwiązywania problemów mieszkaniowych lokatorów zamieszkałych w budynkach zwracanych lub zwróconych byłym właścicielom, lub ich następcom prawnym oraz w budynkach prywatnych zarządzanych przez jednostki organizacyjne m.st. Warszawy;

- sporządzona została opinia prawna dotycząca regulacji tytułu prawnego w budynkach objętych rozszczeniami dekretowymi, zgodnie z którą m.st. Warszawa – do czasu wydania decyzji zwrotowej – może jako samoistny posiadacz potwierdzać po śmierci najemcy wstąpienie w stosunek najmu;

- zadbano o poprawę systemu informowania mieszkańców, a w szczególności: o to, aby byli oni na bieżąco informowani o sytuacji prawnej budynku, w którym zamieszkują, o planowanym przekazaniu nieruchomości dawnym właścicielom lub ich następcom prawnym, o obowiązujących kryteriach najmu lokalu z zasobu miasta dla lokatorów zamieszkujących w budynkach zwracanych i zwróconych.

- podjęto decyzję o dostarczaniu Poradnika dla lokatorów zamieszkujących w budynkach zwróconych w trybie dekretu,

- w dniu 17 października 2016 r. powołano Pełnomocnika Prezydenta m.st. Warszawy do spraw rozwiązywania problemów mieszkaniowych lokatorów zamieszkałych w budynkach zwracanych lub zwróconych byłym właścicielom, lub ich następcom prawnym oraz w budynkach prywatnych zarządzanych przez jednostki organizacyjne m.st. Warszawy.

Na podstawie ustaleń, sformułowano 5 rekomendacji dla dyrektora BSD z terminem realizacji do dnia 31.12.2017 r. oraz do bieżącego stosowania:

- kontynuować działania w kierunku przyjęcia spójnych rozwiązań systemowych w formie powszechnie obowiązujących aktów normatywnych, kompleksowo regulujących obszar reprivatyzacji nieruchomości, w szczególności nieruchomości warszawskich,
- wypracować jednolite zasady działania, w tym informowania właściwego Zastępcę Prezydenta m.st. Warszawy nadzorującego sprawy dekretowe, o postępowaniach z udziałem kuratorów spadków nieobjętych po dawnych właścicielach nieruchomości, których m.st. Warszawa mogło być potencjalnym spadkobiercą,
- bieżąco informować właściwego Zastępcę Prezydenta m.st. Warszawy nadzorującego sprawy dekretowe o istotnych wątpliwościach wynikających na etapie prowadzonych postępowań związanych z rozpatrywaniem wniosków o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste, w tym niezgodności dokumentacji, bądź podejrzenia, co do jej legalności, a także wykazania następstwa prawnego, o ile przekracza to możliwości decyzyjne Biura Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy,
- usprawnić przepływ informacji w procesie oraz opracować procedury zapewniające w większym stopniu mechanizmy kontrolne w zakresie:

- rzetelności weryfikacji zgromadzonego materiału dowodowego,
- weryfikacji składanych pełnomocnictw pod kątem ich aktualności,
- dostępu osób trzecich do akt postępowań,
- zgłaszania przełożonym zidentyfikowanych dokumentów budzących wątpliwości lub mogących świadczyć o nadużyciu prawa,
- składania przez pracowników oświadczeń o bezstronności,
- informowania wnioskodawców/stron o przyczynach przedłużającego się postępowania,
- przejrzystego prowadzenia akt sprawy;
- podjąć działania w kierunku zaktualizowania prowadzonych rejestrów, które jednoznacznie wskazywałyby ilość wydanych decyzji w prowadzonych postępowaniach, ilość spraw w toku, ilość złożonych zawiadomień w podziale na zawiadomienia składane przez Urząd m.st. Warszawy lub jednostki organizacyjne oraz w podziale na podmioty zewnętrzne, identyfikujące sprawy w toku, w tym skierowane do SKO lub do innych organów celem pozyskania informacji niezbędnych do wydania decyzji, np. Ministerstwo Finansów. Bieżąco monitorować aktualizację prowadzonych rejestrów.

8. „Ocena działań podejmowanych w procesie kontroli zarządczej w zakresie zarządzania mieniem Miasta oraz tzw. procedur reprivatyzacyjnych na przykładzie wybranych jednostek organizacyjnych m.st. Warszawy i komórek organizacyjnych Urzędu m.st. Warszawy”, przeprowadzonego w BSD Urzędu m.st. Warszawy, AW-AJ.1720.29.2017, Warszawa dnia 15 stycznia 2018 r. Zadanie audytowe zostało przeprowadzone zgodnie z „Planem audytu na 2017 r.”, w terminie od 13.11.2017r. do 15.12.2017 r. Okres poddany badaniu: od 08.2016 r. i 2017 r. do dnia zakończenia zadania audytowego.

W wyniku przeprowadzonego zadania audytowego stwierdzono, że system kontroli zarządczej, biorąc pod uwagę adekwatność, skuteczność i efektywność poszczególnych jego elementów wymaga wzmocnienia. Zidentyfikowane w trakcie realizacji zadania słabości systemu kontroli zarządczej nie miały istotnego wpływu na skuteczność działań podejmowanych w audytowanym obszarze. Uwzględniając działania naprawcze podejmowane w czasie trwania audytu wewnętrznego, funkcjonowanie kontroli zarządczej oceniono pozytywnie z zastrzeżeniami. Jednocześnie zidentyfikowano następujące problemy:

- słabość mechanizmu kontrolnego w zakresie aktualności i adekwatności posiadanych przez pracowników pełnomocnictw,

- nieadekwatność doboru wskaźników realizacji celów,
- niepełną identyfikację ryzyka w odniesieniu do wszystkich realizowanych celów/zadań,
- w treści pouczenia w Karcie Interesanta na stronie internetowej m.st. Warszawy w zakresie realizacji odszkodowań przez BSD, nie zamieszczono zapisów wynikających z przepisów k.p.a.,
- brak odpowiednich procedur w Punkcie Obsługi Mieszkańca,
- brak dokumentowania weryfikacji uprawnień dostępu do akt sprawy,
- niewłaściwy nadzór nad udostępnianą dokumentacją,
- brak funkcjonującego systemu kontroli dostępu do pomieszczeń BSD,
- niewystarczająca świadomość pracowników w zakresie zabezpieczenia dokumentów i stanowiska komputerowego.

Sformułowanych zostało 5 rekomendacji dla dyrektora BGN z terminem realizacji do 31.03.2018 r. i do bieżącego stosowania:

- kontynuować działania w zakresie ewidencjonowania pełnomocnictw/upoważeń pracowników pod względem ich aktualności i adekwatności,
- kontynuować działania podjęte we współpracy z Pełnomocnikiem ds. ryzyka w kierunku pełnego dostosowania systemu zarządzania ryzykiem do wymogów określonych w m.st. Warszawie,
- zaktualizować pouczenie w Karcie interesanta zgodnie z zapisami wynikającymi z przepisów k.p.a.,
- skutecznie wdrożyć do funkcjonowania adekwatne procedury udostępniania akt w Punkcie Obsługi Mieszkańca, w szczególności z uwzględnieniem odpowiedzialności za weryfikację uprawnień dostępu do akt oraz ich zabezpieczenia w trakcie przeglądania,
- kontynuować działania mające na celu skuteczne zabezpieczenie pomieszczeń służbowych Biura przed dostępem osób nieuprawnionych oraz wzmocnić nadzór nad przestrzeganiem zasad w zakresie zabezpieczenia dokumentacji i dostępu do systemów informatycznych.

Na szczególną uwagę, zasługuje notatka informacyjna z wykonania czynności sprawdzających dotyczących zadania audytowego pn.: „Ocena działań podejmowanych w procesie kontroli zarządczej w zakresie zarządzania mieniem Miasta oraz tzw. procedur reprivatyzacyjnych na przykładzie wybranych jednostek organizacyjnych m.st. Warszawy

i komórek organizacyjnych Urzędu m.st. Warszawy” (AW-AJ.1720.29.2017/CS), przeprowadzonego w BSD w terminie od dnia 28.11.2018 r. do dnia 07.12.2018 r. Audytorzy wewnętrzni pozytywnie ocenili zaangażowanie kierownictwa i pracowników w procesie realizacji rekomendacji. Wszystkie wydane rekomendacje uznano za wdrożone. Należy podkreślić, na wskazany w notatce przez audytorów, zaistniały w dniu 31 lipca 2018 r. incydent zarejestrowany pod nr IB000093, polegający na wyniesieniu przez stronę postępowania administracyjnego, akt nieruchomości ul. Syryńska 4 poza siedzibę Biura, podczas dokonywania w Punkcie Obsługi Mieszkańca wglądu w akta. Akta pozostawały poza siedzibą Biura przez okres 7 dni. w dniu 7 sierpnia 2018 r. akta zostały zwrócone do Biura przez osobę, która je przeglądała.

Przeprowadzone w BGN przed 2016 r. kontrole wewnętrzne dotyczyły pojedynczych postępowań dekretowych, nie obejmując całościowej problematyki związanej z postępowaniami zwrotowymi za nieruchomości dekretowe i wypłacaniem odszkodowań. Wśród przeprowadzonych w latach 2008 - 2015 w BGN audytów, nie było też zadania audytowego, które dotyczyłoby generalnej oceny postępowań administracyjnych prowadzonych w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami oraz dekret. Niemniej jednak na podstawie przeprowadzonych w BGN w latach 2008-2015 zadań audytowych w obszarze gospodarowania nieruchomościami były formułowane istotne oceny dotyczące realizacji zadań przez Biuro. I tak, w sprawozdaniach z audytów wewnętrznych stwierdzono:

- *„(...) system zarządzania i kontroli wewnętrznej w obszarze regulacji stanów prawnych nieruchomości oceniono jako działający w sposób nieefektywny. Wskazano na zidentyfikowane problemy o charakterze systemowym i wysokim poziomie ryzyka, negatywnie wpływające na efektywność realizacji zadań przez Biuro Gospodarki Nieruchomościami i jego Delegatury w Dzielnicach m.st. Warszawy” – „Regulacja stanów prawnych nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem zabezpieczenia wiarygodności m.st. Warszawy”, KW/0942-12/2008,*
- *„(...) proces zbywania nieruchomości nie przebiega w sposób dający gwarancję prowadzenia racjonalnej polityki w audytowanym procesie. Nie można dać zapewnienia, iż istniejące mechanizmy kontroli dają gwarancję prawidłowego funkcjonowania ww. obszaru” - „Prawidłowość zbywania nieruchomości miasta stołecznego Warszawy”, AW/0942-3/2009,*

- „(...) stosowane w BGN zasady postępowania i mechanizmy kontrolne przy wydawaniu decyzji administracyjnych nie gwarantowały efektywnego i skutecznego prowadzenia procesu” - „Wywłaszczenia i odszkodowania”, AW/0942-10/2010,
- „w związku ze wskazanymi słabościami, (...) nie można dać racjonalnego zapewnienia w zakresie efektywnego i skutecznego prowadzenia procesu” - „Proces ustalania i wypłaty odszkodowań z tytułu tzw. Dekretu Bieruta, w świetle wymagań przepisów, w m.st. Warszawie”, AW-ŚP.1720.21.2012,
- „(...) proces wymiany informacji pomiędzy BGN, a innymi komórkami m.st. Warszawy nie przebiegał w sposób w pełni efektywny” – „Ocena współpracy i wymiany informacji pomiędzy jednostkami gospodarowania nieruchomościami, a właściwymi wydziałami urzędów dzielnic oraz merytorycznymi biurami Urzędu m.st. Warszawy w zakresie niezbędnym do realizacji obowiązków wynikających z przepisów prawa”, AW-AJ.1720.34.2013,
- (...) wzmocnienia wymagają mechanizmy kontrolne, informacja i komunikacja oraz monitorowanie badanego obszaru. Może to skutkować konsekwencjami prawnymi oraz finansowymi” – „Ocena stanu realizacji zadań związanych z gospodarowaniem zasobem nieruchomości Skarbu Państwa”, AW-AJ.1720.5.2015.

Ocena stanu wdrożenia rekomendacji z przeprowadzonych w latach 2007 - 2018 w BGN (BSD) zadań audytowych była dokonywana przez Biuro Audytu Wewnętrznego przede wszystkim w oparciu o pisemne wyjaśnienia dyrektorów tych Biur. Należy zwrócić uwagę, na wskazany w sprawozdaniu z audytu nr AW-AJ.1720.31.2016 z dnia 6 lipca 2017 r. czynnik wewnętrzny, dotyczący braku rzetelnego wdrażania przez BGN rekomendacji w zakresie prawidłowego prowadzenia rejestrów i akt spraw, wydanych w wyniku zadania audytowego przeprowadzonego w 2012 r. (tj. „Procesu ustalania i wypłaty odszkodowań z tytułu dekretu, w świetle wymagań przepisów, w m.st. Warszawie”, AW-ŚP.1720.21.2012).

Należy podkreślić, że niektóre problemy były sygnalizowane w kilku sprawozdaniach z audytów, np. w zakresie:

- prawidłowego prowadzenia, udostępniania i zabezpieczania akt postępowań administracyjnych (sprawozdanie: AW-ŚP.1720.21.2012, AW-AJ.1720.31.2016, AW-AJ.1720.29.2017 i notatka informacyjna AW-AJ.1720.29.2017/CS),
- opisów stanowisk pracowników (KW/0942-12/2008, AW/0942-3/2009, AW/0942-10/2010,

- rejestrów wniosków, postępowań (sprawozdanie: AW-ŚP.1720.21.2012, AW/0942-10/2010, AW-AJ.1720.31.2016),
- baz danych (sprawozdanie: KW/0942-12/2008, AW/0942-3/2009, AW-ŚP.1720.21.2012).

Uwzględniając ww. dokumenty z kontroli i audytów wewnętrznych przeprowadzonych w BGN (BSD) Urzędu m.st. Warszawy należy stwierdzić, że kontrola i audyt wewnętrzny nie zostały skutecznie wykorzystane przez Prezydent m.st. Warszawy. Podejmowane działania przez Prezydenta m.st. Warszawy jak i kierownictwo BGN należy ocenić jako niewystarczające, które nie uzdrowiły sytuacji w BGN oraz nie zapobiegły wystąpieniu nieprawidłowości w postępowaniach zwrotowych na masową skalę. Sprawozdanie z zakończonego w 2017 r. zadania audytowego (AW-AJ.1720.31.2016), dotyczącego postępowania w zakresie odszkodowań za wywłaszczenia oraz postępowań związanych ze zwrotami nieruchomości (w rozumieniu u.g.n. oraz dekretu), a dające kompleksową wiedzę Prezydentowi m.st. Warszawy nt. realizacji zadań w BGN zostało przeprowadzone dopiero po informacjach medialnych wskazujących na szereg uchybień w prowadzonych przez to Biuro w postępowaniach reprivatyzacyjnych i odszkodowawczych, tj. po wybuchu w 2016 r. „afery reprivatyzacyjnej”. Doniesienia medialne, zebrania Zespołu Koordynującego, bezpośrednie spotkania z mieszkańcami zreprivatyzowanych kamienic, protesty organizacji społecznych dostarczały – poza relacjami i sprawozdaniami dyrektora BGN – organowi wykonawczemu Miasta informacji o problemach ze zwrotami nieruchomości dekretowych. Mając sygnały z wielu źródeł o nieprawidłowościach w procesach reprivatyzacyjnych, Prezydent Hanna Gronkiewicz-Waltz mogła spowodować wcześniejsze niż w 2016 r. wprowadzenie do planu audytu ww. zadania audytowego lub zlecenia go do realizacji poza planem, bądź przeprowadzenie kontroli kompleksowej analizowanego obszaru. Z nieznanymi przyczyn, nie skorzystała z posiadanych przez organ wykonawczy uprawnień. Krytycznie należy przy tym odnieść się do informacji zawartych w podsumowaniu sprawozdania z przedmiotowego audytu, wskazujących na to, że problemy ze zwrotami nieruchomości warszawskich mają swoje jedyne źródło w BGN. Należy podkreślić, że kwestie reprivatyzacji były na bieżąco omawiane na Zespole Koordynującym, a z zeznań urzędników Miasta jasno wynika, że to Prezydent m.st. Warszawy naciskała na szybką reprivatyzację. w ten zaś sposób mogła doprowadzić do „rozszczelnienia procedur” i błędnych, niewystarczających ustaleń stanu faktycznego oraz stworzenia klimatu do rozwijania się korupcji. Zakończony w 2017 r. audyt wewnętrzny prawidłowo ocenił skalę nieprawidłowości, jednak całkowicie błędnie ocenił źródło patologii.

w sposób nieuprawniony próbuje zdejmować odpowiedzialność z Prezydenta i jej zastępców, obarczając winą jedynie kierownictwo BGN.

6. Samokontrola Prezydenta m.st. Warszawy

6.1. Wnioski i zawiadomienia kierowane do SKO w związku z nieprawidłowościami własnych decyzji.

W okresie **od dnia 5 lutego 2008 r. do dnia 12 lutego 2019 r.** Urząd Miasta m.st. Warszawy zwrócił się do SKO w Warszawie ze **178 (stu siedemdziesięcioma ośmioma) wnioskami** o podjęcie nadzorczego postępowania administracyjnego, celem:

- rozważenia legalności,
- wszczęcia na wniosek postępowania o stwierdzenie nieważności,
- wszczęcia z urzędu postępowania o stwierdzenie nieważności,

względem decyzji Prezydenta m.st. Warszawy lub podległych mu organów, tudzież rewidujących je orzeczeń administracyjnych SKO w Warszawie wydanych w okresie **od dnia 1 lipca 1948 r. do dnia 28 czerwca 2018 r.** w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości warszawskich, z uwagi na:

- skierowanie orzeczenia administracyjnego do osoby zmarłej,
- wadliwe oznaczenie stron postępowania lub nieprawidłowe wykazanie legitymacji określonego podmiotu do udziału w postępowaniu,
- stwierdzenie naruszenia powagi rzeczy osądzonej (*res iudicata*),
- wadliwe, niezgodne ze stanem faktycznym oznaczenie nieruchomości,
- wydanie orzeczenia administracyjnego zmieniającego decyzje o charakterze związanym, zamiast uznaniowego i ograniczenie zakresu zmian do wskazania innej strony niż występująca w decyzji pierwotnej,
- materializację podstaw prawnych, stypizowanych w art. 156 § 1 k.p.a., innych aniżeli wymienione powyżej.

W okresie między **5 lutego 2008 r. a 12 lutego 2019 r.** Urząd m.st. Warszawy skierował do SKO w Warszawie **49 wniosków** o wszczęcie postępowania o stwierdzenie nieważności lub o rozważenie wszczęcia z urzędu postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy lub podległych mu organów, bądź rewidującego ich decyzje SKO w Warszawie, wydanych w okresie od dnia 23 września 1961 r. do dnia 18 grudnia 2015 r. w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do

nieruchomości warszawskich, **z uwagi na skierowanie poniżej wymienionych decyzji do osoby zmarłej.**

W okresie między **12 lutego 2009 r. a 21 lutego 2019 r.** Urząd m.st. Warszawy skierował do SKO w Warszawie **43 wnioski** o wszczęcie postępowania o stwierdzenie nieważności lub o rozważenie wszczęcia z urzędu postępowania o twierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy lub podległych mu organów, bądź rewidującego ich decyzje SKO w Warszawie, wydanych w okresie od dnia 9 stycznia 1980 r. do dnia 15 stycznia 2016 r. w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości warszawskich, **z uwagi na wadliwe oznaczenie stron postępowania lub nieprawidłowe wykazanie legitymacji do udziału w postępowaniu.**

W okresie między **27 lipca 2012 r. a 6 marca 2019 r.** Urząd m.st. Warszawy skierował do SKO w Warszawie **10 wniosków** o wszczęcie postępowania o stwierdzenie nieważności lub o rozważenie wszczęcia z urzędu postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy lub podległych mu organów, bądź rewidującego ich decyzje SKO w Warszawie, wydanych w okresie od dnia 17 czerwca 1982 r. do dnia 22 lipca 2018r. w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości warszawskich, **z uwagi na stwierdzenie naruszenia powagi rzeczy osądzonej (*res iudicata*) poprzez wydanie poniżej wymienionych decyzji.**

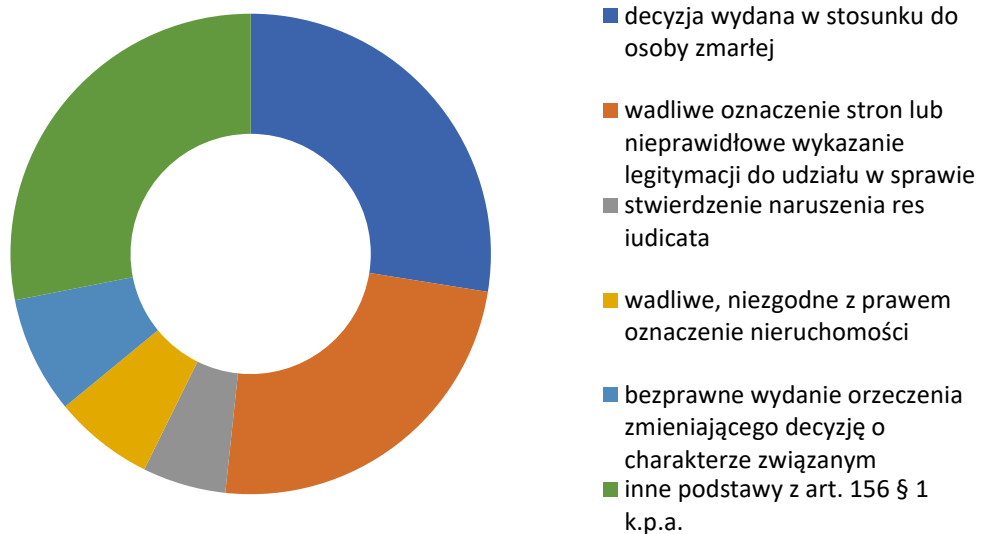
W okresie między **27 lipca 2014 r. a 9 stycznia 2019 r.** Urząd m. st. Warszawy skierował do SKO w Warszawie **12 wniosków** o wszczęcie postępowania o stwierdzenie nieważności lub o rozważenie wszczęcia z urzędu postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy lub podległych mu organów, bądź rewidującego ich decyzje SKO w Warszawie, wydanych w okresie od dnia 27 kwietnia 1971 r. do dnia 31 marca 2016 r. w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości warszawskich, **z uwagi na wadliwe, niezgodne ze stanem faktycznym oznaczenie nieruchomości objętych poniżej wymienionymi orzeczeniami administracyjnymi.**

W okresie między **9 listopada 2017 r. a 11 września 2018 r.** Urząd m.st. Warszawy skierował do SKO w Warszawie **14 wniosków** o wszczęcie postępowania o stwierdzenie nieważności lub o rozważenie wszczęcia z urzędu postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy lub podległych mu organów, bądź rewidującego ich decyzje SKO w Warszawie wydanych w okresie od dnia 21 lutego 2000 r. do dnia 26 listopada 2015 r. w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości warszawskich, **z uwagi na wydanie orzeczenia administracyjnego zmieniającego decyzje o**

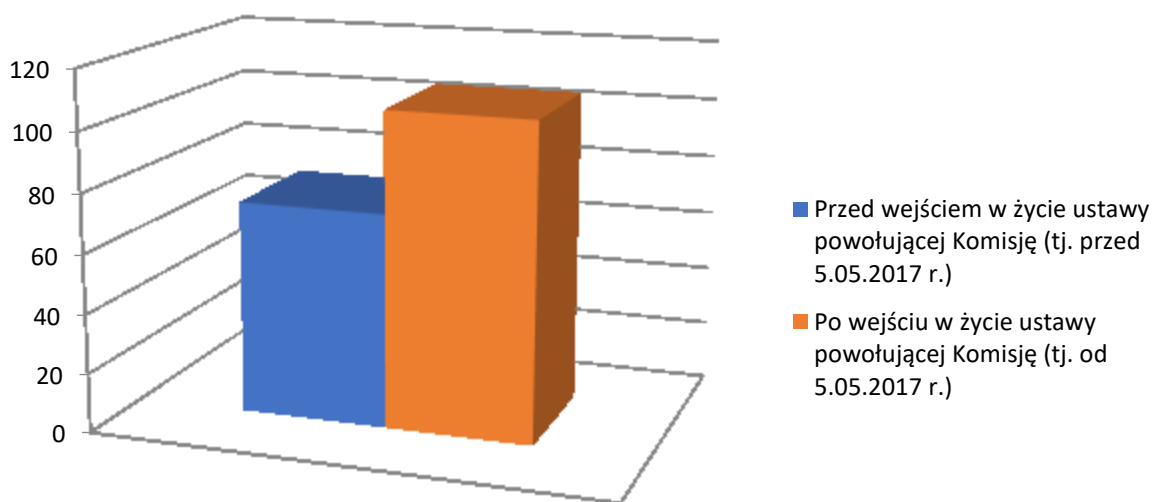
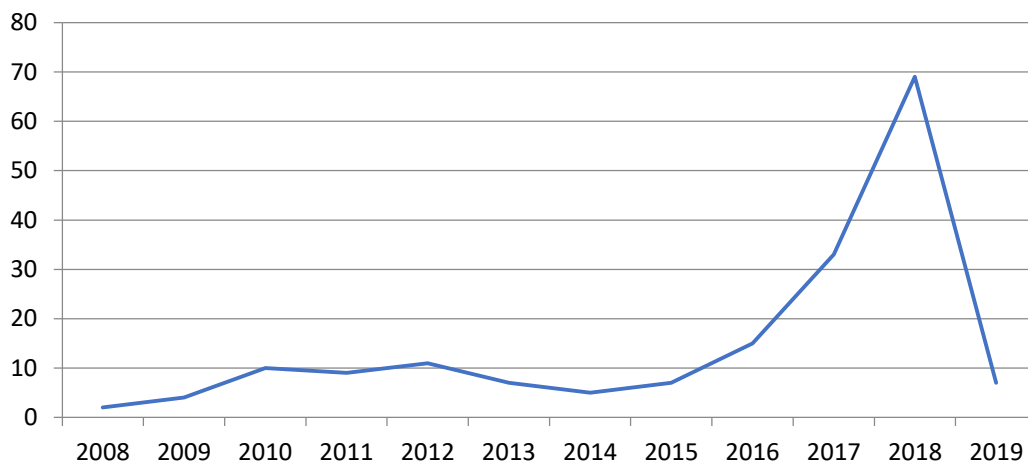
charakterze związanym, zamiast uznaniowego i ograniczenie zakresu zmian do wskazania innej strony, niż występująca w decyzji pierwotnej.

W okresie między **17 grudnia 2008 r. a 5 września 2018 r.** Urząd m.st. Warszawy skierował do SKO w Warszawie **50 wniosków** o wszczęcie postępowania o stwierdzenie nieważności lub o rozważenie wszczęcia z urzędu postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m. st. Warszawy lub podległych mu organów, bądź rewidującego ich decyzje SKO w Warszawie wydanych w okresie od dnia 1 lipca 1948 r. do dnia 1 lutego 2016. w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości warszawskich, **z uwagi na materializację podstaw prawnych, o których mowa w art. 156 § 1 k.p.a., a nie wymienionych powyższej.**

Podstawy wniosków o stwierdzenie nieważności decyzji Urzędu m.st. Warszawy



Wnioski Urzędu m.st. Warszawy o stwierdzenie nieważności decyzji reprivatyzacyjnych



Od momentu powołania Komisji (tj. od dnia 5 maja 2017 r. – data wejścia w życie ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa), Prezydent m.st. Warszawy zwrócił się do SKO w Warszawie ze **106 wnioskami** o stwierdzenie nieważności wydanych przez siebie decyzji, na podstawie dekretu lub o podjęcie nadzorczego postępowania administracyjnego celem ich rewizji, z uwagi na zaistniałe wady prawne.

W okresie, nieco ponad 2 lat działalności Komisji (od dnia 5 maja 2017 r. do daty sporządzenia niniejszego raportu) Urząd m.st. Warszawy skierował do SKO w Warszawie około **60 %** spośród całości wystosowanych wniosków. Konstatacja ta prowadzi do stwierdzenia, że po wejściu w życie ustawy z dnia 9 marca 2017r., a tym samym po dacie ukonstytuowania się Komisji, m.st. Warszawa wyraźnie zintensyfikowało swoje działania, zmierzające do wyeliminowania z obrotu prawnego owych wydanych przez siebie, a rozpoznanych jako wadliwe decyzji reprivatyzacyjnych.

Wnioski Prezydenta m. st. Warszawy, inicjujące rewizję decyzji reprivatyzacyjnych w kontekście zaistniałych przy ich wydawaniu nieprawidłowości, obejmowały orzeczenia administracyjne m.in., do nieruchomości względem których postępowanie przed Komisją toczy, bądź toczyło się, a obecnie zostało zakończone wydaniem decyzji, tj.:

- ul. Chmielna 70 – postępowanie zakończone wydaniem decyzji;
- ul. Dahlberga 5 – postępowanie zakończone wydaniem decyzji;
- ul. Łochowska 38 – postępowanie zakończone wydaniem decyzji;
- ul. Majowa 4 (d. Ogińskiego 60) – postępowanie rozpoznawcze w toku;
- ul. Mokotowska 8 – postępowanie zakończone wydaniem decyzji;
- ul. Nieborowska 13 – postępowanie zakończone wydaniem decyzji;
- ul. Nieborowska 15 – postępowanie zakończone wydaniem decyzji;
- al. Niepodległości 151 – postępowanie zakończone wydaniem decyzji;
- ul. Nowy Świat 24 – aktualnie sprawa na etapie czynności sprawdzających;
- ul. Puławska 137 – postępowanie rozpoznawcze w toku;
- ul. Polna 46 – postępowanie zakończone wydaniem decyzji;
- ul. Senatorska 9 – postępowanie zakończone wydaniem decyzji.

Warto również podkreślić, że w żadnej ze spraw prowadzonych do powyżej wymienionych nieruchomości, Prezydent m.st. Warszawy nie informował Komisji o rozpoznanych przez siebie nieprawidłowościach. Czynności sprawdzające, a w dalszej

kolejności postępowanie rozpoznawcze każdorazowo podejmowane było w wyniku informacji zaczerpniętych w wyniku ustaleń i analiz własnych Komisji. Z kolei informację, co do spraw, w których Prezydent m.st. Warszawy składał przedmiotowe wnioski pochodziły z ustaleń poczynionych w ramach kompetencji Komisji we współpracy z SKO w Warszawie.

Powyższe wskazuje na doniosłą wartość działalności prowadzonej przez Komisję, zarówno w aspekcie prowadzonych postępowań administracyjnych i ich konsekwencji prawnych ukierunkowanych na odwrócenie negatywnych skutków niezgodnych z prawem reprivatyzacji, jak również pozytywnego oddziaływania na Urząd m.st. Warszawy, dopingującego do wnikliwej weryfikacji uprzednio wydawanych przez tenże organ decyzji reprivatyzacyjnych.

6.2. Wnioski i zawiadomienia kierowane do Prokuratury w związku z nieprawidłowościami własnych decyzji.

W toku procesu reprivatyzacyjnego, prowadzonego w oparciu o przepisy dekretu, dochodziło do przestępstw takich jak fałszowanie dokumentów, nadto do nieprawidłowości proceduralnych w trakcie postępowania administracyjnego oraz naruszeń mających związek z nadużyciem praw podmiotowych w obrocie cywilnoprawnym, a także naruszeń godzących w interes społeczny, polegających na pozbawianiu uprawnień osób zamieszkujących nieruchomości objęte postępowaniem reprivatyzacyjnym. w efekcie tych naruszeń dochodziło do przeniesienia własności lub ustanowienia użytkownika wieczystego w odniesieniu do nieruchomości komunalnych w stosunku do osób, które nigdy nie były właścicielami tych nieruchomości. Wydawane decyzje administracyjne, były też podstawą zasądzenia roszczeń odszkodowawczych w znacznych rozmiarach.

Potrzeba zapewnienia należytej ochrony praw lokatorów jest szczególnie widoczna na tle tych stanów faktycznych, w których doszło do wydania decyzji reprivatyzacyjnych w stosunku do osób masowo skupujących roszczenia do nieruchomości warszawskich. w nieruchomościach tych zaczęły występować na masową skalę rażące naruszenia praw lokatorskich zmierzające do nękania tych osób i bezprawnego usuwania ich z lokalu. Skala tego zjawiska została dopiero ujawniona w toku prac prowadzonych przez Komisję do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o Komisji, jednym z podstawowych zadań Komisji jest wyjaśnianie nieprawidłowości i uchybień w działalności organów i osób prowadzących postępowania w przedmiocie wydawania decyzji reprivatyzacyjnych, dotyczących

nieruchomości warszawskich oraz występowanie do właściwych organów w razie stwierdzenia w toku postępowania przed Komisją istnienia okoliczności sprzyjających wydawaniu decyzji reprivatyzacyjnych z naruszeniem prawa lub popełnianiu przestępstw bądź utrudniających ich ujawnianie.

Zanim jednak nastąpiło powołanie Komisji, w reakcji na liczne doniesienia medialne ukazujące się od 2016 r., Urząd m.st. Warszawy kierował zawiadomienia do prokuratury o możliwości popełnienia przestępstwa w zakończonych postępowaniach reprivatyzacyjnych. Przy czym już w 2007 r., wraz z powołaniem WSL w związku ze sprawą nieruchomości przy ul. Nabelaka 9, zaistniały oczywiste przesłanki do podjęcia zdecydowanych działań w celu wyjaśnienia wszelkich nieprawidłowości dotyczących zwrotów nieruchomości.

Zatem opierając się tylko na wiedzy powszechnie dostępnej, istniały przesłanki do wznowienia postępowania zakończonych wydaniem decyzji zwrotowych lub odszkodowawczych. Jednak dopiero po wybuchu tzw. afery reprivatyzacyjnej zaczęto pieczołowicie analizować zgromadzone w sprawach dokumenty.

Wśród 55 złożonych od kwietnia 2016 r. zawiadomień 9 dotyczyło niedołożenia należytej staranności związanej z rozpatrywaniem kwestii objęcia byłego właściciela unormowaniami układów indemnizacyjnych. Takie skonstruowanie zawiadomień przez Prezydenta m.st. Warszawy służyć mogło jako zabieg maskowania niedopatrzeń urzędników wydających decyzje reprivatyzacyjne. Posiadali oni bowiem wiedzę o zawartych układach indemnizacyjnych, tym samym powinni oni wydać decyzję reprivatyzacyjną innego kształtu. Brak profesjonalizmu w działaniu urzędników ratusza, doprowadził do utraty działek wartych dziesiątki milionów złotych, tym samym zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa przez urzędników MF, służyć miało najpewniej zatuszowaniu własnej nieudolności oraz popełnionych błędów.

Wskazać należy, że w **15 zawiadomieniach nie zastały jednoznacznie wskazane kwalifikacje prawne czynów zabronionych.** w jednym z nich nie stwierdzono żadnych konkretnych okoliczności, które świadczyłyby o jakichkolwiek nieprawidłowościach przy reprivatyzacji nieruchomości. Opierało się ono na wyjątkowo lakonicznych, pobieżnych i ogólnych stwierdzeniach. Jaskrawym tego przykładem jest **zawiadomienie dotyczące postępowań prowadzonych z udziałem Marzeny K i Roberta N** . Nie zawierało ono żadnych dowodów ani ustaleń poczynionych przez Urząd m.st. Warszawy w sprawie popełnianych przestępstw, co pozostaje w oderwaniu od decyzji wyrządzających wielomilionowe szkody w mieniu m.st. Warszawy, wydawanych na rzecz

osób wręczających urzędnikom korzyści majątkowe znacznej wartości.

W przedmiotowym zawiadomieniu nie wskazano okoliczności wskazujących na ziszczenie się w sprawach z udziałem Marzeny K i Roberta N przesłanek do wszczęcia śledztwa przez Prokuraturę. Zawiadamiający nie wskazał jakichkolwiek dowodów potwierdzających rzekome „nielegalne związki tworzone z udziałem urzędników Urzędu m.st. Warszawy”, ustalone „w związku ze szczegółową analizą sprawdzającą”, wywołaną „doniesieniami”.

Podkreślić należy, że **działanie Urzędu m.st. Warszawy wielokrotnie miało charakter pozorny i nie stanowiło faktycznej próby wyjaśnienia nieprawidłowości przy reprivatyzacjach, pomimo deklarowanego zamiaru współpracy z Prokuraturą.** Zatem zawiadomienia te, w ocenie Komisji, zostały złożone wyłącznie ze względów ostrożnościowych.

Wśród tych zawiadomień znalazło się również sześć takich, które polegały wyłącznie na dalszym przekazaniu informacji spływających do Urzędu m.st. Warszawy od innych osób fizycznych i organizacji. Konieczność wniesienia tych zawiadomień podyktowana była faktem wpłynięcia pism i maili (jak przy zawiadomieniu dot. nieruchomości położonej przy ul. Tykocińskiej 30 i 40, przy ul. Zgody 4, ul. Smolnej 13 czy ul. Schroegera 72), nie zaś potrzebą wyjaśnienia sprawy. w zawiadomieniach tych nie sformułowano bowiem żadnych zarzutów do pracy urzędników Urzędu m.st. Warszawy, przerzucając tym samym cały ciężar postępowania dowodowego na Prokuraturę.

Działanie to miało wyłącznie charakter pozorny i nie stanowiło faktycznej próby wyjaśnienia nieprawidłowości przy niniejszych reprivatyzacjach. Skutkowało ponadto, przeciągnięciem w czasie pracy Prokuratury, obciążonej koniecznością uzupełniania materiału dowodowego w sprawach. Nasuwają się zatem wątpliwości co do rzeczywistych intencji składających tego typu zawiadomienia. **Niewątpliwie stanowiły one swoiste alibi dla Prezydenta m.st. Warszawy w przypadku kierowanych pod jego adresem zarzutów bierności.**

W trzech zawiadomieniach podniesiono kwestię ustanawiania kuratorów dla osób nieżyjących, natomiast w jednym zawiadomieniu wymieniono zbiorczo postępowania, w których występowała sytuacja reprezentowania strony przez kuratora dla osoby nieznanej z miejsca pobytu.

Podnieść należy, że w zawiadomieniach zawierających kwalifikację karną czynów zabronionych, podniesiono podejrzenie popełnienia następujących przestępstw:

- 2 razy przyjęcie korzyści majątkowej lub osobistej (art. 228 k.k.) przez pracowników Urzędu m.st. Warszawy,
- 29 razy przekroczenie uprawnień lub niedopełnienie obowiązków przez pracowników Urzędu m.st. Warszawy (231 § 1 i 2 k.k.),
- 6 razy podrobienie lub przerobienie dokumentów w celu użycia za autentyczny (art. 270 § 1 k.k.),
- 2 razy wyłudzenie poświadczenia nieprawdy przez podstępne wprowadzenie w błąd funkcjonariusza publicznego lub innej osoby upoważnionej do wystawienia dokumentu (art. 272 k.k.),
- 9 razy doprowadzenie innej osoby do niekorzystnego rozporządzenia własnym lub cudzym mieniem za pomocą wprowadzenia jej w błąd albo wyzyskania błędu lub niezdolności do należytego pojmowania przedsiębranego działania, w tym w stosunku do mienia znacznej wartości (art. 286 § 1 k.k. w tym w zw. z art. 294 k.k.),
- 15 razy nadużycie udzielonych uprawnień lub niedopełnienie ciążącego obowiązku przez osoby obowiązane na podstawie przepisu ustawy, decyzji właściwego organu lub umowy do zajmowania się sprawami majątkowymi lub działalnością gospodarczą osoby fizycznej, prawnej albo jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej (art. 296 k.k.).

Składane zawiadomienia stanowiły wielokrotnie próbę personifikacji afery reprivatyzacyjnej, poprzez wskazanie na osoby składające ostatni podpis na decyzjach zwrotowych. Wszelkie decyzje reprivatyzacyjne były przy tym wydawane z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy. **Przypisywanie odpowiedzialności wąskiej grupie pracowników BGN, stanowi próbę odciążenia się Prezydenta m.st. Warszawy i poniekąd potępienia niezgodnego z prawem działania podległych mu urzędników. w rzeczywistości zaś świadczy o rażącym braku odpowiedzialności i pozbawieniu właściwego nadzoru nad procesem reprivatyzacji.** w zawiadomieniach wskazano również na sprzyjające popełnieniu przestępstwa okoliczności prawne, zaniedbania ze strony sądów ustanawiających kuratorów dla osób nieżyjących (m.in. dotyczy nieruchomości przy ul. Obozowej, Płockiej, Gostyńskiej), a także organów państwowych, w tym MF, jak w przypadku nieruchomości przy ul. Chmielnej 70.

Zwrócić również należy uwagę na **niekonsekwencję w działaniu m.st. Warszawy**, które każdorazowo składa skargi do WSA w Warszawie na decyzje Komisji, jednocześnie

podzielając jej stanowisko w zawiadomieniach do prokuratury. Jak wynika bowiem z pism Burmistrza Dzielnicy Wola (m.in. dotyczących ul. Dahlberga), istotnym elementem decyzji zwrotowej była analiza – kwestionowanej w postępowaniach sądowych – przesłanki posiadania. Powołuje się on przy tym na stanowiska wyrażone w orzecznictwie NSA (wyrok z dnia 25 lutego 1999 r., sygn. akt IV SA 1678/97) oraz TK (wyrok z 19 lipca 2016 r., sygn. Kp 3/15), który wskazuje, iż prawodawca przyznał bowiem roszczenia restytucyjne tylko osobom, które zachowały faktyczne władztwo nad gruntem, które mogło przejawiać się w różny sposób, np. poprzez współfinansowanie odbudowy, zamieszkiwanie w lokalu czy płacenie danin publicznych.

Zatem opisane zaniechania m.st. Warszawy w wyjaśnianiu nieprawidłowości przy reprivatyzacji znacząco odbiegają od działań Komisji, które mają na celu przywrócenie sprawiedliwości, bezpieczeństwa, zaufania obywateli do organów władzy publicznej poprzez odwrócenie negatywnych skutków niezgodnej z prawem reprivatyzacji.

6.3. Wnioski i zawiadomienia kierowane do Prokuratury w zakresie spraw objętych indemnizacją

Celem układów indemnizacyjnych zawieranych przez Polskę po II Wojnie Światowej było zaspokojenie roszczeń odszkodowawczych tych państw i ich obywateli m.in. z tytułu przeprowadzonej nacjonalizacji lub wywłaszczenia. Układy te miały charakter umów międzynarodowych i wchodziły w życie w dniu ich podpisania lub potwierdzenia spełnienia wymogów krajowych związania się nimi. Układy indemnizacyjne zawarte przez PRL nie zostały poddane procedurze ratyfikacyjnej, natomiast każdy z nich zostały wykonane, tj. przekazano w całości uzgodnione sumy ryczałtowe.

Istotą układów indemnizacyjnych było ostateczne uregulowanie przez dane państwo wszelkich roszczeń, jakie ze strony innego państwa – strony układu – mogły być wysuwane ze względu na dokonaną w Polsce nacjonalizację lub wywłaszczenie. Na mocy tych układów Państwo Polskie wypłacało innemu państwu sumę ryczałtową („globalną sumę odszkodowawczą”), państwo zaś, które sumę taką otrzymało w ramach własnej odpowiedzialności, zaspokajało roszczenia odszkodowawcze własnych obywateli. Po przekazaniu całej sumy ryczałtovej roszczenia takie uznano za zaspokojone, a Państwo Polskie zostało zwolnione z odpowiedzialności odszkodowawczej w stosunku do takiego państwa, jego obywateli i osób prawnych. Wszelkie zobowiązania w tej mierze przeszły bowiem na mocy układu na państwo, które otrzymało „globalną sumę odszkodowawczą”.

Zwolnienie Polski z odpowiedzialności odszkodowawczej objęło wszystkie roszczenia objęte układami i ma charakter bezterminowy²⁷⁶. Jak zauważył WSA w Warszawie w wyroku z dnia 14 grudnia 2016 r., sygn. akt I SA/Wa 1012/16, kwestią bezpośrednio związaną z układami indemnizacyjnymi była regulacja stanów prawnych przejmowanych nieruchomości.

W latach 2003-2016 Prezydent m.st. Warszawa wydał 14 decyzji reprivatyzacyjnych, w których występował problem indemnizacji (szczegółowy wykaz nieruchomości w tabelkach poniżej), w tym 9 decyzji, w których Minister Finansów, działając na podstawie art. 1, art. 2 i art. 5 ust. 2 ustawy o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w związku z Protokołem (podpisanym przez wskazane państwo) oraz na podstawie art. 104 k.p.a. wydał decyzje stwierdzające przejście na rzecz SP prawa własności nieruchomości położonych w Warszawie przy ulicy: Szara/Czerniakowska, Rozbrat, Twarda 8, Marszałkowska 141, Gagarina 35 (d. Podchorążych 101), Chmielna 2, Chmielna 70, w związku z przyznaniem na mocy protokołu (podpisanego z odpowiednim państwem) byłym właścicielom tych nieruchomości odszkodowania za ich utratę.

²⁷⁶vide J. Barcz, Opinia prawna w sprawie relacji między układami indemnizacyjnymi zawartymi przez Polskę dwunastoma państwami zachodnimi a dekretem z dnia 6 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, ze szczególnym uwzględnieniem aspektów międzynarodowych, publ. <https://www.um.warszawa.pl/sites/all/files/download> (data dostępu 10.09.2019 r.)

**LISTA SPRAW ZAKOŃCZONYCH WYDANIEM DECYZJI ZWROTOWEJ,
w KTÓRYCH ZOSTAŁA WYDANA DECYZJA INDEMNIZACYJNA PRZEZ
MINISTRA FINANSÓW**

l.p.	adres nieruchomości	data wydania decyzji	decyzja Ministra Finansów	UWAGI
I	Szara/Czerniakowska	23.07.2010r. Nr 283/GK/DW/2010	TAK	Decyzja Komisji z dnia 27.06.2018r. KR III R 21b/17 Decyzja Komisji z dnia 27.06.2018r. KR III R 21c/17
2.	Rozbrat	23.07.2010r. Nr 282/GK/DW/2010	TAK	Decyzja Komisji z dnia 27.06.2018r. KR III R 21a/17
3.	Chmielna 70	16.10.2012r. nr 454/GK/DW/2012 15.11.2012r. nr 496/GK/DW/2012	TAK 28.10.2016r	Decyzja Komisja z dnia 27.07.2017r. R 8/17
4.	Marszałkowska 141	07.02.2014r. nr 28/GK/DW/2014	TAK 28.02.2010r.	Postępowanie przed Komisją w toku – KR III 28/18.
5.	Twarda 8	25.06.2014r. nr 246/GK/DW/2014	TAK 25.06.2010r.	Decyzja Komisji z dnia 10.07.2017r. R 1/17
6.	Gagarina 35 (d. Podchorążych 101)	26.09.2014r. nr 461/GK/DW/2014	TAK	
7.	Chmielna 2	31.03.2016r.	TAK	

Prezydent m.st. Warszawy w sprawach dotyczących nieruchomości warszawskich położonych przy ul. Szarej/Czerniakowskiej, Rozbrat, Marszałkowskiej 141 wydał decyzje reprivatyzacyjne, pomimo nieustalenia okoliczności związanych z przyznaniem, na podstawie przepisów odrębnych, świadczeń w związku z przejściem własności nieruchomości.

W przypadku nieruchomości położonej przy ul. Chmielnej 70, Prezydent m.st. Warszawy całkowicie pominął problem indemnizacji, wskazując, iż przy wydaniu decyzji reprivatyzacyjnych nie posiadał wiedzy o umieszczeniu dawnego właściciela nieruchomości Jana Henryka H M , na liście beneficjentów układu indemnizacyjnego z Danią. Tymczasem okoliczność objęcia go układem indemnizacyjnym była badana przez Prezydent m.st. Warszawy. w opinii prawnej sporządzonej przez prof. dr hab. Marka Chmaja – na zlecenie m.st. Warszawy – stwierdzono, że zapłata odszkodowania na rzecz państwa strony umowy międzynarodowej zwalniała SP z odpowiedzialności względem cudzoziemców. Przy tym podkreślono, że zwolnienie z odpowiedzialności należy interpretować szeroko. Państwo Polskie zwolniło się z odpowiedzialności z tytułu roszczeń za znacjonalizowane mienie na podstawie odszkodowania zapłaconego na rzecz państw stron traktatów indemnizacyjnych niezależnie od kwot realnie wypłaconych przez państwa strony traktatów na rzecz swoich obywateli (opinia prawna z dnia 4 listopada 2016 r.). Powyższe ustalenia znalazły odzwierciedlenie również w przygotowanej przez Prokuraturę Regionalną we Wrocławiu analizie wpływu układów indemnizacyjnych na odpowiedzialność Polski za nacjonalizację gruntów warszawskich. Opierając się na orzecznictwie sądowym oraz TK wywiedziono, że w związku z samym zawarciem układów indemnizacyjnych istnieje podstawa do zwolnienia Polski z odpowiedzialności odszkodowawczej za znacjonalizowane mienie (analiza z dnia 23 czerwca 2017 r.).

Na szczególną uwagę w celu wyjaśnienia sprawy objęcia układem indemnizacyjnym roszczeń w sprawie dotyczącej Chmielnej 70, zasługują zeznania Krzysztofa Ś złożone przez Komisją na rozprawie w dniu 13 lipca 2017r. Zeznał on m.in., że: „(...) w lutym bądź marcu 2011 roku do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy wpływa pismo z Ministerstwa Finansów wraz z załącznikiem. Załącznik stanowi płyta CD zawierająca wykazy beneficjentów trzech układów indemnizacyjnych. Był to układ indemnizacyjny z Francją, Danią i Holandią. To pismo zostało zadekretowane na mnie, po kilku dniach od jego wpływu pani naczelnik Gertruda J -F drogą mailową zawartość tej płyty przekazała do, bodajże kilkudziesięciu pracowników w Biurze Gospodarki Nieruchomościami. To był krótki mail. Zawartość płyty stanowiła załącznik do tego maila. Także wiedza o tym, że coś wpłynęło

i takowe listy były była powszechna." w dalszej kolejności wspomniany świadek zeznał: *„(...) Polecono mi w drodze służbowej, żeby te dokumenty tam wpiąć (do segregatora), gdyż no nie jest dobrym, żeby pełnomocnicy zawodowi widzieli wykaz tych wszystkich beneficjentów, no jest to informacja niekoniecznie jawna (...).”* Z kolei obecny Dyrektor BSD Piotr Rodkiewicz, odpowiadając na pytanie Przewodniczącego Komisji Patryka Jakiego, kto i ile osób wiedziało w 2011 r. o wspomnianej płycie zawierającej wykazy beneficjentów trzech układów indemnizacyjnych, poinformował: *„(...) wszyscy pracownicy BGN zostali poinformowani mailem pani Gertrudy J -F , że taka płyta wpłynęła”.* Jak wynika dalej z treści zeznań świadka Krzysztofa Ś odnoszących się do faktu, że Jan H M został objęty umową indemnizacyjną, zauważyć należy, że wskazał on na okoliczność przekazania tej informacji swojemu kierownikowi, Mariuszowi P oraz Gertrudzie J -F . Świadek wyjaśnił, że: *„(...) Pierwszą rozmowę z kierownikiem P na temat tej sprawy mam w sierpniu 2010, kiedy mówię mu że, SKO po raz kolejny, jak gdyby nie zajęło się stroną podmiotową postępowania i mimo, że w aktach jest dwa bądź trzy dokumenty wskazujące na to, iż Jan H M mógł mieć, mógł być Duńczykiem. Oni się w ogóle tym nie zajęli. To były właściciel co do dwóch trzecich i sugeruję napisanie pisma w sierpniu 2010 roku do Ministerstwa Finansów odnośnie przyznanego odszkodowania, ewentualnie przyznanego odszkodowania. Na co pan kierownik wtedy mówi tak: napiszmy. To była jego decyzja. Napiszmy."* w treści zeznań świadek stwierdził: *„(...) Dzisiaj bym się pod nią (decyzją reprywatyzacyjną dotyczącą nieruchomości przy ulicy Chmielnej 70) nie podpisał, to mówię z całą odpowiedzialnością (...) Należało poczekać, czy wymóc na Ministerstwie Finansów przeprowadzenie procedury indemnizacyjnej i wtedy wydać decyzję, bądź odmawiającą (...).*

**LISTA SPRAW ZAKOŃCZONYCH WYDANIEM DECYZJI ZWROTOWEJ,
w KTÓRYCH WYSTĘPUJE PROBLEMATYKA INDEMNIZACJI
(DECYZJA MINISTRA FINANSÓW NIE ZOSTAŁA WYDANA)**

l.p.	adres nieruchomości	data wydania decyzji reprivatyzacyjnej	UWAGI
1.	Karowa 14/16	26.09.2009r. nr 287/GK/DW/2009	Postępowanie przed Komisją w toku – KR III R 29/18
2.	Mokotowska 46A	09.01.2012r. nr 24/GK/DW/2012	Decyzja Komisji z dnia 26.03.2019r. KR II R 38/18 Prezydent m.st. Warszawy nie ustosunkował się do zagadnienia indemnizacji.
3.	Poznańska 14	27.06.2013r. nr 213/GK/DW/2013 11.10.2013r. nr 387/GK/DW/2013	Decyzja Komisji z dnia 18.09.2017r. KR R 10/17 Prezydent m.st. Warszawy pomiął zagadnienie indemnizacji.
4.	Kredytowa 6	28.01.2015r. nr 29/GK/DW/2015	Decyzja Komisji z dnia 18.12.2018r. KR II R 34/18 Prezydent m.st. Warszawy nie ustosunkował się do zagadnienia indemnizacji.

Prezydent m.st. Warszawy, w sprawie dotyczącej nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Poznańskiej 14, pomiął całkowicie zagadnienie indemnizacji, mimo, iż zostało przyznane wnioskodawcy oraz jego spadkobiercom, a także beneficjentowi decyzji świadczenie na mocy układów indemnizacyjnych. Z kolei w sprawach dotyczących nieruchomości położonych przy ulicy Mokotowskiej 46A i Kredytowej 6, Prezydent m.st. Warszawy nie poczynił ustaleń celem jednoznacznego stwierdzenia, czy przedmiotowa nieruchomość nie została objęta układem indemnizacyjnym, a zatem czy roszczenie

o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości nie wygasło na podstawie odrębnych przepisów.

**LISTA POSTĘPOWAŃ DEKRETOWYCH w TOKU
W KTÓRYCH ZOSTAŁA WYDANA DECYZJA INDEMNIZACYJNA
PRZEZ MINISTRA FINANSÓW**

l.p.	adres nieruchomości	decyzja Ministra Finansów
1.	Al. Jerozolimskie 47	TAK
2.	Sienna 43	TAK
3.	Sienna 55	TAK
4.	Żabia 7	TAK

6.4. Podsumowanie

W świetle powyższych okoliczności, dojść należy do przekonania, że **Urząd m.st. Warszawy podjął realne działania**, zmierzające do zbadania prawidłowości wydanych przez siebie decyzji reprivatyzacyjnych, **dopiero po powstaniu Komisji i ujawnieniu w toku jej działalności znacznej liczby nieprawidłowości w wydawanych przez Prezydenta decyzjach reprivatyzacyjnych**. Fakt, że Urząd m.st. Warszawy nie podjął wcześniej jakichkolwiek działań w celu przeciwdziałania patologiom w procesie reprivatyzacji znajduje potwierdzenie w opublikowanym w dniu 13 lipca 2016 r. na stronach internetowych Urzędu m.st. Warszawy, liczącym przeszło czterysta stron dokumencie pt. „Biała Księga reprivatyzacji warszawskich nieruchomości”. Pomimo szerokiego ujęcia procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, nie wskazano jednak w powyższym dokumencie na jakiegokolwiek nieprawidłowości dotyczące wydawania przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji dotyczących zwrotu nieruchomości warszawskich. Nie wzbudził zastrzeżeń autorów

„Białej Księgi reprivatyzacji nieruchomości warszawskich” sposób prowadzenia przez pracowników BGN postępowań reprivatyzacyjnych. Nadto krąg podmiotów nie związanych z dawnymi właścicielami, na rzecz których często wydawano decyzje zwrotowe, przenoszące własność nieruchomości wartych wiele milionów złotych, a okoliczności nabywania przez te osoby roszczeń od dawnych właścicieli.

Nawet po ujawnieniu afery reprivatyzacyjnej i utworzeniu Komisji **Urząd m.st. Warszawy nie podjął rzetelnej współpracy z Komisją**, zmierzającej do usunięcia dotychczas ujawnionych nieprawidłowości, ale ograniczył się do kierowania wniosków o wzruszenie swoich własnych decyzji do SKO w Warszawie, nie informując nawet o tym fakcie Komisji.

Dodatkowo, Prezydent złożył szereg skarg do WSA w Warszawie na decyzje wydane przez Komisję w postępowaniach rozpoznawczych oraz wniósł środki odwoławcze w odniesieniu do innych rozstrzygnięć Komisji, jak choćby w odniesieniu do decyzji przyznających odszkodowania i zadośćuczynienie dla lokatorów budynków, którzy zostali pokrzywdzeni w wyniku reprivatyzacji. Takie działania Prezydenta m.st. Warszawy obrazuje dobitnie zamiar ukrycia własnych nieprawidłowości i utrudniania działań Komisji, bez względu na interes społeczny, w tym nawet interes osób najbardziej pokrzywdzonych procederem niezgodnej z prawem reprivatyzacji.

IV. Grupy

Niniejsza część raportu obejmuje opis mechanizmów działania grup, związanych z reprivatyzacją nieruchomości warszawskich w tym: osób fizycznych, podmiotów prawnych oraz osób, działających w charakterze pełnomocników lub kuratorów dla osoby nieznannej z miejsca pobytu. Poniżej wymienione podmioty nadal pojawiają się w szeregu spraw, nad którymi pracuje Komisja.

Ponadto, na gruncie podejmowanych obecnie czynności sprawdzających oraz przeprowadzanych postępowań rozpoznawczych przez Komisję występują również inne osoby fizyczne i prawne, a poniżej niesklasyfikowane, z właściwym dla nich *modus operandi*.

1. Grupa Roberta N

Robert N to jedna z najważniejszych postaci warszawskiej reprivatyzacji, adwokat specjalizujący się w odzyskiwaniu nieruchomości w Warszawie na podstawie tzw. dekretu. Swoją karierę rozpoczynał w kancelarii adwokata Jana S (zob. pkt IV.5. dotyczący Jana S). Współpraca Roberta N z Janem S polegała na

tym, że mieli dzielić się wpływającymi do kancelarii sprawami. Następnie wraz ze swoim przyjacielem ze szkoły średniej Januszem P otworzył własną kancelarię. Jak zeznał podczas przesłuchania przed Komisją: „*Okolo połowy wszystkich prowadzonych spraw w mojej kancelarii zajmowały sprawy reprivatyzacyjne bądź inne, związane z nieruchomościami w Warszawie*”. Jeszcze w okresie pracy u adwokata Jana S do Roberta N zgłosił się dawny spadkobierca warszawskiego generała i ministra spraw wojskowych Tadeusza K , dawnego właściciela wojskowego ośrodka wypoczynkowego „Salamandra” w Kościelisku. Robert N już po otwarciu własnej kancelarii nadal prowadził sprawę. To właśnie w tym czasie Robert N poznał Alinę D , matkę Jakuba R , z którą w późniejszym czasie posiadał na zasadzie wspólności udział w nieruchomości w Kościelisku „Salamandra”.

Robert N i Janusz P we wspólnie prowadzonej kancelarii prowadzili sprawy głównie związane z warszawską reprivatyzacją. w czasie przesłuchania przed Komisją zeznał: „*Wniosek o pierwsze postępowanie reprivatyzacyjne złożyłem w 1999 -2000 r.*” Robert N uczestniczył w około 50 procesach zwrotu nieruchomości. Podczas składania zeznań przed Komisją zeznał: „*że przez 20 lat brał udział w 50 postępowaniach*”. Robert N reprezentował przed urzędem miasta dawnych właścicieli oraz kupców roszczeń, w około 120 sprawach dotyczących zwrotu nieruchomości bądź uzyskania odszkodowania dla siebie i swoich klientów. w około 45 przypadkach sprawy zakończyły się wydaniem decyzji o przekazaniu kamienic i działek w ręce prywatne. Wywalczył dla swoich klientów niemal 130 mln zł odszkodowań, co potwierdził zeznając przed Komisją. Przejął dla klientów i dla siebie ok. 40 kamienic i działek, głównie w centrum Warszawy. Istotnym jest, że działalność Roberta N występującego w sprawie, jako pełnomocnik stron decyzji reprivatyzacyjnych znacząco wzrosła od czasu nawiązania przez niego znajomości z Aliną D , matką Jakuba R i zawarciem z nią tzw. „porozumienia”, podpisanego przez Roberta N .

1.1. Znajomość Roberta N z Aliną D i Jakubem R

Alina D , matka Jakuba R była przeciwnikiem procesowym Roberta N w sprawie spadku po generale Tadeuszu A. K . Według Prokuratury, w maju 2009 r. Alina D zorganizowała w swojej kancelarii spotkanie z Robertem N . To w czasie tego spotkania Alina D poinformowała

Robertu N , że jest matką Jakuba R , który wówczas pełnił funkcję zastępcy dyrektora BGN. Jednocześnie złożyła Robertowi N propozycję korupcyjną. Propozycja zakładała, że za wydanie korzystnej decyzji w sprawie nieruchomości przy ulicy Karowej 14/16, w której Robert N reprezentował swojego klienta, zrzeknie się on części swojego honorarium oraz nakłoni swoją klientkę do sprzedaży nieruchomości „Salamandra”, położonej w Kościelisku. Decyzja w tej sprawie była wstrzymywana przez Jakuba R . Alina D zażądała współpracy Roberta N w sprawie nakłonienia jego klientki do sprzedaży nieruchomości „Salamandra” w Kościelisku na warunkach przez nią zaproponowanych i kupującemu przez nią podstawionemu. Jednocześnie Alina D , czując się poszkodowaną w związku ze sprawą spadkową Tadeusza K , zażądała od Roberta N połowy jego honorarium jakie dostanie za prowadzenie sprawy „Salamandry”, szantażując go równocześnie blokadą spraw reprivatyzacyjnych w BGN, na przebieg których wpływ miał jej syn Jakub R .

Według Prokuratury, w maju 2009 r. Alina D zaproponowała Robertowi N zawarcie „porozumienia”, na mocy którego on i Janusz P , za pośrednictwem Aliny D obiecują udzielić jej synowi, Jakubowi R korzyść majątkową w kwocie 150.000,00 zł, w zamian za ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na nieruchomości położonej przy ul. Karowej 14/16 w Warszawie na rzecz osoby prawnej, której adw. Robert N był pełnomocnikiem, a z którą to spółką sam również współpracował w ramach kancelarii.

Jak wynika dalej z ustaleń Prokuratury, Robert N , po przeanalizowaniu propozycji korupcyjnej Aliny D w czerwcu 2009 r. zgodził się na nią i podpisał dokument tzw. „porozumienie”, w którym nadto zobowiązał się do zapłaty jej połowy wynagrodzenia, jakie uzyska za sprzedaży praw do nieruchomości „Salamandra” położonej w Kościelisku. Początkowo nieruchomość ta należała do rodziców Jakuba R , Aliny D i Wojciecha R w połowie oraz w połowie do Roberta N . Następnie w maju 2012 r. Jakub R zapłacił swoim rodzicom 1.000.000 zł za udziały w nieruchomości „Salamandra” w Kościelisku, na skutek czego stał się udziałowcem w nieruchomości wraz z Robertem N .

Zgodnie z ustaleniami Prokuratury, w dniu 29 czerwca 2009 r. po podpisaniu przez Roberta N tzw. „porozumienia” – Jakub R podpisał decyzję zwrotową na rzecz Plater sp. z o.o. (podmiotu reprezentowanego przez Roberta N , dotyczącą nieruchomości położonej przy ul. Karowej 14/16. Dla Roberta N było to

potwierdzenie słów Aliny D , że współpraca z nią, daje obiecane korzyści w postaci wydawania, wcześniej blokowanych w BGN, decyzji reprivatyzacyjnych podpisywanych, na mocy upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy Hanne Gronkiewicz-Waltz, przez jej syna Jakuba R .

1.2. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Karowej 14/16

Postępowanie w sprawie Karowej 14/16, w związku z faktem, że nieruchomość objęta była układem indemnizacyjnym z Kanadą, jako bezprzedmiotowe powinno zostać umorzone. Jak wynikało z pisma Zastępcy Dyrektora Ministerstwa Finansów z dnia 1 lipca 2008 roku, za nieruchomość położoną przy ul. Karowej 14/16 przyznano na podstawie polsko-kanadyjskiego układu indemnizacyjnego z 1971 r. odszkodowanie Samuelowi H i Paulowi H , zarówno jako spadkobiercom Horacego H , jak i jako jedynym właścicielom przedsiębiorstwa Horacy Heller S.A., posiadającego wyłączne prawo własności do przedmiotowej nieruchomości. Mimo to, Jakub R , wywiązując się z „porozumienia” zawartego z Robertem N , na mocy upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy Hanny Gronkiewicz-Waltz, orzekł w przedmiocie wydania decyzji dotyczącej nieruchomości położonej przy ulicy Karowej 14/16. Jak wynika z zeznań byłych urzędników m.in. Krzysztofa Ś , projekt decyzji w sprawie Karowej 14/16 sporządzony był od 2008 r. i od tego czasu decyzja była blokowana przez Jakuba R . Dopiero po nawiązaniu współpracy korupcyjnej Roberta N z Jakubem R , poprzez Alinę D , na skutek działań Roberta N związanych z nieruchomością „Salamandra”, decyzja w sprawie Karowej 14/16 została wydana jako potwierdzenie nawiązanego „porozumienia” o współpracy.

1.3. Robert N , Marzena K , Grzegorz M , Janusz P , Katarzyna S , Kamila S

Klientami Roberta N byli m.in. jego siostra Marzena K , Katarzyna S (jego partnerka), Janusz P , Kamila S (partnerka Janusza P) oraz Grzegorz M . Wszystkie te osoby występowały w charakterze beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych, zarówno zwrotowych jak i odszkodowawczych.

Grzegorz M był znanym warszawskim adwokatem, od 2004 r. pełnił funkcję Sędziego Dyscyplinarnego Izby Adwokackiej w Warszawie, w latach 2007-2010 pełnił funkcję Wiceprezesa Sądu Dyscyplinarnego, a od 2010 roku pełnił funkcję Prezesa Sądu

Dyscyplinarnego. w dniu 23 kwietnia 2016 r. Grzegorz M został wybrany dziekanem ORA w Warszawie. Zrezygnował z tej funkcji we wrześniu 2016 r. w dniu 2 października 2017 r. CBA dokonało kolejnych zatrzymań w związku z reprivatyzacją nieruchomości przy Placu Defilad 1, dawny adres Chmielna 70. Jedną z osób wówczas zatrzymanych był Grzegorz M²⁷⁷.

Janusz P to wieloletni znajomy Roberta N. Marzena K to siostra Roberta N i była urzędniczka w MS. Z ustaleń Prokuratury wynika, że w ramach reprivatyzacji Marzena K mogła otrzymać korzyść majątkową w wysokości nie mniejszej niż 31.000.000 zł. Marzena K została zatrzymana przez CBA w dniu 13 października 2016 r., a następnie 11 października 2017 r., w związku z reprivatyzacją nieruchomości przy Placu Defilad 1 (dawny adres, Chmielnej 70), na mocy postanowienia SR dla Wrocławia Śródmieścia we Wrocławiu została tymczasowo aresztowana.

1.4. Sprawa działek przy Placu Defilad 1 - dawny adres Chmielna 70

Jedną z najważniejszych spraw w „warszawskiej reprivatyzacji” była sprawa działek przy Placu Defilad 1, dawnej Chmielnej 70, którą Robert N prowadził w charakterze pełnomocnika. Według Prokuratury na przełomie 2009-2010 r. – Alina D złożyła Robertowi N kolejne korupcyjne ultimatum. Razem z synem Jakubem R zażądali połowy udziału w nieruchomości Chmielnej 70, w zamian za wydanie decyzji reprivatyzacyjnej w tej sprawie. Jednocześnie nie przerwano wzajemnej „współpracy” w zakresie innych decyzji, w których Robert N reprezentował strony przed BGN.

Zaznaczyć należy, że sprawa działek przy Placu Defilad 1, dawny adres Chmielna 70 toczyła się w warszawskim ratuszu od kilku lat. Według Prokuratury na przełomie 2009/2010 r., Alina D i Jakub R, będąc zorientowanymi jakie sprawy prowadzi Robert N, oznajmili mu, iż chcą w ramach łapówki 50% udziałów w roszczeniach do nieruchomości położonej przy dawnej ulicy Chmielnej 70. w tym czasie Robert N, Janusz P i Marzena K starali się skupić roszczenia do ww. nieruchomości od prawowitych spadkobierców dawnych właścicieli. w 2011 r. do sprawy przystąpił Marcin M, którego reprezentował adwokat Andrzej M. w toku postępowania zakwestionowali oni roszczenia J.H.H.M – obywatela Dani, których to spadkobierców

²⁷⁷ <https://www.tvp.info/34323424/ciag-dalszy-afery-chmielnej-70-izba-adwokacka-podejmiem-dzialania-ws-mec-grzegorza-m> (data dostępu 10.09.2019 r.)

reprezentował z kolei Robert N . Przystąpienie do sprawy Marcina M spowodowało z kolei intensyfikację działań ze strony Aliny D i Jakuba R , którzy zarzucili Robertowi N zbytnią opieszałość w skupowaniu roszczeń i zakończeniu sprawy.

Według Prokuratury, w maju 2012 r. Jakub R i Alina D wprowadzili do sprawy Grzegorza M , wówczas Prezesa Sądu Dyscyplinarnego ORA w Warszawie, obecnie byłego dziekana ORA w Warszawie. Grzegorz M nawiązał kontakt z Robertem N i przekazał mu informacje od Jakuba R i Aliny D , że wydanie decyzji zwrotowej w sprawie Chmielnej 70, uzależnione jest od udzielenia przez Roberta N , Janusza P i Marzeny K korzyści majątkowej w wysokości nie niższej niż 31.260.000,00 zł, w postaci połowy udziału w prawach majątkowych i roszczeniach do rzeczonyj nieruchomości, po ich uprzednim, całkowitym przejęciu od spadkobierców. w tym czasie, doszło również do zawarcia fikcyjnej umowy kupna sprzedaży, na mocy której Robert N pisemnie oświadczył, że przyjął od Grzegorza M łączną kwotę w wysokości 1.425.000,00 zł, stanowiącą równowartość określonej umownie ceny sprzedaży połowy spadku, w skład którego wchodziły prawa i roszczenia do „Nieruchomości Nr 1545 w mieście stołecznym Warszawie” przy ul. Chmielnej 70, pomimo tego, że wiedział, iż do zapłaty powyższej ceny nigdy nie doszło. w wyniku tej umowy, Grzegorz M wszedł w miejsce przyszłego nabywcy tych roszczeń. Następnie w dniu 27 września 2012 r. – pod pozorem zawarcia przyrzeczonej umowy nabycia spadku za kwotę określoną tym razem w wysokości 1.175.000,00 zł (akt notarialny nr Repertorium A 10002/2012), Jakub R przejął za pośrednictwem Grzegorza M połowę udziału w „Nieruchomości Nr 1545 w mieście stołecznym Warszawie” przy ul. Chmielnej 70, o wartości nie mniejszej niż 31.260.000 zł. Następnie w dniu 5 października 2012 r., nastąpiło nabycie pozostałej części udziału do tej samej nieruchomości przez Janusza P i Marzenę K , za kwotę 3.285.000,00 zł, na podstawie umowy sprzedaży spadku – nr Repertorium A

W wyniku powyższych działań, zgodnie z wcześniejszymi uzgodnieniami, w październiku 2012 r. doszło do wydania decyzji reprivatyzacyjnej przez Jakuba R , działającego na mocy upoważnienia udzielonego przez Hannę Gronkiewicz-Waltz, a w listopadzie 2012 r. do wydania kolejnej decyzji w tej sprawie. Sporządzenie projektów decyzji końcowych osobiście nadzorował Jakub R . w listopadzie 2012 r. i grudniu 2012 r. na mocy aktów notarialnych doszło do wykonania ostatecznych decyzji.

Projekty obu tych decyzji na polecenie Jakuba R. przygotował Krzysztof Ś. w obu decyzjach prawo użytkowania wieczystego do nieruchomości położonej w bezpośrednim sąsiedztwie PKiN, ustanowiono na rzecz mocodawców Roberta N., tj. Grzegorza M. (w udziale 1/2 części), Marzeny K. (w udziale 1/4 części), i Janusza P. (w udziale 1/4 części).

Krzysztof Ś. po wydaniu decyzji został dyscyplinarnie zwolniony przez Hannę Gronkiewicz-Waltz, która poinformowała media, że urzędnik sporządzający decyzję zataił przed nią informacje o dokumentach otrzymanych z MF. Jednakże jak wynika z zeznań Krzysztofa Ś., złożonych przed Komisją, wiedza o nieruchomościach objętych układami indemnizacyjnymi była wśród pracowników BGN powszechna. Podczas zeznań przed Komisją, świadek wyjaśnił, że w lutym lub marcu 2011 r. do BGN wpłynęło pismo z MF wraz z płytą CD (stanowiącą załącznik do pisma), zawierającą wykazy beneficjentów trzech układów indemnizacyjnych z Francją, Danią i Holandią. Pismo to zostało rozesłane przez Gertrudę J.-F. – ówczesną Naczelnik Wydz.Spr.Dekr. i Zw.Wyzn., drogą mailową do kilkudziesięciu pracowników BGN. Płyta z wykazem beneficjentów stanowiła załącznik do tego maila. Z ustaleń Komisji wynika ponad wszelką wątpliwość, że nie tylko Krzysztof Ś. posiadał wiedzę o płycie (którą Hanna Gronkiewicz-Waltz nazywała „dyskietką”) zawierającej informacje o nieruchomościach i beneficjentach objętych układami indemnizacyjnymi, ale również inni urzędnicy BGN, w tym naczelnik Gertruda J.-F. Powyższe zeznania potwierdzają również ustalenia Prokuratury w tym zakresie. Jak ustaliła Komisja, zwrot nieruchomości przy ul. Chmielnej 70 nie był możliwy, ponieważ nieruchomość ta została objęta polsko-duńskim układem indemnizacyjnym, co oznacza, że wszelkie roszczenia do tej nieruchomości zostały już zaspokojone.

Kluczowe w tej sprawie są także zeznania świadka Małgorzaty G., Naczelnika Delegatury, zajmującego się wydzieleniem ze współczesnych działek ewidencyjnych taki obszar gruntu, który odpowiadały działce przedwojennej. Jak podaje świadek, w toku wykonywanych czynności, związanych z wydzieleniem działek zwróciła się o dodatkowe informacje do Wydziału Architektury Urzędu, za co została w trybie pilnym wezwana przez Jakuba R.. Nakazał jej on natychmiastowe wydanie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości i wręczając jej przy tym pismo sporządzone przez Marcina Bajko, Dyrektora BGN, grożące konsekwencjami dyscyplinarnymi za opieszałość w prowadzeniu spraw podziałowych.

Opisana sprawa ul. Chmielnej 70 jest najbardziej jaskrawym przykładem działalności Roberta N . Adres tej nieruchomości stał się symbolem „dzikiej reprivatyzacji” w Warszawie. Jakub R miał pełną wiedzę o tym, że adresatami wydawanych w tej sprawie decyzji były osoby, z którymi prowadził interesy, takie jak Robert N . Po wydaniu decyzji w sprawie Chmielnej 70, w grudniu 2012 r., Jakub R sporządził wniosek o rozwiązanie umowy o pracę w Urzędzie m.st. Warszawy za porozumieniem stron z dniem 1 stycznia 2013 r. Decyzją z dnia 27 lipca 2017 r. w sprawie o sygn. akt KR R 8/17, Komisja:

- uchyliła w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 16 października 2012 r. nr 454/GK/DW/2012 o ustanowieniu na 99 lat prawa użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu o pow. 841 m² położonego w Warszawie przy Placu Defilad i odmówiła ustanowienia prawa użytkowania wieczystego;
- uchyliła w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 15 listopada 2012 r. nr 496/GK/DW/2012 o ustanowieniu na 99 lat prawa użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu o pow. 617 m² położonego w Warszawie przy Placu Defilad i odmówiła ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, nadając w obu przypadkach decyzji Komisji rygor natychmiastowej wykonalności.

Sprawa działek przy Placu Defilad 1, dawny adres Chmielna 70, jest wskazywana przez prokuraturę jako największa sprawa korupcyjna w Polsce. Działki przy Placu Defilad 1 wycenione zostały na kwotę 160.000.000 zł, zaś korzyść majątkowa, którą na mocy „porozumienia” wręczyć miał Robert N , poprzez zawieranie pozorowanych umów, wynosiła 80.000.000 zł.

1.5. Postępowanie dyscyplinarne, wszczęte przez Rzecznika Dyscyplinarnego przy ORA w Warszawie, w sprawie Roberta N

W związku ze sprawą działek przy Placu Defilad 1, dawniej Chmielna 70, wszczęto przeciwko Robertowi N postępowanie dyscyplinarne. Z pewnością przyczyniły się do tego doniesienia medialne związane z niejasną reprivatyzacją nieruchomości przy ulicy Chmielnej 70. To bowiem po ukazaniu się artykułów w prasie o zreprivatyzowanej działce przy Placu Defilad, ORA w Warszawie, powzięła wątpliwości, co do rzetelności i uczciwości adwokata Roberta N . w dniu 14 listopada 2016 r., na skutek przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego w tej sprawie, rzecznik dyscyplinarny przy ORA w Warszawie

postawił Robertowi N zarzuty w związku z wykonywaniem przez niego zawodu adwokata.²⁷⁸

1.6. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Borzymowskiej

Robert N i Janusz P w ramach prowadzonej przez siebie działalności zajmowali się głównie sprawami związanymi z reprivatyzacją. w 2008 r. zgłosił się do kancelarii Ksawery R, spadkobierca praw i roszczeń do szeregu nieruchomości warszawskich w tym m.in. roszczeń dekretowych do nieruchomości hipotecznej położonej przy ul. Borzymowskiej o nazwie „Kolonja Adolfówka”, której część wchodziła w skład spadku po Helenie R. Działając jako pełnomocnik Ksawerego R, Robert N w dniu 25 sierpnia 2008 r. wystąpił o przyznanie odszkodowania za nieruchomość położoną przy ul. Borzymowskiej, o powierzchni 5 ha 4142,75 m², pochodzącą z nieruchomości hipotecznej „Kolonja Adolfówka”, uzupełniając go w dniu 20 maja 2009 r. o żądanie odszkodowanie za nieruchomość oznaczoną nr Hip -Praga o powierzchni 933 m².

Dnia 23 marca 2010 r. za nieruchomość położoną przy ul. Borzymowskiej w Warszawie, oznaczoną jako działka nr Hip -Praga wydana została decyzja nr 112/GK/DW/2010, ustalająca na rzecz Ksawerego R odszkodowanie w wysokości 813.576,00 zł. Następnie 10 września 2010 roku, Janusz P zawarł przedwstępną umowę zakupu od Ksawerego R spadku po Helenie R za cenę 10.000 zł. w tej samej dacie, aktem notarialnym Ksawery R udzielił Januszowi P pełnomocnictwa do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych związanych z uzyskaniem odszkodowania za nieruchomość przy ul. Borzymowskiej. Z kolei, decyzją z dnia 18 października 2010 r. Nr 374/GK/DW/2010 przyznano Ksaweremu R kolejne odszkodowanie w wysokości 640.920,00 zł za nieruchomość oznaczoną hip. Praga.

W dniu 9 grudnia 2010 r. Janusz P, działając jako pełnomocnik Ksawerego R, wystąpił z wnioskiem o odszkodowanie za pozbawienie faktycznej możliwości władania działką oznaczoną nr Hip, położoną w Warszawie przy ul. Borzymowskiej o powierzchni 1295 m². Z chwilą uzyskania na rzecz Ksawerego R odszkodowania za dwie działki, w łącznej kwocie 1.454.496 zł Janusz P, pod pozorem trudności

²⁷⁸<https://tvnwarszawa.tvn24.pl/informacje,news,zarzuty-dyscyplinarne-brdla-mecenas-a-n,217203.html> (data dostępu 10.09.2019 r.)

- **Nr 229/GK/DW/2011 z dnia 27 maja 2011 r.**, ustalającą odszkodowanie w wysokości 1.146.075,00 zł na rzecz Marzeny K za grunt położony przy ul. Borzymowskiej;
- **Nr 518/GK/DW/2011 z dnia 24 listopada 2011 r.**, ustalającą odszkodowanie w wysokości 3.589.458,00 zł na rzecz Janusza P za grunt położony przy ul. Borzymowskiej;
- **Nr 519/GK/DW/2011 z dnia 24 listopada 2011 r.**, ustalającą odszkodowanie w wysokości 217.079,64 zł na rzecz Janusza P za grunt położony przy ul. Borzymowskiej;
- **Nr 520/GK/DW/2011 z dnia 24 listopada 2011 r.**, ustalającą odszkodowanie w wysokości 1.089.118,00 zł na rzecz Marzeny K za grunt położony przy ul. Borzymowskiej;
- **Nr 521/GK/DW/2011 z dnia 24 listopada 2011 r.**, ustalającą odszkodowanie w wysokości 2.107.625,00 zł na rzecz Marzeny K za grunt położony przy ul. Borzymowskiej;
- **Nr 522/GK/DW/2011 z dnia 24 listopada 2011 r.**, ustalającą odszkodowanie w wysokości 1.638.857,26 zł na rzecz Marzeny K za grunt położony przy ul. Borzymowskiej;
- **Nr 523/GK/DW/2011 z dnia 24 listopada 2011 r.**, ustalającą odszkodowanie w wysokości 1.355.442,74 zł na rzecz Marzeny K za grunt położony przy ul. Borzymowskiej;
- **Nr 524/GK/DW/2011 z dnia 24 listopada 2011 r.**, ustalającą odszkodowanie w wysokości 710.455,00 zł na rzecz Janusza P za grunt położony przy ul. Borzymowskiej;
- **Nr 525/GK/DW/2011 z dnia 24 listopada 2011 r.**, ustalającą odszkodowanie w wysokości 1.640.010,00 zł na rzecz Kamili S za grunt położony przy ul. Borzymowskiej;
- **Nr 526/GK/DW/2011 z dnia 24 listopada 2011 r.**, ustalającą odszkodowanie w wysokości 178.316,00 zł na rzecz Kamili S za grunt położony przy ul. Borzymowskiej;
- **Nr 527/GK/DW/2011 z dnia 24 listopada 2011 r.**, ustalającą odszkodowanie w wysokości 652.887,90 zł na rzecz Kamili S za grunt położony przy ul. Borzymowskiej;
- **Nr 528/GK/DW/2011 z dnia 24 listopada 2011 r.**, ustalającą odszkodowanie w wysokości 588.015,00 zł na rzecz Katarzyny S za grunt położony przy ul. Borzymowskiej;
- **Nr 529/GK/DW/2011 z dnia 24 listopada 2011 r.**, ustalającą odszkodowanie w wysokości 499.489,00 zł na rzecz Janusza P za grunt położony przy ul. Borzymowskiej;
- **Nr 530/GK/DW/2011 z dnia 24 listopada 2011 r.**, ustalającą odszkodowanie w wysokości 2.288.370,00 zł na rzecz Kamili S za grunt położony przy ul. Borzymowskiej;
- **Nr 531/GK/DW/2011 z dnia 24 listopada 2011 r.**, ustalającą odszkodowanie w wysokości 1.095.800,00 zł na rzecz Kamili S za grunt położony przy ul. Borzymowskiej;
- **Nr 535/GK/DW/2011 z dnia 24 listopada 2011 r.**, ustalającą odszkodowanie w wysokości 2.335.886,36 zł na rzecz Janusza P za grunt położony przy ul. Borzymowskiej;

- Nr 169/GK/DW/2012 z dnia 15 marca 2012 r., ustalającą odszkodowanie w wysokości 2.826.606,00 zł na rzecz Katarzyny S za grunt położony przy ul. Borzymowskiej;
- Nr 170/GK/DW/2012 z dnia 15 marca 2012 r., ustalającą odszkodowanie w wysokości 1.467.520,00 zł na rzecz Katarzyny S za grunt położony przy ul. Borzymowskiej;
- Nr 328/GK/DW/2012 z dnia 10 lipca 2012 r., ustalającą odszkodowanie w wysokości 1.172.232,00 zł na rzecz Katarzyny S , Janusza P , Marzeny K i Kamili S za grunt położony przy ul. Borzymowskiej;
- Nr 329/GK/DW/2012 z dnia 10 lipca 2012 r., ustalającą odszkodowanie w wysokości 6.634.608,00 zł na rzecz Katarzyny S , Janusza P , Marzeny K i Kamili S za grunt położony przy ul. Borzymowskiej.

Według Prokuratury, warunkiem wydania każdej z powyższych decyzji odszkodowawczych w sprawie Borzymowskiej były łapówki wręczone Jakubowi R i Alinie D przez Roberta N .

W rezultacie, na mocy powyższych decyzji administracyjnych wydanych przez Jakuba R w okresie pomiędzy 27 maja 2011 r. a 10 lipca 2012 r., w różnych transzach i na podstawie różnych imiennych decyzji administracyjnych, przyznano odszkodowanie w łącznej wysokości 33.233.851 zł, z czego Marzena K uzyskała z tego tytułu kwotę 9.288.828 zł, Janusz P kwotę 8.804.589 zł, Kamila S kwotę 7.807.094 zł, a Katarzyna S kwotę w wysokości 7.333.340 zł.

1.7. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Grójeckiej 214 „Szczęśliwce”.

W tej sprawie nieprawidłowości, jakich dopuszczono się w BGN skupiały się wokół dwóch wątków. Pierwszym z nich, była umowa wiążąca BGN z MPWiK, która na tym terenie planowała wybudować pompownię ścieków Ochota. Drugim zaś wątkiem były nieprawidłowości, które koncentrowały się wokół interesów finansowych Roberta N , Janusza P , Jakuba R i Aliny D .

Jakub R wspólnie i w porozumieniu ze swoją matką, Aliną D , w związku z pełnioną przez siebie funkcją, zażądał od Janusza P i Roberta N korzyści majątkowej w kwocie 1.000.0000 zł. Od przekazania tej sumy, uzależniał bowiem pozytywne załatwienie spraw w BGN, w postaci wydania decyzji administracyjnej, ustanawiającej na podstawie art. 7 dekretu, prawo użytkowania wieczystego na

niezabudowanym gruncie warszawskim, położonym przy ul. Grójeckiej 214, oznaczonym jako „Szczęśliwce” hip. nr d. 28. Janusz P i Robert N przekazali powyższą kwotę.

W dniu 28 listopada 2006 r., decyzją Prezydenta m.st. Warszawa nr 11/cp/06, po rozpatrzeniu wniosku MPWiK z dnia 18 września 2006 r., ustalono lokalizację inwestycji celu publicznego, określając warunki szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie kanalizacji ogólnospławnej wraz z budową pompowni ścieków „Ochota II” i zasilaniem energetycznym w Warszawie na terenie Dzielnicy Ochota, m.in. na niezabudowanym gruncie warszawskim, położonym przy ul. Grójeckiej 214, oznaczonym jako „Szczęśliwce” hip. nr d. 28, stanowiącym działkę ewidencyjną nr 77 z obrębu 2-03-19.

W dniu 29 maja 2007 r. doszło do podpisania umowy użyczenia pomiędzy m.st. Warszawą, reprezentowanym przez Marcina Bajko, pełniącego obowiązki Dyrektora BGN, a MPWiK, na mocy której oddano spółce do bezpłatnego używania na okres 3 lat grunt o powierzchni 4690 m² stanowiący część działki ewidencyjnej nr 77 z obrębu 2-03-19, położonej w Dzielnicy Ochota przy ulicy Grójeckiej 214, tj. do dnia 29 maja 2010 r. w celu zrealizowania wspomnianej wyżej inwestycji celu publicznego. Prace projektowe związane z budową pompowni „Ochota II” wraz z budową kanałów ogólnospławnych rozpoczęły się w 2006 r.

Z ustaleń Prokuratury wynika, że w dniu 27 stycznia 2009 r., w czasie trwania umowy użyczenia nieruchomości położonej przy ul. Grójeckiej, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 77, do MPWiK wpłynęło zawiadomienie z Wydziału Nieruchomości SP BGN o wszczęciu na podstawie art. 124 w zw. z art. 124a u.g.n. postępowania administracyjnego w przedmiocie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości położonej na terenie Dzielnicy Ochota, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 13/14, 13/15, 13/16, 13/20 z obrębu 2-03-12. Ograniczenie sposobu korzystania z powyższej nieruchomości wiązało się z realizacją celu publicznego, jakim była budowa kanalizacji ogólnospławnej wraz z budową pompowni ścieków „Ochota II” i zasilaniem energetycznym w Warszawie na terenie Dzielnicy Ochota. Dalej, w dniu 23 października 2009 r. realizując przyjęte zobowiązania, MPWiK podpisało z AI-Projekt umowę na wykonanie prac projektowych związanych z budową pompowni ścieków Ochota. Następnie w dniu 19 lutego 2010 r. – w trakcie prac związanych z realizacją pompowni ścieków – do BGN wpłynęło opatrzone datą 17 lutego 2010 r. pismo MPWiK zaadresowane bezpośrednio do Dyrektora BGN – Marcina Bajko. Przedmiotem tego pisma był wniosek o przedłużenie przez m.st. Warszawa umowy użyczenia nieruchomości, zawartej

w dniu 29 maja 2007 r. na okres 3 lat, z uwagi na przyszłą eksploatację gruntu przy ul. Grójeckiej 214 (działka ewidencyjna nr 77) i zaplanowaną budową pompowni ścieków „Ochota II”.

Wniosek MPWiK o przedłużeniu umowy użyczenia nieruchomości położonej przy ul. Grójeckiej 214 nie został rozpoznany, gdyż wcześniej w sprawie tej nieruchomości została wydana decyzja reprivatyzacyjna. Decyzja zwrotowa zapadła niemalże miesiąc przed upływem 3-letniego terminu użyczenia nieruchomości położonej przy ul. Grójeckiej 214, który upływał w dniu 29 maja 2010 r.

W związku z atrakcyjną lokalizacją nieruchomości położonej przy ul. Grójeckiej 214 i wysoką ceną przy jej ewentualnej odsprzedaży, w marcu 2010 r. Alina D i Jakub R zgłosili się do Roberta N i Janusza P z żądaniem łapówki w kwocie 1.000.000 zł, w zamian za wydanie decyzji administracyjnej, ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego na niezabudowanym gruncie warszawskim położonym przy ul. Grójeckiej 214, oznaczonym jako „Szczęśliwce” hip. nr d. 28.

Wskazać tu należy, iż Robert N na początku współpracy z Witoldem P zawarł z nim umowę, która gwarantowała mu wynagrodzenie wyłącznie w sytuacji pomyślnego załatwienia sprawy, czyli odzyskania nieruchomości lub wypłaty odszkodowania. Honorarium zostało określone w wysokości 25% udziału w zyskach ze sprzedaży praw i roszczeń lub uzyskanego odszkodowania, wobec czego zgodził się na propozycję zapłaty łapówki w zamian za wydanie przez Jakuba R pozytywnej decyzji. Ponieważ ani Robert N, ani Janusz P nie dysponowali takimi pieniędzmi, ustalili, że łapówkę sfinansują z środków pochodzących ze sprzedaży 15% udziałów w tej nieruchomości znajomemu Januszowi P i Maciejowi F.

Dla odzwierciedlenia skali nieprawidłowości, istotny jest także wątek przekształceń własnościowych, jakie miały miejsce przy skupowaniu praw i roszczeń do tej nieruchomości.

W tym zakresie, w dniu 4 maja 2010 r. przed notariuszem Januszem R za Rep. A nr , Witold P i Janusz P zawarli umowę przedwstępną sprzedaży całości praw i roszczeń do nieruchomości przy ul. Grójeckiej, opisanej jako „Szczęśliwce” hip. nr d. 28, za kwotę 8.800.000 zł, płacąc gotówką zadatek w kwocie 300.000,00 zł. Następnie Janusz P uzgodnił z Maciejem F, że początkowym zabezpieczeniem jego inwestycji w nieruchomość przy ul. Grójeckiej będą udziały CORPO INVESTMENT sp. z o.o., spółki która należała do Janusza P i Katarzyny S, konkubiny Roberta N. w związku z powyższym, w dniu 11 maja 2010 r. Maciej F złożył przed

notariuszem oświadczenie o przystąpieniu do ww. spółki oraz objęciu nowo utworzonych udziałów (Rep. A). Wcześniej, jeszcze tego samego dnia, Walne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki CORPO INVESTMENT z 50.000,00 zł do 60.000,00 zł, przy czym 90 udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł objął Maciej F , a po 5 udziałów nabyli Janusz P i Katarzyna S . Tego samego dnia, za numerem Repertorium A , Janusz P złożył oświadczenie, w którym wskazał CORPO INVESTMENT sp. z o.o. jako drugą stronę powołanej wyżej przedwstępnej umowy sprzedaży oraz zrzekł się uprawnienia do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Z kolei, w dniu 12 maja 2010 r. Maciej F , w obecności Janusza P , wypłacił ze swojego konta kwotę 1.000.000 zł i przekazał przybyłemu na miejsce Robertowi N . Kwota ta, została następnie przekazana Alinie D w ramach łapówki za pozytywną decyzję wydaną przez jej syna Jakuba R .

W dniu 7 lipca 2010 r. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa o oddanie Witoldowi P gruntu o powierzchni 12.229,00 m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 77 w użytkowanie wieczyste. w treści umowy wskazano, że nieruchomość oznaczona jest numerem porządkowym 216, zaś wskazanie w treści decyzji numeru 214 jest wynikiem oczywistej omyłki pisarskiej. Beneficjenta reprezentował Janusz P . Decyzją z dnia 12 listopada 2010 r. nr 18/2010, Prezydent m.st. Warszawy przekształcił prawo użytkowania wieczystego do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Grójeckiej 214, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 7, w prawo własności.

W dniu 23 listopada 2010 r. (Rep. A) podpisany został akt notarialny zmiany umowy przedwstępnej sprzedaży, zawarty wcześniej pomiędzy Witoldem P i Januszem P . Zgodnie z jego nową treścią, Witold P zobowiązał się sprzedać Januszowi P już nie roszczenia, a prawo użytkowania wieczystego gruntu, oznaczonego jako działka o nr ewidencyjnym 77, nabyte na mocy umowy z dnia 7 lipca 2010 r., za kwotę wyższą niż poprzednio przyrzeczona, w wysokości 9.300.000,00 zł. Z kolei spółce CORPO INVESTMENT przysługiwać miało w dalszym ciągu roszczenie o zawarcie umowy dotyczącej nieruchomości „Szczęśliwce” hip. nr d. 28, z wyłączeniem jednak gruntu, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 77.

Decyzją reprivatyzacyjną z dnia 27 kwietnia 2010 r., wydaną z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy przez Jakuba R , ustanowiono prawo użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu o powierzchni 12229 m², położonego przy

ul. Grójeckiej 214, oznaczonego „Szczęśliwce” hip. nr d. 28, składającego się z działki ewidencyjnej nr 77 z obrębu 2-03-19. Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 12 maja 2010 r.

Według Prokuratury, po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej dnia 11 maja 2010 r., Jakub R udzielił MPWiK odpowiedzi na wniosek spółki z dnia 19 lutego 2010 r. w przedmiocie przedłużenia okresu użyczenia gruntu przy ul. Grójeckiej 214. Poinformował on MPWiK, że decyzją Prezydenta m.st. Warszawy ustanowiono użytkowanie wieczystego do gruntu przy ul. Grójeckiej 214 na rzecz osoby fizycznej, dlatego niemożliwe stało się pozytywne rozpoznanie wniosku spółki.

Następnie – według Prokuratury – pismem z dnia 16 czerwca 2010 r., BGN wezwało MPWiK do wydania nieruchomości stanowiącej własność m.st. Warszawy, wobec wygaśnięcia umowy użyczenia i stanowiska Zastępcy Dyrektora BGN Jakuba R , wyrażonego w piśmie z dnia 11 maja 2010 r.

Z ustaleń Prokuratury wynika również, że w piśmie z dnia 30 lipca 2010 r., Prezes zarządu MPWiK poinformował Andrzeja Jakubiaka Zastępcę Prezydenta m.st. Warszawy o trudnościach, jakie spółka napotkała przy realizacji inwestycji celu publicznego – budowy kanalizacji ogólnospławnej wraz z budową pompowni ścieków „Ochota II” i zasilaniem energetycznym na terenie Dzielnicy Ochota, polegających na pozyskaniu prawa do części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 77 z obrębu 2-03-19, położonej przy ul. Grójeckiej 214 w Warszawie w Dzielnicy Ochota w następstwie dokonania zwrotu gruntu całej tej działki spadkobiercom byłych właścicieli. Jak wskazano, wydanie przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji lokalizacji celu publicznego na gruncie objętym roszczeniem o zwrot, użyczenie tego gruntu MPWiK przez m.st. Warszawa na podstawie umowy na okres trzech lat, a następnie zwrot spadkobiercom byłych właścicieli spowodowało, że Miasto, wiedząc o roszczeniach, nie zabezpieczyło interesów spółki, a tym samym Miasta, w szczególności Dzielnicy Włochy i Ochota, ponieważ utracono możliwość rozwoju sieci kanalizacyjnej w tych Dzielnicach, również dla potrzeb Przedsiębiorstwa Państwowego „Porty Lotnicze”, z którym Miasto zawarło w 2004 r. w tej sprawie porozumienie. w przedmiotowym piśmie, Prezes zarządu MPWiK podkreślił, że na żadnym etapie postępowania reprivatyzacyjnego spółka nie była informowana, iż istnieją roszczenia dekretowe do gruntu nieruchomości położonej przy ul. Grójeckiej 214, na której projektowany był cel publiczny.

Dalej według Prokuratury, podczas spotkania przedstawicieli spółki MPWiK z Januszem P – pełnomocnikiem użytkownika wieczystego, do którego doszło w dniu 20 sierpnia 2010 r. w siedzibie spółki, Janusz P miał wyrazić zainteresowanie

użytkownika wieczystego sprzedażą nieruchomości położonej przy ul. Grójeckiej 214 za kwotę nie mniejszą niż 22.000.000 zł, a wynikającą z operatu szacunkowego. Jednak sporządzony w dniu 12 września 2010 r. na zlecenie MPWiK operat szacunkowy określił wartość prawa użytkowania wieczystego do tego gruntu na kwotę 18.007.000 zł, dlatego spółka odstąpiła od dalszych negocjacji z Januszem P. zakupu działki.

Decyzją nr 8/2014 z dnia 5 grudnia 2014 r., sprostowaną postanowieniem nr 1/2015 z dnia 26 stycznia 2014 r. Prezydent m.st. Warszawy zatwierdził podział nieruchomości położonej w Warszawie w Dzielnicy Ochota przy ul. Grójeckiej 216, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 77, z obrębem 2-03-19, z której wydzielono m.in. działkę nr 77/2. Umową z dnia 2 lipca 2015 r., sporządzoną w formie aktu notarialnego przez notariusza Piotra Sicińskiego, Kancelaria Notarialna w Warszawie, za Rep. A nr , Janusz P. , Robert Sławomir N. , Katarzyna Kazimiera F. (działająca w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz Witolda Kazimierza F.) – jako Sprzedający zbyli na rzecz CGL VII sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Warszawie (w imieniu której działał Jorge P. de L. E.) działkę ewidencyjną nr 77/2 za łączną cenę 16.595.000,00 zł.

Jak wskazuje Prokuratura, na skutek nieprzedłużenia umowy użyczenia i wydania decyzji zwrotowej, MPWiK musiało rozwiązać umowę z AI-PROJEKT i zapłacić wykonawcy projektu przepompowni „Ochota II” odszkodowanie w kwocie 400.000,00 zł. Nadto z jej ustaleń wynika, że Jakub R. , działając z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, zażądał, a następnie przyjął korzyść majątkową w gotówce w kwocie nie mniejszej niż 1.000.000 zł za wydanie w dniu 27 kwietnia 2010 r. decyzji nr 152/GK/DW/2010, na mocy której ustanowiono na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu o pow. 12.229 m², położonego przy ul. Grójeckiej 214, oznaczonego „Szczęśliwce” hip. nr d. 28, stanowiącego działkę ewidencyjną nr 77 z obrębem 2-03-19.

Prokuratura oskarżyła Jakuba R. za popełnienie powyżej opisanego czynu.

Według ustaleń Prokuratury, do przyjęcia przez Jakuba R. korzyści majątkowej za wydanie decyzji reprivatyzacyjnej do gruntu nieruchomości położonej przy ul. Grójeckiej 214, miało dojść w następujący sposób. Około marca 2010 r. Robert N. oznajmił Januszowi P. , że Alina D. i Jakub R. mieli zażądać zapłaty łapówki w kwocie 1.000.000 zł za wydanie decyzji zwrotowej do nieruchomości położonej przy ul. Grójeckiej 214. Wydanie pozytywnej decyzji reprivatyzacyjnej na rzecz klienta Roberta N. zostało uzależnione od zapłaty korzyści majątkowej w określonej wyżej kwocie. Prokuratura ustaliła również, że do zapłaty łapówki doszło w dniu 12 maja 2010 r.

(w tym dniu decyzja reprivatyzacyjna stała się ostateczna) w mieszkaniu Aliny D przy Alei Szucha. Wówczas Robert N wręczył wspomnianej Alinie D w gotówce kwotę 1.000.000 zł, jako obiecaną korzyść majątkową za wydanie przez Jakuba R decyzji nr 152/GK/DW/2010 w sprawie ustanowienia użytkownika wieczystego do gruntu położonego przy ul. Grójeckiej 214, stanowiącego działkę ewidencyjną nr 77 z obrębu 2-03-19.

1.8. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Mokotowskiej 63

Jakub R wspólnie i w porozumieniu ze swoją matką, adw. Aliną D, w związku z pełnioną przez siebie funkcją, zażądał a następnie przyjął od Janusza P i Roberta N korzyść majątkową w kwocie 2.000.0000 zł, od udzielenia której uzależniał pozytywne załatwienie sprawy w BGN Urzędu m.st. Warszawy w postaci wydania decyzji administracyjnej dotyczącej nieruchomości przy ulicy Mokotowskiej 63.

W niniejszej sprawie, w dniu 6 kwietnia 2004 r. decyzją nr 342/GK/2004 – umorzono jako bezprzedmiotowe postępowanie w sprawie wniosku o przywrócenie terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 63, objętej dawną księgą hipoteczną numer oraz wniosku w sprawie zwrotu tej nieruchomości. w dniu 13 maja 2008 r. spadkobierca właściciela nieruchomości H. O sprzedał Plater sp. z o.o. wszelkie prawa i roszczenia do tej nieruchomości, a następnie w dniu 25 maja 2010 r. Spółka Plater sprzedała je Mirosławowi B, którego reprezentował Robert N. Robert N przystąpił też do postępowania administracyjnego.

W dniu 30 marca 2010 r. w BGN została sporządzona przez Wiesława P radcę prawnego Urzędu opinia prawna, z której wynika, iż przedmiotowa nieruchomość została skutecznie nabyta przez Gminę m.st. Warszawy w dniu 16 czerwca 1947 r., a więc w momencie protokolarnego przejęcia ww. nieruchomości. Nastąpiło to po śmierci byłych właścicieli, którzy zostali uznani za zmarłych w 1941 r. oraz przed objęciem spadku przez Henryka O, który w związku z powyższym swój wniosek dekretowy złożył po terminie. Urząd nie miał możliwości zawiadomienia byłych właścicieli, co z kolei oznaczało, że termin do złożenia wniosku dekretowego rozpoczął swój bieg w momencie objęcia nieruchomości przez gminę. Powyższe dowodziło, iż wniosek został złożony po terminie.

Pomimo tych okoliczności, dnia 15 października 2010 r. Robert N składa pismo do BGN o wydanie w terminie 14 dni budynku Plater sp. z o.o. przy ul. Mokotowskiej 63,

informując przy tym, że w przeciwnym wypadku rozpocznie naliczone odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, w wysokości 300.000,00 zł miesięcznie. Wskazał przy tym spółkę Plater, jako podmiot uprawniony do przejęcia zarządu nad budynkiem, mimo, że od prawie 5 miesięcy spółka nie posiadała już żadnych roszczeń do nieruchomości. Reakcją na powyższe pismo, było zwołanie w dniu 2 listopada 2010 r. w BGN Zespołu Koordynujący, który wydał rekomendację do przygotowania decyzji odmownej i ewentualnego wystąpienia na drogę sądowo administracyjną. Rekomendacji Zespołu Koordynującego nie wykonano. w tym samym czasie tj. na początku listopada 2010 r. Alina D i Jakub R zażądali od Roberta N za wydanie w tej sprawie korzystnej decyzji administracyjnej, łąpówki w kwocie 2.000.000 zł. w dniu 19 listopada 2010 r. wpłynęło do BGN pismo Dyrektora Gabinetu Prezydenta m.st. Warszawy skierowane do Marcin Bajko z prośbą o informację w przedmiotowej sprawie w zw. z tzw. „podwójnym nabyciem”. Pismo pozostawiono bez odpowiedzi.

Po ustaleniach, co do korzyści majątkowej, Jakub R dnia 30 grudnia 2010 r. ponownie kieruje niniejszą sprawę pod obrady, na których on sam ją referuje. Zespół Koordynacyjny nie wydaje rekomendacji. Na uwagę zasługuje to, że przy procedowaniu w tej sprawie, wątpliwości w zakresie podstaw prawnych do wydania decyzji zwrotowej miała referentka przedmiotowego postępowania Agata S -I . Wynikały one głównie z faktu, że oboje właściciele hipoteczni nie żyli, a w związku z tym nie było po stronie gminy obowiązku ich zawiadamiania. Po tym jak sprawa zwrotu Mokotowskiej 63 wróciła z obrad zespołu koordynującego, referentka swoje wątpliwości w tym zakresie przedstawiła podczas spotkania z Jakubem R oraz zawarła je w notatce służbowej. Mimo tego, kierownik działu, w który pracowała Krzysztof R , polecił jej niezwłoczne sporządzenie projektu pozytywnej decyzji zwrotowej, który został parafowany w dniu 28 stycznia 2011 r. Decyzja zwrotowa nr 50/GK/DW/2011, ustanawiająca na rzecz Mirosława B prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 63, została wydana w dniu 9 lutego 2011 r. Wydając tą decyzję nie wzięto jednak pod uwagę, iż integralnie należy oceniać zarówno treść osnowy decyzji z 2004 r. oraz jej uzasadnienie. Decyzja została wydana pomimo tego, że urzędnicy mieli informacje o wątpliwościach związanych z charakterem rozstrzygnięcia Prezydenta m.st. Warszawy, uchybieniem terminu do złożenia wniosku i zagadnieniami związanymi z objęciem nieruchomości w posiadanie gminy w 1947 r.

W dniu 16 marca 2011 r. doszło do podpisania aktu notarialnego, na mocy którego Mirosław B przeniósł prawa na Marzenę K i swoją teściową. Z kolei, dnia 21 kwietnia 2011 r. Robert N wypłacił z banku kwotę 1.400.000 zł, celem wręczenia łąpówki Alinie D i Jakubowi R , przy czym zastrzegł, że przekazanie pieniędzy z uwagi na żadaną kwotę nastąpi po wydaniu decyzji (dowody: dokumentacja bankowa, analiza połączeń telefonicznych k.537,538 akt sprawy RP I Ds. 13.2018).

Decyzją z dnia 28 maja 2018 r. w sprawie o sygn. akt KR III R 16a/17, 16b/17, 16c/17 Komisja:

- stwierdziła nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 9 lutego 2011 r., nr 50/GK/DW/2011, w części obejmującej udział wynoszący 102459/451936 w prawie użytkowania wieczystego przysługującego Mokotowska 63 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w zakresie punktu I dotyczącego ustanowienia na lat 99 prawa użytkowania wieczystego do będącego własnością SP gruntu zabudowanego położonego w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 63 o pow. 1352 m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 81 z obrębu 5-05-04, uregulowanego w księdze wieczystej KW nr , stanowiącego część dawnej nieruchomości hipotecznej nr , w udziale wynoszącym 0,7340;
- stwierdziła wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 9 lutego 2011 r., nr 50/GK/DW/2011 z naruszeniem prawa, w pozostałym zakresie punktu I dotyczącego ustanowienia na lat 99 prawa użytkowania wieczystego do będącego własnością SP gruntu zabudowanego położonego w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 63 o pow. 1352 m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 81 z obrębu 5-05-04, uregulowanego w księdze wieczystej KW nr , stanowiącego część dawnej nieruchomości hipotecznej nr , w udziale wynoszącym 0,7340;
- nałożyła na Marię Krystynę K , Marzenę K , Plater sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Mokotowską 63 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia;
- stwierdziła, że wskutek wydania decyzji reprivatyzacyjnej przez Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 9 lutego 2011 r., nr 50/GK/DW/2011, wyrządzono SP szkodę poprzez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej.

1.9. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Nowy Świat 28

Jakub R w dniu 2 listopada 2012 r. wydał decyzję nr 475/GK/DW/2012 o ustanowieniu na 99 lat prawa użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o powierzchni 235 m² w udziale wynoszącym 0,850 części, położonego w Warszawie przy ul. Nowy Świat 28, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr 51 z obrębu 5-04-07, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr na rzecz: Bogumiły B – K w udziale wynoszącym 0,1361328 części gruntu oddawanego w użytkowanie wieczyste, Barbary Marii A w udziale wynoszącym 0,1361328 części gruntu, Mirosławy K w udziale wynoszącym 0,1361328 części gruntu, Jerzego S w udziale wynoszącym 0,1361328 części gruntu, Krzysztofa G w udziale wynoszącym 0,0354167 części gruntu, Elizy G – G w udziale wynoszącym 0,0354167 części gruntu, Bożeny Z w udziale wynoszącym 0,0354167 części gruntu, Tomasza G w udziale wynoszącym 0,0531250 części gruntu, Doroty G – L w udziale wynoszącym 0,0531250 części gruntu, Tomasza R w udziale wynoszącym 0,0309896 części gruntu, Wiesławy R w udziale wynoszącym 0,0103299 części gruntu, Agnieszki B -N w udziale wynoszącym 0,0154948 części gruntu, Alicji R w udziale wynoszącym 0,0154948 części gruntu, Ewy R w udziale wynoszącym 0,0103299 części gruntu, Urszuli B w udziale wynoszącym 0,0103299 części gruntu.

W tym samym dniu zapadła decyzja o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego na 99 lat do zabudowanego gruntu o powierzchni 305 m² w udziale wynoszącym 0,535 części położonego w Warszawie przy ul. Nowy Świat 28, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr 137 z obrębu 5-04-07 (oficyna), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr na rzecz: Bogumiły B -K w udziale wynoszącym 0,0856836 części gruntu oddawanego w użytkowanie wieczyste, Barbary Marii A w udziale wynoszącym 0,0856836 części gruntu, Mirosławy K w udziale wynoszącym 0,0856836 części gruntu, Jerzego S w udziale wynoszącym 0,0856836 części gruntu, Krzysztofa G w udziale wynoszącym 0,0222917 części gruntu, Elizy G -G w udziale wynoszącym 0,0222917 części gruntu, Bożeny Z w udziale wynoszącym 0,0222917 części gruntu, Tomasza G w udziale wynoszącym 0,0334375 części gruntu, Doroty G -L w udziale wynoszącym 0,0334375 części gruntu, Tomasza R w udziale wynoszącym 0,0195052 części gruntu, Wiesławy R w udziale wynoszącym 0,0065017 części gruntu, Agnieszki B -N w udziale

wynoszącym 0,0097526 części gruntu, Alicji R w udziale wynoszącym 0,0097526 części gruntu, Ewy R w udziale wynoszącym 0,0065017 części gruntu, Urszuli B w udziale wynoszącym 0,0065017 części gruntu.

Powyższe decyzje zostały zmienione, decyzjami z dnia 18 lipca 2013 r. nr 257/GK/DW/2013 oraz z dnia 1 października 2013 r. nr 376/GK/DW/2013. Pierwsza modyfikacja decyzji z 2 listopada 2012 r. polegała na pominięciu Alicji Janiny R, zmarłej w dniu 7 maja 2005 r. i wpisanie w jej miejsce córki Agnieszki B -N, zaś druga modyfikacja decyzji polegała na pominięciu Tomasza R i wpisanie w jego miejsce nabywców praw – małżonków Iwony i Rafała M.

Na mocy wyroków Sądu Wojewódzkiego w Katowicach z dnia 27 listopada 1962 r., o sygn. IV K dor. 121/62 oraz Sądu Wojewódzkiego w Opolu z dnia 14 października 1963 r., o sygn. IV K. dor. 87/62, a także z dnia 14 maja 1964 r., o sygn. III K 18/64 wobec Rudolfa S orzeczono przepadek majątku w całości, co pozbawiało jego spadkobierców, a mianowicie Bogumiłę B -K, Barbarę Marię A, Mirosławę K oraz Jerzego S, roszczeń o ustanowienie użytkownika wieczystego ww. nieruchomości.

Komisja w dniu 14 maja 2019 r. wydała trzy decyzje pod sygn. KR VI R 57/18. Pierwszą, w której stwierdziła w pkt. 1 nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2 listopada 2012 r. nr 475/GK/DW/2012 w zakresie następujących udziałów: Bogumiły B -K (12546007692/86560000000), Barbary A (12546007692/86560000000), Mirosławy K (12546007692/86560000000), Jerzego S (12546007692/86560000000), Krzysztofa G (3264005168/86560000000), Elizy G -G (3264005168/86560000000), Bożenny Z (3264005168/86560000000), Tomasza G (4896003424/86560000000), Doroty G (4896003424/86560000000), Agnieszki B N (2855994784/86560000000), Urszuli B (952004032/86560000000), wynoszącego łącznie 73576051936/86560000000 oraz udziału należącego do Ewy R -W wynoszącego 103299/10000000, w prawie użytkownika wieczystego gruntu zabudowanego o łącznej powierzchni wynoszącej 235 m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 51 położonego w Warszawie przy ul. Nowy Świat 28, zaś w punkcie 2 stwierdziła nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2 listopada 2012 r. nr 475/GK/DW/2012, w zakresie udziału wynoszącego 58/1000 w prawie użytkownika wieczystego gruntu zabudowanego o łącznej powierzchni wynoszącej 305 m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 137

w obrębie 5-04-07, położonego w Warszawie przy ul. Nowy Świat 28 - wraz z prawem odrębnej własności lokalu nr 23 - objętego księgą wieczystą nr _____, w pozostałym zakresie (w pkt. 3) stwierdziła wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2 listopada 2012 r. nr 475/GK/DW/2012 z naruszeniem prawa. w drugiej decyzji (KR VI R 57b/18) Komisja stwierdziła nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 18 lipca 2013 r. nr 257/GK/DW/2013 w całości, a w trzeciej (KR VI R 57c/18) stwierdziła nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 października 2013 r. nr 376/GK/DW/2013 w całości.

1.10. Nieruchomość warszawska położona przy Alei Róż 10.

Jedną ze spraw, w której Robert N _____ działał jako pełnomocnik jest nieruchomość warszawska przy ulicy Aleja Róż 10. w latach 90. XX w. spadkobiercy dawnych właścicieli hipotecznych rozpoczęli działania celem odzyskania tejże nieruchomości. Początkowo dwukrotnie Burmistrz Gminy Warszawa-Centrum odmówił im przyznania prawa użytkowania wieczystego do gruntu położonego przy Alei Róż 10 (decyzje wydane zostały kolejno w lipcu 2001 r. oraz sierpniu 2002 r.). Wówczas organ administracji stwierdził, że budynek wybudowany na przedmiotowej nieruchomości jest budynkiem nowym, tzw. wzniesionym po wejściu w życie dekretu, gdyż stopień zniszczenia budynku w czasie działań wojennych został określony na 72%. Dlatego też nie znalazł podstaw prawnych, aby w niniejszej sprawie przyznać spadkobiercom dawnych właścicieli hipotecznych prawo użytkowania wieczystego. Powyższe decyzje zostały wyeliminowane z obrotu prawnego. Po nieudolnych staraniach spadkobierców w odzyskaniu nieruchomości warszawskiej położonej przy Alei Róż 10, w marcu 2005 r. do sprawy zaangażowali oni Roberta N _____ i udzielili mu pełnomocnictwa celem przeprowadzenia postępowania reprivatyzacyjnego. w wyniku jego działań już w maju 2006 r. otrzymali decyzję zwrotową. Po odzyskaniu nieruchomości warszawskiej położonej przy Alei Róż 10 we wrześniu 2010 r. współpracownik Roberta N _____ – Janusz P _____, działając w imieniu i na rzecz jednego z beneficjentów, sprzedał samemu sobie udział wynoszący 31867/2680362 w prawie użytkowania wieczystego do gruntu oraz we współwłasności budynku za cenę 25.000,00 zł. Na mocy przedwstępnych umów sprzedaży zawartych w marcu 2009 r. oraz marcu 2010 r., beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej zobowiązali się do wyodrębnienia na rzecz Roberta N _____ i Janusza P _____ własności lokali mieszkalnych numer 1, 2 i 3 położonych przy Alei Róż 10 w Warszawie wraz z odpowiednim udziałem w prawie użytkowania wieczystego.

Ostatecznie Robert N i Janusz P stali się właścicielami 3 lokali mieszkalnych położonych przy Alei Róż 10 w Warszawie. Pod tym adresem prowadzili również wspólną kancelarię. Działa tam nie tylko kancelaria, ale zarejestrowane były także przedwojenne spółki, które zostały reaktywowane po kilkudziesięciu latach uśpienia.

1.11. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Morszyńskiej 27.

W skład nieruchomości przy ul. Morszyńskiej, hip. nr wchodził budynek dwukondygnacyjny. Przetrwiał on II Wojnę Światową, był jedynie częściowo wypalony. w latach 1955-57 został odbudowany, a następnie po 1960 r. rozbudowany. w budynku znajdowało się 9 mieszkań. Dawnymi właścicielami nieruchomości byli Tadeusz i Maria małżonkowie K , którzy w dniu 31 maja 1933 r. nabyli nieruchomość przy ul. Morszyńskiej 27 od Spółdzielni Mieszkaniowej „Sadyba” w Warszawie.

Roszczenia do przedmiotowej nieruchomości zostały nabyte przez Alinę D , matkę Jakuba R . Robert N występował w tej sprawie jako pełnomocnik spadkobierczyni dawnych właścicieli, którą reprezentował także w postępowaniu spadkowym, w którym przeciwnikiem procesowym była Alina D , a w którym w skład spadku wchodziła nieruchomość „Salamandra” w Kościelisku. Alina D skupiła roszczenia po właścicielach hipotecznych i w dniu 7 czerwca 2011r. wystąpiła o odszkodowanie za nieruchomość położoną przy ul. Morszyńskiej 27. Prezydent m.st. Warszawy decyzją z 30 stycznia 2012 r. nr 58/GK/DW/2012, ustalił na rzecz Aliny D odszkodowanie w wysokości 833.521,00 zł za niezabudowaną część przejętej dekretem nieruchomości o pow. 661 m² przy ul. Morszyńskiej.

Sprawa nieruchomości przy ulicy Morszyńskiej 27, była przedmiotem postępowania rozpoznawczego przed Komisją (KR III R 16/18). w toku postępowania Komisja ustaliła, że decyzja reprivatyzacyjna została wydana z naruszeniem zasady prawdy obiektywnej poprzez dowolne oraz niezajdujące potwierdzenia w materiale dowodowym uznanie, że poprzedni właściciele mieli możliwość korzystania z niezabudowanej części nieruchomości hip. nr o powierzchni 661 m² i potencjalnie mogli nią władać jeszcze po dniu 5 kwietnia 1958 r. (art. 215 u.g.n). Organ nie zbadał wątpliwości związanych z występowaniem w sprawie spadków wakujących po Marii Jadwidze K z domu R , która zmarła 2 maja 1939 r. w Warszawie (art. 29 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy o Komisji).

Wyrokiem z dnia 6 września 2019 r. I SA/Wa 960/19, WSA w Warszawie oddaliło skargę na decyzję Komisji z dnia 12 marca 2019 r. uznając, że uchylona przez Komisję decyzja

Prezydenta m.st. Warszawy naruszała przepisy postępowania w stopniu mogącym mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Zdaniem Sądu, z decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nie wynika na jakiej podstawie uznał on, że poprzedni właściciel lub jego następca prawny został pozbawiony możliwości korzystania z nieruchomości po dniu 5 kwietnia 1958 r. Jak wynika z akt sprawy, nieruchomość przy Morszyńskiej 27 zabudowana była budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Nieruchomość ta przekazana została decyzją lokalizacyjną z 22 grudnia 1955 r. Zjednoczeniu Przemysłu Mleczarskiego. Po wydaniu decyzji lokalizacyjnej przeprowadzono remont budynku, w którym od 1957 r. zamieszkali pracownicy Zakładu Mleczarskiego. w decyzji z 30 stycznia 2012 r. Prezydent m.st. Warszawy ograniczył się do wskazania, że poprzedni właściciele mieli możliwość korzystania z niezabudowanej części nieruchomości jeszcze po dniu 5 kwietnia 1958 r. w decyzji nie wykazano zatem, by spełniona została przesłanka z art. 215 ust. 2 u.g.n.

1.12. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Marszałkowskiej 43.

Budynek przy ul. Marszałkowskiej 43 został wybudowany przed wojną i przetrwał działania wojenne. Przedwojennym właścicielem przedmiotowej nieruchomości była Janina G . Ustawowi spadkobiercy, tj. Jolanta B oraz Urszula P uzyskali pozytywną decyzję reprivatyzacyjną. Po wydaniu decyzji, lecz przed zawarciem notarialnej umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zbyli prawa i roszczenia do przedmiotowej nieruchomości na rzecz Adama R . Adam R , działający przez pełnomocnika Roberta N , sprzedał Katarzynie S budynek przy ul. Marszałkowskiej 43, za cenę 600.000 EUR oraz prawa i roszczenia o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu bądź prawo własności gruntu, za cenę 2.000,00 zł. Po zawarciu umowy, Katarzyna S zawarła z m.st. Warszawy notarialną umowę o oddanie przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste. Katarzyna S na dzień nabycia praw i roszczeń do nieruchomości pozostawała w nieformalnym związku z Robertem N .

Sprawa była przedmiotem postępowania rozpoznawczego przed Komisją (R 9/17). Naruszenia jakich dopuszczono się w tej sprawie to nieustalenie posiadania, nadto w sprawie uczestniczył pracownik organu, podlegający wyłączeniu, jak i wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym (podnoszenie czynszów, przeniesienie praw i roszczeń w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej. w dniu 28 września 2017 r. Komisja wydała decyzję w tej sprawie, w której uchyliła w całości decyzję Prezydenta

m.st. Warszawy z dnia 6 grudnia 2010 r., nr 439/GK/DW/2010 i odmówiła ustanowienia prawa użytkowania wieczystego oraz nadała decyzji rygor natychmiastowej wykonalności.

1.13. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Dąbrowskiego 8.

Nieruchomość warszawska przy ul. Dąbrowskiego 8 w Warszawie (dawniej Szustra 8) zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wybudowanym w 1935 r. Przedmiotowy budynek uległ uszkodzeniu w czasie działań wojennych w 1944 r., poprzez częściowe wyburzenie tj. zniszczono od ulicy 3 lokale na 4-tej kondygnacji a od strony podwórza część lokali przez wszystkie kondygnacje wraz z stropami i klatką schodową. Pozostała część lokali nie została uszkodzona i była zamieszkana. Obecnie w budynku znajduje się 15 wyodrębnionych lokali, w tym 2 lokale użytkowe. Pierwotnym właścicielem nieruchomości był Władysław S .

W sprawie tej, Robert N występował na podstawie stosownego pełnomocnictwa, w imieniu i na rzecz jednej z beneficjentek decyzji tj. Agnieszki S , spadkobiercy dawnego właściciela nieruchomości. Decyzją reprivatyzacyjną nr 151/GK/DW/2016 z dnia 24 kwietnia 2006 r., Prezydent m.st. Warszawy ustanowił prawo użytkowania wieczystego na rzecz spadkobierców Władysława S w proporcjonalnych udziałach. Powyższa decyzja została skierowana do osoby zmarłej, dlatego też został złożony wniosek o zmianę tej decyzji poprzez wskazanie następców prawnych zmarłej strony. Dlatego decyzją z dnia 27 czerwca 2008 r. Prezydent m.st. Warszawy, na podstawie art. 155 i 104 k.p.a., uwzględnił w całości żądanie stron i zmienił decyzję reprivatyzacyjną. w powyższym przypadku Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzję w trybie art. 155 k.p.a., nie dysponując zgodą wszystkich stron. w wykonaniu decyzji, Robert N jako pełnomocnik jednej z beneficjentek decyzji, stawił się do aktu notarialnego Rep A nr – umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, a także do aktu notarialnego – umowy sprzedaży lokalu nr 7 na rzecz Piotra S . Działając w imieniu Agnieszki S oświadczył, że otrzymał kwotę 59.000 zł za cenę udziału w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, zaś pozostałą kwotę 131.500 zł, kupujący zobowiązał się zapłacić do 22.06.2011 r. przelewem na wskazany rachunek bankowy Kancelarii Adwokackiej Adwokata Roberta N .

1.14. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Brackiej 23.

Dawnym właścicielem nieruchomości przy ul. Brackiej 23 było WTHH A. Długokęcki i W. Wrześniewski. Na wniosek spadkobiercy dawnego właściciela reprezentowanej przez

adwokata Jana S , sąd postanowieniem z dnia 16 maja 2001 r. ustanowił kuratora w osobie Roberta N , dla spółki WTHH, która została reaktywowana z jego udziałem.

Budynek na nieruchomości warszawskiej Bracka 23 pochodzi z końca XIX w. Na skutek działań wojennych przetrwały oficyny, po budynku frontowym został plac, który wykorzystywany jest jako parking. Decyzją nr 429/GK/DW/2013 z dnia 29.10.2013 r. Prezydent m.st. Warszawy ustanowił prawo użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu oraz prawo użytkowania wieczystego w udziale do zabudowanego gruntu, na rzecz spółki WTHH. Z kolei, decyzją nr 23/GK/DW/2014 z dnia 07.02.2014 r., Prezydent m.st. Warszawy na jej rzecz ustanowił użytkowanie wieczyste do zabudowanego gruntu nr 121. Na skutek wydanej przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji, reaktywowana spółka przejęła 32 lokale mieszkalne i 5 lokali użytkowych.

Dnia 11 lutego 2016 r. spółka WTHH reprezentowana przez Roberta N sprzedała Marzenie K prawa i roszczenia za kwotę 30.000,00 zł. Dnia 14 października 2016 r. powyższa umowa została rozwiązana.

Z kolei, w dniu 21 marca 2016 r. zawarta została umowa sprzedaży praw i roszczeń na rzecz Katarzyny S za kwotę 1.000.000,00 zł za poszczególne działki. w dniu 5 września 2016 r. strony rozwiązały powyższą umowę.

1.15. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Poznańskiej 14.

Nieruchomość przy ulicy Poznańskiej 14, zabudowana od ok. 1900 r. pierwotnie należała do J -L W , Azriela W , Jankla W , S -B W , Efraima W , Luzera W , Dawida W , Mojżesza W , Mordki W , Joela W , Nechy z W W , Frajdy-Łai z W N , Witli z W E , Estery-Liby z W H . Większość z tych osób zmarła w okresie wojny około 1942 r.

W dniu 11 maja 2010 r. Robert N , reprezentujący Aleksandra W złożył wniosek o stwierdzenie nieważności orzeczenia PRN m.st. Warszawy z 5 stycznia 1955 r. Dnia 5 listopada 2012 r. SKO stwierdziło nieważność tego orzeczenia. Następnie decyzją nr 213/GK/DW/2013 z dnia 27 czerwca 2013 r. Prezydent m.st. Warszawy, ustanowił prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,6307 części zabudowanego gruntu o powierzchni wynoszącej 2113m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 67 w obrębie 5-05-03, położonego w Warszawie przy ul. Poznańskiej 14 na rzecz Aleksandra W .

W dniu 4 października 2013 r. m.st. Warszawa oddało Aleksandrowi W reprezentowanemu przez adw. Roberta N część budynku przy ul. Poznańskiej 14, tj. 35 lokali mieszkalnych oraz 5 lokali użytkowych.

Janusz P i Robert N dnia 7 października 2013 r. nabyli od Aleksandra W spadek po przedwojennych właścicielach nieruchomości przy ul. Poznańskiej 14 w Warszawie, w skład którego wchodziły prawa i roszczenia do nieruchomości przy ul. Poznańskiej 14, za cenę 4.000.000 zł. Zaledwie trzy miesiące później (23 stycznia 2014 r.), Robert N i Janusz P sprzedali spółkom „Jowisz sp. z o.o. SKA” i „Jowisz sp. z o.o. SK” swoje udziały (31.535/100.000 części), za łączną cenę 11.800.000 zł. Co oznacza, że Janusz P i Robert N nabyli prawa do nieruchomości przy ul. Poznańskiej 14 za około 1/3 ceny ustalonej w późniejszej umowie sprzedaży ze spółkami Jowisz. w ciągu trzech miesięcy osiągnęli zysk w wysokości 7.800.000 zł.

Sprawa nieruchomości warszawskiej przy ulicy Poznańskiej 14, była przedmiotem postępowania rozpoznawczego przed Komisją (R 10/17). w toku postępowania Komisja stwierdziła, iż Prezydent m.st. Warszawy nieprawidłowo przyjął, że Aleksander W dziedziczył po dawnych właścicielach i nie był uprawniony do występowania o nieruchomość, i że istnieje duże prawdopodobieństwo, że po dawnych właścicielach dziedziczyć powinien SP. Nadto w postępowaniu przed Prezydentem m.st. Warszawy, nie brali udziału właściciele wyodrębnionych lokali, będący zarazem użytkownikami wieczystymi przedmiotowej nieruchomości gruntowej. Nie wzięto też pod uwagę przyznanego Joelowi W oraz jego spadkobiercom, oraz Aleksandrowi W świadczenia z tytułu umowy ze Stanami Zjednoczonymi. Wydanie decyzji doprowadziło do negatywnych skutków społecznych takich jak próby wymuszenia opuszczenia wynajmowanych mieszkań na osobach mających ponad 90 lat oraz walczących w Powstaniu Warszawskim, a także na innych osobach w podeszłym wieku, które z uwagi na ich stan zdrowia nie chciały opuszczać wynajmowanego przez dziesięciolecia mieszkania. Bezzasadnie podwyższano czynsz i doprowadzono do sytuacji narastających zadłużeń. Decyzją z dnia 18 września 2017 r. Komisja uchyliła w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 213/GK/DW/2013 z dnia 27 czerwca 2013 r. i odmówiła ustanowienia prawa użytkowania wieczystego oraz nadała decyzji rygor natychmiastowej wykonalności. Tego samego dnia, Komisja uchyliła również decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 387/GK/DW/2013 z dnia 11 października 2013 r. i umorzyła postępowanie. Następnie decyzją z dnia 28 marca 2018 r. nr II R 2Zm 10a/18, Komisja zmieniła własną decyzję z dnia 18 września 2017 r., nr R 10/17, uchylającą w całości decyzję Prezydenta m.st.

Warszawy z dnia 27 czerwca 2013 r. nr 213/GK/DW/2013 oraz odmawiającą ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Poznańskiej 14 w ten sposób, że dodała punkt 3 decyzji o następującej treści: nakazać m.st. Warszawa przejęcie zarządu udziałem wynoszącym 0,6307 części nieruchomości warszawskiej, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 67 w obrębie 5-05-03, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr _____, na zasadach określonych w art. 184a-186a u.g.n. Decyzją z dnia 28 marca 2018 r. nr II R 2Zm 10b/18, Komisja umorzyła postępowanie w sprawie zmiany własnej decyzji z dnia 18 września 2017 r., nr R 10/17, uchylającej w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 11 października 2013 r., nr 387/GK/DW/2013 i umarzającej postępowanie.

1.16. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Bagatela 14.

Decyzja reprivatyzacyjna, w sprawie nieruchomości przy ul. Bagatela 14 znajdującej się przy placu Unii Lubelskiej, została wydana w dniu 1 grudnia 2015 r. Beneficjentami decyzji byli spadkobiercy dawnego właściciela (rodzina urzędnika zajmującego się reprivatyzacją) oraz Robert N _____ i Marek M _____. Po przejęciu nieruchomości przez nowych właścicieli, lokatorzy musieli się wyprowadzić z powodu podwyżki czynszów. Nowi właściciele – rodzina urzędnika, Marek M _____ i Robert N _____, przejęli 9 lokali mieszkalnych i 7 dużych lokali użytkowych (łącznie ponad 3,8 tys. za m²) Robert N _____ jest beneficjentem decyzji reprivatyzacyjnej w udziale 42/24000. Aktem notarialnym z dnia 16 września 2013 r. Rep A Nr _____, sporządzonym przed notariuszem Piotrem Sicińskim, Marek M _____ sprzedał Robertowi N _____ udziale 1/10 (jedna dziesiąta) części nabyte przez niego od Ireny W _____ w udziale 1/5 części roszczenia o ustanowienie praw użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bagatela 14, hip. Nr _____ oraz własności budynku przy ul. Bagatela 14 za kwotę 600,00 zł. Marek M _____, na podstawie wyroku SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z dnia 5 sierpnia 2009 r. sygn. akt I C 1921/06, utrzymującym w mocy wyrok zaoczny SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z dnia 2 marca 2006 r. sygn. akt I C 1921/06, kupił 1/5 części z przysługującego Irenie W _____ udziału w prawach i roszczeniach do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bagatela 14, za cenę stanowiącą równowartość 2000 USD (dolarów amerykańskich), tj. ok. 1,5 % roszczeń do ww. nieruchomości.

Robert N _____ reprezentujący Danutę T _____ oraz Ewę D _____ wniósł do SO w Warszawie pozew o zasądzenie od SP łącznie kwoty 4.258.800 zł, tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bagatela 14 tj. za

okres od dnia 31 października 2002 r. do dnia 31 października 2012 r. SO w Warszawie wyrokiem 22 lipca 2016 r. o sygn. akt I C 507/13, zasądził od SP – Ministra Skarbu Państwa na rzecz Danuty T oraz Ewy D kwoty po 77.595,81 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 27 września 2013 r. do dnia zapłaty, a w pozostałej części oddalił powództwo. Wobec tej sprawy Komisja prowadzi czynności sprawdzające.

1.17. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Noakowskiego 20.

Na skutek działań wojennych budynek przy ul. Noakowskiego 20 został zniszczony. Dawnymi właścicielami nieruchomości byli Gmina Miasta Warszawy w części o pow. 87 m², natomiast, co do pozostałej części nieruchomości współwłaścicielami w częściach równych byli Jakub G (vel Jana G), Janina Maria G, Józef Witold G i Antoni Ryszard G. w toku ponownego postępowania w przedmiocie rozpoznania wniosku dawnych właścicieli, toczącego się przed Prezydentem m.st. Warszawy, stronami postępowania, zostali uznani wyłącznie Marian i Danuta R oraz Dariusz i Agata K.

Dariusz K nabył do majątku wspólnego udziały w prawach i roszczeniach od: Stefana G za kwotę 70 000 USD, od Krzysztofa G za kwotę 17.500 USD. Natomiast małżonkowie R nabyli udziały w prawach i roszczeniach od Macieja G za kwotę 30 000 USD, od Jerzego G za kwotę 125.000 zł, od Tadeusza G za kwotę 6848 USD, od Janiny N za kwotę 40.000 zł. Ponadto małżonkowie K oraz R nabyli od Małgorzaty H po połowie jej udział w prawie i roszczeniu, za kwotę 45 000 USD.

Pełnomocnikiem Dariusza i Agaty małż. K w postępowaniu reprivatyzacyjnym był adw. Robert N. Decyzją Prezydenta m.st. Warszawy nr 137/GN/DW/2006 z dnia 10 kwietnia 2006 r. ustanowiono prawo użytkowania wieczystego do gruntu o powierzchni 124 m², położonego w Warszawie przy ulicy Noakowskiego 20, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr 36 z obrębem 5-05-05, na rzecz małżonków Dariusza i Agaty Katarzyny K w udziale wynoszącym 231/480 części na zasadach wspólności ustawowej oraz na rzecz Mariana i Danuty małż. R, w udziale wynoszącym 249/480 części na zasadach wspólności ustawowej.

Sprawa nieruchomości przy ul. Noakowskiego 20, była przedmiotem postępowania rozpoznawczego przed Komisją (KR I R 24/18). w toku postępowania Komisja ustaliła następujące nieprawidłowości: wadliwe ustalenie kręgu stron postępowania wskutek

naruszenia przepisów prawa spadowego, gdyż istniały bowiem podstawy do zastosowania przepisów KN (Prezydent m.st. Warszawy nie ustalił czy spadek po zmarłych Józefie G i Antonim G był spadkiem wakującym w rozumieniu art. 811 KN), nadto wadliwe ustalenie stron postępowania poprzez dokonanie czynności prawnych w imieniu osób nieżyjących (sprzedaż roszczeń nastąpiła przez pełnomocnika Mirosława B reprezentującego osoby nieżyjące w chwili dokonywania czynności prawnej, tj. Stefana G i Janiny N). Dodatkowo, organ nie dokładnie ustalił stan faktyczny sprawy, pomijając przy wydaniu decyzji spadkobierców Wandy G. Prezydent m.st. Warszawy nie zbadał również przesłanki posiadania, rażąco naruszając przepis art.7 ust. 1 dekretu poprzez ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, pomimo nabycia tego prawa ex lege przez Polskie Radio. Decyzją z dnia 28 sierpnia 2018 r. Komisja stwierdziła nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 10 kwietnia 2006 r.

1.18. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Topiel 16.

Przy ul. Topiel 16 znajdował się budynek frontowy, oficyna lewa, oficyna prawa oraz oficyna poprzeczna. Część budynków uległa zniszczeniu w trakcie Powstania Warszawskiego. Grunt przedwojennej nieruchomości przy ul. Topiel 16, został przydzielony do przedszkola oraz żłobka przy ul. Drewnianej 10/16 jako teren rekreacyjny. Zostały one stworzone, jako placówki przyzakładowe dla zlokalizowanej w sąsiedztwie „Fabryki Czekolady Fr. Fuchs” (późniejszych Zakładów Przemysłu Cukierniczego „Syrena”) i funkcjonują od 1950 r. do dnia dzisiejszego jako Żłobek nr 25 „Syrena” oraz Przedszkole nr 24 przy ul. Drewnianej 10/16 w Warszawie. Przed wojną nieruchomość należała do Joel W i Rywki Małka W. Joel W przeżył wojnę i złożył w terminie wnioski dekretowy. Zmarł 16 sierpnia 1992 r. w Wielkiej Brytanii. Postanowieniem z dnia 12 kwietnia 2010 r., sygn. akt VI Ns 117/10, SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie stwierdził, że m.in. spadek po Joelu W nabył bratanek Aleksander W, który w dniu 7 października 2013 r. sprzedał go za kwotę 4.000.000 zł. Prezydent m.st. Warszawy decyzją nr 489GK/DW/2013 z dnia 6 grudnia 2013 r. odmówił następcom prawnym Joela W, tj. Robertowi N i Januszowi P przyznania prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Drewnianej 10/16 (dawniej Topiel 16). Następnie Prezydent m.st. Warszawy 4 decyzjami: z dnia 16 marca 2015 r. nr 103/GK/DW/2015, z dnia 22 kwietnia 2015 r. nr 252/GK/DW/2015, z dnia 27 sierpnia 2015 r. nr 444/GK/DW/2015, z dnia 22 października 2015 r. nr 580/GK/DW/2015, ustalił odszkodowanie za grunt nieruchomości

położonej w Warszawie przy ul. Topiel 16 o powierzchni 1019 m² w łącznej wysokości 5.514.828 zł oraz przyznał powyższe odszkodowanie na rzecz następców prawnych Joela W , tj. Janusza P oraz Roberta N .

Sprawa nieruchomości przy ul. Topiel 16 była przedmiotem postępowania rozpoznawczego przed Komisją. w toku postępowania Komisja ustaliła, że Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzje reprivatyzacyjne z naruszeniem zasady prawdy obiektywnej poprzez dowolne oraz niezajdujące potwierdzenia w materiale dowodowym uznanie, że poprzedni właściciele mieli możliwość korzystania z niezabudowanej części nieruchomości przy ul. Drewnianej 10/16 (poprzednio Topiel 16) i potencjalnie mogli nią władać jeszcze po dniu 5 kwietnia 1958 r. (art. 215 ust. 2 u.g.n.). Prezydent m.st. Warszawy nie podjął żadnych czynności w celu ustalenia, co działo się z niezabudowaną nieruchomością w latach 50. w uzasadnieniach decyzji ograniczył się jedynie do stwierdzenia, że byli właściciele utracili faktyczną możliwość władania nieruchomością po dniu 5 kwietnia 1958 r., a zatem spełnione zostały przesłanki kwalifikujące nieruchomość do przyznania odszkodowania. Prezydent m.st. Warszawy powinien jednak odnieść się do konkretnych okoliczności faktycznych sprawy, czego nie uczynił, bezpodstawnie je pomijając. w konsekwencji wydanie przez Prezydenta m.st. Warszawy 4 decyzji o ustaleniu odszkodowania w wysokości 5.514.828,00 zł było przedwczesne. Organ nie zbadał wątpliwości związanych z występowaniem w sprawie spadków wakujących po Rywce Małce W , która zmarła 2 stycznia 1943 r. w Otwocku. Decyzjami z dnia 13 sierpnia 2019 r. Komisja uchyliła decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 16 marca 2015 r. nr 103/GK/DW/2015, z dnia 22 kwietnia 2015 r. nr 252/GK/DW/2015, z dnia 27 sierpnia 2015 r. nr 444/GK/DW/2015, z dnia 22 października 2015 r. nr 580/GK/DW/2015 o ustaleniu i przyznaniu odszkodowania na rzecz Janusza P oraz Roberta N i przekazała sprawę do ponownego rozpatrzenia Prezydentowi m.st. Warszawy.

1.19. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Piaseczyńskiej 32.

Nieruchomość położona przy ul. Piaseczyńskiej 32, na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej składała się z działek ewidencyjnych nr 1/2, 3/2 i 109/10 z obrębu 1-02-19 stanowiących własność m.st. Warszawy. Działki były i nadal pozostają niezabudowane. Właścicielką nieruchomości była Pelagia S (L) primo voto W , następnie Zofia G .

W postępowaniu przed Prezydentem m.st. Warszawy Robert N reprezentował Andrzeja G , następcę prawnego dawnej właścicieli.

Marzena K , siostra Roberta N nabyła wszelkie prawa i roszczenia do nieruchomości położonej przy ul. Piaseczyńskiej 32, w tym odszkodowawcze, za cenę 4.000.000 zł (akt notarialny Rep. A.). Decyzjami z dnia 27 sierpnia 2015 r. nr 470/GK/DW/2015, z dnia 22 października 2015 r. nr 573/GK/DW/2015 oraz z dnia 3 grudnia 2015 r. nr 682/GK/DW/2015, Prezydent m.st. Warszawy ustalił odszkodowanie za łącznie 75% gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Piaseczyńskiej 32, nr hip „Dobra Henryków lit. B” rej. hip. , która wchodziła w skład działek ewidencyjnych nr 1/2, 3/2 i 109/10 z obrębu 1-02-19, stanowiących własność m.st. Warszawy, w łącznej wysokości 10.060.827,75 zł.

Sprawa ta była przedmiotem postępowania rozpoznawczego przed Komisją (KR III R 41/18). Komisja ustaliła, że Prezydent m.st. Warszawy dopuścił się następujących naruszeń: nie zbadał w sposób prawidłowy, czy w sprawie została spełniona druga z przesłanek wskazanych w art. 215 ust. 2 u.g.n., tj. pozbawienie byłych właścicieli faktycznej możliwości władania działką po dniu 5 kwietnia 1958 r. Nadto nie ustalił, kiedy Państwo przejęło faktyczne władanie nad nieruchomością jak również nie ustalił, czy Zofia G (dawna właścicielka nieruchomości) władała nieruchomością przed 5 kwietnia 1958 r. Decyzją z dnia 22 stycznia 2019 r. Komisja uchyliła decyzje Prezydenta m.st. Warszawy: z dnia 27 sierpnia 2015 r. nr 470/GK/DW/2015, z dnia 22 października 2015 r. nr 573/GK/DW/2015, z dnia 3 grudnia 2015 r. nr 682/GK/DW/2015 i przekazała sprawę do ponownego rozpatrzenia Prezydentowi m.st. Warszawy.

1.20. Wnioski

Robert N wraz Januszem P prowadzili kancelarię prawną, wyspecjalizowaną w sprawach reprivatyzacji. Jedną z najważniejszych spraw dla Warszawy, którą prowadziła ta kancelaria i jednocześnie najbardziej kontrowersyjną była sprawa dotycząca działek przy Placu Defilad 1. Sprawa dotycząca nieruchomości przy ulicy Chmielnej 70 toczyła się w warszawskim ratuszu przez kilka lat. Decyzja o zwrocie nieruchomości zapadła w 2012 r., kiedy zastępcą dyrektora BGN był Jakub R . To on, na mocy upoważnienia udzielonego mu przez Hannę Gronkiewicz-Waltz, podpisał decyzję o zwrocie nieruchomości, która była objęta układem indemnizacyjnym i za którą wypłacono odszkodowanie. Jak wynika z materiałów dowodowych zgromadzonych przez Komisję,

w szczególności zeznań byłego urzędnika Krzysztofa Ś , zwrot nieruchomości przy ulicy Chmielnej 70 był niemożliwy, ponieważ nieruchomość ta została objęta polsko-duńskim układem indemnizacyjnym.

Podkreślić należy, iż w czasie, kiedy zastępcą dyrektora BGN był Jakub R , Robert N uzyskał większość pozytywnych decyzji zwrotowych. w tym okresie wypłacono również rekordowe odszkodowania w kilkudziesięciu sprawach, w których strony postępowania reprezentował Robert N .

Warto zwrócić uwagę, że Roberta N z Jakubem R łączyły nie tylko sprawy toczące się w BGN, ale również wspólny udział w nieruchomości w Kościelisku „Salamandra”, który Robert N i Jakub R posiadali od 2012 r. Ten fakt poddaje w wątpliwość prawidłowość i bezstronność wydanych przez BGN decyzji reprivatyzacyjnych w czasie, kiedy Jakub R był zastępcą dyrektora BGN.

Przykład nieruchomości przy ulicy Chmielnej 70, pozwala również na wysunięcie logicznych wniosków, pozwalających na powiązanie faktu znajomości Roberta N i Jakuba R , a liczbą wydawanych pozytywnych decyzji zwrotowych i odszkodowawczych, w sprawach w których pełnomocnikiem był właśnie Robert N . w 2012 r. Robert N i Jakub R wspólnie stali się udziałowcami dawnego wojskowego ośrodka wypoczynkowego „Salamandra” w Kościelisku. Kilka lat wcześniej Robert N poznał matkę Jakuba R , Alinę D , która poinformowała Roberta N o funkcji, jaką pełni jej syn Jakub R w stołecznym ratuszu. Trudno nie łączyć ze sobą tych dwóch zdarzeń, zwłaszcza, że jak wynika z zeznań świadków polecenie wydania decyzji zwrotowej zostało wydane bezpośrednio od ówczesnego dyrektora BGN Jakuba R , który osobiście nadzorował sporządzenie projektów decyzji w tej sprawie.

Takie działanie dowodzi o osobistej pieczy Jakuba R nad sprawą przy ulicy Chmielnej 70, pełniącego wówczas funkcję zastępcy dyrektora BGN. Osobista piecza Jakuba R nad sprawą działek przy Placu Defilad 1, z pewnością przyczyniła się do braku pogłębionej analizy sprawy i pozyskania wszystkich niezbędnych dokumentów do wyjaśnienia tej spraw. Jak wynika z zeznań świadków, pismo informujące o zawartym z Danią układzie indemnizacyjnym, znane było Jakubowi R , a mimo to, kierując się chęcią osobistego zysku i korzystając ze znajomości z Robertem N , wydał decyzję reprivatyzacyjną w sprawie nieruchomości będącej symbolem warszawskiej „dzikiej

reprzywatyzacji”. Warto dodać, że kilka tygodni po wydaniu decyzji w sprawie Placu Defilad 1, dawnej ul. Chmielnej 70, Jakub R. zrezygnował z funkcji zastępcy dyrektora BGN.

W okresie pełnienia przez Jakuba R. funkcji Zastępcy Dyrektora BGN tj. od dnia 11 lipca 2006 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. Robert N. otrzymał decyzje w sprawach dotyczących kilkudziesięciu nieruchomości zarówno dotyczących zwrotu nieruchomości, jak również odszkodowawczych. Skuteczność i sukces Roberta N. wiązała ze stałą linią korupcyjną, „porozumieniem” zawartym pomiędzy Robertem N. a Aliną D., zgodnie z którym według Prokuratury Robert N. wręczał łapówki Alinie D. i Jakubowi R. za pozytywne rozstrzygnięcie spraw, w których występował.

Wśród nieruchomości, które Robert N. przejął dla swoich klientów lub dla siebie w wyniku reprzywatyzacji znalazły się następujące adresy m.in. Karowa 14/16, Mokotowska 7, Hoża 70, Suligowskiego 7, al. Róż 10, Saska 58, Saska 56, Bagatela 14, Bracka 23, Poznańska 14, Nowy Świat 63, Obozowa 102, Młynarska 48, Hoża 26, Solec 53, Emilii Plater 12, Chmielna 70, Piękna 11A, Noakowskiego 20, Kossaka 9, Burakowska 4, Mokotowska 63, Wilcza 14A, Mazowiecka 12, Kossaka 5.

1.21. Akt oskarżenia Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu z dnia 8 października 2018 r.

W dniu 8 października 2018 r. Prokuratura Regionalna we Wrocławiu skierowała do Sądu Okręgowego w Warszawie akt oskarżania w sprawie dotyczącej tzw. reprzywatyzacji nieruchomości na terenie m. st. Warszawy. Aktem oskarżenia zostali objęci Grzegorz M., Jakub R., Alina D., Wojciech R. Ponadto prokuratura oskarżyła adwokata Roberta N., Marzenę K., a także Janusza P., Mariusza L. i Joannę O. Wśród oskarżonych znaleźli się były Zastępca Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m. st. Warszawy, trzech adwokatów, radca prawny, przedsiębiorca, architekt, oraz biegła sądowa. Główne zarzuty w akcie oskarżenia, to zarzuty korupcyjne. Chodziło o łączną kwotę w wysokości 47 milionów zł, którą oskarżeni wymieniali między sobą w zamian za bezprawne decyzje reprzywatykacyjne.

Jakub R. były Zastępca Dyrektora BGN Urzędu m.st. Warszawy oraz jego matka adwokat Alina D. zostali oskarżeni o popełnienie wspólnie i w porozumieniu trzech przestępstw o charakterze korupcyjnym polegających na przyjęciu korzyści majątkowej znacznej wartości w kwocie ok. 12.500.000 zł oraz połowy udziałów w nieruchomości położonej pod dawnym adresem ul. Chmielna 70 w związku z reprzywatyzacją kilkunastu

nieruchomości warszawskich, przestępstwa doprowadzenia spadkobierców dawnego właściciela nieruchomości warszawskiej przy ul. Morszyńskiej 27 i w Kościelisku przy ul. Salamandry do niekorzystnego rozporządzenia mieniem wielkiej wartości w kwocie ponad 13.000.000 zł oraz przestępstwa „prania brudnych pieniędzy”.

Nadto, Jakubowi R. zarzucono popełnienie przestępstwa płatnej protekcji, tj. przyjęcia korzyści majątkowej w łącznej wysokości nie mniejszej niż 3.114.858,00 zł, w zamian za pośrednictwo w pozytywnym załatwianiu spraw reprivatyzacyjnych dot. nieruchomości ul. Topiel 16, Siarczana 6, Garwolińska 11, niedopełnienie obowiązków służbowych w związku z prowadzonym postępowaniem reprivatyzacyjnym dotyczącym nieruchomości przy ul. Hożej 25 oraz niedopełnienie obowiązków służbowych w związku z prowadzonym postępowaniem reprivatyzacyjnym dotyczącym nieruchomości przy ul. Nowy Świat 28.

Wojciechowi R. aktem oskarżenia zarzucono przestępstwo doprowadzenia do niekorzystnego rozporządzenia mieniem wielkiej wartości w kwocie ponad 13.000.000 zł spadkobierców dawnego właściciela nieruchomości przy ul. Morszyńskiej 27 oraz przestępstwo „prania brudnych pieniędzy”.

Grzegorza M. byłego Dziekana ORA w Warszawie, prokuratura oskarża o przyjęcie w imieniu Jakuba R. korzyści majątkowej znacznej wartości w wysokości nie mniejszej niż 31.260.000,00 zł, stanowiącej równowartość połowy udziału w roszczeniach do nieruchomości położonej pod przedwojennym adresem Chmielna 70 w zamian za działanie niegodne z prawem i wydanie decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego na ww. nieruchomości – obecnie Plac Defilad 1 w Warszawie.

Przedsiębiorca Janusz P. został oskarżony o to, że obiecał, a następnie wręczył Jakubowi R., pełniącemu funkcję Zastępcy Dyrektora BGN Urzędu m.st. Warszawy korzyść majątkową w kwocie 150.000,00 zł, w zamian za wydanie z naruszeniem prawa decyzji, ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Karowej 14/15, a także o to, że działając wspólnie i w porozumieniu z Marzeną K., obiecali, a następnie wręczyli Jakubowi R., pełniącemu funkcję Zastępcy Dyrektora BGN Urzędu m.st. Warszawy, korzyść majątkową znacznej wartości w wysokości nie mniejszej niż 31.260.000,00 zł, stanowiącą równowartość połowy udziału w roszczeniach do nieruchomości położonej pod przedwojennym adresem ul. Chmielna 70 w zamian za zachowania stanowiące naruszenia przepisów prawa ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na ww. nieruchomości (obecnie plac Defilad 1 w Warszawie).

Robertowi N. oraz **Mariuszowi L.** w akcie oskarżenia zarzucono, że działając wspólnie i w porozumieniu z innymi osobami doradzili do niekorzystnego rozporządzenia mieniem spadkobierców dawnego właściciela nieruchomości warszawskiej przy ul. Morszyńskiej 27 i w Kościelisku przy ul. Salamandry. Nadto Robertowi N. zarzucono także dwa przestępstwa polegające na podrobieniu dokumentów.

Joannę O., biegłą sądową, oskarżono o pomocnictwo do przestępstwa oszustwa, tj. doprowadzenia do niekorzystnego rozporządzenia mieniem spadkobierców dawnego właściciela nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Morszyńskiej 27 i w Kościelisku przy ul. Salamandry, polegające na sporządzeniu dokumentu zatytułowanego „opinia ekspercka”, w którym bezpodstawnie zaniżyła wartość prawa własności nieruchomości o nazwie Salamandra w Kościelisku, przysługującego spadkobiercom dawnego właściciela nieruchomości warszawskiej przy ul. Morszyńskiej 27, stanowiącego przedmiot rozliczeń pomiędzy spadkobiercami a nabywcami roszczeń.

2. Marek M

Urodził się w 1957 r. w Warszawie. Z racji przejęcia kilkunastu nieruchomości warszawskich i licznych roszczeń wysuwanych do kolejnych nieruchomości w ramach procesu reprivatyzacji w Warszawie nazwany został przez media „kolekcjonerem kamienic”^{279 280}.

Ukończył on studia w Szkole Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie na kierunku ekonomia. Karierę zaczynał jako pełnomocnik firmy polonijnej Stefania należącej do Polsko-Polonijnej Izby Przemysłowo-Handlowej „Inter-Polcom”, dzięki czemu na początku lat 80. XX w. podróżował m.in. do Algierii, Singapuru i Turcji.

Jego ojciec, Zygmunt M , był antykwariuszem, prowadzącym własny antykwariat, w którym przyszły prezydent Warszawy, Paweł Piskorski, miał sprzedać antyki na kwotę 1 miliona złotych. Po kilku latach prokuratura uznała, że umowa między nimi została sfalszowana. Marek M zeznał w CBS i CBA, że nie widział u ojca kolekcji od Pawła Piskorskiego ani jej nie odziedziczył. w latach 1966–1971 Zygmunt M handlował dewizami, przemycił złoto, a także prowadził firmę w Belgii (w 1975 r. został za to skazany

²⁷⁹ <http://wyborcza.pl/1,75398,20462605,marek-m-kolekcjoner-kamienic.html> (data dostępu 10.09.2019 r.)

²⁸⁰ <http://televizjarepublika.pl/decyzja-komisji-marek-kolekcjoner-kamienic-mossakowski-ma-zwrocic-3-mln-zl,57431.html> (data dostępu 10.09.2019 r.)

na 6 lat więzienia, 870.000 zł grzywny oraz konfiskatę majątku). Był również członkiem „Gangu Złotogłowych”.

Jego matka Barbara Maria Z (ur. 1933 r.), stała się oficjalnie właścicielką większości nieruchomości, w których jej syn miał występować w roli zarządcy.

Począwszy od końca lat dziewięćdziesiątych Marek M zaczął odkupować od spadkobierców roszczenia do gruntów warszawskich, które na mocy dekretu przeszły na własność gminy m.st. Warszawy. w 1999 r. zakupił udział w roszczeniach do kamienicy przy ulicy Hożej. w kolejnych latach skupował także kolejne roszczenia do nieruchomości warszawskich. w 2002 r. przedstawił w urzędzie miejskim listę ponad 50 gruntów w stolicy zatytułowaną „Moje Grunty Warszawskie”, żądając przy tym ich zwrotu.

Na powyższej liście znalazły się następujące adresy: Dahlberga 5, Ząbkowska 9, Białostocka 10/12, Hoża 25, Krakowskie Przedmieście 35, Nabelaka 9, Krakowskie Przedmieście 65, Otwocka 10, Łukowska 29, Francuska 30, Jana Kazimierza 1/29, Saska 54, Barszczewska 7, Berezyńska 3, Berezyńska 2, Srebrna 16, Krucza 3, Piwna 19, Jaracza 8, Okrzei 13, Krakowskie Przedmieście 4/6, Krakowskie Przedmieście 2, Londyńska 2, Londyńska 28, Francuska 27, Biskupia 22, Targowa 66, Kłopotowskiego 38, Jagiellońska 14, Orzeszkowej 10/12, Marszałkowska 97, Al. Jerozolimskie 75, Chmielna 74, Grzybowska 36, Ursynowska 36/38, Pińska 15, Mariensztat 14, Czerwonego Krzyża 4, Dzielna 59, Nowy Świat 27, Wspólna 53, Mokotowska 1, Sielecka 36, Hoża 12, Mariensztat 7, Kopernika 31, Chopina 4, Wilcza 79, Nowy Świat 21, Bema 4, Saska 58, Al. Jerozolimskie 115, Cząstkowska 44, Czarnieckiego 40, al. Wilanowska 331, Wielicka 13, Bagatela 14, Piękna 42, Nowy Świat 27, Wilcza 46/48, Dynasy 4, Piwna 21, Rysia 1, Dobra 87, Nowińska 5, al. Waszyngtona 63, al. Stanów Zjednoczonych 47, al. Stanów Zjednoczonych 49, Łochowska 13, Piotra Skargi 6, Borzymowska 40.

Po raz pierwszy publicznie wystąpił w sprawie lokalowej, kupując roszczenia od właścicieli restauracji „Literacka” na warszawskim starym mieście, którym kibice Legii Warszawa w 2002 r. zdemolowali lokal, dzięki czemu uzyskał odszkodowanie od klubu piłkarskiego. Odszkodowanie w wysokości 32.000,00 zł przyznał mu SA w Warszawie w 2006 r.

Marek M w 2005 r. założył wraz z matką stowarzyszenie „Poszkodowani”, pod szyldem którego miał walczyć o prawa osób dotkniętych nacjonalizacją mienia.

Sposób działania Marka M polegał na skupowaniu roszczeń za niewielkie sumy, najczęściej w granicach kilkuset złotych. Następnie po przejęciu kamienicy

Działania Huberta M i Kamila K skutkowały opuszczeniem w latach 2007-2018 budynku przy ul. Dahlberga 5 praktycznie przez wszystkich lokatorów.

Marek M w latach 1999-2014, nabył udziały w nieruchomościach warszawskich położonych przy ul. Hożej 23/25, Hożej 25 i Hożej 25a, za łączną kwotę jedynie 550,00 zł, podczas gdy wartość tych udziałów była szacowana na kilkaset tysięcy złotych.

Pomimo nabycia przez niego praw do tych nieruchomości za ułamek jej wartości, Marek M podejmował też czynności mające na celu osiągnięcie przez niego szybkiego zysku, co wiązało się m.in. z 6-krotną podwyżką czynszu. Ponadto na nieruchomościach tych prowadził remonty, których celem było zakłócanie spokoju lokatorom budynku.

W rzeczywistości w okresie uzyskania udziałów w prawie własności budynków przy ul. Hożej 23/25, Hożej 25 i Hożej 25a przez Marka M, stan budynku pogarszał się w stopniu, który stanowił istotne zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi. Oprócz tego, nieruchomości przy ul. Hożej 23/25, Hożej 25 i Hożej 25a są przykładem, na to, że reprivatyzacja nieruchomości była związana ze stosowaniem przemocy wobec lokatorów, co było udziałem tak Marka M, jak i osób mu towarzyszących

Pozwem złożonym w dniu 30 września 2009 r. Marek M wniósł o zasądzenie od m.st. Warszawy kwoty 5.184.000,00 zł, tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku posadowionego na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Hożej 25, na działce ewidencyjnej nr 5/1 z obrębu 5-05-04, w okresie od 29 września 1998 r. do 29 września 2008 r. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

Znamiennym jest, że na mocy wyroku z dnia 17 grudnia 2015 r., sygn. akt I CSK 1033/14, SN uchylił zaskarżony wyrok SA w Warszawie z dnia 16 maja 2014r., w którym częściowo uwzględniono żądania Marka M wobec m.st. Warszawa oraz przekazał sprawę SA do ponownego rozpoznania. w treści uzasadnienia do powyższego orzeczenia, SN wskazał, że należy ocenić, czy z punktu widzenia ogółu ludzi uczciwych i rozumnych, jest zgodna z elementarnymi zasadami uczciwości i przyzwoitości umowa, na mocy której obrotna i przedsiębiorcza osoba, znakomicie obeznana z zagadnieniami dotyczącymi nieruchomości objętych dekretem warszawskim, kupuje za 50,00 zł od spadkobierczyni przedwojennych właścicieli budynku w centrum Warszawy, osoby schorowanej, w podeszłym wieku, skromnie sytuowanej, roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z tego budynku przez pozwanego, w sytuacji, w której nabywca tej wierzytelności doskonale zdaje sobie sprawę, że wierzytelność ta przedstawia dużą wartość. Ponadto wskazał,

że rozważenia wymaga, czy moralnie jest, aby osoba, która nie tylko nigdy nie została pokrzywdzona działaniem dekretu warszawskiego, ale która roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z budynku, nabyła od osoby uprawnionej za 50,00 zł, czyli ułamek faktycznej wartości, odniosła korzyści z tego tytułu, kosztem środków publicznych, czyniąc z tego rodzaju działalności źródło znacznych przychodów, nieadekwatnych do zainwestowanych środków.

W latach 2003-2004 r. Marek M nabył prawa do nieruchomości na Mokotowie przy ul. Nabelaka 9. Pod tym numerem mieszkała Jolanta B , działaczka społeczna zaangażowana w obronę eksmitowanych lokatorów, którą zamordowano w 2011 r.

Zgodnie z zeznaniami złożonymi w charakterze świadka przez Marię Magdalenę B , córkę Jolanty B , na rozprawie Komisji w dniu 31 października 2017 r.: *„Ja byłam świadkiem przez telefon. Dzwoniłam wtedy do mojej mamy i moja mama powiedziała „Słuchaj, nie mogę z Tobą rozmawiać, bo właśnie próbują nam się włamać”*, przez telefon, to była godzina mniej więcej 20:15 i mama powiedziała, że iskry lecą do mieszkania przez drzwi od dołu... Sztaby antywłamaniowe były wycinane diaksem, ja myślałam, że moja mama żartuje, ale moja mama nie żartowała”. Świadek odpowiadając na pytanie Przewodniczącego Komisji *„A kto próbował dokonać tego włamania jeśli wiemy?”*, zeznała dalej: *„Pan M przyszedł ze swoimi, no nie wiem, osilkami, ale także z dwoma panami policjantami. Wtedy miał dowód na zameldowanie się w mieszkaniu na Nabelaka”*. Świadek zeznała również, że: *„Spisywaliśmy stan licznika i opłacaliśmy zużycie prądu, natomiast pan M doskonale wiedział, która pralka jest nasza, została nasza pralka wyrzucona z tej pralni. Mama dostała pismo, że musi opuścić piwnicę, termin dostała jakiś, nie pamiętam jaki. Dostała też informację, że nie może przechodzić przez, pomiędzy wejściem do budynku, a chodnikiem, że za to przejście, tam jest, nie wiem, z półtora metra, może ze dwa, w każdym razie, że musi uiszczać 500 złotych, za przejście. To były takie szykany”*.

Decyzją z dnia 1 grudnia 2017 r. nr 11/17, Komisja po rozpoznaniu w dniu 31 października 2017 r. na rozprawie sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24 stycznia 2006 r. nr 24/GK/DW/2006, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nabelaka 9, uchyliła powyższą decyzję oraz nałożyła na Marka M obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w kwocie 2.943.000 zł na rzecz m.st. Warszawy.

U podstaw wydania powyższej decyzji legła okoliczność, że roszczenia do nieruchomości warszawskiej przy ul. Nabelaka 9 zostały w dniu 25 czerwca 2003 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 rażący, Marek M nabył bowiem roszczenia do nieruchomości za ułamek ich realnej wartości. w konsekwencji przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym.

Dnia 21 sierpnia 2018 r. Marek M został zatrzymany przez CBA na polecenie Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu pod zarzutem przywłaszczenia praw majątkowych dotyczących nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Opoczyńskiej 4B oraz nieruchomości Folwark Służewiec. Łączną wartość obu nieruchomości oszacowano na co najmniej 11,5 mln zł. Dwa dni później podjęto decyzję o jego aresztowaniu. w dniu 3 grudnia 2018 r. Marek M został nieprawomocnie skazany przez SO w Warszawie za usiłowanie oszustwa przy reprivatyzacji kamienicy przy ul. Targowej 66.

2.1. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Nabelaka 9.

W sprawie nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Nabelaka 9, Marek M występował nie tylko w roli pełnomocnika spadkobierców dawnych właścicieli hipotecznych, ale również doprowadził do nabycia od nich udziałów w prawach i roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości. Łącznie nabył od Zbigniewa D , Małgorzaty K i Magdaleny S po 1/5 z przysługującego każdemu z nich udziału w prawach i roszczeniach do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nabelaka 9, za cenę po 500,00 zł za każdy udział. Nadto na podstawie aktów notarialnych, Marek M nabył od spadkobierców dawnych właścicieli hipotecznych udziały w prawach i roszczeniach o odszkodowanie za sprzedane lokale w budynku przy ul. Nabelaka 9. Wartość każdego udziału z przedmiotowych umów została określona na kwotę 100,00 zł i taką też kwotę zapłacił sprzedającym Marek M . w sumie zapłacił on za całość roszczeń odszkodowawczych, za sprzedanych 11 lokali kwotę 300,00 zł. w wyniku działań podjętych przez Marka M uzyskał on pozytywną decyzję zwrotową. Decyzją Prezydenta m.st. Warszawy nr 24/GK/DW/2006 z dnia 24 stycznia 2006 r. ustanowiono prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,5450 części zabudowanego gruntu o powierzchni 317 m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 45 na rzecz: Magdaleny S w udziale wynoszącym 0,0727 części, Małgorzaty K w udziale wynoszącym

0,0908 części, Zbigniewa D w udziale wynoszącym 0,0908 części, Janusza B w udziale wynoszącym 0,0757 części, Irminy Z w udziale wynoszącym 0,0757 części, Bożenny M w udziale wynoszącym 0,0757 części, Marka M w udziale wynoszącym 0,0636 części; jak również ustanowiono prawo użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 515 m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 50 na rzecz: Magdaleny S w udziale wynoszącym 24/180 części, Małgorzaty K w udziale wynoszącym 30/180 części, Zbigniewa D w udziale wynoszącym 30/180 części, Janusza B w udziale wynoszącym 25/180 części, Irminy Z w udziale wynoszącym 25/180 części, Bożenny M w udziale wynoszącym 25/180 części, Marka M w udziale wynoszącym 21/180 części; oraz ustanowiono prawo użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 133 m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 44 na rzecz: Magdaleny S w udziale wynoszącym 24/180 części, Małgorzaty K w udziale wynoszącym 30/180 części, Zbigniewa D w udziale wynoszącym 30/180 części, Janusza B w udziale wynoszącym 25/180 części, Irminy Z w udziale wynoszącym 25/180 części, Bożenny M w udziale wynoszącym 25/180 części, Marka M w udziale wynoszącym 21/180 części. Jednocześnie odmówiono ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,4550 ułamkowej części gruntu opisanego w punkcie 1., a oddanego w użytkowanie wieczyste właścicielom lokali mieszkalnych nr: 8, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, znajdujących się w budynku przy ul. Nabelaka 9, i do gruntu o powierzchni 15 m² stanowiącego część działki ewidencyjnej nr 43 w obrębie 1-03-04 o powierzchni 6553 m². Decyzja ta została podjęta, kiedy Mirosław Kochalski pełnił funkcję Prezydenta m.st. Warszawa.

Po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej Marek M jako pełnomocnik spadkobierców dawnych właścicieli hipotecznych oraz jeden z beneficjentów rozpoczął działania celem nabycia całości udziałów we własności budynku oraz użytkowaniu wieczystym do gruntu. Umową z dnia 20 listopada 2006 r., Irmina Z, Bożenna M i Janusz B zbyli Markowi M swoje udziały w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości za łączną cenę 570.000,00 zł. Z kolei, Magdalena S w dniu 23 listopada 2006 r. zbyła Markowi M swoje udziały w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości za łączną cenę 380.000,00 zł. Umową z dnia 24 listopada 2006 r. Małgorzata K i Zbigniew D zbyli Markowi M swoje udziały w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości za łączną cenę 200.000,00 zł.

W dniu 3 marca 2009 r., Marek M dokonał darowizny wszystkich posiadanych udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w prawie własności budynku na rzecz swojej matki Barbary Z .

Po przejęciu całości udziałów w nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Nabelaka 9, Marek M zaczął wyodrębniać i sprzedawać lokale mieszkalne. Aby móc w pełni zrealizować ten cel, Marek M musiał pozbyć się lokatorów komunalnych zajmujących mieszkania w kamienicy. Proces ten rozpoczął od podwyższenia należności czynszowych. Drastyczne podwyższenie opłat za zajmowane lokale doprowadziło w krótkim czasie do narastania zaległości finansowych, a to z kolei skutkowało wszczynanymi przez Marka M , a następnie przez Barbarę Z , postępowaniami o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu lub z tytułu umowy najmu. Postępowaniom o zapłatę towarzyszyły wytaczane przez Marka M i Barbarę Z powództwa o eksmisję. w lokalach zostały zameldowane osoby, które nigdy w nich nie mieszkały, tj. Marek M i Hubert M . Wobec lokatorów stosowano także różne formy przemocy i nacisku, utrudniano im korzystanie z lokali (np. poprzez zaprzestanie wywożenia śmieci, demontaż chodnika czy żądanie opłat za przejście chodnikiem do drzwi budynku), jak również z części wspólnych nieruchomości (piwnica, pralnia). Przykładowo, w dniu 22 stycznia 2007 r., Marek M usiłował wtargnąć do mieszkania państwa B poprzez rozcięcie sztab antywłamaniowych szlifierką kątową. Działania Marka M i Huberta M doprowadziły do opuszczenia kamienicy przez prawie wszystkich dawnych najemców komunalnych. w kamienicy pozostała jedynie Jolanta B , której spalone zwłoki znaleziono w Lesie Kabackim w dniu 8 marca 2011 r. Okoliczności jej śmierci nie zostały dotychczas wyjaśnione. Wskutek wydania decyzji reprivatyzacyjnej, dotychczasowi lokatorzy zostali także pozbawieni uprawnień przysługujących im z tytułu statusu najemców komunalnych oraz szczególnej ochrony.

Barbara Z w dniu 9 lutego 2010 r. zawarła z Hubertem M umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, na mocy której sprzedała mu lokal niemieszkalny nr U1 o powierzchni 39,21 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wielkości 479/10000 części za cenę 10.000 zł. Następnie w dniu 24 marca 2010 r. Hubert M umową sprzedaży przeniósł na rzecz swoich rodziców Krzysztofa i Teresy małżonków M własność lokalu niemieszkalnego U1 o powierzchni 39,21 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wielkości 479/10000 części za cenę 12.000 zł. Z kolei, w dniu 10 sierpnia 2012 r. małżonkowie Krzysztof i Teresa M umową sprzedaży

przenieśli własność wymienionego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz Kamila K za cenę 12.000 zł.

W 2017 r. Komisja zajęła się sprawą reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Nabelaka 9. w wyniku przeprowadzonego postępowania Komisja wydała w dniu 13 marca 2018 r. decyzję nr R 11/odw/17, na mocy której min. uchyliła w części decyzję Prezydenta m.st. Warszawy i odmówiła przyznania prawa użytkowania wieczystego w uchylonym zakresie.

Stwierdzone przez Komisję naruszenia prawa w ww. decyzji reprivatyzacyjnej:

- przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym – nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości;
- nieustalenie prawidłowego kręgu stron postępowania;
- rażące naruszenie zasady prawdy obiektywnej przez Prezydenta m.st. Warszawy;
- wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym

2.2. Nieruchomości warszawskie położone przy ul. Hożej 23/25, 25 i 25a oraz znajomość z Robertem N .

Marek M w prawa i roszczenia do nieruchomości warszawskich położonych przy ul. Hożej 23/25, 25 i 25a wszedł na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 6 września 1999 r. z Krystyną B .

W dniu 6 września 1999 r. Krystyna B zawarła z Markiem M w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, w treści której oświadczyła, że przysługują jej prawa i roszczenia w udziale wynoszącym ½ części do nieruchomości położonej przy ul. Hożej 25 w Warszawie o powierzchni 271,47 sążni kwadratowych, oznaczonej numerami hipotecznymi i , a w szczególności do zwrotu opisanej nieruchomości gruntowej. Na mocy zawartej umowy Krystyna B z przysługującego jej udziału części praw i roszczeń do wskazanej nieruchomości sprzedała Markowi M udział wynoszący 0,175 za cenę w kwocie 500,00 zł.

Na dzień 30 lipca 1997 r. dawna nieruchomość warszawska położona przy ul. Hożej 25, posiadająca dawne oznaczenie hipoteczne i , znajdowała się na terenie obrębu 5-05-04, a w jej skład wchodziły następujące działki ewidencyjne: nr 4, część działki nr 5 oraz część działki nr 7. Następnie, w celu zaspokojenia roszczeń dekretowych został dokonany z urzędu

podział nieruchomości przy ul. Hożej w części, którą stanowi działka ewidencyjna nr 7 oraz w części, którą stanowi działka ewidencyjna nr 5 (ul. Hoża 21/23).

Na podstawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 31 marca 2006 r. nieruchomość położona przy ul. Hożej 25, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 7 z obrębu 5-05-04, została podzielona na następujące działki ewidencyjne: nr 7/1 o powierzchni 45 m², nr 7/2 o powierzchni 588 m², nr 7/3 o powierzchni 2896 m². Z kolei, na podstawie decyzji z dnia 29 września 2006 r. Prezydent m.st. Warszawy zatwierdził podział nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Hożej 23/25, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 5 z obrębu 5-05-04 o powierzchni 713 m² na następujące działki ewidencyjne: nr 5/1 o powierzchni 288 m² (położona przy ul. Hożej 25a), nr 5/2 o powierzchni 425 m² (położona przy ul. Hożej 21/23).

Decyzją z dnia 3 stycznia 2008 r. nr 5/GK/DW/2008, Prezydent m.st. Warszawy ustanowił prawo użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu o pow. 588 m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 7/2 z obrębu 5-05-04, położonego w Warszawie przy ul. Hożej 23/25 na rzecz: Anieli K w udziale wynoszącym 825/1000 części oraz Marka M w udziale wynoszącym 175/1000 części (pkt 1. decyzji).

Umową z dnia 28 grudnia 2011 r., zawartą w formie aktu notarialnego, Aniela Krawczyk oraz Marek M znieśli współwłasność nieruchomości położonej przy ul. Hożej 23/25 w Warszawie, stanowiącej działkę ewidencyjną 7/2 z obrębu 5-05-04, w wyniku czego nieruchomość nabył w całości Marek M. Strony umowy oświadczyły, że zniesienia współwłasności dokonały ze spłatą uczynioną przez Marka M na rzecz Anieli K w kwocie 700.000,00 zł. w dalszej kolejności, umową darowizny z dnia 24 października 2016 r. Marek M darował Barbarze Z udział wynoszący 1/100 części we własności nieruchomości znajdującej się przy ul. Hożej 23/25 w Warszawie.

Decyzją z dnia 3 stycznia 2008 r. nr 6/GK/DW/2008, Prezydent m.st. Warszawy ustanowił prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,4820 części zabudowanego gruntu o pow. 288 m², oznaczonego jako działka nr 5/1 z obrębu 5-05-04, położona w Warszawie przy ul. Hożej 25a na rzecz: Anieli K w udziale wynoszącym 39765/100000 części oraz Marka M w udziale wynoszącym 8435/100000 części (pkt 1. decyzji).

Powyższa decyzja w dniu 25 maja 2012 r. została zmieniona m.in. w ten sposób, że ustanowiono prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,9760 części gruntu o powierzchni 288 m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 5/1 w obrębie 5-05-04, położonego w Warszawie przy ul. Hożej 25a na rzecz: Anieli K w udziale

wynoszącym 0,8906 części oraz Marka M w udziale wnoszącym 0,0854 części.

Umową z dnia 19 lipca 2012 r., Aniela K sprzedała Barbarze Z, reprezentowanej przez pełnomocnika Marka M, cały przysługujący jej udział, wnoszący 8906/10000 części w użytkowaniu wieczystym gruntu położonego w Warszawie przy ul. Hożej 25a w Warszawie o obszarze 288 m² oraz taki sam udział we współwłasności posadowionego na nim budynku za cenę w kwocie 1.000.000,00 zł. Następnie, umową z dnia 5 lutego 2014 r., sprzedała Markowi M przysługujący jej udział w niezaspokojonych prawach i roszczeniach o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w udziale 0,0240 części gruntu położonego przy ul. Hożej 25a za cenę 1.000,00 zł.

Barbara Z nabyła w dniu 3 sierpnia 2012 r. od Anieli K całość pozostałego jej udziału w prawach i roszczeniach do nieruchomości położonej przy ul. Hożej 25 w Warszawie za łączną cenę w kwocie 1.000,00 zł.

Decyzją z dnia 20 września 2012 r. nr 414/GK/DW/2012, Prezydent m.st. Warszawy, ustanowił prawo użytkowania wieczystego do udziału wnoszącego 0,2116 części gruntu o powierzchni 324 m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 4 w obrębie 5-05-04, położonego w Warszawie przy ul. Hożej 25 na rzecz: Barbary Marii Z w udziale wnoszącym 0,193085 części oraz Marka M w udziale wnoszącym 0,018515 części oraz odmówił ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wnoszącego 0,7884 części gruntu opisanego w pkt. 1 oddanego w użytkowanie wieczyste właścicielom lokali mieszkalnych.

Marek M nie tylko podejmował działania, mające na celu przyznanie mu prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości położonej przy ul. Hożej 25, ale również zainicjował postępowanie o odszkodowanie, wnosząc do SO w Warszawie pozew przeciwko m.st. Warszawa o zapłatę kwoty 5.184.000,00 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku posadowionego na nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Hożej 25 w okresie od 29 września 1998 r. do 29 września 2008 r. Do sprawy tej, pismem z dnia 4 maja 2010 r., swój udział zgłosił Robert N w charakterze pełnomocnika Marka M.

Wyrokiem z dnia 6 czerwca 2012 r., SO w Warszawie w sprawie o sygn. akt I C 944/09 zasądził od m.st. Warszawy na rzecz Marka M kwotę 1.091.003 zł, a w pozostałym zakresie oddalił powództwo. Apelację złożyło m.st. Warszawa, zaś odpowiedź

na apelację została sporządzona przez Roberta N . SA w Warszawie, wyrokiem z dnia 16 maja 2014 r. sygn. akt I ACa 1254/12 oddalił apelację. Odpowiedź na skargę kasacyjną złożoną przez m.st. Warszawa sporządził Robert N .

Decyzją z dnia 20 marca 2018 r. nr R 12/17, Komisja:

1. stwierdziła nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 20 września 2012 r. nr 414/GK/DW/2012 w części;
2. uchyliła decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 20 września 2012 r. nr 414/GK/DW/2012 w części obejmującej punkty 1 i 2 rozstrzygnięcia, tj.:
 - a. ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,2116 części gruntu o powierzchniach 324 m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 4 w obrębie 5-05-04 (grunt pod budynkiem), położonego w Warszawie przy ul. Hożej 25, na rzecz: Barbary Marii Z w udziale wynoszącym 0,193085 części oraz Marka M w udziale wynoszącym 0,018515 części,
 - b. ustalającej czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w punkcie 1.
- i odmówiła ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w powyższym zakresie;
3. utrzymała decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 20 września 2012 r. nr 414/GK/DW/2012 w pozostałym zakresie, tj. w części obejmującej punkt 3 rozstrzygnięcia;
4. nakazała m.st. Warszawa przejęcie zarządu nad nieruchomością, stanowiącą działkę ewidencyjną nr 4 w obrębie 5-05-04 o powierzchni 324 m², położoną w Warszawie przy ul. Hożej 25 – na zasadzie art. 184a-186a u.g.n.

Decyzją z dnia 20 marca 2018 r. nr R 14a/17, Komisja uchyliła w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 3 stycznia 2008 r. nr 6/GK/DW/2008 i odmówiła ustanowienia prawa użytkowania wieczystego oraz nakazała m.st. Warszawa przejęcie zarządu nieruchomością, stanowiącą działkę ewidencyjną nr 5/1 w obrębie 5-05-04 o powierzchni 288 m², położoną w Warszawie przy ul. Hożej 25a – na zasadzie art. 184a-186a u.g.n. Następnie w tym samym dniu Komisja wydała decyzję nr R 14b/18, na podstawie której uchyliła decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 maja 2012 r. nr 256/GK/DW/2012 i umorzyła postępowanie w całości.

Z kolei, decyzją z dnia 20 marca 2018 r. nr 15/17, uchyliła w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 3 stycznia 2008 r. nr 5/GK/DW/2008, odmówiła ustanowienia prawa użytkowania wieczystego oraz nadała decyzji rygor natychmiastowej wykonalności.

W opisanych powyżej decyzjach Prezydenta m.st. Warszawy Komisja stwierdziła wystąpienie m.in. następujących naruszeń prawa:

- skierowanie decyzji do osób nieżyjących,
- nieustalenie prawidłowego kręgu stron postępowania,
- niezbadanie przesłanki posiadania,
- przyznanie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości, która jedynie w części była przedmiotem współwłasności przedwojennych właścicieli nieruchomości,
- nieprawidłowe wyliczenie wielkości udziałów beneficjentów w decyzji przyznającej prawo użytkowania wieczystego do gruntu warszawskiego,
- przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, gdyż nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej,
- wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, w szczególności w postaci utrudniania korzystania z lokal.

2.3. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Krakowskie Przedmieście 35

W sprawie tej nieruchomości Marek M ponownie działał, jako pełnomocnik spadkobierców dawnych właścicieli hipotecznych, jak również strona postępowania administracyjnego, w której prawa i obowiązki wszedł po nabyciu udziałów w prawach i roszczeniach do nieruchomości.

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 25 października 1999 r. Ludwik Maciej N, Maria Romana N, Jolanta Helena K, sprzedali Markowi M, każdy z nich, z przysługujących im udziałów, wynoszących 1/16 części w prawach i roszczeniach do nieruchomości położonych przy ul. Solnej 12, Solnej 3, Krakowskie Przedmieście 35, udział wynoszący 1/5 części w tych prawach i roszczeniach, każdy z nich za kwotę 500,00 zł. Następnie na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 10 kwietnia 2002 r. Ludwik Maciej N, Stefan Ludwik N oraz Jolanta Helena K sprzedali Markowi M z przysługujących im udziałów wynoszących 1/12 części w prawach i roszczeniach do nieruchomości położonych przy ul. Solnej 12, Solnej 3, Krakowskie Przedmieście 35, udział wynoszący 20% części w tych prawach i roszczeniach za kwotę 500 zł dla każdego z nich.

Na mocy powyższych transakcji, Marek M nabył udział w prawach i roszczeniach do nieruchomości położonej przy ulicy Krakowskie Przedmieście 35 w wysokości 10% oraz do dwóch innych nieruchomości za łączną kwotę 3.500 zł, czyli za stanowiącej zaledwie 0,3% realnej wartości wyłącznie nieruchomości położonej przy ulicy Krakowskie Przedmieście 35 (zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 8 lutego 2006 r. nieruchomość ta została wyceniona na 1.133.177, 00 zł).

Prezydent m.st. Warszawa na podstawie decyzji reprivatyzacyjnej, wydanej w dniu 8 lutego 2006 r. przyznał prawo użytkowania wieczystego do gruntu położonego przy ul. Krakowskie Przedmieście 35, na rzecz Ludwika N do udziału wynoszącego 40/240 części, Stefana N do udziału wynoszącego 40/240 części, Teresy N do udziału wynoszącego 30/240 części, Michała N do udziału wynoszącego 30/240 części, Marka M , do udziału wynoszącego 24/240 części, Jolanty K do udziału wynoszącego 16/240 części, Andrzeja T do udziału wynoszącego 15/240 części, Wojciecha T do udziału wynoszącego 15/240 części, Małgorzaty D do udziału wynoszącego 15/240 części, Danuty Agnieszki O do udziału wynoszącego 5/240 części, Marty Grażyny N - Warsza do udziału wynoszącego 5/240 części i Lecha Olgierda N do udziału wynoszącego 5/240 części. Z uwagi na śmierć Teresy N , która zmarła po wydaniu przedmiotowej decyzji, przysługujący jej udział w prawie użytkowania wieczystego do gruntu położonego przy ulicy Krakowskie Przedmieście 35 w wysokości 30/240 części, mocą decyzji zmieniającej z dnia 10 grudnia 2007 r. przyznany został jej spadkobiercy – Michałowi Piotrowi N .

Po zreprivatyzowaniu nieruchomości warszawskiej przy ul. Krakowskie Przedmieście 35, Marek M oraz Barbara Z przystąpili do skupywania od pozostałych współużytkowników udziałów w prawie użytkowania wieczystego do gruntu położonego przy ulicy Krakowskie Przedmieście 35.

Wskutek przeprowadzonych w latach 2009-2015 transakcji, Barbara Z łącznie nabyła udział wynoszący 225/240 części w użytkowaniu wieczystym, zaś Marek M ostatecznie stał się użytkownikiem wieczystym 15/240 części działki gruntu przy ulicy Krakowskie Przedmieście 35, nadto nabyli odpowiednio takie same udziały w usytuowanym na niej budynku, stanowiącym z mocy prawa odrębną nieruchomość.

Na skutek przejęcia nieruchomości przez większościowego właściciela Marka M sytuacja lokatorów radykalnie się pogorszyła w wielu aspektach

faktycznych i prawnych. Czynnosc najmu lokali mieszkalnych zostal drastycznie podwyzszony. Brak mozliwosci terminowego regulowania zawyzonych oplat powodowal rosnaace zadluzenie, ktore wraz z narastajacymi odsetkami oraz zadaniami oplat z tytuliu bezumownego korzystania z lokali stawalo sie podstawa do inicjowania przez Marka M postepowan przed sadami. Lokatorzy zajmujacy te nieruchomosc, byli zastraszeni i nekani poprzez wykonywanie uciagzliwych prac remontowych, odciecie doplywu pradu i gazu, uszkodzenie rury kanalizacyjnej, postawienie na schodach przedmiotow wyniesionych z komorek nalezacych do lokatorow, ktore utrudnialy dostep do mieszkani i utrudnialy korzystanie z klatki schodowej.

Sprawa nieruchomosci warszawskiej polozonej przy ulicy Krakowskie Przedmieście 35 byla przedmiotem prowadzonego przez Komisje postepowania rozpoznawczego. Zakończona zostala decyzja nr KR I R 2/18, wydana w dniu 23 lipca 2018 r., na mocy ktorej Komisja stwierdzila wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 lutego 2006 r. nr 50/GK/DW/2006 oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 10 grudnia 2007 r. nr 400/GK/DW/2007 z naruszeniem prawa.

2.4. Nieruchomosc warszawska polozona przy ul. Dahlberga 5, rog ul. Bolecha 21

W dniu 28 listopada 1994 r. Marek M zawarł z Michałem C notarialna umowe o zbyciu 3/4 udzialow w prawach spadkowych po Marii S, w tym w prawie o zwrot nieruchomosci polozonej w Warszawie przy ul. Dahlberga 5 za kwote 30.000,000 starych zl, czyli 3.000,00 zl po denominacji. Tymczasem, zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 5 lipca 2002 r. prawo wlasnosci calaj nieruchomosci przy ul. Dahlberga 5 warte bylo 428.252,00 zl, zgodnie zas z operatem szacunkowym z dnia 1 czerwca 2005 r. – 712.373,00 zl. Po aktualizacji ostatniego operatu z dnia 2 listopada 2006 r. prawo warte bylo 808.293,00 zl, natomiast zgodnie z operatami szacunkowymi z dnia 13 kwietnia 2018 r. i dnia 21 maja 2018 r. prawo wlasnosci calaj nieruchomosci przy ul. Dahlberga 5 bylo warte 377.994.933 starych zl, z tego udzial 1/4 w tym prawie 94.498.732,25 starych zl.

Decyzja z dnia 18 grudnia 2006 r. nr 449/GK/DW/2006, Prezydent m.st. Warszawy przyznal prawo uzytkowania wieczystego do gruntu zbudowanego o pow. 307 m² polozonego przy ul. Dahlberga 5 rog J. Bolecha 21, oznaczonego jako dzialka ewidencyjna nr 98 w obrębie 6-06-04, na rzecz Przemyslaw J – co do udzialu wynoszacego 5/12 czesci oraz Marka M – co do udzialu wynoszacego 3/12. Nadto decyzja z dnia 27 maja 2008 r. nr 274/GK/DW/2008, Prezydent m.st. Warszawy przyznal prawo uzytkowania wieczystego, do

gruntu niezabudowanego o powierzchni 647 m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 97 w obrębie 6-06-04, na rzecz: Przemysława J , co do udziału wynoszącego 5/12 części oraz Marka M , co do udziału wynoszącego 3/12 części. Z kolei, decyzją z dnia 5 stycznia 2011 r. nr 10/GK/DW/2011, ustanowił prawo użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego budynkami garażowymi o łącznej powierzchni 72 m², oznaczonego jako działki ewidencyjne: nr 99 (o pow. 17 m²), 100 (o pow. 19 m²), 101 (o pow. 17 m²), 102 (o pow. 19 m²) w obrębie 6-06-04, na rzecz: Przemysława J w udziale wynoszącym 5/12 części oraz Marka M w udziale wynoszącym 3/12 części.

Na mocy wskazanych wyżej decyzji reprivatyzacyjnych, Markowi M przysługiwało prawo własności do budynku przy ulicy Dahlberga 5 w udziale 1/4 i prawo użytkowania wieczystego na wszystkich ww. gruntach w udziale 1/4.

W dniu 26 czerwca 2007 r. Marek M , na spotkaniu z Burmistrzem Dzielnicy Warszawa-Wola oświadczył, że będzie podnosił czynsze tak długo, aż wszyscy lokatorzy komunalni zostaną eksmitowani. Elementem tego działania było podwyższenie stawek czynszu z 2,39 zł za m² od 1 czerwca 2007 r. do 16 zł za m² a następnie do 32 zł za m² od 1 lutego 2009 r.

Na mocy notarialnej umowy darowizny z dnia 3 marca 2009 r., Marek M darował swój udział w nieruchomości przy ul. Dahlberga 5 róg ul. Bolecha 21 swojej matce Barbarze Z , której prawami w tej nieruchomości zarządzał jako jej pełnomocnik.

Wykonywanie praw na nieruchomości przy ul. Dahlberga 5 wiązało się m.in. z występowaniem z powództwami o eksmisję lokatorów.

Decyzją z dnia 7 czerwca 2018 r. nr KR I R 3/18, Komisja uchyliła ww. decyzje reprivatyzacyjne i nakazała m.st. Warszawa objęcie zarządu nad udziałami Marka M i Przemysława J . w decyzji tej Komisja stwierdziła wystąpienie następujących naruszeń prawa:

- niezbadanie przesłanki posiadania,
- wystąpienia skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym,
- przeniesienie roszczeń nieruchomości za świadczenie rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości.

2.4.1. Udział Huberta M w sprawie dotyczącej nieruchomości warszawskiej ul. Dahlberga 5 róg ulicy Bolecha 21

Hubert M był zarządcą budynku położonego przy ul. Dahlberga 5, ustanowionym na mocy umowy o zarząd z dnia 17 grudnia 2007 r. zawartej przez Marka M, Przemysława J i m.st. Warszawa, przy czym w oparciu o ustne zlecenie zarządzał budynkiem także przed 17 grudnia 2007 r.

Hubert M, jako zarządca, wypowiadał w imieniu współwłaścicieli wysokość czynszów oraz umowy najmu, a nadto pobierał czynsze. Zanieczywał on obowiązek zawierania i wykonywania umów o usługi komunalne, obowiązek konserwacji i sprzątnięcia budynku (w tym zaniechał wykonania decyzji administracyjnych właściwych organów inspekcji budowlanej i sanitarnej w tym zakresie), a także unikał kontaktów z lokatorami celem omówienia bieżących spraw związanych z budynkiem. Hubert M nie okazywał również właścicielom budynku przy ul. Dahlberga 5 dokumentacji związanej z zarządem, nie wykonując w ten sposób również prawomocnego wyroku sądu.

2.4.2. Udział Kamila K w sprawie dotyczącej nieruchomości warszawskiej przy ul. Dahlberga 5 róg ul. Bolecha 21

Kamil K był mieszkańcem lokali nr 7 i 8 w budynku przy ul. Dahlberga 5, w których przebywał na podstawie ustnej umowy użyczenia zawartej z Markiem M. Kamil K stale przebywał w tych lokalach od 2008 r. do przełomu kwietnia i maja 2013 r.

Kamil K wielokrotnie naruszał przepisy prawa i zasady współżycia społecznego w budynku przy ul. Dahlberga 5, jako że korzystanie przez niego z ww. lokali skutkowało zalewaniem lokalu nr 4 na niższym piętrze. Ponadto, Kamil K wyrzucał śmieci i palił nielegalne ogniska na podwórzu, rozpalał grilla w budynku, naruszał spoczynek nocny przez głośne słuchanie muzyki (za co został dwukrotnie skazany prawomocnymi wyrokami sądu na karę grzywny), dobijał się do drzwi innych lokatorów, a po wyprowadzce z budynku dokonywał aktów wandalizmu poprzez niszczenie różnych elementów budynku przy ul. Dahlberga 5. Ponadto, Kamil K zlecił lub kierował kradzieżą rzeczy ruchomych, zgromadzonych przez jednego z lokatorów w piwnicy.

Wobec naruszeń dokonanych przez Huberta M i Kamila K , w osobnych postępowaniach wszczętych dnia 7 czerwca 2018 r., Komisja ukarała administracyjną karą pieniężną Huberta M w wysokości 85.000,00 zł (decyzja z dnia 14 maja 2019 r. nr KR VI R 3/18/KA/1) i Kamila K w wysokości 50.000,00 zł (decyzja z dnia 16 lipca 2019 r. nr KR VI R 3/18/KA/2).

2.5. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Otwockiej 10

Udział Marka M w sprawie nieruchomości warszawskiej przy ul. Otwockiej 10 przedstawiał się następująco. Był on kuratorem Eugenii L , jako osoby nieobecnej oraz pełnomocnikiem Romana W , jak również stroną postępowania reprivatyzacyjnego prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy wskutek wejścia w prawa i roszczenia do udziałów w przedmiotowej nieruchomości nabytych od spadkobierców dawnych właścicieli hipotecznych.

Na mocy umowy sprzedaży zawartej w dniu 23 maja 2005 r., Marek M nabył: od Anny Katarzyny W z przysługujących jej w udziale 105/256 praw i roszczeń do nieruchomości udział wynoszący 20/100 za kwotę 500,00 zł; od Romana W z przysługujących mu w udziale 75/256 praw i roszczeń do nieruchomości udział wynoszący 20/100 za kwotę 500,00 zł.

Decyzją z dnia 8 grudnia 2005 r. nr 270/GK/DW/2005, Prezydent m.st. Warszawy ustanowił prawo użytkowania wieczystego na rzecz: Anny Katarzyny W w udziale wynoszącym 84/256 części, Romana W w udziale wynoszącym 60/256 części, Katji W -H w udziale wynoszącym 12/256 części, Eugenii L w udziale wynoszącym 64/256 części oraz Marka M w udziale wynoszącym 36/256 części.

W chwili wydania decyzji Eugenia L z domu B nie żyła. Zmarła 27 kwietnia 1952 r. w wieku 52 lat. Jej kuratorem, jako osoby nieobecnej był Marek M na mocy postanowienia SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z dnia 6 marca 2002 r. w chwili ustanowienia kuratora Eugenia L miałyby 102 lata.

W dniu 17 sierpnia 2006 r. Roman W , działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz Katji W -H oraz Marek M , działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz Anny Katarzyny W zbyli – na podstawie aktu notarialnego – udziały w prawie użytkowania wieczystego Romana W , Katji W -H oraz Anny Katarzyny W na rzecz Marka

M . Zgodnie z postanowieniami umowy: „Roman W działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz Katji W -H oraz Marek M działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz Anny W sprzedają Markowi M , całe ich udziały wynoszące Anny Katarzyny W 84/256 części, Romana W 60/256 części i Katji W -H 12/256 części w (...) prawie użytkowania wieczystego działki gruntu położonej przy ul. Otwockiej 10 (...) oraz takie same udziały we współwłasności znajdującego się na niej budynku, który stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności (...) za łączną cenę w kwocie 150.000,00 zł (...). Jak wynikało z dalszej części tego samego paragrafu Roman W swój udział sprzedał za cenę 57.700,00 zł, Anna W za cenę 80.760,00 zł, a Katja W -H za cenę 44.540,00 zł.”

Łącznie z dotychczas posiadanym udziałem w prawie użytkowania wieczystego i we współwłasności budynku (36/256) Marek M uzyskał udział 192/256 w przedmiotowych prawach. Pozostały udział (64/256) był zaś w dyspozycji Eugenii L , której kuratorem jako osoby nieobecnej był Marek M .

Marek M umową darowizny, zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 3 marca 2009 r., darował swój udział w nieruchomości przy ul. Otwockiej 10 (łącznie 192/256 części) swojej matce Barbarze Z .

Z wniosku Marka M przed SR dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie, toczyło się postępowanie o zniesienie współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i współwłasności nieruchomości budynkowej. w postanowieniu z dnia 19 listopada 2009 r., kończącym postępowanie w sprawie Sąd ustalił, że Barbara Z w udziale 192/256 i Eugenia L w udziale 64/256 są wieczystymi współużytkownikami nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Otwockiej 10 w Warszawie. Nadto zniósł współużytkowanie wieczyste ww. nieruchomości gruntowej oraz współwłasności nieruchomości budynkowej w ten sposób, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz prawo własności nieruchomości budynkowej przyznał na wyłączną własność Barbary Z , ze spłatą na rzecz Eugenii L w kwocie 186.250,00 zł.

W budynku położonym przy ul. Otwockiej 10 znajdowały się 24 zamieszkałe lokale komunalne. Po przejęciu nieruchomości w okresie od lipca do października 2008 r. Marek M , działający w imieniu własnym i współwłaścicieli, wypowiadał umowy najmu lokatorom. Następnie z jego powództwa toczyły się przeciwko lokatorom budynku przy ul. Otwockiej 10 postępowania eksmisyjne. Pozwy eksmisyjne zostały skierowane do SR dla

Warszawy Pragi-Północ w Warszawie w 2009 r., a wyroki eksmisyjne zapadały w latach 2009-2011. Ostatni lokatorzy wyprowadzili się z przedmiotowej nieruchomości w 2013 r.

Nowy administrator nieruchomości wyznaczony przez Marka M – Hubert M nie czynił żadnych remontów, a bieżące zabezpieczenia nieruchomości budynkowej od strony ul. Otwockiej 10, czynione były w sposób opieszwały oraz niedokładny wyłącznie pod naciskiem władz budowlanych m.st. Warszawy. Lokatorzy przedmiotowego budynku, a szczególnie Waldemar K , informowali na bieżąco różne organy państwowe i samorządowe – Policję, Prokuraturę, Burmistrza Dzielnicy Praga-Północ o fatalnym stanie technicznym budynku (m.in. nieszczelności dachu i zalaniu trzech mieszkań, konieczności wymiany pękających rur wodociągowych, naprawianych w razie awarii na koszt mieszkańców, zawilgoceniu ścian, zagrożeniu zwarcie instalacji elektrycznej i ewentualnym pożarem, pozbawieniu lokatorów dostępu do wody z kranu poprzez wycięcie przewodu rurowego i licznika pomiaru wody). O zagrożeniu dla zdrowia życia ludzi, jak również bezpieczeństwa mienia ze strony budynku przy ul. Otwockiej 10 PINB był również informowany przez sąsiednią Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Otwockiej 8 w Warszawie oraz Straż Miejską.

Decyzją z dnia 1 października 2018 r. nr KR VI R 27/18, Komisja stwierdziła nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 grudnia 2005 r. nr 270/GK/DW/2005 w całości. w decyzji tej, Komisja stwierdziła wystąpienie następujących naruszeń prawa:

- skierowanie decyzji reprivatyzacyjnej do osoby zmarłej reprezentowanej przez kuratora ustanowionego dla osoby nieznanej z miejsca pobytu.
- nieustalenie przesłanki posiadania gruntu w chwili złożenia wniosku dekretowego.
- brak nieodwracalnych skutków prawnych.

2.6. Wnioski

Marek M przez lokatorów nazywany był „kamienicznikiem”, ponieważ przez lata bezkarnie skupował roszczenia dekretowe do nieruchomości warszawskich. Ostatecznie skupił roszczenia do 51 nieruchomości warszawskich. Nie ukrywał, że posiada spis roszczeń, który nazywał „*Moje grunty warszawskie*”. Przychodząc do Stołecznego Ratusza był z niego dumny²⁸¹.

²⁸¹http://wyborcza.pl/magazyn/1,124059,17371507,Marek_Mossakowski_kolekcjoner_Specjalnosc_kamieni_ce.html (data dostępu: 10.09.2019 r.)

Marek M skupował roszczenia do nieruchomości warszawskich przede wszystkim od ludzi starszych. Wykorzystywał ich położenie, brak orientacji w prawie i rynku nieruchomości oraz brak sił i chęci uczestniczenia w długotrwałym i żmudnym procesie reprivatyzacji. Dlatego skupował za bezcen roszczenia do nieruchomości warszawskich warte miliony złotych. Sumy, za które nabywał roszczenia wynosiły od 50 zł do 1500 zł.

Schemat działań Marka M w większości spraw był tożsamy. Za ułamek wartości wchodził w udziały do praw i roszczeń do nieruchomości warszawskiej. Własnymi działaniami doprowadzał do wydania decyzji reprivatyzacyjnej, a następnie skupował jak największą część udziałów w prawie użytkowania wieczystego. Kiedy już to uczynił – najczęściej – darował matce Barbarze Z część lub całość udziałów w prawie użytkowania wieczystego. Po przejściu kamienicy w imieniu własnym i/lub matki podejmował wszelkie działania celem usunięcia lokatorów komunalnych z zajmowanych przez nich mieszkań. Zaczynał od podwyższenia czynszu. Rzadko kończył na jednorazowym podwyższeniu czynszu, najczęściej skuteczniał podwyżki dopóki nie wyprowadzili się wszyscy mieszkańcy. Kiedy w wyniku podwyżek lokatorzy posiadali zaległości, gdyż nie było ich stać na płacenie czynszu, występował do warszawskich sądów z pozwami o eksmisję. Kiedy i to nie było wystarczające do opuszczenia przez mieszkańców kamienicy, podejmował kolejne czynności, celem przyspieszenia ich decyzji. Poprzez brak czynienia jakichkolwiek remontów, doprowadzał kamienice do stanu, zagrażającego życiu i zdrowiu lokatorów. Marek M użyczył Kamilowi K mieszkania w budynku położonego przy ul. Dahlberga 5. Kamil K w okresie użytkowania lokalu w budynku przy ul. Dahlberga 5 wielokrotnie naruszał przepisy prawa i zasady współżycia społecznego w budynku przy ul. Dahlberga 5: wyrzucał śmieci i palił nielegalne ogniska na podwórzu, rozpałał grilla w budynku, naruszał spoczynek nocny przez głośne słuchanie muzyki (za co został dwukrotnie skazany prawomocnymi wyrokami sądu na karę grzywny). Naruszenia prawne Kamila K, których dopuścił się w okresie użytkowania lokalu przy ul. Dahlberga 5 były jedną z przyczyn opuszczenia lokalu przy ul. Dahlberga 5 przez większość lokatorów, co było zgodne z celem Marka M, wskazanym podczas spotkania w dniu 26 czerwca 2007 r. z Burmistrzem Dzielnicy Warszawa-Wola. w swoich działaniach Marek M był

bezlitosny, bezwzględny i skuteczny, gdyż jak wskazywał „*usunięcie komunalnych lokatorów to dla niego tylko kwestia czasu*”²⁸².

Działania Marka M ewidentnie pokazują jak patologiczny był proces reprivatyzacji nieruchomości warszawskich. Pomimo społecznej działalności zrzeszonych lokatorów nieruchomości przejętych przez Marka M (jedną z działaczek społecznych zaangażowanych w obronę eksmitowanych lokatorów była Jolanta B, zamieszkująca w kamienicy przy ul. Nabelaka 9), Urząd m.st. Warszawy przez lata pozwalał prowadzić mu działalność i pozbawiać setek lokatorów komunalnych ochrony prawnej.

2.7. Akt oskarżenia Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu z dnia 4 lutego 2019 r.

W dniu 4 lutego 2019 r. Prokuratura Regionalna we Wrocławiu skierowała do SO w Warszawie akt oskarżenia w sprawie dotyczącej warszawskiej reprivatyzacji. Aktem oskarżenia objęto warszawskiego antykwariusza **Marka M. oraz Krystynę O.**

Markowi M. zarzucono popełnienie dwóch przestępstw, a mianowicie:

- że działając wspólnie i w porozumieniu z Krystyną O. doprowadził spadkobierczynię dawnych właścicieli Waclawę F. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem o wartości 1.040,000 zł w postaci całego przysługującego jej udziału wynoszącego 1/8 części w prawach i roszczeniach do nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Dynasy 4 oraz takiego samego udziału we współwłasności budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość i znajdującego się na powyższej nieruchomości o wartości 8.320.963,00 zł, gdzie po wcześniejszym wprowadzeniu wymienionej w błąd, co do tożsamości nabywców (udział formalnie odkupiła od niej Krystyna O., a następnie jego część sprzedała Markowi M.) oraz wyzyskaniu błędu co do zakresu i przedmiotu przysługujących jej praw i roszczeń względem tej nieruchomości i jej faktycznej wartości, odkupili od niej roszczenia za kwotę 300,00 zł, oraz

- że działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej doprowadził spadkobierczynię dawnych właścicieli Janinę O.K. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem o wartości 1.040,000 zł w postaci całego przysługującego jej udziału wynoszącego 1/8 części w prawach i roszczeniach do nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Dynasy 4 oraz takiego samego udziału we współwłasności budynku, znajdującego się na powyższej nieruchomości o wartości

²⁸² warszawa.wyborcza.pl/warszawa/1,150427,20600243,reprivatyzacja-w-warszawie-jak-lokatorzy-zatrzymali-kolekcjonera.html

8.320.963,00 zł, w ten sposób, że wyzyskał błąd pokrzywdzonej, co do zakresu i przedmiotu przysługujących jej praw i roszczeń względem tej nieruchomości oraz jej faktycznej wartości, w wyniku czego zawarł z pokrzywdzoną umowę sprzedaży roszczeń do tej nieruchomości za kwotę 500,00 zł.

Krystynę O. oskarżono o działanie wspólnie i w porozumieniu z Markiem M., w celu osiągnięcia korzyści majątkowej i doprowadzenie spadkobierczyni dawnych właścicieli Waławy F. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem o wartości 1.040.000,00 zł w postaci całego przysługującego jej udziału wynoszącego 1/8 części w prawach i roszczeniach do nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Dynasy 4 oraz takiego samego udziału we współwłasności budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość i znajdującego się na powyższej nieruchomości o wartości 8.320.963,00 zł, gdzie po wcześniejszym wprowadzeniu wymienionej w błąd, co do tożsamości nabywców (udział formalnie odkupiła od pokrzywdzonej Krystyna O., a następnie jego część sprzedała Markowi M.) oraz wyzyskaniu błędu, co do zakresu i przedmiotu przysługujących jej praw i roszczeń względem tej nieruchomości i jej faktycznej wartości, odkupili od niej roszczenia za kwotę 300,00 zł²⁸³.

3. Maciej M

Maciej M był kolejnym z głównych bohaterów tzw. „dzikiej reprivatyzacji”. w ramach stworzonej przez Stowarzyszenie MJN Warszawskiej Mapy Reprivatyzacji, określony został jako „*Tajemniczy handlarz roszczeniami*”. Po 1989 r. rozpoczął działalność w ramach tzw. spółek polonijnych, sprowadzając sprzęt elektroniczny oraz pracując nad komputeryzacją polskich firm. Należąca do rodziny M spółka Senatorska Investment była zaangażowana w budowę biurowca na działce sąsiadującej z zabytkowym założeniem Placu Zamkowego oraz Starego Miasta. Zaangażowany był w działalność Fundacji „Semper Polonia”²⁸⁴. Maciej M zasłynął w latach 90. XX w. jako jeden z właścicieli firmy ASPRO z Wrocławia oraz jako prezes i sponsor klubu Sparta ASPRO Wrocław (sporty motorowe). Zamieszany był również w tzw. „afera ASPRO”, w której zarzucano wyłudzenia kredytów bankowych. w sprawie tej ostatecznie Macieja M uniewinniono natomiast wyrok otrzymał jego wspólnik Henryk S. Miał on

²⁸³ <http://www.wroclaw.pa.gov.pl/aktualnosci/kolejny-akt-oskarzenia-w-sprawie-warszawskiej-reprivatyzacji> (data dostępu: 10.09.2019 r.)

²⁸⁴ <https://natemat.pl/93239,to-do-niego-prowadza-wszystkie-sznurki-w-warszawskiej-mapie-reprivatyzacji-kim-jest-maciej-marcinkowski> (data dostępu: 10.09.2019 r.)

również być prezesem reaktywowanej przedwojennej spółki MONZAP S.A., w której majątku znajdowała się działka o powierzchni 20 hektarów, położona w okolicy ulic Sobieskiego i Idzikowskiego. Miał on stwierdzić, że bardziej niż urzędnicy dbał o dobro Warszawy.

Maciej M zagarnął atrakcyjne działki położone w okolicach PKiN, na której miał powstać wieżowiec wyższy niż sąsiedni budynek PKiN (tereny zlikwidowanego gimnazjum na ul. Twardej czy działki przy ul. Królewskiej 39 285). w odniesieniu do nieruchomości przy ul. Twardej 8 oraz Twardej 10 (zabudowanej po wojnie budynkiem należącym do przeniesionego Gimnazjum Dwujęzycznego nr 42 – ul. Twarda 8/12 (dawna ul. Twarda 8 i ul. Twarda 10), zdaniem Komisji sprzedaż roszczeń do nieruchomości nastąpiła w zamian za kwotę rażąco niską w stosunku do wartości tej nieruchomości. Maciej Antoni M nabył prawa i roszczenia do nieruchomości w udziale 7/8 części, za 197.500 zł. w innej transakcji (z 2009 r.), Maciej Antoni M kupił udział 3/22 w nieruchomości położonej przy ul. Twardej 10 za 360.000,00 USD, tj. 1.131.300,00 zł. Tymczasem, zdaniem biegłego wartość rynkowa prawa własności gruntu przy ul. Twardej 8/12 wynosi 121.167.858 zł, a budynków 7.088.844 zł. Maciej Antoni M nabył swoje roszczenia jedynie za ułamek (ok. kilka procent) realnej wartości nieruchomości. w ramach tych spraw wątpliwości Komisji budziły również ustalenia Prezydenta m.st. Warszawy w odniesieniu do ustalonych stron postępowania (wątpliwości budziło to, czy prawidłowo zostali ustaleny spadkobiercy dawnych właścicieli). Miasto oparło się jedynie na dowodach, w większości przedstawionych przez stronę – Macieja Antoniego M, a Prezydent m.st. Warszawy nie występował, przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej, o stwierdzenie nabycia spadku na rzecz SP. Maciej Antoni M skupował roszczenia do nieruchomości, której przedwojennymi właścicielami byli obywatele RP pochodzenia żydowskiego. Po decyzjach sądów, które m.in. ustanowiły kuratora spadku, zwrócił się do miasta o ustanowienie użytkownika wieczystego, co stało się w lipcu 2014 r. Do kwietnia 2014 r. zdecydowana większość udziałów w roszczeniach znajdowała się w rękach kuratorów. Wcześniej, w związku z roszczeniami, Rada Miasta przeniosła stamtąd gimnazjum. Już po decyzjach reprivatyzacyjnych odnalazła się jedna z pominiętych spadkobierczyń Edith S. Okazało się też, że części spadkobiercom wypłacono odszkodowanie. Ponieważ po wydaniu

²⁸⁵ <http://wyborcza.pl/7,75398,22087159,reprivatyzacja-w-warszawie-jak-uratowalismy-dzialke-za-100.html>; <https://natemat.pl/93239,to-do-niego-prowadza-wszystkie-sznurki-w-warszawskiej-mapie-reprivatyzacji-kim-jest-maciej-marcinkowski> (data dostępu: 10.09.2019 r.)

decyzji ratusz nie podpisywał z Marcinem M umowy, pozwał on miasto do sądu. Należy przypomnieć, że wydanie decyzji reprivatyzacyjnych w tej sprawie doprowadziło do przeniesienia Gimnazjum Dwujęzycznego nr 42 znajdującego się w budynku przy ul. Twardej 8/12 (dawna ul. Twarda 8 i ul. Twarda 10) pod inny adres. Zgodnie z zeznaniami świadków zebranych w sprawie nieruchomości przy ul. Twardej 8, Maciej M często pojawiał się w Urzędzie m.st. Warszawy. Jak dalej zeznali, że „*gdy sprawy mniej więcej, od 2014 zaczęły się mu komplikować był bardzo stanowczy, niemiły. Potrafił powiedzieć, że jego jest stać, żeby dać kilkadziesiąt tysięcy do prasy, aby ukazał się artykuł niepochlebny BGN-owi, do kolegi powiedział, że jakby chciał, zostałby dyrektorem BGN, różnie to bywało, natomiast to jest po komplikacjach jego spraw wielu, nie tylko Twardej, ale Foksal, MONZAP-u, etc.*”. Miał on interweniować u urzędników w swoich sprawach osobiście lub robił to jego pełnomocnik, Andrzej M . Komisja w sprawie ul. Twardej 8 i Twardej 10 uchyliła w całości decyzje Prezydenta m.st. Warszawy i odmówiła ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.

Również w sprawie nieruchomości przy ul. Siennej 29, doszło do sprzedaży roszczeń za kwoty wielokrotnie niższe niż wartość działek, których dotyczyły. w 2012 r. Maciej M , działający w imieniu następców dawnych właścicieli sprzedał samemu sobie całość przysługujących tym następcom praw i roszczeń do nieruchomości warszawskiej, za łączną kwotę 345.000 zł. Biegły natomiast ustalił, że nieruchomość położona przy PKiN (czyli dawna ul. Sienna 29), warta była w tym okresie 21.700.000 zł. Należy zauważyć, że w tej sprawie dnia 3 lutego 2012 r. Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzję na rzecz następców dawnych żydowskich właścicieli nieruchomości, a kilkanaście dni później Marcin M dokonał transakcji występując w podwójnej roli pełnomocnika sprzedających oraz kupującego. Już 1 marca 2012 r. otrzymał zmienioną decyzję, w której figurował Maciej M , a nie następcy dawnych właścicieli. Komisja w tej sprawie wydała dwie decyzje (sygn. akt R 3/17), w których: uchyliła decyzję Prezydenta m.st. Warszawy w części i odmówiła ustanowienia prawa użytkowania wieczystego oraz uchyliła decyzję zmieniającą i umorzyła postępowanie.

Także w sprawie nieruchomości przy ul. Królewskiej 39, miała miejsce sprzedaż roszczeń za rażąco niską cenę. Maksymilian M (syn Macieja M) zakupił roszczenia za jedyne 106.300 zł, gdy tymczasem w dniu wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy prawo miało wartość 6.664.806 zł. Ponadto w ocenie Komisji, organ nie zajął się należycie kwestią spadkobierców właścicieli, a w sprawie występowali: kurator Steven B i notariusz Hermana Liburd, z karaibskiej wyspy St. Kitts i Nevis, którzy formalnie

reprezentowali zmarłych już właścicieli, ale mieli działać na rzecz Macieja M . Wątpliwości budzi, czy stworzone na Karaibach dokumenty powinny zostać poświadczone przez odpowiednią placówkę dyplomatyczną (przedstawicielstwo St. Kitts i Nevis, znajduje się w Londynie. Zdaniem Komisji w sprawie ponadto nie wzięto pod uwagę, że pod zreprivatyzowaną nieruchomością przebiega tunel metra – obiekt transportu publicznego oraz obiekt niezbędny na potrzeby obronności państwa, a także do zapewnienia bezpieczeństwa wewnętrznego państwa. w związku z powyższym w ocenie Komisji zaszła konieczność wydania decyzji nr KR III R 6/18 o uchyleniu decyzji Prezydenta m.st. Warszawy oraz przekazaniu sprawy Prezydentowi m.st. Warszawy do ponownego rozpatrzenia.

Nazwisko Macieja M (jak i również Roberta N) pojawiło się również w głośnej sprawie reprivatyzacji gruntów likwidowanego ogródka jordanowskiego przy ul. Szarej w sąsiedztwie Przedszkola Integracyjnego nr 6 przy ul. C. Śniegockiej. Na miejscu zreprivatyzowanego gruntu miały powstać apartamentowce. Także w tej sprawie miały miejsce transakcje budzące wątpliwości Komisji. Bowiem w 2006 r. Robert N kupił od właścicieli roszczenia (2/3 części praw) za cenę o ponad 19.532.918 zł niższą od wartości rynkowej. Następnie Robert N sprzedał kolejnej osobie (Maciejowi G) te udziały za cenę o ponad 9.706.459 zł niższą od wartości gruntu. Natomiast w 2007 r. kupił on prawa i roszczenia do udziału (2/30 części) za cenę o ponad 1.967.823 zł niższą od ówczesnej wartości rynkowej. Kupione roszczenia w 2008 r. M sprzedał spółce Szara Invest sp. z o.o., natomiast Maciej G sprzedał roszczenie ponownie Robertowi N , który także zbył je na rzecz spółki Szara Invest sp. z o.o. Ponadto w 2010 r. Maciej Antoni M działający w imieniu i na rzecz „Szara Invest” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie darował na rzecz Elżbiety Ireny M - B udział w prawach i roszczeniach do części gruntu przy ul. Szarej. w ocenie Komisji dysproporcja pomiędzy ustalonymi w umowach cenami sprzedaży, a rzeczywistymi wartościami nieruchomości miała charakter rażący (ułamek realnej wartości). Sprawa przed Komisją zakończyła się wydaniem trzech decyzji: R 21a/17 i R 21b/17 o stwierdzeniu nieważności w całości decyzji Prezydenta m.st. Warszawy oraz R 21c/17 utrzymującej w mocy decyzję Prezydenta m.st. Warszawy.

3.1. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Podwale

Skupowanie roszczeń przez Macieja M , rozpoczęło się od nieruchomości przy ul. Podwale. Maciej M kupuje roszczenia do tej nieruchomości albo sam sobie sprzedaje te roszczenia.

Przedmiotowa nieruchomość stanowiła własność Ruchli Ł z M T , co do połowy i Abrahama T , Pessy z T R , Estery z T H , Józefa T , Chaszy z T B , Rywki z T B w częściach równych, co do drugiej połowy. Podnieść trzeba, iż po wymienionych wyżej współwłaścicielach hipotecznych dziedziczyć powinien SP zgodnie z KN, ponieważ zostali oni uznani za zmarłych w maju 1946 r.

Aktem notarialnym z dnia 8 czerwca 2009 r., Rep. A nr , Maciej Antoni M działając w imieniu i na rzecz Kazimierza B , Yohanna R , Saula R , Elisabeth C , Karen Ester K , Stephana H K de R sprzedał samemu sobie wszelkie przysługujące sprzedającym prawa i roszczenia o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości objętej księgą hipoteczną nr , do 11/12 części, położonej w Warszawie przy ul. Senatorskiej, Miodowej, Podwale za łączną cenę w kwocie 458.334,00 USD, co według tabeli średnich kursów walut NBP nr 110/A/NBP/2009 z dnia 8 czerwca 2009 r. daje kwotę 1.499.027,18 zł.

Aktem notarialnym z dnia 1 lutego 2010 r. Rep. A nr , sporządzonym przez Roberta Sielskiego, rozwiązano umowę sprzedaży sporządzoną w dniu 8 czerwca 2009 r. przez Janusza R za Rep. A. nr – w części dotyczącej sprzedaży na jego rzecz to jest Macieja M przez Karen Ester K oraz Stephana H K de R , ich udziałów w prawach i roszczeniach o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości objętej księgą hipoteczną nr położonej w Warszawie przy ulicach Senatorskiej, Miodowej i Podwale. Zgodnie z postanowieniami umowy, cała cena w kwocie po 41.767,00 USD zostanie zwrócona Maciejowi M przez Karen Ester K oraz Stephana H K de R .

Aktem notarialnym z dnia 19 lutego 2010 r. Rep. A nr , sporządzonym przez Janusza Rudnickiego, notariusza w Warszawie, Timothy T J i Alice Clare Victoria S C , działający na podstawie wydanego *grant of probate* jako zarządcy spadku po Johnie Douglasie C (który z kolei był zarządcą spadku po Aleksandrze Ż) sprzedali na rzecz Macieja Antoniego M 1/4 wszelkich praw

i roszczeń do nieruchomości warszawskiej za kwotę 125.000 USD co według tabeli średnich kursów walut NBP nr 35/A/NBP/2010 z dnia 19 lutego 2010 r. daje kwotę 370.725,00 zł.

Prezydent m.st. Warszawy decyzją z dnia 1 października 2010 r. nr 362/GK7DW/2010, odmówił ustanowienia na rzecz Macieja Andrzeja M prawa użytkowania wieczystego niezabudowanego gruntu o pow. 1566 m², położonego w Warszawie przy ul. Senatorskiej i Miodowej, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr 9/2. Powyższa decyzja została uchylona decyzją SKO z dnia 16 listopada 2010 r. znak KOC/5202/Go/10, z tego powodu, że Prezydent m.st. Warszawy nie przedstawił wiarygodnych dowodów potwierdzających istnienie przeszkód do pozytywnego rozpatrzenia wniosku dekretowego. Wskazano, iż organ pierwszej instancji ponownie rozpatrując sprawę powinien zgromadzić dokumenty potwierdzające, że sporna działka znajduje się w pasie drogowym oraz odnieść się do stanowiska instytucji reprezentującej zarządcę drogi, jaką jest Zarząd Dróg Miejskich o możliwości prowadzenia inwestycji nad tunelem Trasy W-Z, jak również do kwestii zbycia udziału praw do gruntu na rzecz ewentualnie sprzedanych lokali mieszkalnych.

Decyzją z dnia 1 października 2010 r. nr 363/GK/DW/2010, Prezydent m.st. Warszawy ustanowił prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o pow. 581 m², położonego w Warszawie przy ul. Podwale, opisanego jako działka ewidencyjna nr 8 oraz odmówił ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu opisanego jako działka ewidencyjna nr 11 z obrębu 5-02-11. Decyzja ta została wykonana poprzez oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz sprzedaż znajdującego się na nim budynku o pow. 152 m² oraz powierzchni użytkowej 458 m² za kwotę 2.891.000 zł, aktem notarialnym Rep. A nr z dnia 29 listopada 2011 r. przed notariuszem Leszek Zabielski.

Z kolei decyzją z dnia 14 stycznia 2011 r. nr 21/GK/DW/2011, Prezydent m.st. Warszawy ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu o powierzchni 1566 m², położonego w Warszawie przy ul. Podwale opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr 9/2 na rzecz Macieja Antoniego M w całości. Decyzja została wykonana poprzez oddanie gruntu o pow. 581 m² w użytkowanie wieczyste oraz sprzedaż znajdującego się na nim budynku o pow. 152 m² oraz pow. użytkowej 458 m² za kwotę 2.891.000 zł, aktem notarialnym Rep. A nr z dnia 29 listopada 2011 r. przed notariuszem Leszkiem Zabielskim. Decyzją Zarządu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2012 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. w dniu 21 października 2013 r. przed notariuszem Leszkiem Zabielskim (Rep. A.) został zawarta umowa sprzedaży, mocą której właścicielem została sp. z o.o.

SENATORSKA INVESTMENT, której współnikami są: Maciej Antoni M
udziałów oraz Maciej Maksymilian M 2/20 udziałów.

18/20

Komisja wszczęła również postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. akt KR III R 37/18, dotyczące ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Podwale, opisanego jako działka ewidencyjna nr 8 z obrębem 5-02-11, na rzecz Macieja M , właściciela odzyskanej działki tuż obok kolumny Zygmunta, na której postawił biurowiec Business with Heritage. Z doniesień medialnych wynika, że biurowiec, zbudowany w niewielkiej odległości od Kolumny Zygmunta i położony częściowo nad tunelem Trasy W-Z „budził ogromne emocje na etapie projektowania a potem realizacji. Społecznicy i obrońcy zabytków organizowali pikietę, palili znicze, puszczali „Marsz żałobny” Chopina”. Wskazywano, że kształt budynku oraz materiały z których został wykonany mogły stanowić kontrast z zabytkowymi kamienicami odbudowanymi po wojnie²⁸⁶

Należy podkreślić, że biurowiec został zlokalizowany w strefie zabytkowej Starego Miasta. Mimo wpisania na listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, nie przeprowadzono konsultacji z przedstawicielami tej organizacji. Kolejna kontrowersja pojawiła się, ponieważ jeden z projektantów budynku miał być synem naczelniczki Wydziału Architektury i Budownictwa Dzielnicy Śródmieście, wydającej pozwolenie na budowę²⁸⁷. Półtora roku później urzędniczkę zwolniono.

3.2. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Twardej 8

Kolejną z kluczowych spraw, w której pojawia się Maciej Antoni M jest sprawa dotycząca nieruchomości położonej przy ul. Twardej 8. Ta zabudowana przed wojną nieruchomość w zakresie budynku została w latach 1939-1945 doszczętnie zniszczona. Przedwojennymi właścicielami nieruchomości położonej przy ul. Twardej 8 byli Chaim Dawid P , Chawa Rajza i Szyja małżonkowie N oraz Pinkus U. F vel. F .

²⁸⁶ <http://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/56,95080,17953576,plac-zamkowy-business-with-heritage,,3.html>. (data dostępu: 10.09.2019 r.)

<https://www.polityka.pl/tygodnikpolityka/spoleczenstwo/1597341,1,stoleczni-spadkobiercy-dekretu-bieruta.read> (data dostępu: 10.09.2019 r.)

²⁸⁷ <https://warszawa.onet.pl/czy-kontrowersyjny-biurowiec-podoba-sie-warszawiakom/8jjxm> . (data dostępu: 10.09.2019 r.)

Po zniesieniu wspólności praw i roszczeń do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Twardej 8 na mocy umowy zawartej pomiędzy kuratorem spadków nieobjętych po Pinkusie U. F i Chaimie Dawidzie P oraz Markiem N właśnie na rzecz tego ostatniego, Maciej M nabył dnia 29 kwietnia 2014 r. wszelkie prawa i roszczenia przysługujące Markowi N do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Twardej 8.

Decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 czerwca 2014 r. nr 246/GK7DW/2014, uwzględniono wniosek o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz Macieja Antoniego M w udziale wynoszącym 1594/10759 części gruntu oraz na rzecz SP w udziale wynoszącym 228/10759 części gruntu. Według treści decyzji, ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w ewidencji jako działka nr 9 z obrębem 5-03-06 miało nastąpić z równoczesną sprzedażą udziału wynoszącego 1822/10759 części budynków i urządzeń budowlanych stanowiących własność m.st. Warszawy. w uzasadnieniu decyzji wskazano, że przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. powyższa nieruchomość znajduje się w strefie terenów wielofunkcyjnych (oznaczonych symbolem C.30). w ocenie organu orzekającego, następcą prawnym dawnych właścicieli może korzystać z gruntu zgodnie z aktualnym przeznaczeniem.

Komisja zweryfikowała, że Prezydent m.st. Warszawy nie ustalił w sposób prawidłowy kręgu stron postępowania dekretoowego. w chwili wydania zakwestionowanej decyzji reprivatyzacyjnej istniały okoliczności, nieznanne organowi, wskazujące na istnienie spadkobierców po Chaimie Dawidzie P , a także szerszego grona spadkobierców po Szyj i N . Nie ustalono także istnienia spadkobierców po Pinkusie U. F . Tymczasem, jak ustaliła Komisja, w zakresie ustalenia spadkobierców po Pinkusie U. F zastosowanie znajduje KN.

Ponadto Komisja ustaliła, że Prezydent m.st. Warszawy nie wstępował do toczących się postępowań sądowych w sprawach dotyczących ustanowienia kuratora spadku nieobjętego, mimo że m.st. Warszawa było zawiadamiane o toczących się postępowaniach sądowych dotyczących spadków, w skład których wchodziły prawa i roszczenia do nieruchomości przy ul. Twardej 8.

Przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości tejże nieruchomości. Maciej Antoni

M (beneficjent decyzji) nabył prawa i roszczenia do udziału wynoszącego 7/8 części w nieruchomości położonej przy ul. Twardej 8 za 197.500 zł. Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej przy ul. Twardej 8/12 wynosi 121.167.858 zł. Z kolei, wartość budynków oraz naniesień budowlanych znajdujących się na nieruchomości wynosi 7.088.844 zł.

Wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym. Gimnazjum Dwujęzycznego nr 42 znajdujące się w budynku przy ul. Twardej 8/12 (dawna ul. Twarda 8 i ul. Twarda 10) na skutek wydania decyzji reprivatyzacyjnej zostało przeniesione pod inny adres.

Decyzją z dnia 10 lipca 2017 r., wydaną w sprawie o sygnaturze R 1/17, Komisja uchyliła w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 czerwca 2014 r. nr 246/GK/DW/2014 i odmówiła ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.

3.3. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Twardej 10

Nieruchomość przy ul. Twardej 10, podobnie jak nieruchomość położona przy ul. Twardej 8, w zakresie budynku, została w latach 1939-1945 doszczętnie zniszczona.

Przedwojennymi właścicielami nieruchomości położonej przy ul. Twardej 10 byli Naum vel Nuchem C , Aron Hersz F , Józef C , Mira z C R , Michał Mieczysław C , Gitla S , Chawa F .

W dniu 13 lipca 2009 r. na podstawie zawartej w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Maciej Antoni M nabył od Wendy L C , Robina Denisa M , Deborah Lynne E z d. C oraz Katariny C prawa i roszczenia do 3/22 części nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Twardej 10 za kwotę 360.000 USD. Przy tej transakcji Maciej Antoni M działał jednocześnie w imieniu własnym, jako kupujący i pełnomocnik na rzecz Wendy Leigh C , Robina Denisa M , Deborah Lynne E z d. C oraz Katariny C .

W dniu 29 kwietnia 2014 r. Maksymilian Maciej M nabył prawa i roszczenia do nieruchomości przy ul. Twardej 10 w Warszawie, na podstawie umowy zniesienia wspólności praw i roszczeń od adw. Grażyny K -B , kuratora spadku nieobjętego po Mirze R , Gitli S , Chawie F , Aronie Hersz F , Naumie vel Nuchemie C i Michale Mieczysławie C za cenę 489.000 zł. Tego samego dnia sprzedał on prawa i roszczenia do nieruchomości przy ul. Twardej 10

w Warszawie za taką samą cenę Maciejowi Antoniemu M . Następnie kwota ta została sprostowana aktem notarialnym dnia 31 lipca 2014 r. na kwotę 422.318,00 zł.

Warto w tym miejscu zaznaczyć, że Radni m.st. Warszawy zostali wówczas wprowadzeni w błąd, gdyż głosując w lutym 2014 r. nad uchwałą nie zostali poinformowani, że roszczenia cały czas pozostają w ręku kuratorów.

Decyzją z dnia 29 lipca 2014 r. nr 319/GK/DW/2014, Prezydent m.st. Warszawy ustanowił prawo użytkowania wieczystego w udziale wynoszącym 3519/10759 części do zabudowanego gruntu o pow. 10759 m², położonego w Warszawie przy ul. Twardej 8/12, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr 9 z obrębu 5-03-06, uregulowanego w księdze wieczystej nr , na rzecz Macieja Antoniego M (pkt 1) oraz ustaliła czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w punkcie 1 w wysokości 3.519,00 zł (pkt 2). w ocenie organu orzekającego, następcą prawny dawnych właścicieli może korzystać z gruntu zgodnie z aktualnym przeznaczeniem.

Komisja zweryfikowała, iż Prezydent m.st. Warszawy nie dokonał 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 Macieja Antoniego M . Prezydent m.st. Warszawy nie uwzględnił, że spadek po Mirze R , Gitli S , Chawie F oraz Aronie Herszu F nabył SP. w postępowaniu dekretowym ustalono jedynie, że adwokat Grażyna K -B działała jako kurator spadku po Mirze R , Gitli S , Chawie F oraz Aronie Herszu F . Uznanie SP – Prezydenta m.st. Warszawy za spadkobiercę niewątpliwie miało wpływ na treść decyzji reprivatyzacyjnej oraz prawidłowość ustalenia kręgu stron postępowania dekretowego. Ponadto organ oparł się jedynie na materiale dowodowym, w większości przedstawionym przez stronę – Macieja Antoniego M . Kwestia „spadków wakujących”, uregulowana w KN nie była w sprawie rozważana. Z zebranego przez Komisję materiału dowodowego wynika natomiast, że mimo prawnej możliwości Prezydent m.st. Warszawy nie występował, przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej, o stwierdzenie nabycia spadku na rzecz SP.

Wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym. Z zebranego materiału dowodowego wynika niezbiecie, że gdyby nietoczące się postępowanie dekretowe, gimnazjum znajdujące się na nieruchomości nie

zostałyby przeniesione. Ponadto Komisja ustalił, że przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości tejże nieruchomości. Z treści aktu notarialnego z dnia 13 lipca 2009 r. (Rep. A nr) wynika, że Maciej Antoni M nabył prawa i roszczenia do udziału wynoszącego 3/22 części w nieruchomości położonej przy ul. Twardej 10 za 360.000,00 USD, tj. 1.131.300,00 zł. Z treści operatu szacunkowego z dnia 20 czerwca 2016 r. wynika natomiast, że wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej przy ul. Twardej 8/12 (dawna ul. Twarda 8 i ul. Twarda 10) wynosi 121.167.858,00 zł. Z kolei wartość budynków oraz nanień budowlanych znajdujących się na nieruchomości wynosi 7.088.844,00 zł. Zestawienie powyższych wartości wskazuje, że Maciej Antoni M nabył roszczenie jedynie za ułamek (ok. 1 %) realnej wartości nieruchomości.

Nadto, w przedmiotowej sprawie stopień zniszczenia budynku nie pozwalał – w sposób oczywisty – na ustanowienie użytkownika wieczystego i zwrot nieruchomości budynkowej (art. 214a pkt 4 u.g.n.).

Decyzją z dnia 10 lipca 2017 r. wydaną w sprawie o sygnaturze R 2/17, Komisja uchyliła w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 lipca 2014 r., nr 319/GK/DW/2014 i odmówiła ustanowienia prawa użytkownika wieczystego.

W sprawach dotyczących nieruchomości położonej przy ul. Twardej, wskazać trzeba, iż jak podaje Telewizja Republika: „Rada Miasta przyjmowała uchwały korzystne dla jego (Macieja M. - przyp. red.) przedsięwzięć. Gdy była dyskusja w sprawie ul. Twardej, mamiono opinię publiczną, że „zgłosił się spadkobierca”. Z dokumentów okazało się później, że kupił te roszczenia za zgodą sądu od kuratora. Urzędnicy tego nie badali, ale podnosili, że szkoła musi być usunięta, bo pojawił się spadkobierca – relacjonował zachowania miasta”.²⁸⁸

3.4. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Siennej 29

Kolejną istotną sprawą, w której pojawia się wątek Macieja Antoniego M jest sprawa nieruchomości przy ul. Siennej 29. Nieruchomość ta oznaczona była numerem hipotecznym , obejmuje obecnie działki o numerze ewidencyjnym 24/14, o powierzchni 1177 m², położonej w Warszawie przy ul. Plac Defilad 1 oraz o numerze

²⁸⁸ <https://telewizjarepublika.pl/maciej-m-niegdys-prezenter-dyskotek-w-prl-u-dzis-wlasciciel-elitarnych-warszawskich-rozszecen-kim-jest-naprawde,77088.html> (data dostępu 10.09.2019 r.)

ewidencyjnym 19/26 o powierzchni 375 m², położonej w Warszawie przy ul. Emilii Plater. Są to grunty niezabudowane przy PKiN.

W sprawie tej Maciej Antoni M działając w imieniu spadkobierców sprzedał „samemu sobie” całość przysługujących praw i roszczeń do przedmiotowej nieruchomości, za cenę nieadekwatną do jej wartości.

Komisja decyzjami z dnia 4 sierpnia 2017 roku (R 3/17), uchyliła decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 3 lutego 2012 r., nr 69/GK/DW/2012, w części obejmującej punkty 1 i 2 sentencji, tj.: a. ustanawiającej na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do niezabudowanych działek gruntu o powierzchniach 1177 m² i 375 m², położonych w Warszawie przy Placu Defilad, opisanych w ewidencji gruntu jako działki nr 24/14 i nr 19/26 z obrębu 5-03-09, na rzecz: Yohanana E , Benjamina T i Daniela Reuvena T w udziałach wynoszących po 1/3 części gruntu każdy (punkty 1. i 2. sentencji), b. ustalającej czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w punkcie 1. i 2. – według reguł określonych w punkcie 3. sentencji, i odmówiła ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, oraz nadała decyzji rygor natychmiastowej wykonalności.

W tym samym dniu na mocy drugiej uchyliła decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 marca 2012 r. nr 140/GK/DW/2012, i umorzyła postępowanie z wniosku Macieja Antoniego M z dnia 20 lutego 2012 r. o zmianę decyzji tego organu z dnia 3 lutego 2012 r. nr 69/GK/DW/2012, i ustanowienia na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego.

Komisja uznała, że Prezydent m.st. wydając decyzję, rażąco naruszył prawo, m.in. co do zasady obiektywizmu i bezstronności. w 2012 r. przyznano prawo użytkowania wieczystego do gruntu położonego ul. Siennej 29 biznesmenowi Maciejowi M , który planował wybudowanie tam 60-piętrowego wieżowca – pozwalał na to plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty w 2010 r. przez Radę m.st. Warszawy – na krótko przed wyborami samorządowymi. Dzięki niemu na obu działkach można było wzniesić budynki o wysokości już nie tylko 30 m, ale ponad 200 m. Radny Bartosz Dominiak zeznając dnia 25 lipca 2017 r. przed Komisją wskazywał, na nieprawidłowości związane z uchwalaniem tego planu. w tej sprawie zmiany w projekcie planu miały być zgłaszane w niewielkiej odległości czasowej od głosowania, co ograniczyło Radzie m.st. Warszawy czas na zapoznanie się z nim. Prezydent m.st. Warszawy ustalił również nieprawidłowy krąg osób uprawnionych do roszczeń wobec połowy działki, przysługujących pierwotnie Rubinowi O . Według Komisji, Prezydent m.st. Warszawy nie podjęła żadnych czynności zmierzających do ustalenia jego

spadkobierców. Rubin O zginął w Holokauście w 1943 r., a w związku z dotychczasowym prawem (przepisy KN), jeżeli od tego momentu przez 30 lat nie zgłosi się nikt z naturalnych spadkobierców Rubina O spadek, czyli połowa wartości tej nieruchomości winna przejść na SP. w związku z powyższym w 1973 r. ta nieruchomość stawała się własnością SP z mocy prawa. Komisja podkreśliła w uzasadnieniu swej decyzji, że Maciej M działając w imieniu spadkobierców sprzedał „samemu sobie” całość przysługujących praw i roszczeń do nieruchomości przy dawnej ul. Siennej za 345.000 zł. Z przeprowadzonego przez Komisję dowodu z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości wynika natomiast, że wartość działki na dzień sprzedaży roszczeń wyniosła 21.700.000 zł.

3.5. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Szarej/Czerniakowskiej

Przedmiotowa nieruchomość położona na rogu ulicy Czerniakowskiej 211/213, ul. Szarej 1 oraz ul. Szary 3, 5, 7, 9 (w istocie róg Szarej i Rozbrat). Przed wojną na opisanym terenie znajdowało się trzynaście budynków pod adresami Szara 3, 5, 7 i 9. w czasie wojny zostały one całkowicie zniszczone. Przedwojennym właścicielem przedmiotowej nieruchomości byli: Zofia T, Leonia C oraz Andrzej R. Nazwisko Macieja M (jak i również Roberta N) pojawiło się również w głośnej sprawie reprivatyzacji gruntów likwidowanego ogródka jordanowskiego przy ul. Szarej, położonego w sąsiedztwie Przedszkola Integracyjnego nr 6 przy ul. Cecylii Ś. Na miejscu zreprivatyzowanego gruntu miały powstać apartamentowce²⁸⁹. Także w tej sprawie miały miejsce transakcje budzące wątpliwości Komisji, w 2006 r. Robert N kupił bowiem od właścicieli roszczenia (2/3 części praw) za cenę o ponad 19.532.918 zł niższą od wartości rynkowej. Następnie Robert N sprzedał kolejnej osobie (Maciejowi G) te udziały za cenę o ponad 9.706.459 zł niższą od gruntu. Natomiast Maciej Antoni M w 2007 r. kupił prawa i roszczenia do udziału (2/30 części) za cenę o ponad 1.967.823 zł niższą od ówczesnej wartości rynkowej. Kupione roszczenia w 2008 r. M sprzedał spółce Szara Invest sp. z o.o., natomiast Maciej G sprzedał roszczenie ponownie Robertowi N, który także zbył je na

²⁸⁹ <http://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/7,54420,21502449,reprywatyzacja-apartamentowce-zamiast-zieleni-na-dzialce-przy.html>. (data dostępu 10.09.2019 r.)

wspomniała, że ówczesna europosłanka Platformy Obywatelskiej Julia Pitera, interweniowała w sprawach Macieja M .

3.6. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Królewskiej 39

Także w sprawie nieruchomości przy ul. Królewskiej 39 pojawia się nazwisko M , a to w kontekście sprzedaży roszczeń za rażąco niską cenę synowi Macieja M – Maksymilianowi M . Maksymilian M zakupił bowiem roszczenia za jedyne 106.300 zł, gdy tymczasem w dniu wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy prawo miało wartość 6.664.806 zł. Ponadto w ocenie Komisji organ nie zajął się należycie kwestią spadkobierców właścicieli, a w sprawie występowali: kurator Steven B i notariusz Hermana Liburd, z wysp St. Kitts i Nevis, którzy formalnie reprezentowali zmarłych już właścicieli, ale mieli działać na rzecz Macieja M . Wątpliwości też budzi, czy stworzone na Karaibach dokumenty powinny zostać poświadczone przez odpowiednią placówkę dyplomatyczną (przedstawicielstwo St. Kitts i Nevis, znajduje się w Londynie)²⁹⁰. Zdaniem Komisji, w sprawie nie wzięto pod uwagę, że pod zreprywatyzowaną nieruchomością przebiega tunel metra – obiekt transportu publicznego oraz obiekt niezbędny na potrzeby obronności państwa, a także do zapewnienia bezpieczeństwa wewnętrznego państwa.

Przeddekretowymi właścicielami nieruchomości byli: Paula z K M , co do 1/16 części, czyli 6,25 %; Stefania z M M vel M , co do 2/16 części 12,50 %; Bronisława z M E , co do 7/20 części, czyli 35%; Marceli M , co do 3/16 części czyli 18,75%; Janina K co do 1/20 części czyli 5 %; Kazimiera-Stefania z M M , co do 2/20 części czyli 10 %; Ryszard Edward M , co do 1/16 części czyli 6,25 %; Andrzej M , co do 1/16 części, czyli 6,25 %. Kazimiera Stefania M zmarła 18 sierpnia 1995 r. w Sao Paulo w Brazylii. Stefania M z domu M zmarła 20 czerwca 1929 r. Stefania M z domu M miała dwóch synów: Ryszard Edward M (Richard Andrew M) i Andrzej M . Andrzej M zmarł podczas II wojny światowej, zaś Ryszard Edward M zmarł w dniu 24 lutego 2003 r. w Baltimore w USA. Richard M pozostawił syna Andrew Richarda

²⁹⁰ <https://www.portalsamorzadowy.pl/polityka-i-spoleczenstwo/reprywatyzacja-piotr-liroy-marzec-kurator-z-karaibow-pomagal-przejmowac-kamienice-w-warszawie,96485.html>, <https://nieruchomosci.dziennik.pl/news/artykuly/555664,afery-reprywatyzacja-dzialka-sienna-plac-defilad-historia.html>. (data dostępu: 10.09.2019 r.)

M . Pozostawił także testament, w którym jako spadkobiercę wskazał syna Andrew Richarda M .

W dniu 31 marca 2007 r. Andrzej M skierował do Andrew Richarda M pismo, w którym poinformował go o tym, że Maciej M jest zainteresowany wykupieniem od niego roszczeń do 2/16 części działki położonej przy ul. Królewskiej w Warszawie, objętej księgą hipoteczną „W Mieście Stołecznem w Warszawie przy ul. Królewskiej i Marszałkowskiej pod nr ”. Z kolei w dniu 28 kwietnia 2007 r. przesłał on na adres poczty elektronicznej Andrew M projekt pełnomocnictwa dla Andrzeja M do reprezentowania go przed sądem w sprawie spadkowej po jego ojcu Ryszardzie Edwardzie M vel M . w projekcie zamieszczono dane adresowe Andrew M , tj. 475 North Street, Apt. 1-H, Doylestown, PA 18901, USA. w załączeniu korespondencji znalazło się też potwierdzenie porozumienia w sprawie wykupienia roszczeń do części działki położonej przy ul. Królewskiej w Warszawie. Następnie dnia 10 czerwca 2007 r. na adres poczty elektronicznej Andrewa M przesłano projekt porozumienia dotyczący sprzedaży części spadku pozostawionego w Polsce po Andrzeju M za kwotę 100.000 USD.

W okresie od kwietnia 2007 r. do grudnia 2007 r. Andrew M korespondował drogą elektroniczną z Andrzejem M oraz jego pracownicą Magdaleną A , co do transakcji zbycia praw i roszczeń do nieruchomości położonej przy ul. Królewskiej w Warszawie oraz osób reprezentujących go w tej sprawie. w dniu 2 grudnia 2007 r. Andrew M skierował do Andrzeja M wiadomość dotyczącą aktualnego stanu rozmów w sprawie umowy zbycia praw i roszczeń do nieruchomości położonej przy ul. Królewskiej w Warszawie. Poinformował w niej, że posiada wszystkie żądane dokumenty z wyjątkiem aktu urodzenia. Zapewnił, że nie ma wątpliwości, co do jego obywatelstwa oraz przysposobienia go przez Richarda i Iris M .

Dnia 16 lipca 2010 r. na podstawie umowy sprzedaży udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym przed Januszem Rudnickim Notariuszem w Warszawie Rep. A nr Maciej M nabył cały udział wynoszący 7/20 części we wszelkich prawach i roszczeniach do nieruchomości warszawskiej dawniej położonej przy ul. Królewskiej 39, opisanej w księdze hipotecznej od Andrzeja K .

W dniu 10 listopada 2010 r. Andrzej K , reprezentowany przez pełnomocnika procesowego w osobie adwokata Andrzeja M , wystąpił

z wnioskiem o ustanowienie kuratora spadków nieobjętych po Ryszardzie Edwardzie M ,
Andrzeju M , Kazimierze M i Stefanii M .

W przedmiotowej sprawie obowiązki kuratora pełnił adwokat Andrzej Ż ,
ustanowiony na mocy postanowienia z dnia 1 grudnia 2010 r., sygn. akt VI Ns 812/10 przez SR
w Warszawie, VI Wydział Cywilny kuratorem spadku po Kazimierze Stefanii M
oraz Ryszardzie Edwardzie M vel Richard M .

Postanowieniem z dnia 1 grudnia 2010 r., SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie
ustanowił kuratora spadków po Kazimierze Stefanii M , córce Józefa i Cecylii vel
Celiny z domu B , ostatnio zamieszkałej w Sao Paulo w Brazylii, zmarłej w dniu 18
sierpnia 1995 roku w Sao Paulo w Brazylii, Ryszardzie Edwardzie M , synu Maksymiliana
i Stefanii, ostatnio zamieszkałym w Baltimore w USA, zmarłym w dniu 24 lutego 2003 r.
w Baltimore w USA, Stefanii M z domu M córce Bernarda i Justyny z domu
L , ostatnio zamieszkałej w Warszawie, a zmarłej w dniu 20 czerwca 1929 r.
w Warszawie i Andrzeju M , synu Maksymiliana i Stefanii zmarłemu podczas II wojny
światowej – w osobie adwokata Tomasza Ż oraz nakazał Komornikowi
Sądowemu sporządzenie spisu inwentarza.

Postanowieniem SR dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 8 marca 2010 r., sygn. akt
II Ns 1660/10 ustanowiono kuratora spadku po Janinie D zd. K w osobie
adwokata Tomasza Ż . Z kolei, postanowieniem SR dla Krakowa-Podgórze
w Krakowie z dnia 25 października 2010 r., sygn. akt I Ns 1349/10/P, mocą którego
ustanowiono kuratora spadku po zmarłej Paulinie Ł zd. K osobie adv. Grażyny
K -B .

Na mocy postanowienia z dnia 19 stycznia 2011 r., sygn. akt I Ns 1021/10 SR
w Piasecznie, Wydział I Cywilny ustanowił kuratora spadku po Marcelim Wojciechu
M zmarłym dnia 13 marca 1975 r. w Gdańsku, ostatnio stale zamieszkałemu
w Gdańsku Wrzeszczu przy ul. Grunwaldzkiej 3/1 – w osobie adwokata Grażyny K -
B . Na mocy powyższego orzeczenia zobowiązano również kuratora do składania
corocznego zarządu z kurateli, nakazano sporządzanie inwentarza spadku po Marcelim
Wojciechu M oraz polecono wykonanie spisu inwentarza spadku Komornikowi
Sądowemu przy SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie. Powyższe orzeczenie zapadło
na skutek wniosku Andrzeja K . w aktach sprawy brak jest dokumentów
świadczących o krokach podejmowanych w celu uchylenia kurateli.

Kurator spadku Tomasz Ż w lutym 2011 r. wystąpił do Sądu z wnioskiem o zezwolenie mu, jako kuratorowi spadków nieobjętych po Janinie D , Kazimierze Stefanii M , Ryszardzie Edwardzie M vel Richard M , Stefanii M z domu M i Andrzeju M , na zniesienie współwłasności praw i roszczeń do nieruchomości przy ul. Królewskiej 39 w Warszawie, w ten sposób, by udziały Kazimierzy Stefanii M , Ryszarda Edwarda M vel Richard M , Stefanii M z domu M i Andrzeja M przyznane zostały na wyłączną własność Maksymiliana Macieja M ze spłatą wartości ww. praw i roszczeń za kwoty oszacowane przez biegłego.

Postanowieniem SR w Piasecznie z dnia 25 listopada 2011 roku, sygn. I Ns 1107/11, zezwolono Grażynie K -B kuratorowi spadku nieobjętego po Marcelim Wojciechu M na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem spadkowym polegającej na przeniesieniu praw i roszczeń do nieruchomości położonej przy ul. Królewskiej 39 w Warszawie, wynikających z art. 7 dekretu, w ten sposób by udział Marcelego Wojciecha M wynoszący 3/16 części w opisanych prawach i roszczeniach nabył na wyłączną własność Maksymilian Maciej M z zasądzeniem na rzecz majątku spadkowego po Marcelim Wojciechu M odpowiedniej kwoty pieniężnej tytułem zapłaty ceny nabycia. Z kolei, postanowieniem SR dla Warszawy-Śródmieścia z dnia 29 maja 2013 r., sygn. VI Ns 104/11, zezwolono Tomaszowi Ż – kuratorowi spadków nieobjętych po Kazimierze Stefanii M , Ryszardzie Edwardzie M , Stefanii M zd. M , Andrzeju M , Janinie D na przystąpienie do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu polegającej na zniesieniu wspólności praw i roszczeń do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Królewskiej 39, w ten sposób by udziały Kazimierzy Stefanii M wynoszący 2/20 części, Ryszarda Edwarda M wynoszący 1/16 części, Stefanii M wynoszący 1/16 części, Andrzeja M wynoszący 1/16 części, Janiny D wynoszący 1/20 części przyznane zostały na wyłączną własność Maksymiliana Macieja M z jednoczesnym obowiązkiem zapłaty przez Maksymiliana Macieja M na rzecz spadków nieobjętych po Kazimierze Stefanii M , Ryszardzie Edwardzie M , Stefanii M zd. M , Andrzeju M , Janinie D odpowiednich sum pieniężnych.

Następnie postanowieniem SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie o sygn. akt VI Ns 104/11, zezwolono na przystąpienie do dokonania

czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu polegającej na zniesieniu wspólności praw i roszczeń do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Królewskiej 39, dla której prowadzona była księga hipoteczna pod nazwą „W Mieście Stołecznym Warszawie przy ul. Królewskiej i Marszałkowskiej pod nr ” w ten sposób, by udziały: Kazimierzy Stefanii M wnoszący 2/20 części, Ryszarda Edwarda M wnoszący 1/16 części, Stefanii M wnoszący 2/16 części, Andrzeja M wnoszący 1/16 części i Janiny D wnoszący 1/20 przyznane zostały na wyłączną własność Maksymiliana Macieja M z jednoczesnym obowiązkiem zapłaty przez Maksymiliana Macieja M na rzecz spadków nieobjętych po Kazimierze Stefanii M kwoty 10.200,00 zł, Ryszardzie Edwardzie M kwoty 6.375,00 zł, Stefanii M kwoty 12.750,00 zł, Andrzeju M kwoty 6.375,00 zł i Janinie D kwoty 5.100,00 zł.

Postanowieniem SR dla Warszawy Śródmieścia z dnia 29 października 2013 r., sygn. I Ns 585/13, zezwolono Grażynie K -B kuratorowi spadku nieobjętego po Pauli Ł na przystąpienie do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu polegającej na zniesieniu wspólności praw i roszczeń do nieruchomości położonej przy ulicy Królewskiej 39 w Warszawie w ten sposób, by udział Pauli Ł zd. K przyznany został na wyłączną własność Maksymiliana Macieja M z obowiązkiem zapłaty przez ww. na rzecz spadku nieobjętego po Pauli Ł odpowiedniej sumy pieniężnej.

W dniu 29 kwietnia 2014 r. na podstawie umowy sprzedaży i zniesienia wspólności praw i roszczeń, udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym przed Zastępcą Notarialnym Anną Bogdańską – Zastępcą Artura Szadkowskiego Notariusza w Warszawie, Rep. A Nr , została zniesiona wspólność praw i roszczeń do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Królewskiej 39, dla której prowadzona była księga hipoteczna pod nazwą „W Mieście Stołecznym Warszawie przy ul. Królewskiej i Marszałkowskiej pod nr ”, na warunkach określonych w postanowieniu tego Sądu z dnia 19 maja 2013 r. wydanym w sprawie o sygn. akt VI Ns 104/11. Stawający do tegoż aktu w tym kurator spadku po Ryszardzie Edwardzie M –Tomasz Ż sprzedali opisane w tymże akcie udziały w prawach i roszczeniach do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Królewskiej 39 w całości Maksymilianowi M .

Decyzją z dnia 25 czerwca 2014 r. nr 263/GK/DW/2014, Prezydent m.st. Warszawy:

1. ustanowił prawo użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu o powierzchni 466 m², opisanego w ewidencji jako działka nr 60/31 z obrębu 5-03-06,

położonego w Warszawie przy ul. Marszałkowskiej, dla którego prowadzona jest księga wieczysta Nr _____ na rzecz Maksymiliana Macieja M _____.

2. ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w punkcie 1 w wysokości 466,00 zł netto - płatny z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku na konto Urzędu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

W dniu 2 października 2014 r. Andrew Richard M _____ złożył do sądu wiosek o otwarcie i ogłoszenie testamentu i stwierdzenie nabycia spadku po Richardzie M _____ zmarłym w dniu 24 lutego 2003 r. w Baltimore, USA.

W dniu 14 października 2014 r. pełnomocnik procesowy Andrew M _____, w osobie adwokata Huberta K _____ uzyskał z Urzędu m.st. Warszawy informację o ustanowieniu kuratora spadku po Ryszardzie Edwardzie M _____ vel Richard M _____ mocą postanowienia z dnia 1 grudnia 2010 r. w sprawie o sygn. akt VI Ns 812/10, oraz że kurator uzyskał zezwolenie na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem spadkowym.

Postanowieniem z dnia 12 maja 2015 r. w sprawie o sygn. akt VI Ns 812/10, Sąd na wniosek Andrew Richarda M _____, zmienił kuratora spadku ustanowionego dla Kazimierzy Stefanii M _____, Ryszarda Edwarda M _____ vel Richard M _____, Stefanii M _____, Andrzeja M _____, wyznaczonego postanowieniem SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z dnia 1 grudnia 2010 r. w osobie adwokata Tomasza Ż _____ na adwokata Kamila K _____. Sąd wskazując na treść art. 524 § 1 i § 2 k.p.c., art. 401 pkt 2 *in fine* k.p.c. 399 k.p.c. i art. 510 § 1 k.p.c., zważył, że skarżący jako syn Richarda Andrew M _____ (który z kolei był bratem Andrzeja M _____ i synem Stefanii M _____), jest osobą zainteresowaną w sprawie. Wnioskodawca w chwili wniesienia wniosku o ustanowienie kuratora spadku, w dniu 10 listopada 2010 r. posiadał wiedzę, co do osoby należącej do kręgu spadkobierców po spadkodawcach. w okresie od marca do grudnia 2007 r. pomiędzy pełnomocnikiem wnioskodawcy adwokatem Andrzejem M _____ a spadkobiercą prowadzone były rozmowy dotyczące transakcji zbycia przez skarżącego udziału w prawach i roszczeniach do nieruchomości położonej przy ul. Królewskiej 39 w Warszawie wchodzącej w skład spadku po Ryszardzie Edwardzie M _____ i Andrzeju M _____. w konsekwencji zaniechania wnioskodawcy w sprawie prowadzonej pod sygn. VI Ns 812/10 skarżący bez swojej winy nie brał udziału w postępowaniu wszczętym z tego wniosku, pomimo że przepisy prawa przyznają mu status zainteresowanego w sprawie. Prawomocne postanowienie, które zapadło w sprawie o sygn. akt VI Ns 812/10 naruszało więc prawa spadkobiercy.

Obowiązki kuratora spadku nieobjętego po Janinie D z domu K , córce Andrzeja i Zofii z domu S , ur. 14 grudnia 1890 r. zmarłej w dniu 26 września 1956 r. w miejscowości Skorosze pełnił adwokat Tomasz Ż , ustanowiony na mocy postanowienia SR dla m.st. Warszawy w Warszawie, II Wydział Cywilny z dnia 8 marca 2001 r. Ponadto, na mocy przedmiotowego orzeczenia zobowiązano kuratora do składania sprawozdań raz w roku, w terminie do 31 grudnia każdego roku, zarządzono sporządzenie spisu inwentarza spadku po Janinie D oraz wykonanie spisu inwentarza zlecono właściwemu komornikowi sądowemu. Powyższe orzeczenie zapadło na skutek wniosku Andrzeja K .

W piśmie z dnia 14 kwietnia 2017 r. adwokat Tomasz Ż przekazał SR dla m.st. Warszawy, II Wydział Cywilny informacje o podejmowanych czynnościach kuratora spadku po Janinie D . Kurator wskazał, że w ramach poszukiwań członków rodziny Janiny D jako potencjalnych spadkobierców zmarłej przede wszystkim podjął starania celem ustalenia miejsce ostatniego zamieszkania Janiny D (oraz miejsce zamieszkania jej męża Aleksandra D) określonego w akcie zupełnym zgonu jako „Skorosze, ul. Ludowa”. Potwierdzone w Urzędzie Gminy w Michałowicach dane wykazały, że ul. Ludowa w Skoroszach to aktualna ul. Ludowa w Michałowicach. Pod adresem „Michałowice, ul. Ludowa 1” nie zamieszkują jednak osoby spokrewnione z Janiną D i nazwisko takie nie było znane w sąsiedztwie.

Kurator wskazał także, że podjął starania celem ustalenia ewentualnych danych dotyczących rodziny Janiny K z domu D w Urzędzie Stanu Cywilnego w Pruszkowie, jednak brak danych dotyczących roku przypuszczalnej śmierci Aleksandra D (wdowca po Janinie D) uniemożliwił poczynienie jakichkolwiek ustaleń.

Decyzją z dnia 23 lipca 2018 r. nr KR III R 6/18, Komisja uchyliła w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 czerwca 2014 r. nr 263/GK/DW/2014 oraz przekazała sprawę Prezydentowi m.st. Warszawy do ponownego rozpatrzenia.

Zdaniem Komisji, organ nie zbadał wątpliwości związanych z występowaniem w sprawie spadków wakujących po Bronisławie E z domu M , która zmarła 9 maja 1946 r. w Warszawie oraz Stefanii M z domu M , która zmarła w dniu 20 czerwca 1929 r. w Warszawie oraz Andrzeja M , który zmarł podczas II wojny światowej. Prezydent m.st. Warszawy nie wziął również pod uwagę, że pod zreprivatyzowaną nieruchomością przebiega tunel metra, który jest obiektem transportu publicznego oraz obiektem niezbędnym na potrzeby obronności państwa.

Należy podkreślić, iż w sprawie występował kuratorzy spadków nieobjętych, tj. adwokat Tomasz Ż oraz Stevyn B (słynny kurator z Karaibów), adwokat Andrzej M oraz syn Macieja M Maksymilian, który został beneficjentem decyzji reprivatyzacyjnej.

Wspomnieć końcowo trzeba, iż SKO w Warszawie decyzją z dnia 21 czerwca 2010 r., stwierdzając nieważność decyzji PRN w m.st. Warszawie z dnia 19 lutego 1957 r. nr ET/6K/7/57, wskazało, iż wnioskodawca Andrzej K, którego reprezentował adwokat Andrzej M złożył akt notarialny, w którym ustanowiono adwokata Andrzeja M kuratorem spadku nieobjętego po Pauli z K M, Stefanii M, Marcelim M, Janinie K, Kazimierze Stefanii M i Andrzeju M oraz Ryszardzie M. Kilka miesięcy po wydaniu decyzji przez SKO, tj. dnia 10 listopada 2010 r. Andrzej K reprezentowany przez Andrzeja M złożył w SR dla Warszawy-Śródmieście w Warszawie wnioski o ustanowienie kuratora spadku po Pauli z K M, Stefanii M, Marcelim M, Janinie K, Andrzeju M oraz Ryszardzie M, wskazując jako kuratora spadku adw. Tomasza Ż. Tymczasem jak się okazało, już kilka lat przed wydaniem przez SKO decyzji administracyjnej, adwokat Andrzej M w imieniu Macieja M kontaktował się z panem Andrew R – synem i spadkobiercą Ryszarda Edwarda M, chcąc nabyć udział spadkowy po Ryszardzie M. Powyższe oznacza iż adw. M wiedział, kto jest spadkobiercą po Ryszardzie M, lecz ten fakt zataił przed organami sądowymi oraz SKO. Na powyższe wskazuje wniosek złożony przez niego o ustanowieniu kuratora spadku po Ryszardzie M.

W konsekwencji wprowadzenia Sądów i SKO w błąd doszło do ustanowienia kuratora spadku, który został wcześniej objęty przez żyjącego spadkobiercę Ryszarda M pana Andrew R M oraz do zniesienia przez sąd praw i roszczeń, co do nieruchomości przy ul. Królewskiej 39, w następstwie czego doszło do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz Maksymiliana Macieja M.

3.7. Postępowanie wszczęte przez Prokuraturę Regionalną we Wrocławiu w sprawie m.in. Macieja M

Prokuratura Regionalna we Wrocławiu wszczęła śledztwo w sprawie o sygn. akt RP I Ds.5.2018, w związku z dokonanymi ustaleniami faktycznymi i prawnymi, które

zakończyło się wniesieniem aktu oskarżenia z dnia 23 marca 2018 r. przeciwko, m.in. Maciejowi M .

Analiza zebranego w toku śledztwa materiału dowodowego wskazywała na to, że oskarżeni w tym Maciej M dopuścili się szeregu oszustw, których przedmiotem było bezprawne przejęcie roszczeń i praw do nieruchomości warszawskich. Działanie oskarżonych polegało na zaktualizowaniu roszczeń dekretowych poprzez wzruszenie ostatecznych orzeczeń administracyjnych PRN w m.st. Warszawie o odmowie ustanowienia prawa własności czasowej na rzecz właścicieli hipotecznych tych nieruchomości bądź ich następców prawnych.

Rolą Andrzeja M lub Macieja M było odnalezienie spadkobiercy przedwojennych właścicieli i uzyskanie od nich pełnomocnictwa do prowadzenia postępowań administracyjnych przed SKO w Warszawie, a potem Prezydentem m.st. Warszawy.

W celu zapewnienia reprezentacji stron w postępowaniach administracyjnych, Andrzej M , działając jako pełnomocnik kuratora spadku (spółki prawnej z karaibskiej wyspy St. Kitts and Nevis), ustanawiał pełnomocnikiem dla nieobecnych uczestników adwokata Tomasza Ż . w sprawach, w których SKO w Warszawie nie uwzględniło takiego pełnomocnictwa, Andrzej M występował do sądów z wnioskiem o ustanowienie kuratora dla osób nieznanymi z miejsca pobytu, bądź kuratorów spadku nieobjętego. We wnioskach tych również wskazywał, jako kuratora adwokata Tomasza Ż albo adwokat Grażynę K -B , którzy oświadczali, iż zapoznali się z wnioskiem i wyrażają zgodę na powierzenie im tej funkcji.

Po zakończonych postępowaniach wzruszeniowych przed SKO w Warszawie, prawa spadkowe przysługujące spadkobiercom przekształcały się w roszczenia dekretowe. Kuratorzy spadków nieobjętych mieli czuwać nad masą spadkową i starać się o ustalenie spadkobierców, czy też mieli występować z wnioskami do sądów o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w postaci zniesienia wspólności praw i roszczeń do nieruchomości. Na jednoznaczną negatywną ocenę ich działań wpływa także fakt, iż nie wykazali oni jakiegokolwiek inicjatywy w ustaleniu spadkobierców. Owe działanie doprowadziły do tego, że SP nie brał udziału w tychże postępowaniach. Działania kuratorów spadku można nazwać pozornymi i mającymi jedynie na celu przeniesienie praw i roszczeń dekretowych na Macieja M , Maksymiliana M i Andrzeja M za jak najniższą kwotę.

Każdorazowo schemat działania polegał na tym, iż Andrzej M wskazywał kuratorom, iż następcy prawni, których on reprezentuje mają na celu objęcie udziałów, przez co konieczne było dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd. Do tychże pism załączał operat szacunkowy sporządzany przez Michała S bądź Jacka R, którzy poświadczali nieprawdę, albowiem oparty był na niezwyfikowanych danych przekazanych przez Andrzeja M, jakoby wartość roszczeń wynosiła 2,39% wartości nieruchomości.

3.8. Wartość uszczupień w majątku SP oraz pozostałych spadkobierców na skutek działań Marcina M

Z ustaleń Prokuratury wynika, że powyżej opisane działania Macieja M, Andrzeja M oraz Maksymiliana M doprowadziły do wyrządzenia szkody w majątku SP oraz pozostałych spadkobierców. Wedle Prokuratury do niekorzystnego rozporządzenia mieniem miało dojść w sprawach dotyczących następujących nieruchomości warszawskich.

3.8.1. Nieruchomość przy ul. Twardej 8

Zgodnie z ustaleniami Prokuratury, działania Macieja M, podjęte wspólnie i w porozumieniu z Andrzejem M, wprowadziły w błąd SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie co do wartości praw i roszczeń do nieruchomości do nieruchomości Twarda 8, co doprowadziło do niekorzystnego rozporządzenia mieniem na szkodę SP w kwocie nie mniejszej niż 4.340.500,00 zł.

3.8.2. Nieruchomość przy ul. Twardej 10

Zgodnie z ustaleniami Prokuratury, działania Macieja M, podjęte wspólnie i w porozumieniu z Andrzejem M oraz Maksymilianem M, wprowadziły w błąd SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie co do wartości praw i roszczeń do nieruchomości Twarda 10, co doprowadziło do niekorzystnego rozporządzenia mieniem na szkodę SP oraz nieustalonych spadkobierców Nauma vel Nuchema C i Michała Mieczysława C, w kwocie nie mniejszej niż 18.204.422,00 zł.

3.8.3. Nieruchomość przy Pl. Defilad- dawna Sienna 29

Zgodnie z ustaleniami Prokuratury, działania Macieja M , podjęte wspólnie i w porozumieniu z Andrzejem M , wprowadziły w błąd SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie co do wartości praw i roszczeń do nieruchomości Pl. Defilad (dawna Sienna 29), co doprowadziło do niekorzystnego rozporządzenia mieniem spadkobierców Rubina O , w kwocie nie mniejszej niż 22.614.000,00 zł.

3.8.4. Nieruchomość przy ul. Królewskiej 39

Zgodnie z ustaleniami Prokuratury, działania Macieja M , podjęte wspólnie i w porozumieniu z Andrzejem M oraz Maksymilianem M , wprowadziły w błąd SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie oraz SR w Piasecznie co do wartości praw i roszczeń do nieruchomości do nieruchomości Królewska 39, co doprowadziło do niekorzystnego rozporządzenia mieniem na szkodę SP, Andrew M oraz nieustalonych spadkobierców po Kazimierze M , Stefanii M , Andrzeju M , Janinie D oraz Marcelim M , w kwocie nie mniejszej niż 5.454.100,00 zł.

3.8.5. Nieruchomość przy ul. Sobieskiego, Piaseczyńskiej i Idzikowskiego

Zgodnie z ustaleniami Prokuratury, Maciej M , działając wspólnie i w porozumieniu z Andrzejem M , w celu osiągnięcia korzyści majątkowej w kwocie nie mniejszej niż 184.922.000,00 zł, usiłowali doprowadzić do niekorzystnego rozporządzenia mieniem SP – reprezentowanego przez Prezydenta m.st. Warszawy, poprzez ustanowienie użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowej przy ul. Sobieskiego, Piaseczyńskiej i Idzikowskiego w Warszawie, oznaczonej jako Osada Kolonialna nr 4 przy drodze Wilanowskiej w Sielcach, rej. hipoteczny .

3.9. Wnioski

W związku z powyższym należy stwierdzić, że działania Macieja M układają się w logiczną całość, polegającą na skupowaniu roszczeń do atrakcyjnych nieruchomości warszawskich za niewspółmierną do ich wartości cenę, często z pokrzywdzeniem spadkobierców dawnych właścicieli. Słynny handlarz roszczeń w swej działalności korzystał z pomocy rodziny: syna Maksymiliana M oraz zaprzyjaźnionych adwokatów, tj. Andrzeja M oraz Tomasza Ż .

Komisja zwraca uwagę, że wyżej wymienieni zostali na wniosek Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu zatrzymani w związku z procesem przejmowania i wyłudzenia nieruchomości.

3.10. Akt oskarżenia Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu z dnia 23 marca 2018 r.

W dniu 23 marca 2018 r. Prokuratura Regionalna we Wrocławiu skierowała do sądu akt oskarżenia, w którym główni podejrzani to Maciej M. biznesmen i kupiec roszczeń jak również jego syn Maksymilian M. oraz Andrzej M. współpracujący z nim przy reprivatyzacji adwokat. Akt oskarżenia dotyczył siedmiu osób, którzy zostali oskarżeni łącznie o 24 przestępstwa, gdzie wartość szkody ustalono na ok. 300 mln zł. Chodziło o działania z lat 2010-2015 dotyczące reprivatyzacji działek przy ul. Siennej 29 obok PKiN, gdzie miał powstać wieżowiec, przy ul. Twardej pod renomowanym gimnazjum oraz działki przy ul. Królewskiej 39.

Maciejowi M. i Andrzejowi M. Prokurator zarzucił działanie wspólnie i w porozumieniu w celu doprowadzenia spadkobierców dawnych właścicieli nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Siennej 29 do niekorzystnego rozporządzenia mieniem wielkiej wartości nie mniejszej niż 22.614.000,00 zł. oraz spadkobierców dawnych właścicieli nieruchomości przy ul. Twardej 8 na kwotę nie mniejszą niż 4.340.500,00 zł

Nadto, aktem oskarżenia objęto także czyny zarzucone **Maciejowi M., Maksymilianowi M. i Andrzejowi M.**, polegające na działaniu wspólnie i w porozumieniu i doprowadzeniu do niekorzystnego rozporządzenia mieniem spadkobierców dawnych właścicieli nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Twardej 10 na kwotę 18.204.422,00 zł oraz spadkobierców dawnych właścicieli nieruchomości przy ul. Królewskiej 39 w kwocie nie mniejszej niż 5.484.100,00zł.

Maciej M. i Andrzej M. oskarżeni zostali także o to, iż działając wspólnie i w porozumieniu usiłowali doprowadzić SP – Prezydenta m.st. Warszawy do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w kwocie nie mniejszej niż 184.922.000,00 zł. w związku z postępowaniem o zwrot nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Sobieskiego/Idzikowskiego/Piaseczyńskiej, oznaczonej jako „Osada Kolonialna 4 przy drodze Wilanowskiej w Sielcach rej. hipoteczny ”, zaś Andrzejowi M. zarzucono nadto, że jako ustanowiony likwidator „Robur” Związek Kopalń Górnośląskich Sp.k. dr Stanisław Wachowiak z siedzibą w Katowicach przywłaszczył powierzone mu mienie w postaci pieniędzy w kwocie 31.000,00 zł.

4. Mirosław B

Mirosław B , jak sam wskazał w trakcie zeznań w dniu 4 września 2018 r. działalność w zakresie reprivatyzacji rozpoczął około 15 lat temu. Z tematem zaznajomił się już w latach 90-tych XX w. w związku ze zwrotem nieruchomości, należącej do rodziny jego żony. w tym zakresie zapoznał się on z problemem reprivatyzacji, Warszawą, sprawą roszczeń, historią, rodami warszawskimi w tym i takimi, które utraciły posiadane nieruchomości w Warszawie. Zeznał także: *„przechodząc ten pierwszy etap tego zwrotu, majątku, który należał do rodziny mojej żony, poznałem specyfikę tego tematu i w pewnym momencie ktoś mi zaproponował, że może też coś sprzedać, kupiłem pierwsze roszczenie i tak się zaczęło.”*

Mirosław B to były prezes zarządu spółki Plater. Jeden z beneficjentów warszawskiej reprivatyzacji. Swoje sukcesy w branży tłumaczył jako „zbiegi okoliczności”. Jak zeznał w latach 2007-2015 – po tym, jak poznał Roberta N (adwokata określanego jako „rekin reprivatyzacji”) – nie uzyskał od Prezydenta m.st. Warszawy żadnej decyzji o odmowie zwrotu nieruchomości²⁹¹. Mirosław B zgodnie ze swoimi zeznaniami spotkał się Robertem N już około 10-12 lat temu, ale szerszą kooperację podjęli oni dopiero około 2007-2008 r. w kluczowej sprawie ul. Mokotowskiej 63 Mirosław B na początku 2011 r. sprzedał Marzenie K (czyli siostrze Roberta N) za pół miliona złotych część roszczeń do tej nieruchomości – wartej kilkadziesiąt milionów zł. Następnie – siedem miesięcy później – odkupił owe prawa za 10.500.000 zł. Przesłuchiwany przed Komisją zaprzeczał, by była to łapówka za pozytywne załatwienie sprawy. Mirosław B pojawił się także w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Emilii Plater 15. w 2014 r. działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz Haliny B sprzedał sam sobie cały udział za cenę 200.000 zł (około połowa roszczeń do nieruchomości o powierzchni 868 m² w ścisłym centrum Warszawy). Następnie Mirosław B sprzedał swój udział spółce Invista S.A. w Warszawie również za cenę 200.000 zł. w tej samej sprawie reprezentował Plater sp. z o.o. przy nabywaniu roszczeń od innych następców prawnych dawnych właścicieli. Następnie w 2012 r. spółka Plater sprzedała Invista S.A. udział w prawach i roszczeniach za kwotę 250.000 zł. Spółkę reprezentował Mirosław B jako Prezes Zarządu.

²⁹¹ Por. również: <https://niezalezna.pl/234977-sprzedal-za-pol-miliona-odkupil-za-10-milionow-zaskakujace-transakcje-biznesmena-od-kamienic>. (data dostępu: 10.09.2019 r.)

Mirosław B pojawia się także, jako osoba współpracująca z Marianem i Danutą R . Taką działalność prowadził w sprawie reprivatyzacji nieruchomości położonej przy ul. Emilii Plater 12. Najpierw, jako pełnomocnik beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej (Mariana i Danuty R), a następnie jako prokurent samoistny spółki E 12, w imieniu której nabył udział do tej nieruchomości. Również w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Noakowskiego 20, Mirosław B działający, jako pełnomocnik jednego z następców dawnych właścicieli (Janiny N) zbył na rzecz Mariana i Danuty R udział w prawach i roszczeniach do nieruchomości za kwotę 40.000 zł. w chwili transakcji Janina N nie żyła. Sprzedaż miała miejsce 17 kwietnia 2003 r., natomiast Janina N zmarła 14 czerwca 2001 r. (udzieliła natomiast pełnomocnictwa w dniu 13 czerwca 2001 r.).

Nazwisko Mirosława B pojawia się również w sprawie nieruchomości położonej przy ul. Karowej 14/16. Mirosław B w 2003 r. kupił roszczenia do tej nieruchomości od reaktywowanej spółki „Horacy Heller”, a później sprzedał roszczenia Plater sp. z o.o. Tymczasem nieruchomość ta na mocy umowy międzynarodowej z Kanadą została przez polskie państwo spłacona. Pełnomocnik przeddekretoowego właściciela nieruchomości, tj. Towarzystwa Handlowo-Przemysłowego „Horacy Heller” S.A. z siedzibą w Warszawie, sprzedał prawa i roszczenia do nieruchomości przy ul. Karowej 14/16 na rzecz Mirosława i Agnieszki B , za kwotę jedynie 19.933,50 zł²⁹². Natomiast z operatów szacunkowych określających wartość rynkową nieruchomości Karowa 14/16 wynikało, że działki ewidencyjne znajdujące się pod tym adresem warte były: 3.118.749 zł (dz. ew. nr 24 o pow. 474 m²) oraz 4.673.645 zł (dz. ew. 25 o pow. 643 m²). w 2006 r. Mirosław B miał sprzedać roszczenia spółce Plater (mającej jednego udziałowca – zarejestrowaną na Cyprze firmę Deldero Limited). Prezesem spółki Plater został Mirosław B , a Robert N jej pełnomocnikiem²⁹³. Zgodnie z zeznaniami Mirosława B z dnia 4 września 2018 r. spółka Deldero została założona właśnie przez niego na Cyprze, z powodów podatkowych.

²⁹² Por. też: <https://tvnwarszawa.tvn24.pl/informacje,news,setki-mieszkan-dziesiatki-kamienic-br-co-przejal-mecenas-n-214705.html>; <http://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/1,34862,20844895,reprivatyzacyjna-lista-mecenas-a-roberta-n-214705.html>. (data dostępu: 10.09.2019 r.)

²⁹³<http://matusiakj.blogspot.com/2016/10/nowy-uklad-warszawski-jak-mecenas.html>; <http://wyborcza.pl/1,75398,20845509,nowy-uklad-warszawski-jak-mecenas-n-214705.html> -reprivatyzuje-nieruchomosci.html). (data dostępu: 10.09.2019 r.)

Mirosław B miał również brać udział (wspólnie z Andrzejem M) w reaktywacji przedwojennej spółki „Nowe Dzielnice”, która dysponowała gruntami położonymi na terenie ogródków działkowych znajdujących się w dzielnicy Saska Kępa²⁹⁴.

Natomiast wspomniana wyżej spółka Plater z o.o., reprezentowana przez Mirosława B brała udział w transakcji dotyczącej nieruchomości przy ul. Mazowieckiej 12. w 2010 r. beneficjent decyzji Prezydenta m.st. Warszawy reprezentowany przez Janusza P (aktywnego w głośnej sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Poznańskiej 14) sprzedał właśnie tej spółce oraz Januszowi P 1/2 udziału w nieruchomości za 20.000 zł. Na marginesie można wskazać, że w tym samym dniu Janusz P sprzedał połowę swojego udziału Marzenie K (siostrze Roberta N). w tym wypadku kwota transakcji wyniosła 5.000 zł. Co ważne, zgodnie z operatem szacunkowym biegłego wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Mazowieckiej 12, wyniosła w przypadku działki ewidencyjnej nr 53 – 5.246.756 zł, natomiast w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 54 – 6.024.643 zł.

4.1. Wnioski

Sprawy powyższe w konsekwencji zakończyły się wydaniem następujących decyzji Komisji: w stosunku do nieruchomości Emilii Plater 12 (KR III R 32/18, stwierdzającej wydanie decyzji Prezydenta z 2 kwietnia 2012 r. z naruszeniem prawa, Emilii Plater 15 (nr KR II R 39/18) stwierdzającej wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z 2 listopada 2012 r. z naruszeniem prawa oraz nakładającej na Invista S.A. z siedzibą w Warszawie, obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w kwocie 4.542.200 zł na rzecz m.st. Warszawy, Mazowieckiej 12 (KR III R 14/18) o uchyleniu decyzji i przekazaniu sprawy Prezydentowi m.st. Warszawy do ponownego rozpoznania oraz Mokotowskiej 63 (KR III R 16a/17, KR III R 16a/17, KR III R 16a/17) stwierdzających nieważność decyzji Prezydenta w całości lub w części lub stwierdzających wydanie decyzji z naruszeniem prawa, a także nakładającej zwrot nienależnego świadczenia m.in. na Marzenę K (10.500.000,00 zł), spółkę Plater sp. z o.o. (6.000.000,00 zł) czy Mokotowska 63 sp. z o.o. (32.171.746,00 zł).

²⁹⁴ <https://lokatorzy.info.pl/mieszkancy-ul-zgoda-4-walcza-o-swoje-mieszkania/>.(data dostępu: 10.09.2019 r.)

Mirosław B występował w tych sprawach jako pośrednik w transakcjach, które mogły skutkować wystąpieniem nieodwracalnych skutków prawnych. Wątpliwości budzą również transakcje ze sprawy Emilii Plater 15, w ramach której Mirosław B kupował i sprzedawał roszczenia bez uzyskania jakiegokolwiek zysku. Z ustaleń Prokuratury wynika, że wydanie decyzji reprivatyzacyjnych w przywołanych wyżej sprawach odbyło się po wręczeniu urzędnikom korzyści majątkowych.

4.2. Akt oskarżenia Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu z dnia 10 września 2019 r.

W dniu 6 lutego 2019 r. na polecenie Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu funkcjonariusze CBA dokonali zatrzymania pięciu osób, w związku z prowadzonym przez Prokuraturę postępowaniem przygotowawczym dotyczącym nieprawidłowości w reprivatyzacji nieruchomości warszawskich. Wśród zatrzymanych osób znajdował się **Mirosław B.** – przedsiębiorca skupujący roszczenia do nieruchomości warszawskich.

Prokuratura Regionalna we Wrocławiu wystąpiła do SR dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu z wnioskiem o zastosowanie **wobec Mirosława B.** środka zapobiegawczego w postaci tymczasowego aresztowania na okres trzech miesięcy.

W dniu 26 lutego 2019 r. Prokuratura Regionalna we Wrocławiu skierowała SR dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu wniosek o zastosowanie **wobec Mirosława B.** środka zapobiegawczego w postaci tymczasowego aresztowania na okres trzech miesięcy.

Podjezranemu zarzucono, dwa czyny niedozwolone o charakterze korupcyjnym oraz jeden czyn o charakterze urzędniczym, w związku z reprivatyzacją nieruchomości warszawskich o adresach: ul. Mokotowska 63, ul. Mokotowska 40 i Emilii Plater 15.

Prokuratura zarzuciła mu:

- że udzielił Jakubowi R. – ówczesnemu Zastępcy Dyrektora BGN Urzędu m.st. Warszawy korzyści majątkowej znacznej wartości, w kwocie 2.000.000,00 zł, w zamian za wydanie przez Jakuba R. korzystnej dla siebie decyzji administracyjnej o ustanowieniu w trybie art. 7 ww. dekretu prawa użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu położonego przy ul. Mokotowskiej 63,

tj. o czyn z art. 229 § 4 k.k.

-że obiecał, a następnie udzielił Jackowi W., zatrudnionemu na stanowisku głównego specjalisty do spraw nieruchomości w Wydz.Spr.Dekr. i Zw.Wyzn. BGN Urzędu m.st. Warszawy korzyści majątkowej w łącznej kwocie 30.000,00 zł, w zamian za zachowania

stanowiące naruszenie przepisów prawa, polegające na prowadzeniu postępowań administracyjnych w sprawie nieruchomości położonych w Warszawie przy ulicy Mokotowskiej 40 oraz Emilii Plater 15, wiedząc, że roszczenia o ustanowienie tych praw były niezasadne, albowiem postępowania w tym trybie, co do tych samych nieruchomości zostały już ostatecznie zakończone orzeczeniami administracyjnymi,

tj. o czyn z art. 229 § 3 k.k. w zw. z art. 12 k.k.

-że działając wspólnie i w porozumieniu z innymi osobami, związanymi zawodowo z Urzędem m. st. Warszawy, w wykonaniu z góry powziętego zamiaru uzyskania w sposób niezgodny z prawem prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 40 oraz Emilii Plater 15, współdziałał przy popełnieniu przez pracowników Urzędu m.st. Warszawy czynów zabronionych polegających na nie dopełnieniu obowiązków i przekroczeniu swoich uprawnień w celu osiągnięcia korzyści majątkowej przez wymienionego w postaci prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 40 oraz ul. Emilii Plater 15,

tj. o czyn z art. 21 § 2 k.k. w zw. z art. 231 § 2 k.k. w zw. z art. 12 § 1 k.k.

Dnia 10 września 2019 r. prokuratura skierowała do SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie akt oskarżenia przeciwko **m.in. Mirosławowi B.**, któremu zarzucono popełnienie dwóch przestępstw przekupstwa na kwotę 2.000.030 zł przekazanych funkcjonariuszom publicznym Jakubowi R. (2.000.000 zł) i Jackowi W. (30.000 zł), tj. czynów z art. 229 § 4 k.k. i 229 § 3 k.k. oraz współdziałania z funkcjonariuszami publicznymi Jackiem W. Mariuszem P. Gertrudą J.F. Jerzym B. oraz Jakubem R. w celu nadużycia przez nich uprawnień dla osiągnięcia przez Mirosława B. korzyści majątkowej (art. 21 § 2 k.k. w zw. z art. 231 § 2 k.k.);

W toku śledztwa ustalono, iż Mirosław B. podjął czynności dotyczące nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 63, do której „roszczenie dekretowe” zakupił od ustalonego spadkobiercy. w toku wszczętego postępowania reprivatyzacyjnego Jakub R. – Zastępca Dyrektora BGN Dekretowymi Urzędu m.st. Warszawy w zamian za pozytywną decyzję reprivatyzacyjną dotyczącą tej nieruchomości zażądał łapówki w kwocie 2.000.000 zł. Informację tę przekazał Robert N. Mirosławowi B., innemu handlarzowi roszczeń, także zainteresowanemu tą nieruchomością, z którym Mirosław B. współpracował. Obaj mężczyźni przeznaczyci swoje środki finansowe na łapówkę, którą Jakubowi R, za pośrednictwem jego matki, przekazał Robert N. Po jej otrzymaniu, mimo braku podstaw prawnych Jakub R. wydał decyzję administracyjną o ustanowieniu użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu położonego przy ul. Marszałkowskiej 63.

5. Inne podmioty występujące w procesie reprivatyzacji

5.1. Fenix Group

Jednym z podmiotów najbardziej zaangażowanych w proces reprivatyzacji nieruchomości warszawskich były spółki należące do Fenix Group.

Początkiem Fenix Group była rejestracja w dniu 28 października 2005 r. Fenix Capital Partners sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, której założycielem był Radosław M . Po ponad 3 latach działalności, Radosław M i Fenix Capital Partners sp. z o.o. połączyły siły z Andrzejem K oraz czeską spółką LEENO LEUM S.R.O. z siedzibą w Ostrawie, tworząc 16 grudnia 2008 r. Fenix Capital Partners sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Warszawie, która to spółka 18 maja 2012 r. stała się założycielem Fenix III sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zaś ta ostatnia komplementariuszem Fenix III sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Warszawie. Ponadto, 13 stycznia 2006 r. doszło do rejestracji podmiotu o nazwie „Fenix Capital” S.A. z siedzibą w Warszawie. Z dniem 24 listopada 2009 r. powstała natomiast Fenix Opportunities S.A. z siedzibą w Warszawie. w skład grupy kapitałowej Fenix Group wchodzi obecnie:

1. Fundusz Fenix Capital S.A.: FC Holding sp. z o.o., FC Noa sp. z o.o.
2. Fundusz Fenix Opportunities S.A.: FO Holding sp. z o.o. FO Sp. z o.o., Ares sp. z o.o., Ares sp. z o.o. Koszykowa sp.k., Odyseusz sp. z o.o.
3. Fenix III sp. z o.o. S.K.A.: Jowisz sp. z o.o., FIII Jagiellońska sp. z o.o., Ares sp. z o.o. sp.k, Jowisz sp. z o.o. S.K.A., Fenix Asset Managementy sp. z o.o.
4. Fenix Capital Partners sp. z o.o. S.K.A.²⁹⁵

Spółki tworzące Fenix Group stanowią zespół wyspecjalizowanych podmiotów zajmujących się nieruchomościami. I tak, „Fenix Capital” S.A. stanowi spółkę specjalizującą się w zarządzaniu i wynajmie nieruchomości, Fenix III Sp. z o.o. S.K.A. w rozbiórce i burzeniu budynków, a ponadto każda ze spółek zajmuje się między innymi wykonywaniem robót budowlanych (w tym budów wyspecjalizowanych) oraz prac wykończeniowych.

Prezesem Zarządu spółek tworzących Fenix Group jest Radosław M .

Radosław M jest również likwidatorem spółki Prometeusz sp. z o.o. w likwidacji, w której to spółce całość udziałów posiadali kolejno Fenix Capital Partners sp. z o.o., Fenix Opportunities S.A., FO Holding sp. z o.o. a aktualnie Projekt I sp. z o.o.

²⁹⁵ por: <https://www.fenixgroup.pl/polityka-prywatnosci/grupa-kapitalowa.html> (dostęp: 10.09.2019 r.)

w likwidacji. w spółce Projekt I sp. z o.o. w likwidacji całość udziałów spółki posiada Fenix Opportunities S.A.

Fenix Group dysponuje łącznym kapitałem w wysokości 158.400.000 zł. Kapitał ten został pokryty przez wiele prywatnych podmiotów z Polski i za granicą.

Fenix Group głównym przedmiotem swojej działalności uczyniła rewitalizację starych nieruchomości. Na terenie Warszawy Fenix Group przeprowadziła rewitalizację 15 nieruchomości, z czego 7 na Pradze-Północ, 7 w Śródmieściu i 1 na Mokotowie. Jednocześnie w latach 2005-2017 spółki należące do Fenix Group zakupiły łącznie 24 nieruchomości. Jak podkreślił w jednym z wywiadów Andrzej K nabywcami mieszkań w odrestaurowanych kamienicach są najczęściej młodzi profesjonaliści, ceniący sobie wielkomiejskość, dostęp do rozrywki, najlepszą gastronomię²⁹⁶ Nie można nie dostrzec, iż taka określona grupa nabywców, stoi na przeciwległym biegunie niż dotychczasowi mieszkańcy kamienic, wśród których nierzadko znajdowały się starsze schorowane osoby, bądź ubogie wielodzietne rodziny. Jednocześnie w powyższym wywiadzie Andrzej K dostrzegł potrzebę rozwiązania kwestii roszczeń dekretowych. Podniósł bowiem, iż rynek odnawianych kamienic musi mierzyć się z problemami prawnymi związanymi z roszczeniami do działek, na których są one położone. Powyższe, jak podkreślił, jest jednym z głównych czynników przesądzających o niszowości tego segmentu rynku, niepozwalającym na jego ekspansję. Prezes zarządów spółek z Fenix Group Radosław M wskazał, że reprivatyzacja opiera się na wyróżnieniu 3 grup użytkowników nieruchomości: właściciele lokali wyodrębnionych, którzy korzystają z faktu, że rewitalizacji budynku może dokonać większy podmiot; lokatorów komunalnych o trudnej sytuacji materialnej, którzy wobec braku możliwości opłacania cen rynkowych wynajmu powinny otrzymać lokal socjalny; oraz lokatorów komunalnych, którzy pomimo zamieszkiwania w lokalu komunalnym posiadają majątek pozwalający im na wynajem mieszkania po cenach rynkowych. Radosław M szacował przy tym, że lokatorzy posiadający majątek pozwalający na zwykły najem mieszkania to 10-20 % lokatorów komunalnych, a pozostali, ubiegający się o lokale socjalne, to 80-90 % lokatorów komunalnych.

Spółka oskarżana jest przez środowiska lokatorskie o prowadzenie działalności określanej jako „czyszczenie kamienic”, która w przypadku spółki miała polegać na

²⁹⁶ por. <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Prezes-Fenix-Group-rewitalizowane-kamienice-z-czasem-zyskuja-na-wartosci-2818437.html> (dostęp: 10.09.2019 r.)

doprowadzeniu różnymi sposobami do wyprowadzki dotychczasowych lokatorów, w celu wyremontowania lokalu oraz odsprzedania go bardziej zamożnym nabywcom. Przykładem powyższego jest reprivatyzacja nieruchomości położonej w centrum Warszawy przy ul. Polnej 46, zatrzymana przez Komisję na mocy decyzji z dnia 19 lutego 2019 r. Jeden z członków Fenix Group – „Fenix Capital” S.A. – w lipcu 2006 r. zakupił szereg drobnych udziałów we własności kamienicy oraz roszczeniu do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na gruncie pod budynkiem i na podwórku przed kamienicą od beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych. Zarząd tą nieruchomością był typowym przykładem próby maksymalizacji zysków kosztem naruszenia praw i zasad współżycia społecznego względem lokatorów, którzy mieszkali w lokalach należących m.in. do „Fenix Capital” S.A. Zarząd akceptowany przez spółkę skutkował z jednej strony podwyżką czynszu lokatorom blisko 13-krotnie w stosunku do stawki sprzed reprivatyzacji, a także wynajęciem części kamienicy podmiotom zajmującym się kręceniem filmów, którzy ustawicznie zajmowali części wspólne kamienicy w sposób uciążliwy dla lokatorów. Konsekwencją działania zarządu były zaniechania w prowadzeniu większych prac remontowych, jak również niedbałe prowadzenia bieżących remontów, skutkujące uszkodzeniem budynku i jego instalacji w sposób zagrażający zdrowiu i życiu mieszkańców budynku.

Innym przykładem jest reprivatyzacja nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Noakowskiego 16, która została zakończona na mocy decyzji Komisji z dnia 22 grudnia 2017 r. Budynek położony przy ul. Noakowskiego 16 posiadał łącznie 60 lokali o zróżnicowanych standardach, w związku z czym pierwotne stawki czynszu wynosiły od ok. 0,89 zł do 2,50 zł za m², a w trakcie reprivatyzacji (w latach 2007-2010) zostały podniesione dla większości lokali do kwoty 13,84 zł za m², a dla 13 lokali do 25,83 zł za m². Sytuacja lokatorów budynku przy ul. Noakowskiego 16 była specyficzna. Część z nich wskazywała, iż jeszcze przed zakupem nieruchomości przedstawiała reprezentantom Fenix Group informacje o przestępczych źródłach uzyskania praw na tej nieruchomości przez beneficjentów decyzji i negatywnym audycie poprzedniego inwestora, których to nieprawidłowości i wad prawnych nie wykazał audyt zlecony przez Fenix Group. Ponadto, Prezes zarządów spółek Fenix Group określił, że zdecydowana większość lokatorów budynku przy ul. Noakowskiego 16 to lokatorzy kwalifikujący się do przyznania lokalu socjalnego, którzy często musieli czekać dłuższy okres czasu na przydział lokalu socjalnego od m.st. Warszawy, natomiast w tym okresie nie mogli korzystać z lokali po dotychczasowych cenach preferencyjnych wynajmu. Tylko część lokatorów uzyskała pomoc od Fenix Group (umorzenie zobowiązań i inne formy pomocy). Z

przesłanego do Komisji pisma z dnia 13 grudnia 2017 r., zatytułowanego jako „stanowisko w sprawach FENIX GROUP Noakowskiego 16, Nowogrodzkiej 6A, Poznańskiej 14” wynika, że ze sprzedaży lokali w powyższych nieruchomościach podmiot ten uzyskałby kwotę w wysokości 95.158.677,77 zł, taka bowiem suma została wskazana jako regres klientów, którzy kupili lokale od grupy, tj. podpisali akty notarialne umów przedwstępnych i końcowych sprzedaży oraz zainwestowali w nich własne środki.²⁹⁷

5.1.1. Nieruchomość przy ul. Noakowskiego 16

Decyzjami z dnia 22 sierpnia 2003 r. nr 844/2003, nr 845/2003 oraz nr 846/2003, Prezydent m.st. Warszawy orzekł o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 16 na rzecz spadkobierców Romana K i Zygmunta S, w tym Andrzeja W i jego córki.

Aktem notarialnym z dnia 9 lutego 2007 r., sporządzonym w Warszawie przed notariuszem Anną Malinowską, współwłaściciele: Witold S, Romana Halina F, Janusz Romuald K, Krystyna K-M, Simona P, Roman K, Barbara M, Andrzej W, Janusz W, Dominika W-K oraz Maria L sprzedali FC SPV Noakowskiego sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie:

- całe swoje udziały wynoszące łącznie 9110/10000 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 39,
- całe swoje udziały wynoszące łącznie 9120/10000 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 38/2,
- prawo użytkowania wieczystego niezabudowanego gruntu stanowiącego działkę o numerze ewidencyjnym 38/1,
- prawo użytkowania wieczystego niezabudowanego gruntu stanowiącego działkę o numerze ewidencyjnym 38/3:

za łączną cenę w kwocie 15.375.259,00 zł.

Komisja, decyzją z dnia 22 grudnia 2017 r. nr KR VI R 4a/17, orzekła stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 22 sierpnia 2003 r., nr 844/2003 z naruszeniem prawa. Decyzją, KR VI R 4b/17, orzekła stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta

²⁹⁷ vide: pismo z 13 grudnia 2017 r., *stanowisko w sprawach FENIX GROUP Noakowskiego 16, Nowogrodzkiej 6A, Poznańskiej 14*.

m.st. Warszawy z dnia 22 sierpnia 2003 r., nr 845/2003 z naruszeniem prawa. Decyzją, nr KR VI R 4c/17, orzekła stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 22 sierpnia 2003 r., nr 846/2003 z naruszeniem prawa.

Sprawa nieruchomości przy ulicy Noakowskiego 16 z perspektywy działań podejmowanych w Ratuszu została opisana w rozdziale Działalność Ratusza w pkt III.1.

5.1.2. Nieruchomość przy ul. Jagiellońskiej 27

Nieruchomość przy ul. Jagiellońskiej 27 to obecnie ekskluzywnie odrestaurowana kamienica, w której jak informuje strona internetowa Fenix Group²⁹⁸, można jeszcze nabyć luksusowe mieszkanie. Zrewitalizowany budynek został wybudowany w latach 1913-1914. Decyzją nr 188/GK/DW/2007 z dnia 24 maja 2007 r., Prezydent m.st. Warszawy ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 876 m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 63 w obrębie 4-15-04, uregulowanego w KW na rzecz spadkobierców wnioskodawców dekretowych.

Na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży, zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 30 stycznia 2010 r., beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej zobowiązali się sprzedać „FENIX OPPORTUNITIES” S.A. w Warszawie całe ich udziały w przedmiotowej nieruchomości za cenę w wysokości 6.250.000,00 zł. w umowie strony ustaliły, że kupującemu przysługiwać będzie prawo do wskazania (w formie aktu notarialnego) w dowolnym terminie innego podmiotu na swoje miejsce do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości.

Umową sprzedaży z dnia 16 kwietnia 2010 r., zawartą przed notariuszem Iwoną Dąbrowską, Zofia T , Barbara A , Krzysztof A , Małgorzata B i Elżbieta W sprzedali przysługujące im udziały w przedmiotowej nieruchomości PROMETEUSZ sp. z o.o. w Warszawie (reprezentowana przez Radosława M i Krzysztofa K) za cenę 6.250.000,00 zł.

W pisemnych zeznaniach z dnia 8 czerwca 2018 r., złożonych w sprawie prowadzonej przez Komisję pod sygn. akt KR VI R 8/18 lokator kamienicy wskazał, że po przejęciu budynku beneficjenci weryfikowanej decyzji podnieśli czynsz o 300 %. Zakup nieruchomości przez Prometeusz sp. z o.o. w 2010 r. skutkował kolejną znaczącą podwyżką. Po wydaniu decyzji

²⁹⁸ <https://www.fenixgroup.pl/jagiellonska-27/> (dostęp: 10.09.2019 r.)

reprywatyzacyjnej mieszkańcy kamienicy doświadczali uciążliwych remontów, które doczuwali jak mające ich zmusić do opuszczenia kamienicy. Zdarzyły się takie sytuacje, że odcinano gaz lub prąd, dochodziło do zaprószenia ognia.

W 2010 i 2011 r. przeciwko lokatorom komunalnym skierowano szereg powództw – o zapłatę za zaległy czynsz według podwyższonej stawki, jak również o eksmisję, które to zostały skutecznie wyegzekwowane ostatecznie w 2012 r.

Lokatorzy, na co dzień musieli mierzyć się z skutkami złego stanu technicznego nieruchomości, w tym: brakiem zabezpieczenia dachów, pozalewanymi sufitami i ścianami w mieszkaniach położonych na najwyższych piętrach; brakiem zabezpieczenia wejścia głównego (bramy), co skutkowało częstym przebywaniem na terenie nieruchomości osób naruszających porządek publiczny; brakiem zabezpieczenia śmietników, co powodowało wysypywanie śmieci przez osoby postronne; zaleganiem w pobliżu śmietnika powypadkowego samochodu osobowego wyposażonego w instalację gazową; brakiem zabezpieczenia dostępu do nieruchomości, co skutkowało przebywaniem w klatkach schodowych i piwnicach osób bezdomnych; dopuszczenie do zalęgnięcia się w piwnicach szczurów; korozją rur instalacji wodno-kanalizacyjnej; brakiem ciągów wentylacyjnych; zagrzybieniem ścian w całym budynku; czarnym grzybem budowlanym; pękającymi ścianami na klatkach schodowych, pękającymi stropami, pękającymi ścianą boczną budynku; brakiem (lub znacznym uszkodzeniem) skrzynek na listy.

PINB dla m.st. Warszawy w piśmie z dnia 6 sierpnia 2018 r. wskazywał, iż wobec właściciela nieruchomości położonej przy ul. Jagiellońskiej 27 prowadzone jest postępowanie administracyjne dotyczące stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Jagiellońskiej 27 w Warszawie.

Decyzją nr III OT/442/2011 z dnia 12 października 2011 r., PINB dla m.st. Warszawy nakazał w trybie art. 66 ust.1 pkt 3 u.p.b. Prometeusz sp. z o.o. (właścicielowi budynku na etapie prowadzonego postępowania) wykonanie szeregu robót budowlanych w ww. budynku, mających na celu przywrócenie jego właściwego stanu technicznego. Powyższa decyzja, została uchylona przez Mazowiecki Wojewódzki Inspektorat Nadzoru Budowlanego decyzją z dnia 7 lutego 2012 r. Nr 211/12, który jednocześnie nakazał w trybie art. 66 ust. 1 pkt 3 u.p.b. wykonanie izolacji termicznej przegród i fundamentów, wykonanie drenażu opaskowego wokół budynku, wzmocnienie lub wymianę na nowe elementów drewnianych więźby dachowej dotkniętych zagrzybieniem, naprawę pokrycia dachu wraz z naprawą kominów, czap kominowych i ław kominarskich, udrożnienie istniejących kominów wentylacyjnych, naprawę

mur spustowych i obróbek blacharskich, naprawę elewacji, w tym gzymsów i płyt balkonowych, naprawę tynków wewnętrznych części wspólnych, naprawę poręczy i balustrad.

Decyzja nie została wykonana przez zobowiązanego, obecnie organ prowadzi postępowanie egzekucyjne wobec FO sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, która w dniu 10 listopada 2015 r. na mocy umowy sprzedaży przedsiębiorstwa zawartej pomiędzy Prometeusz sp. z o.o., a FO sp. z o.o., nabyła własność nieruchomości przy ul. Jagiellońskiej 27 w Warszawie.

Komisja na mocy decyzji z 9 lipca 2018 r., wydanej w sprawie KR VI R 8/18 stwierdziła wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24 maja 2007 r. nr 188/GK/DW/2007 z naruszeniem prawa.

Postanowieniem z dnia 9 lipca 2018 r. Komisja, działając na podstawie art. 61§1 k.p.a. w zw. z art. 38 ust.1 i art. 31a ust. 1 i 2 ustawy o Komisji wszczęła z urzędu postępowanie administracyjne, pod sygn. akt KR VI R 8/18/KA, w zakresie ukarania Prometeusz sp. z o.o. w likwidacji, Zofii T , Krzysztofa A , Małgorzaty B i Elżbiety W administracyjną karą pieniężną, odnośnie nieruchomości przy ul. Jagiellońskiej 27, wobec której Komisja prowadziła postępowanie rozpoznawcze pod sygnaturą akt KR VI R 8/18.

5.1.3. Nieruchomość przy ul. Jagiellońskiej 22

Kolejną nieruchomością będącą własnością podmiotów z Fenix Group, która po rewitalizacji ma do zaoferowania nabycie ekskluzywnych apartamentów jest nieruchomość położona przy ul. Jagiellońskiej 22²⁹⁹.

Podmioty z grupy kapitałowej Fenix Group ostatecznie stały się właścicielami nieruchomości w 2010 r. Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości pomiędzy sprzedającymi Jerzym R i Witoldem R beneficjentami decyzji reprivatyzacyjnej, a kupującym FENIX OPPORTUNITIES S.A. (reprezentowana przez Piotra W) została zawarta przed notariuszem Anną Malinowską dnia 16 grudnia 2009 r. łączna cena sprzedaży udziałów powyższych beneficjentów została ustalona na kwotę 1.400.000 zł.

Umowa sprzedaży oraz warunkowa umowa sprzedaży i pełnomocnictwa pomiędzy Krystyną P -S i Andrzejem P – kolejnymi beneficjentami decyzji reprivatyzacyjnej, a Prometeusz sp. z o.o. w Warszawie (reprezentowana przez Radosława

²⁹⁹ [<https://www.fenixgroup.pl/jagiellonska-22/>] (dostęp: 10.09.2019 r.)

M i Krzysztofa K) została zawarta przed notariuszem Anną Malinowską w dniu 26 lutego 2010 r. (Z tym, że powyżsi beneficjenci zawarli w dniu 10 czerwca 2009 r., przedwstępną umowę sprzedaży z Krzysztofem i Grażyną małżeństwem D , otrzymali od małżonków D łączną kwotę 100 000 zł, każde po 50 000 zł tytułem zadatku. w umowie przedwstępnej sprzedaży Krystyna P -S oraz Andrzej P wyrazili zgodę na przeniesienie przez Krzysztofa i Grażynę D praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz dowolnej osoby fizycznej lub prawnej i zobowiązali się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży z osobą na rzecz, której prawa i obowiązki zostaną przeniesione. Małżeństwo D sprzedało swoje prawa i obowiązki wynikające z umowy przedwstępnej Prometeusz sp. z o.o. za kwotę 100 zł).

Umowa sprzedaży oraz warunkowa umowa sprzedaży i pełnomocnictwa pomiędzy sprzedającymi Jerzym R i Witoldem R , a kupującym Prometeusz sp. z.o.o. w Warszawie (reprezentowana przez Radosława M i Krzysztofa K) została zawarta, przed notariuszem Anną Malinowską, dnia 26 lutego 2010 r.

W niniejszej sprawie decyzją z dnia 2 stycznia 2007 r. nr 1/GK/DW/2007 Prezydent m.st. Warszawy, po rozpoznaniu wniosku dekretowego z dnia 11 maja 1949 r., orzekł:

– w pkt I ustanowić na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,8209 części gruntu o powierzchni 415 m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 7 w obrębie 4-15-06, uregulowanego w KW na rzecz: Witolda R w udziale wynoszącym 0,2052 części, Jerzego R w udziale wynoszącym 0,2052 części, Wandy P w udziale wynoszącym 0,4105 części;

– w pkt II ustanowić na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do gruntu o powierzchni 82 m², stanowiącego podwórko, uregulowanego w KW , oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 6 w obrębie 4-15-06 na rzecz: Witolda R w udziale wynoszącym 0,2500 części, Jerzego R udziale wynoszącym 0,2500 części, Wandy P udziale wynoszącym 0,500 części.

W dacie wydania decyzji wskazana przez Prezydenta m.st. Warszawy strona w osobie Wandy P już nie żyła. Powyższą decyzję Prezydent m.st. Warszawy usiłował zmienić wydając w dniu 19 marca 2008 r., na podstawie art. 39 ust 1u.s.g., art. 155 k.p.a., za zgodą stron, jak wskazano w treści, decyzję nr 165/GK/DW/2008, na mocy, której orzeczono: zmienić pkt I decyzji nr 1/GK/DW/2007 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2 stycznia 2007 r. nadając mu następujące brzmienie: „ustanowić na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,8209 części gruntu o powierzchni 415 m² oznaczonego, jako działka

ewidencyjna nr 7 w obrębie 4-1506, uregulowanego w KW na rzecz: Witolda R
– w udziale wynoszącym 0,205225, Jerzego R udziale wynoszącym 0,205225,
Krystyny P -S w udziale wynoszącym 0,205225, Andrzeja P
udziale wynoszącym 0,205225; zmienić pkt II decyzji nr 1/GK/DW/2007 Prezydenta m.st.
Warszawy z dnia 2 stycznia 2007 r. nadając mu następujące brzmienie: „ustanowić na 99 lat
prawo użytkowania wieczystego do gruntu o powierzchni 82 m² oznaczonego, jako działka
ewidencyjna nr 6 w obrębie 4-15-06, uregulowanego w KW na rzecz: Witolda R
udziale wynoszącym 0,25, Jerzego R udziale wynoszącym 0,25, Krystyny
P -S w udziale wynoszącym 0,25, Andrzeja P w udziale
wynoszącym 0,25”.

Komisja decyzją z dnia 2 sierpnia 2018 r., nr KR VI R 21/18 orzekła w pkt 1 stwierdzić
wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2 stycznia 2007 r., nr 1/GK/DW/2007 z
naruszeniem prawa, oraz w pkt 2. stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z
dnia 19 marca 2008 r., nr 165/GK/DW/2008 z naruszeniem prawa.

Nie ulega wątpliwości, że doktryna i orzecznictwo sądowe utrwały pogląd, zgodnie
z którym prowadzenie postępowania administracyjnego w stosunku do osoby zmarłej
i wydanie w stosunku do takiej osoby decyzji ocenione być musi jednoznacznie jako rażące
naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., jest to bowiem uchybienie, w wyniku
którego powstają skutki niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia praworządności.
w ujęciu podmiotowym, konstytutywnym elementem postępowania jest organ administracyjny
mający kompetencję do jego prowadzenia oraz strona, o prawach, której organ w ramach
swoich kompetencji orzeka. Osoba fizyczna może być stroną postępowania, jeżeli ma zdolność
prawną. Jakkolwiek k.p.a. nie definiuje *expressis verbis* pojęcia zdolności sądowej i zdolności
procesowej to w tym zakresie należy odwołać się do przepisów k.c., a w szczególności art. 8
k.c., który stanowi, że każdy człowiek od chwili urodzenia ma zdolność prawną. Zdolność ta
kończy się z chwilą śmierci. Oznacza to, że w stosunku do osoby zmarłej nie można wszcząć
postępowania i wydać orzeczenia.

5.1.4. Nieruchomość przy ul. Polnej 46

Na mocy notarialnej umowy sprzedaży z dnia 7 lipca 2006 r. Fenix Capital S.A.
z siedzibą w Warszawie kupiło udziały we własności budynku i roszczeniu o ustanowienie
użytkowania wieczystego na nieruchomości przy ul. Polnej 46 od Piotra R , Stefana
R , Mikołaja R , Jerzego R , Barbary J , Haliny

P , Krystyny J , Mirosława P i Marii T za kwotę 1.889.429 zł. Następnie, na mocy notarialnej umowy sprzedaży z dnia 18 lipca 2006 r. Fenix Capital S.A. z siedzibą w Warszawie kupiło udziały we własności budynku i roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego na nieruchomości przy ul. Polnej 46 od Stanisław R , Teresy F , Ewy R -Z , Stanisławy R , Jarosława R i Stanisława R za kwotę 950.570 zł. w efekcie „Fenix Capital” S.A. z siedzibą w Warszawie nabyło udział 0,28940 w prawie własności budynku i roszczeniu o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu na działce nr 80, a także udział 0,33340 w roszczeniu o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu na działce nr 79 za łączną kwotę 2.839.999 zł.

W związku z powyższymi umowami, na wniosek spółki, Prezydent m.st. Warszawy decyzją z dnia 4 marca 2014 r., nr 50/GK/DW/2014, zmienił decyzję z dnia 21 lutego 2000 r. nr 123/2000 i 124/2000 poprzez „aktualizację” beneficjentów decyzji w sentencji.

„Fenix Capital” S.A. z siedzibą w Warszawie wspólnie z beneficjentami decyzji, którzy nie sprzedali swoich udziałów, właścicielami lokali wyodrębnionych i m.st. Warszawa stanowili Wspólnotę Mieszkaniową Polna 46, która podwyższyła czynsze ze stawki 1,62-2,24 zł m² do 13,60 zł m² w okresie od 9 stycznia 2003 r. do 1 listopada 2009 r. Podwyżki czynszu w żaden sposób nie przekładały się na poprawę warunków mieszkaniowych lokatorów. w budynku wiele rzeczy wymagało remontu. Na ścianach widoczne były zawilgocenia, przeciekała instalacja ciepłownicza, brak było oświetlenia w piwnicy, a w jednej z klatek piwnica została wyłączona z użytku. w budynku znajdował się zniszczony i przeciekający strych, z którego w warunkach obfitych opadów woda dalej przeciekała i powodowała zalanie mieszkań. Aktualnie nie zostały zachowane wszystkie środki bezpieczeństwa związane z zabezpieczeniem instalacji elektrycznej przy przeciekającym hydroforze. Świadkowie wskazali, że sposób gospodarowania nieruchomością przez beneficjentów przedmiotowej decyzji w znaczny sposób utrudnia, a niekiedy wręcz uniemożliwia swobodne korzystania z części wspólnej budynku. Powyższe jest związane przede wszystkim z wynajęciem części lokali podmiotom zajmującym się produkcją filmów. Z sytuacji opisanej przez świadków nie wynika, aby zarządca budynku czy też strony postępowania o ustanowienie użytkowania wieczystego, w jakikolwiek sposób egzekwowali od ww. podmiotów przestrzeganie zasad współżycia społecznego w budynku, w związku, z czym sprzęt filmowy praktycznie cały czas jest przetrzymywany w części wspólnej budynku w sposób, który znacząco utrudnia swobodne poruszanie się po nieruchomości. w zeznaniach większości świadków pojawiały się informacje

na temat udostępniania niektórych lokali alkoholikom i narkomanom, którzy zachowywali się hałaśliwie i agresywnie, naruszając w ten sposób zasady współżycia społecznego, jakie powinny w zwykłych okolicznościach panować w budynkach wielorodzinnych.

Komisja w dniu 19 lutego 2019 r. wydała trzy decyzje odnośnie nieruchomości przy ul. Polnej 46.

W decyzji nr KR VI R 52a/18 Komisja uchyliła decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 21 lutego 2000 r. nr 123/2000 oraz nakazała m.st. Warszawa przejęcie zarządu nad nieruchomością przy ul. Polnej 46 stanowiącą działkę nr 80. Komisja stwierdziła, że przy wydaniu decyzji nr 123/2000 doszło do następujących naruszeń prawa:

1. niezbadania przesłanki posiadania przez Konstantego Ż ,
2. pominięcia stron w postaci właścicieli lokali wyodrębnionych,
3. wydanie decyzji przez Prezydenta doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.

W decyzji nr KR VI R 52b/18 Komisja uchyliła decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 21 lutego 2000 r. nr 124/2000, stwierdzając, że przy wydaniu decyzji doszło do naruszenia prawa w postaci niezbadania przesłanki posiadania przez Konstantego Ż .

W decyzji nr KR VI R 52c/18 Komisja stwierdziła nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 4 czerwca 2014 r. nr 50/GK/DW/2014, stwierdzając, że przy jej wydaniu doszło do następujących naruszeń prawa:

1. zastosowania art. 155 k.p.a. do decyzji związanej,
2. niezyskania zgody na zmianę decyzji od wszystkich stron postępowania,
3. niezbadania interesu społecznego i słusznego interesu strony.

5.1.5. Nieruchomość przy ul. Koszykowej 49 A

Podmioty z Fenix Group nabyły nieruchomość przy ul. Koszykowej 49 na podstawie umowy sprzedaży, zawartej w dniu 29 kwietnia 2010 r., przed notariuszem Anną Malinowską. Wtedy to Jadwiga R , Tadeusz Ł , Andrzej S i Janusz S , beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej, sprzedali na rzecz spółki działającej pod firmą Ares sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, reprezentowanej przez Radosława M i Krzysztofa K , zabudowaną nieruchomość położoną w Warszawie przy ulicy Koszykowej 49A za łączną cenę 8.050.000,00 zł, tj. po 2.012.500,00 zł dla każdego sprzedającego. Nieruchomość ta powróciła do spadkobierców wnioskodawców dekretowych na mocy decyzji Prezydent m.st.

Warszawy nr 18/GK/DW/2007 z dnia 4 stycznia 2007 r., ustanawiającej na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do gruntu o powierzchni 1483 m², położonego w Warszawie przy ulicy Koszykowej 49A, opisanego w ewidencji gruntów, jako działka nr 10/3 z obrębu 5-05-06, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr _____ -część. Beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej powierzyli zarząd i administrację nieruchomością firmie „ROKITA 2000” Zarządzania i administrowanie nieruchomościami. Po dokonaniu sprzedaży nieruchomości przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej, zarząd i administrację nieruchomością położoną w Warszawie przy ulicy Koszykowej 49A przejęła Ares Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Zarówno beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej, jak również ich następcy prawni, pomimo podniesienia stawek czynszu, nie wykonywali koniecznych remontów oraz bieżących prac konserwatorskich i napraw w budynku położonym przy ulicy Koszykowej 49A. Wskutek tego, decyzją nr IOT/323/2011 z dnia 20 lipca 2011 r., PINB dla m.st. Warszawy nakazał Ares sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości poprzez: wykonanie doraźnych zabezpieczeń odpadających elementów gzymsów wieńczących, tynków i obróbek blacharskich oraz wykonanie zadaszania przy wejściach do klatek schodowych w budynku mieszkalnym przy ulicy Koszykowej 49A w Warszawie. Sami lokatorzy również wielokrotnie sygnalizowali PINB m.st. Warszawy niedostateczny stan techniczny budynku, w tym: pęknięcie rury w lokalu pozostającym pustostanem, co doprowadziło do zalania wodą stopów drewnianych w pomieszczeniach dwóch lokali oraz skutkowało zakazem użytkowania instalacji wodociągowej i elektrycznej oraz lanie się wody po klatce schodowej. Sposób, w jaki podjęto prace remontowe i inwestycyjne, skutkowało ogromną uciążliwością i uporczywością dla mieszkańców budynku położonego przy ulicy Koszykowej 49A. Występując do PINB m.st. Warszawy, lokatorzy skarżyli się, że mieszkają na terenie budowy, a prowadzone prace remontowe, pogarszają stan techniczny budynku oraz warunki bytowe, sanitarno-higieniczne i zdrowotne mieszkańców. Podnosili, że remont budynku w sposób istotny wpływał na „uciążliwe zamieszkiwanie”, a także poczucie ciągłego zagrożenia i wielkiej niewiadomej, co do dalszego bytu. Niedogodności prac remontowych polegały m.in. na: nieogrzewaniu pustostanów, skutkiem czego w trakcie zimy zamieszkałych lokalach panowała temperatura w granicach 4-12 stopni Celsjusza; pojawianiu się zmian grzybiczych na ścianach w domu; zamarzaniu rur doprowadzających wodę, co prowadziło do braku wody; niewłaściwym oświetleniu rusztowania; wierceniu w ścianach budynku, co powodowało pęknięcia ścian w mieszkaniach; wykuwaniu ścian, co emitowało drgania i hałas, a ponadto skutkowało

zabrudzeniem powierzchni budynku. w opinii lokatorów, występujących do PINB m.st. Warszawy, stan techniczny budynku nie pozwalał na przeprowadzenie prac remontowych i inwestycyjnych w zakresie, w jakim czynili to właściciele, podczas obecności w nim lokatorów, gdyż zagrażały one ich bezpieczeństwu i mogły spowodować zagrożenia życia lub zdrowia mieszkańców. Ostatecznie wątpliwości lokatorów, co do stanu technicznego budynku, podzielił PINB dla m.st. Warszawy, wydając decyzję, na mocy której nakazał Ares Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w związku z wystąpieniem bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia w terminie natychmiastowym opróżnienie budynku przy ul. Koszykowej 49A w Warszawie do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, a także zarządził umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz o zakazie jego użytkowania, jak również zarządził wykonanie doraźnych zabezpieczeń uniemożliwiających dostęp osób trzecich do strefy zagrożonej oraz utrzymywania tych zabezpieczeń w sprawności technicznej do czasu wykonania remontu budynku i doprowadzenia go do poprawnego stanu technicznego.

Decyzją z dnia 29 stycznia 2019 r., wydaną w sprawie KR VI R 47/18, Komisja orzekła stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 4 stycznia 2007 r. nr 18/GK/DW/2007 z naruszeniem prawa.

5.1.6. Nieruchomość przy ul. Nowogrodzkiej 6A

Nieruchomość przy ul. Nowogrodzkiej 6A została nabyta przez Jowisz sp. z o.o. S.KA.: umową z dnia 18 czerwca 2013 r. sporządzoną przez notariusza Annę Malinowską, na podstawie, której spółka nabyła prawo współużytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 615 m² wraz z budynkiem w udziale 75.136.100.000 części za kwotę 5.998.429,41 zł od wszystkich beneficjentów decyzji za wyjątkiem Marii Eugenii S. reprezentowanej przez kuratora - adwokata Tadeusza W., oraz umową z dnia 18 czerwca 2013 r. sporządzoną przez notariusza Annę Malinowską na podstawie, której spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego w udziale 10.734/100.000 części kwotę 868.657,00 zł od nieznaney z miejsca pobytu Marii Eugenii S. reprezentowanej przez kuratora - adwokata Tadeusza W. Nieruchomość powyższa została odzyskana przez następców prawnych wnioskodawców dekretoowych na mocy decyzji Prezydenta m.st. Warszawy dnia 1 lipca 2009 r. nr 301/GK/DW/2009.

Komisja rozpoznając sprawę dotyczącą nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 6A dostrzegła następujące naruszenia, do których doszło w toku rozpoznawania wniosku

dekretowego: nieustalenie posiadania, nieustalenie podmiotu uprawnionego w odniesieniu do udziału w wysokości 0,10734 części w prawach i roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości, brak zbadania prawidłowości dziedziczenia spadku po przedwojennym właścicielu nieruchomości – Franciszku S przez SP, nierozstrzygnięcie o całości praw i roszczeń do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 6A (brak rozstrzygnięcia w odniesieniu do tego, komu i dlaczego przysługuje brakujące 0,00004 udziału w części gruntu nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 6A), wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym (kwestie czynszowe), przeniesienie prawa do użytkowania wieczystego wraz odrębną własnością budynku do nieruchomości warszawskiej na rzecz osoby trzeciej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym - nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej, gdyż w następstwie wydania zakwestionowanej decyzji reprivatyzacyjnej Jowisz sp. z o.o. S.K.A. w Warszawie nabyła od beneficjentów tej decyzji prawo do udziału użytkowania wieczystego gruntu wraz z udziałem w prawie odrębnej własności budynku jedynie za ułamek (ok. 49 %) ich realnej wartości. Decyzją Komisji, z dnia 13 marca 2018 r., uchylono w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 lipca 2009 r. nr 301/GK/DW/2009 i w tym zakresie: odmówiono ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz następców prawnych dawnych właścicieli nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Nowogrodzkiej 6A.

5.1.7. Wnioski

Działalność wyspecjalizowanych spółek z grupy kapitałowej Fenix Group ukierunkowana na zakup położonej w atrakcyjnej lokalizacji nieruchomości, następnie przeprowadzeniu rewitalizacji położonego na niej budynku i sprzedaży znajdujących się już w odrestaurowanym budynku luksusowych apartamentów, w większości przypadków prowadziła do negatywnych skutków społecznych. Nabyte kamienice nierzadko zajmowane były przez starszych ubogich lokatorów, dla których budynek ten od urodzenia pozostawał miejscem zamieszkania. Zmiana właściciela i jego jasne plany, co do dalszego zagospodarowania nieruchomości musiały ostatecznie doprowadzić do wyprowadzki dotychczasowych lokatorów. Przy czym, czas poprzedzający moment wyprowadzki najczęściej dał się dotkliwie odczuć w życiu samych mieszkańców. Długotrwałe remonty bądź celowy ich brak uniemożliwiały swobodne korzystanie z lokali mieszkalnych. Nie można zatem nie dostrzec, że spółki tworzące powyższą

grupę kapitałową, w drodze do realizacji własnych celów biznesowych swoim działaniem wielokrotnie wywołały skutki rażąco sprzeczne z interesem społecznym.

5.2. Piotr W

Piotr W był współpracownikiem Grupy Fenix, przejmującej mienie miasta w postaci kamienic, na zasadzie „zwrotów” za kilka milionów złotych. Piotr W, wykonujący zawód radcy prawnego, prowadzi kancelarię prawną pod słynnym adresem ul. Noakowskiego 16.

Piotr W oraz Dorota B -W są osobami zamieszanyimi w proces reprivatyzacji nieruchomości m.in. przy ul. Asfaltowej 2, ul. Rakowieckiej 33, ul. Jagiellońskiej 22, czy też ul. Poznańskiej 14. w trakcie postępowania reprivatyzacyjnego dotyczącego nieruchomości położonej przy ul. Poznańskiej 14 kancelaria radcy prawnego Piotra W świadczyła pomocy prawną na rzecz spółki Jowisz sp. z o.o. S.K.A. odpłatnie (kwota podana na fakturze około 222.000 zł).

Nieruchomość przy ul. Asfaltowej 2 przez wiele lat znajdowała się pod zarządem Politechniki Warszawskiej, ale wskutek reprivatyzacji została przekazana osobom trzecim. Komisja stwierdziła nieważność decyzji reprivatyzacyjnej dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. Asfaltowej 2 w zakresie części nieruchomości. w sprawie doszło bowiem do nieodwracalnych skutków prawnych. Komisja oceniając charakter dobrej i złej wiary beneficjentów i dalszych nabywców, nakazała części z nich zwrot na rzecz miasta stołecznego Warszawy nienależnego świadczenia, w tym *„nabywcom w złej wierze Piotrowi W oraz Dorocie B -W zwrot łącznej kwoty 776 tysięcy zł z tego samego tytułu”*. Komisja uznała, że Piotr W i Dorota B -W nabywając od beneficjentów udział w prawie użytkowania wieczystego działali w złej wierze.

Budynek położony przy ul. Rakowieckiej 33 został podczas działań wojennych zniszczony w ponad 50 % i odbudowany ze środków SP. Spadkobiercy po wojnie próbowali bezskutecznie odzyskać nieruchomość. Piotr W i Dorota B -W kupili w 2014 r. część roszczeń od jednej ze spadkobierczyń. w 2015 r. prezydent Warszawy wydał decyzję reprivatyzacyjną na rzecz Piotra W i Doroty B -W oraz dziesięciu innych beneficjentów. Rok później Państwo W odkupili roszczenia od dziesięciorga beneficjentów, a jeszcze w tym samym roku Prezydent m.st. Warszawy zmienił decyzję, ustanawiając prawo użytkowania wieczystego udziału wynoszącego 0,6260 na rzecz Piotra

W i Doroty B -W na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Ponadto, Piotr Robert W i Dorota B -W przenieśli roszczenia i własność nieruchomości Rakowiecka 33 za zwolnienie z długu na rzecz Roberta N . Robert N zawarł następnie umowę darowizny, tej nieruchomości, na rzecz swojego syna Filipa Macieja N .

5.3. Marian R

Marian R , urodzony w 1943 r., w latach 1969-1999 służył w siłach zbrojnych PRL oraz III RP. w latach 1980-1982 r. studiował w Akademii Sztabu Generalnego Sił Zbrojnych ZSRR im. Klimenta Woroszyłowa w Moskwie. Następnie pozostawał na stanowisku zastępcy szefa oddziału, a potem zastępcy szefa Zarządu Operacyjnego Sztabu Generalnego WP w Warszawie. w roku 1988 r. mianowany został generałem brygady³⁰⁰. w pierwszej dekadzie XXI w. był doradcą kolejnych ministrów obrony narodowej (w tym Bronisława Komorowskiego). Z informacji medialnych wynika, że związany był z tzw. spółkami nomenklaturowymi – w tym spółką Megagaz, która była zaangażowana w budowę kolejnej nitki rurociągu „Przyjaźń”³⁰¹. w mediach pojawiły się również informacje, że syn generała R jest współzałożycielem spółki POLKART, wygrywającej przetargi na druk map wojskowych.³⁰² Nazwisko Marian R oraz jego żony Danuty R pojawia się przy reprivatyzacji nieruchomości położonych przy tak atrakcyjnie położonych nieruchomościach, jak ul. Mokotowska, ul. Emilii Plater czy ul. Noakowskiego. Marian R w toku postępowań reprivatyzacyjnych miał współpracować, z Mirosławem B , Jakubem R oraz adwokatem Robertem N ³⁰³.

³⁰⁰ <https://niezalezna.pl/234992-general-ktory-zarobil-miliony-na-reprivatyzacji-byl-w-mon-doradca-komorowskiego> (data dostępu: 20.09.2019 r.)

³⁰¹ [https://wiadomosci.onet.pl/kraj/ostry-wpis-andrzeja-celinskiego-nt-jana-spiewaka-padly-wulgarne-slowa/yqgb2dx;_https://sejmlog.pl/spiewak-wygrywa-w-sadzie-general-pozwal-mnie-za-ujawnienie-jego-roli-w-przejmowaniu-kamienic/;](https://wiadomosci.onet.pl/kraj/ostry-wpis-andrzeja-celinskiego-nt-jana-spiewaka-padly-wulgarne-slowa/yqgb2dx;_https://sejmlog.pl/spiewak-wygrywa-w-sadzie-general-pozwal-mnie-za-ujawnienie-jego-roli-w-przejmowaniu-kamienic/) <https://www.wnp.pl/wiadomosci/krauze-idzie-po-rope-z-pol-aqua,11537.html>; <https://www.wprost.pl/tygodnik/10099240/jak-sluzby-reprivatyzowaly-warszawe.html> (data dostępu: 20.09.2019 r.)

³⁰² <https://jozefdarski.pl/6451-czego-sie-boi-bronislav-k-cziii> (data dostępu: 20.09.2019 r.)

³⁰³ <https://warszawa.onet.pl/warszawa-general-zamieszany-w-dzika-reprivatyzacje/xpr0xw4> (data dostępu: 20.09.2019 r.)

5.3.1. Nieruchomości przy ul. Noakowskiego 20

W sprawie dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 20 Danuta R i Marian R byli beneficjentami decyzji reprivatyzacyjnej. Nabyli oni udziały w prawach i roszczeniach od Macieja G za kwotę 30.000 USD, od Jerzego G za kwotę 125.000 zł, od Tadeusza G za kwotę 6.848 USD, od Janiny N za kwotę 40.000 zł. Ponadto, małżonkowie K oraz Danuta i Marian R nabyli od Małgorzaty H po połowie jej udział w prawie i roszczeniu, za kwotę 45.000 USD. Należy wskazać, że pełnomocnikiem osób, które razem z Danuta R i Marianem R były beneficjentami decyzji, (czyli Dariusza i Agaty K) był adwokat Robert N. Prezydent m.st. Warszawy wydał w tym zakresie decyzję dnia 10 kwietnia 2006 r. (nr 137/GN/DW/2006). w ocenie Komisji, w sprawie miały miejsce następujące nieprawidłowości: wadliwe ustalenie kręgu stron postępowania wskutek naruszenia przepisów prawa spadkowego, istniały bowiem podstawy do zastosowania przepisów KN (Prezydent m.st. Warszawy nie ustalił czy spadek po zmarłych Józefie G i Antonim G były spadkami wakującymi w rozumieniu art. 811 KN), wadliwe ustalenie stron postępowania poprzez dokonanie czynności prawnych w imieniu osób nieżyjących. Sprzedaż roszczeń nastąpiła przez pełnomocnika Mirosława B reprezentującego osoby nieżyjące w chwili dokonywania czynności prawnej, tj. Stefana G i Janiny N. Organ nie dokonał dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego, pominął przy wydaniu decyzji spadkobierców Wandy G. Prezydent m.st. Warszawy nie zbadał również przesłanki posiadania, rażące naruszenie art. 7 ust. 1 dekretu poprzez ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, pomimo nabycia tego prawa *ex lege* przez Polskie Radio. w związku z tym decyzją z dnia 28 sierpnia 2018 r. (nr KR I R 24/18) Komisja stwierdziła nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 10 kwietnia 2006 r.

W toku tej sprawy pojawił się również **Mirosław B**, działający jako pełnomocnik jednego z następców dawnych właścicieli (Janiny N), zbywając na rzecz Mariana i Danuty R udział w prawach i roszczeniach do nieruchomości za kwotę 40.000 zł. w chwili transakcji Janina N nie żyła. Sprzedaż miała bowiem miejsce 17 kwietnia 2003 r., natomiast Janina N zmarła dnia 14 czerwca 2001 r. (udzieliła natomiast pełnomocnictwa w dniu 13 czerwca 2001 r.).

5.3.2. Nieruchomość przy ul. Emilii Plater 12.

Danuta R i Marian R zaangażowani są w sprawę nieruchomości położonej przy ul. Emilii Plater 12. w tym przypadku występowali oni również, jako beneficjenci decyzji Prezydent m.st. Warszawy (z dnia 2 kwietnia 2012 r. nr 200/GK/DW/2012) wspólnie z Dariuszem i Agatą K. Badając okoliczności wydania tej decyzji Komisja doszła do wniosku, że krąg spadkobierców po Kazimierzu G, będącym jednym z następców prawnych współwłaściciela nieruchomości, został ustalony w sposób wadliwy. w postępowaniu pominięta została prawowita spadkobierczyni zmarłego tj. jego żona Wanda Wincentyna z domu L G, dysponująca udziałem w prawach i roszczeniach do nieruchomości położonej przy ul. Emilii Plater 12. Należy wskazać, że Mirosław B działający w imieniu i na rzecz następców dawnych właścicieli sprzedał Marianowi i Danucie R prawa i roszczenia za kwoty: 10.000,00 USD, 75.000,00 zł, 5.000,00 USD oraz 15.000,00 zł. Należy wskazać, że Mirosław B był zarówno pełnomocnikiem beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej (Mariana R i Danuty R), jak i prokurentem samoistnym spółki E 12, w imieniu, której nabył udział do tej nieruchomości. Komisja wydała decyzję stwierdzającą wydanie z naruszeniem prawa decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2 kwietnia 2012 r. nr 200/GK/DW/2012.

5.3.3. Nieruchomość przy ul. Mokotowskiej 40

Danuta R i Marian R pojawili się również w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 40. w sprawie tej Prezydent m.st. Warszawy decyzją z dnia 23 listopada 2012 r., nr 523/GK/DW/2012, orzekł o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego m.in. na rzecz Brygidy Kingi G, która następnie 17 grudnia 2012 r. sprzedała Marianowi R i Danucie R całe przysługujące jej prawa i roszczenia do nieruchomości położonej przy ul. Mokotowskiej 40. w tym samym dniu, inna beneficjentka decyzji, Małgorzata Kamila R -D sprzedała **Plater sp. z o.o. w Warszawie** przysługujące jej prawa i roszczenia do nieruchomości położonej przy ul. Mokotowskiej 40. Prezydent m.st. Warszawy wydał w terminie późniejszym kolejne decyzje, w których jako beneficjentów wskazywał Danutę R i Mariana R oraz spółkę Plater (dnia 11 października 2013 r. oraz dnia 25 marca 2014 r.). Komisja wydała decyzję, na mocy której orzekła nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 23 listopada 2012 r. w części, a w pozostałym zakresie stwierdziła wydanie jej z naruszeniem prawa. Ponadto, Komisja stwierdziła nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 marca 2014 r.

w części, a w pozostałym zakresie stwierdziła wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 marca 2014 r. z naruszeniem prawa. Komisja nałożyła również obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia na rzecz m.st. Warszawy na: Plater sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w kwocie 6.757.183 zł; Mariana R i Danutę Gabrielę R w kwocie 6.457.183 zł. Komisja stwierdziła, że wskutek wydania decyzji reprivatyzacyjnej przez Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 23 listopada 2012 r. wyrządzono m.st. Warszawie szkodę w wysokości odpowiadającej wartości udziału, co do którego stwierdzono wydanie decyzji z naruszeniem prawa – poprzez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej.

5.4. Jan S i jego grupa

Jan S, to adwokat, którego media określały go jako „króla warszawskiej reprivatyzacji”³⁰⁴. Określenie to powstało niewątpliwie w związku z jego ogromną aktywnością na polu reprivatyzacji.

Jak się wskazuje, mógł nabywać roszczenia już w okresie PRL³⁰⁵. Najpierw – jak wskazał w trakcie przesłuchania przed Komisją, które miało miejsce 30 lipca 2018 r. – zajął się sprawami dekretowymi z powodów rodzinnych. Jego dziadek – przedwojenny notariusz – miał występować w latach 40. XX w. w sprawach dekretowych. Następnie w trakcie aplikacji adwokackiej współpracował z mecenasem T oraz Edwardem K, którzy prowadzili sprawy dekretowe. Zeznał m.in. „*W latach 70-tych, kiedy byłem aplikantem, zgłaszało się wiele osób, klientów tych dwóch adwokatów, choć w latach 70-tych wykonywaliśmy - to znaczy ja jako opiekun - mnóstwo spraw. To znaczy czynności, które były uzależnione od ówczesnego stanu prawnego, czyli były to zwykle sprawy związane z jakimiś ostrzeżeniami, wykazywaniem roszczeń*”. Wskazał również, że miał „*obowiązek rodzinny przeprowadzenia tych spraw reprivatyzacyjnych, podjąłem decyzję zajęcia się sprawami reprivatyzacyjnymi w bardzo szerokim zakresie*”. Jego działalność adwokacka jako pełnomocnika osób występujących z roszczeniami rozpoczęła się w okresie transformacji ustrojowej. Jak sam zeznał, przewidywał, że zmiana stosunków gospodarczych po 1989 r. stworzy miejsce na nową działalność dla prawników zajmujących się nieruchomościami.

³⁰⁴ <https://wiadomosci.wp.pl/dalsze-przesluchania-w-sprawie-reprivatyzacji-przed-komisja-jan-s-6278954371757697a>. (data dostępu: 10.09.2019 r.)

³⁰⁵ <https://www.polityka.pl/tygodnikpolityka/spoleczenstwo/1597341,1,stoleczni-spadkobiercy-dekretu-bieruta.read>. (data dostępu: 10.09.2019 r.)

Zeznał: „Przede wszystkim zostawiłem wszystkie sprawy dotychczas prowadzone, zrezygnowałem z tych spraw”. w ramach działalności w zakresie roszczeń dekretowych adwokat S zbierał różne dokumenty dotyczące dawnych roszczeń, takie jak spisy nieruchomości warszawskich z roku 1930, spis z 1939 r., spisy właścicieli nieruchomości powojennych. Następnie te materiały były opracowywane cyfrowo. Adwokat miał uzyskać również dostęp do planów zabudowy na datę wydawania decyzji (w archiwum geodezyjnym przy ul. Żurawiej w Warszawie), robiąc ich fotokopie. Ponadto, w okresie ostatnich 8 lat brał udział w procesie reprivatyzacji również, jako osoba skupująca roszczenia a nawet, jako beneficjent decyzji Prezydenta m.st. Warszawy.

W toku swoich prac Komisja prowadziła czynności sprawdzające lub postępowania rozpoznawcze w ponad 30 sprawach, w których Jan S na różnym etapie występował, jako pełnomocnik lub strona postępowania. Należy wskazać, że wśród reprivatyzowanych z udziałem Jana S nieruchomości były i takie, na których znajdowały się budynki zamieszkałe przez lokatorów³⁰⁶.

W trakcie przesłuchania, które odbyło się dnia 30 lipca 2018 r. sam potwierdził również ogromną skalę swojego zaangażowania, przyznając, że prowadzi około 150 postępowań reprivatyzacyjnych, a w tym wiele, które dotyczą również jego spraw osobistych.

5.4.1. Działalność Jana S oraz osób z nim powiązanych

Jan S w zakresie spraw dekretowych występował zarówno, jako pełnomocnik dawnych właścicieli, jako strona, jak również pełnomocnik osób z nim powiązanych, takich jak: Maria T (będąca przez pewien czas w konkubinacie z Janem S, która również kupowała na przestrzeni lat roszczenia od klientów reprezentowanych przez adwokata S), Zbigniew N, Celina N oraz Robert N (prowadzący kancelarię pod tym samym adresem, co Jan S). w sprawach różnych nieruchomości, którymi zajęła się Komisja reprivatyzacyjna, osoby takie jak Maria T, Zbigniew N czy Robert N występowały w poszczególnych sprawach zarówno wspólnie z Janem S, jak i niezależnie od jego aktywności.

Niejednokrotnie mecenas był zarówno pełnomocnikiem następców dawnych właścicieli jak i tych, którzy roszczenia od tych następców kupowali. Taka sytuacja miała miejsce na

³⁰⁶ <https://krytykapolityczna.pl/kraj/miasto/reprivatyzacja-list-otwarty-do-mediow>. (data dostępu: 10.09.2019 r.)

przykład w sprawie dotyczącej ul. Brackiej 20, ul. Mokotowskiej 46a czy ul. Bartoszewicza 1B, co mogłoby wskazywać na istniejący konflikt interesów. Ponadto, Jan S był pełnomocnikiem dawnych właścicieli w sprawach nieruchomości położonych przy ul. Koszykowej 49, ul. Asfaltowej 2, Al. Niepodległości 151, ul. Nowy Świat 28, czy też ul. Rakowieckiej 33 (w tej sprawie zasądzono na rzecz Georga G około półtora miliona złotych odszkodowania za niemożliwość korzystania i pobierania czynszów za najem lokali użytkowych znajdujących się w budynku przy ul. Rakowieckiej 33 w Warszawie).

Wspomnianą wyżej Marię T, adwokat Jan S, poznał prywatnie, około 29 lat temu, a w późniejszym okresie pozostawał przez pewien czas w konkubinacie z nią (co zeznał w trakcie przesłuchania przed Komisją). Maria T występowała następnie na przestrzeni lat wspólnie z adwokatem w wielu sprawach, co do których można mieć wątpliwości, czy były one prowadzone zgodnie z interesem klientów. T była między innymi uczestnikiem transakcji dotyczącej roszczeń do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 46a. w sprawie tej nieruchomości najpierw zawarła ona umowę przedwstępna z następcami dawnych właścicieli. Następnie w 2008 r. wskazała Zbigniewa N jako nabywcę udziału wynoszącego 1/2 części w prawach i roszczeniach. A w 2009 r. ze swojego udziału wynoszącego 1/2 części roszczeń – jako nabywcę udziału wynoszącego 1/4 części w tych prawach i roszczeniach wskazała Jana S. Później w ramach umowy zawartej z potomkami dawnych właścicieli Maria T (która występowała zarówno jako kupująca jak i reprezentująca sprzedających), Jan S oraz Zbigniew N, czyli późniejsi beneficjenci decyzji Prezydenta m.st. Warszawy za 659.100 zł (200.000 USD) nabyli roszczenia do nieruchomości wartej 31.167.470 zł.

Za tak niskie kwoty Maria T nabywała roszczenia również w innych sprawach, a tym dotyczącej nieruchomości przy ul. Skorupki 6. Maria T nabyła w trzech transakcjach roszczenia od następców prawnych właścicieli za łączną kwotę 90.000 zł. w przypadku jednej z tych transakcji (z dnia 14 grudnia 2011 r.) Maria T była zarówno pełnomocnikiem sprzedających, jak i osobą, która nabyła roszczenia. w tej sprawie wartość gruntu w chwili wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy wyniosła ponad 7.000.000 zł natomiast wartość budynku ponad 700.000 zł.

Podobna sytuacja miała miejsce w sprawie nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Senatorskiej 7 oraz Krakowskie Przedmieście 83. w trakcie dwóch transakcji Maria T, jako pełnomocnik następców dawnych właścicieli sprzedała 3/12 udziałów Zygmuntovi i Celinie N za 60.000 zł oraz udział 9/12 samej sobie oraz

Zygmuntowi i Celinie N za kwotę 40.000 zł. w konsekwencji za kwotę 100.000 zł wskazane osoby nabyły roszczenia do ul. Krakowskie Przedmieście 83 i ul. Senatorskiej 7. Z opinii powołanych biegłych wynika, że wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przy ul. Krakowskie Przedmieście 83 wynosi 942.755 zł, a wartość posadowionego na tym gruncie budynku wynosi 3.980.251 zł. Natomiast, w przypadku nieruchomości Senatorska 7 ustalono, że nieruchomość warta była 623.949 zł, a budynek 3.684.141 zł. w tej sprawie Komisja ustaliła, że istniejący obecnie budynek został zbudowany już po wojnie, ponieważ poprzednio istniejące tam zbudowania uległy zniszczeniu, a dodatkowo ich pozostałości zostały rozebrane w ramach budowy Tunelu trasy W-Z.

Także w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bartoszewicza 1B (dawniej Aleja Na Skarpie 67) doszło do zapłaty drastycznie niskiej kwoty za nabyte roszczenia. Na podstawie trzech umów (z lat 2007-2009) Maria T , na rzecz której miasto wydało decyzję w 2015 r., nabyła za 632.000 zł roszczenia do gruntów wartych ponad 16.000.000 zł (część budynku oraz grunty niezabudowane). w tej sprawie adwokat Jan S był zarówno pełnomocnikiem następców dawnych właścicieli (którzy sprzedali roszczenia Marii T), jak i pełnomocnikiem Marii T w postępowaniach przed Prezydentem m.st. Warszawy, które toczyły się po kupieniu przez Marię T roszczeń. Podobna okoliczność zaistniała również przy sprawie nieruchomości przy ul. Brackiej 20. Roszczenia do tego gruntu Maria T oraz Zbigniew N nabyli od następców dawnych właścicieli, których wcześniej reprezentował Jan S . Po kupnie adwokat Jan S reprezentował także Marię T i Zbigniewa N jako strony postępowania. Zastrzeżenia Komisji w tej sprawie budziła między innymi okoliczność, iż w aktach sprawy brak było prawomocnych odpisów postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku po dawnym hipotecznym właścicielu nieruchomości.

Wskazany, jako współpracownik Jana S , Zbigniew N współpracował z mecenasem między 1996 r. a 2001 r. i, jak zeznał w dniu 30 lipca 2018 r., zajmował się „komercjalizacją nieruchomości odzyskanych przez kancelarię”. Przez krótki okres czasu zgodnie z jego zeznaniami był również zatrudniony w tej kancelarii. Zgodnie z zeznaniami Zbigniewa N poznali się w 1996 roku, gdy mecenas S szukał nabywcy na nieruchomość położoną przy ul. Francesco Nullo. Podjęli współpracę, w ramach której Zbigniew N pozyskiwał klientów. Zeznał, że tworzył również wspomniane przez adwokata S bazy danych, wskazując, że w okresie, gdy obowiązywały aktualne przepisy o ochronie danych osobowych korzystali w tym zakresie

z Centralnego Biura Adresowego, przedwojennych ksiąg telefonicznych, danych z sądów wieczystoksięgowych, gdy udostępniały swoje zasoby. Zeznał również: „zglaszali się do nas heraldycy oferując swoje usługi, korzystaliśmy też w jakiejś mierze z pomocy URO, takiej organizacji poszukującej osoby pochodzenia żydowskiego”. w ramach swojej działalności był jedną z osób, której dawni właściciele reprezentowani przez Marię T sprzedali roszczenia do nieruchomości przy ul. Mokotowska 46a.

Nie można pominąć również postaci adwokata Roberta N – opisanego we wcześniejszej części raportu. Również on współpracował przez pewien czas z adwokatem Janem S . Występował w postępowaniach zarówno, jako pełnomocnik stron, jak również i sam nabywał oraz sprzedawał roszczenia. Można wspomnieć, że zgodnie z informacjami medialnymi Robert N miał uzyskać nawet 127.000.000 zł odszkodowań, w okresie od 2008 r³⁰⁷. Robert N był pełnomocnikiem beneficjentów decyzji Prezydenta m.st. Warszawy: spółki Plater sp. z o.o. (beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnej w sprawie ul. Karowej 14/16)., małżeństwa K w sprawie nieruchomości Noakowskiego 20 beneficjentów decyzji w głośnej sprawie Chmielnej 70 (Grzegorza M , Marzeny K oraz Janusza P). Działał on również w zakresie ul. Mokotowskiej 39, w której to sprawie złożono wnioski o odszkodowanie. w odniesieniu do nieruchomości położonych przy ul. Szarej/Czerniakowskiej – Robert N występował w sprawie, jako pełnomocnik następców prawnych przeddekretowych współwłaścicieli nieruchomości, a jednocześnie będąc pełnomocnikiem sprzedał sam sobie prawa i roszczenia za 0,61 % wartości części nieruchomości. w sprawie przy ul. Marszałkowskiej 43 Katarzyna S nabyła prawa i roszczenia do nieruchomości od osoby, której pełnomocnikiem był Robert N , mimo, że pozostawała ona w związku z Robertem N . Ponadto Piotr Robert W i Dorota B -W (beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej w 2019 r. przenieśli roszczenia i własność nieruchomości przy ulicy Rakowieckiej 33 za zwolnienie z długu na rzecz Roberta Sławomira N . Który następnie zawarł umowę darowizny tej nieruchomości na rzecz swojego syna Filipa Macieja N . Również w sprawie ul. Poznańskiej 14 Robert N występował zarówno w roli pełnomocnika, jak i nabywcy roszczeń wraz z Januszem P . Ponadto uzyskane roszczenia zbyli oni na rzecz Jowisz sp. z o.o. sp.k.

³⁰⁷ <https://nieruchomosci.dziennik.pl/news/artykuly/582927,reprywatyzacja-pelnomocnik-maciej-kalinski-komisja-weryfikacyjna.html>. (data dostępu 10.09.2019 r.)

w konsekwencji tych działań doprowadziło to do negatywnych skutków społecznych takich jak próby wymuszenia opuszczenia wynajmowanych mieszkań przez osoby mające ponad 90 lat oraz walczące w Powstaniu Warszawskim, a także inne osoby w podeszłym wieku, które z uwagi na ich stan zdrowia nie chciały opuszczać wynajmowanego przez dziesięciolecia mieszkania. Bezzasadnie podwyższano czynsz, i doprowadzano do sytuacji narastających zadłużeń.

5.4.2. Wnioski

Można zauważyć, że zarówno Jan S , jak i Maria T czy Zbigniew N aktywnie współpracowali w zakresie obrotu roszczeniami oraz w postępowaniach reprivatyzacyjnych. Zauważalne jest, że współpracownicy adwokata nabywali roszczenia od osób, które wcześniej były w postępowaniach przed sądami i organami przez niego reprezentowane. Sam Jan S w trakcie przesłuchania z dnia 30 lipca 2018 r. zeznał: *„nabywałem roszczenia od tych osób, które widziały jedną możliwość osiągnięcia korzyści ze zbycia roszczeń”*. Informacje te potwierdził również Zbigniew N w trakcie przesłuchania, które również odbyło się dnia 30 lipca 2018 r., przyznając, że informacje o chęci zbycia roszczeń przez następców dawnych właścicieli uzyskiwał od adwokata Jana S , który pośredniczył w tych kontaktach.

Wymienione wyżej sprawy zakończyły się wydaniem następujących decyzji Komisji: w sprawach dotyczących ul. Brackiej 20, ul. Skorupki 6 oraz ul. Bartoszewicza 1B Komisja wydała decyzje KR III R 18/18, KR II R 35/18, KR II R 45/18, KR II R 59/18 oraz KR II R 60/19, którymi uchyliła decyzje Prezydenta m.st. Warszawy i przekazała sprawy do ponownego rozpoznania. w sprawach natomiast dotyczących ul. Koszykowej 49A (decyzja KR VI R 47/18), Rakowieckiej 33 (KR II R 46a/18 i KR II R 46b/18b), Al. Niepodległości 151 (KR II R 48/18) Komisja w całości lub w części stwierdzała nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy lub wydanie ich z naruszeniem prawa. Ponadto, stwierdzając nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy dotyczącej ul. Asfaltowej 2 w części oraz stwierdzając w części wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa, Komisja nałożyła również zwrot nienależnego świadczenia w wysokości 625.000 zł.

V. Inne ciekawe sprawy Komisji

1. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Noakowskiego 16

Decyzjami z dnia 22 sierpnia 2003 r. nr 844/2003, nr 845/2003 oraz nr 846/2003, Prezydent m.st. Warszawy orzekł o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 16 na rzecz spadkobierców Romana K i Zygmunta S, w tym Andrzeja W i jego córki.

Komisja analizując sprawę reprivatyzacji nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 odkryła nieznanne dotąd dokumenty, które wskazują, że do zwrotu kamienicy przy ul. Noakowskiego 16 doszło na skutek popełnienia przestępstwa.

1.1. Sfałszowane pełnomocnictwo.

Przed drugą wojną światową kamienica należała do osób pochodzenia żydowskiego. Jej prawowitymi właścicielami byli Pessa vel Paulina z O R, Artur Paweł R, Szlama vel Stanisław O i Hirsz F.

W 1945 r. Leon K, wraz z Leszkiem W i Janem W, zaczęli posługiwać się w warszawskich urzędach antydatowanym na czas sprzed wojny pełnomocnictwem właścicieli do dysponowania przez niego ich nieruchomością. w ten sposób Leon K przejął w bezprawny sposób kamienicę, którą następnie sprzedał Romanowi K (wujowi Andrzeja W) i Zygmunтови S.

Leon K wielokrotnie dopuszczał się oszustw, polegających na wyłudzeniu pod przybranymi nazwiskami nieruchomości nie tylko w Warszawie, ale też m.in. w Krakowie i w Zakopanem. Nieruchomością przy ul. Noakowskiego 16 zainteresował się, dlatego, że przetrwała, tak jak dwie pozostałe kamienice należące do żydowskich rodzin O i R. Został skazany na karę pozbawienia wolności, dzięki temu, że wojnę przeżyła Maria O, żona jednego z dawnych właścicieli, która wykazała oszustwo, wskazując, że wpisy nowych właścicieli do księgi wieczystej zostały oparte na sfałszowanych dokumentach.³⁰⁸

W toku postępowania toczącego się przed Komisją, ustalono, że Prezydent m.st. Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz wiedziała o nieprawidłowościach przy reprivatyzacji nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16, tym bardziej że spadkobiercami nabywców

³⁰⁸ <http://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/7,54420,22820253,reprivatyzacja-jest-decyzja-komisji-zwrot-pieniedzy-za-noakowskiego.html?disableRedirects=true> (data dostępu: 10.09.2019 r.)

udziałów w nieruchomości byli członkowie jej rodziny. Beneficjentami decyzji reprivatyzacyjnych byli Dominika Maria W -K (córka Hanny Gronkiewicz-Waltz) oraz Andrzej Jerzy W (mąż Hanny Gronkiewicz-Waltz).

Prezydent m.st. Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz, mając taką wiedzę, powinna była dążyć do uchylenia decyzji z 2003 r., jako obarczonej kwalifikowanymi wadami prawnymi.

Jak wynika z zeznań świadka Marcina Bajko, złożonych na rozprawie przed Komisją w dniu 4 grudnia 2017 r., Prezydent m.st. Hanna Gronkiewicz-Waltz w 2013 r. była informowana o możliwości wznowienia postępowania.

Pierwsze sygnały, o wadliwościach decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16, wpłynęły do Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 29 marca 2007 r. wraz z pierwszym pismem, w którym Stowarzyszenie Mieszkańców Kamienicy przy ul. Noakowskiego w Warszawie „Szesnastka” informowało o wątpliwościach, dotyczących sprzedaży kamienicy przodkom beneficjentów decyzji. Prezydent m.st. Warszawy udzielając odpowiedzi na ww. pismo odwołał się do treści księgi hipotecznej nr , prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, co wskazuje, że przed tym dniem treść tej księgi była badana przez urzędników m.st. Warszawy. w powyższej księdze od dnia 28 września 1946 r. znajdowało się zastrzeżenie Marii O , wskazujące na sfałszowanie pełnomocnictw, na podstawie, których nabyto kamienicę.

Przez lata nie udało się jednak znaleźć akt sprawy karnej, w której skazano Leona K za popełnione fałszerstwo.

Komisji udało się pozyskać informację w ciągu tylko 5 dni. Pismem z dnia 5 lipca 2017 r., Komisja zwróciła się do Prezesa SO w Olsztynie o przedmiotowe informacje, a odpowiedź otrzymała już dnia 10 lipca 2017 roku. w archiwum w SO w Olsztynie i Mławie Komisja odnalazła akta z postępowania dyscyplinarnego sygn. Sd 1/46, dotyczącego jednego z fałszerzy, tzn. sędziego Jana W . w aktach tych znajdował się również kluczowy dokument, którego wszyscy poszukiwali od dziesiątek lat – wyrok SO w Warszawie, III Wydziału Karnego, skazujący Leona K za przestępstwa, mające związek z przejściem prawa własności nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 16. Ponadto, wśród odnalezionych dokumentów znajdowały się również zeznania Romana K , z których wynika, że miał on pełną świadomość, że kamienica została mu przekazana w wyniku fałszerstwa.

W świetle tych nowych dokumentów, które nigdy wcześniej nie były publikowane, nie ma żadnych wątpliwości, że Roman K miał świadomość, że stara się o kamienicę w złej wierze. Pod koniec lat 40. XX w. Leon K został skazany na karę pozbawienia wolności. Sąd unieważnił też wtedy pełnomocnictwa, którymi się posługiwał.

Komisja ustaliła, że najpóźniej dnia 31 maja 2007 r. Prezydent m.st. Warszawy posiadał informację o możliwej wadliwości pełnomocnictwa, na podstawie, którego zbyto budynek oraz roszczenia wynikające z dekretu. Informacja dotycząca fałszywych pełnomocnictw została ponownie przedłożona Prezydentowi m.st. Warszawy przez Stowarzyszenie „Szesnastka” przy piśmie z dnia 11 czerwca 2007 r. O kolejnych wadliwościach decyzji reprivatyzacyjnych Prezydent m.st. Warszawy mógł dowiedzieć się w dniu 26 listopada 2008 r., tj. w chwili, gdy SKO w Warszawie poinformowało organ o złożeniu wniosku o wszczęcie postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji z dnia 22 sierpnia 2003 r. Wniosek ten, oprócz informacji dotyczącej wadliwości pełnomocnictw, zawierał informację o nabyciu przez Romana K i Zygmunta S nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 po wejściu w życie dekretu.

Przeszkodą, do wzruszenia wadliwej decyzji reprivatyzacyjnej, nie było istnienie podstaw do wyłączenia organu od orzekania w sprawie (art. 25 § 1 pkt 1 k.p.a.). **Jeżeli Prezydent Hanna Gronkiewicz-Waltz uważała, że nie mogła samodzielnie działać, wówczas powinna była przekazać do SKO w Warszawie sprawę w przedmiocie wznowienia postępowania na podstawie art. 145 § 1 pkt 1 k.p.a., zgodnie z którym w sprawie zakończonej decyzją ostateczną wznawia się postępowanie, jeżeli dowody, na podstawie których ustalono istotne dla sprawy okoliczności, okazały się fałszywe.**

Hanna Gronkiewicz-Waltz wyłączyła się od udziału w sprawie i złożyła do SKO w Warszawie pismo o wznowienie postępowania dopiero w dniu 24 października 2016 r., a więc po przeszło 8 latach od momentu, gdy jako organ powzięła wiadomość o podstawach do wznowienia badanego postępowania.

Od dnia 2 grudnia 2006 r., czyli od dnia zaprzysiężenia Hanny Gronkiewicz-Waltz na Prezydenta m.st. Warszawy, z uwagi na fakt, że beneficjentami decyzji reprivatyzacyjnych byli Dominika Maria W -K (córka Hanny Gronkiewicz-Waltz) oraz Andrzej Jerzy W (mąż Hanny Gronkiewicz-Waltz), wobec wskazanego organu zachodziły podstawy do jego wyłączenia w oparciu o art. 25 § 1 pkt 1 k.p.a. Przepis ten stanowi, że organ administracji publicznej podlega wyłączeniu od załatwienia sprawy dotyczącej interesów majątkowych jego kierownika lub osób pozostających z tym kierownikiem w stosunkach

określonych w art. 24 § 1 pkt 2 i 3 k.p.a. w myśl przepisu art. 24 § 1 pkt 2 k.p.a., pracownik organu administracji publicznej podlega wyłączeniu od udziału w postępowaniu w sprawie swego małżonka oraz krewnych i powinowatych do drugiego stopnia. Zgodnie z art. 26 § 2 pkt 1 k.p.a., w przypadku wyłączenia organu sprawę załatwia – w okolicznościach przewidzianych w art. 25 § 1 pkt 1 – organ wyższego stopnia nad organem załatwiającym sprawę. Jak wynika z treści art. 17 pkt 1 k.p.a., organem wyższego stopnia w rozumieniu kodeksu jest w stosunku do organów jednostek samorządu terytorialnego – SKO, chyba że ustawy szczególne stanowią inaczej. Organem właściwym do podejmowania czynności w niniejszej sprawie było zatem SKO w Warszawie.

W rozpoznawanej sprawie SKO w Warszawie, dysponując opisanymi powyżej informacjami, nie mogło stwierdzić nieważności decyzji wydanych w dniu 22 sierpnia 2003 r., nr 844/2003, nr 845/2003, nr 846/2003 – z uwagi na brzmienie art. 156 § 2 k.p.a., zgodnie z którym nie stwierdza się nieważności decyzji z przyczyn wymienionych w § 1 pkt 1, 3, 4, 7, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło dziesięć lat, a także gdy decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne (patrz: dział I. raportu). w niniejszej sprawie beneficjenci decyzji sprzedali 9 lutego 2007 r. całą nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 i po tej dacie nie jest możliwa zmiana skutków prawnych – w postaci przejścia prawa własności – przy pomocy środków dostępnych w k.p.a.

W toku postępowania, Komisja ustaliła, co wskazała w wydanej decyzji, że w sytuacji która zaistniała w niniejszej sprawie, tj. wobec braku wyłączenia organu i przekazania akt organowi wyższego stopnia – Prezydent Hanna Gronkiewicz-Waltz mogła złożyć do SKO w Warszawie wniosek o wznowienie postępowania na podstawie art. 145 § 1 pkt 1 k.p.a. Komisja ustaliła, że Prezydent m.st. Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz mogła podjąć działania w kierunku wznowienia postępowania już, co najmniej dnia 31 maja 2007 r., a z pewnością powinna była je podjąć po dniu 26 listopada 2008 r., kiedy to SKO poinformowało o złożeniu wniosku o stwierdzenie nieważności decyzji reprivatyzacyjnych. Wniosek ten zawierał informację o skazaniu Leona K. za przestępstwo polegające na sfałszowaniu pełnomocnictw. Jednocześnie BGN m.st. Warszawy dysponowało od 2012 r. decyzją Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 16 marca 2012 r., która w uzasadnieniu zawierała informacje dotyczące skazania Leona K.,

Jak wynika z zeznań świadka Marcina Bajko, złożonych przed Komisją w dniu 4 grudnia 2017 r., Prezydent m.st. Warszawy w 2013 r. była informowana o możliwości wznowienia postępowania. **Prezydent m.st. Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz**

wyłączyła się od udziału w sprawie i złożyła do SKO w Warszawie pismo o wznowienie postępowania dopiero w dniu 24 października 2016 r., a więc po przeszło 8 latach – od momentu, gdy jako organ powzięła wiadomość o podstawach do wznowienia badanego postępowania. Opisane zaniechania doprowadziły do upływu 10-letniego terminu, czego skutkiem był brak możliwości uchylecia przedmiotowej decyzji w trybie wznowienia postępowania administracyjnego.

Przed Komisją w dniu 4 grudnia 2017 r. została złożona, opatrzona datą 3 sierpnia 2012 r., notatka służbowa dotycząca nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16, autorstwa Marcina Bajko. w dacie sporządzenia notatki Marcin Bajko pełnił funkcję Dyrektora BGN. w notatce tej autor zawarł następującą informację: „w aktach własnościowych przedmiotowej nieruchomości jak i w aktach księgi hipotecznej brak informacji o jakichkolwiek orzeczeniach sądowych unieważniających pełnomocnictwa lub akty sprzedaży tej nieruchomości, zaś jak wynika z powyższego zaświadczenia SO uznał za ważną umowę sprzedaży”. Po opisanu stanu faktycznego sprawy podsumował: „w związku z powyższym należało uznać, iż nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Noakowskiego 16, spełniła warunki określone w art. 7 ust. 2 dekretu”. Stanowisko Dyrektora BGN, zawarte w notatce służbowej z dnia 3 sierpnia 2012 r., pozostaje w całkowitej sprzeczności ze złożonymi przez niego przed Komisją w dniu 4 grudnia 2017 r. zeznaniami, w których wskazał, że wiedzę o możliwych nieprawidłowościach związanych z reprivatyzacją nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16, np. w zakresie problemu fałszowania dokumentów przez Leona K., rzekomego pełnomocnika prawowitych przedwojennych właścicieli nieruchomości, powziął już około 2008 r.

1.2. Sfałszowany testament.

Zygmunt S. zmarł w 1951 r. Po 50 latach od jego śmierci SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie, I Wydział Cywilny, wydał postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po S. w oparciu o przedłożony testament holograficzny. Sąd przyjął go bezkrytycznie. Nie zakwestionował go także Prezydent m.st. Warszawy na etapie prowadzonego przez siebie postępowania. Nikogo nie zdziwiło, że testament znalazł się po pół wieku. Jak w konsekwencji ustalono testament ten został sfałszowany.

Dopiero Komisja podjęła czynności, mające na celu zweryfikowanie autentyczności testamentu, zlecając biegłemu z zakresu grafologii i badań pisma ręcznego, badanie na okoliczność ustalenia autentyczności testamentu holograficznego Zygmunta S. Biegły powołany przez Komisję wykorzystał materiał porównawczy – w tym czytelne podpisy

S , jakie złożył w kilku dokumentach z podobnego okresu oraz oryginalne księgi hipotecznej. Biegły nie miał wątpliwości – testament nie został spisany ani podpisany przez Zygmunta S , co oznacza, że przedstawiony „testament” nie był autentyczny. w 2001 r. nikt nie kwestionował dokumentu – oparto się tylko na dowodach przedstawionych przez strony. w konsekwencji oddano kamienicę komunalną w prywatne ręce.

Nie ma żadnych wątpliwości, że urzędnicy ratusza wiedzieli, że reprivatyzacja nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 odbyła się po linii osób, które dobiły targu z oszustem. w 2012 r. cały ten proces opisał resort infrastruktury i budownictwa, który zajmował się analogiczną podobną sprawą nieruchomości przy ul. Noakowskiego 12. w sprawie tej występują ci sami właściciele oraz Leon K , inne są tylko osoby nabywające nieruchomość. Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej umorzył postępowanie wszczęte z wniosku spółki Plater (nabywcy roszczeń do nieruchomości) i odmówił przyznania prawa własności czasowej do Noakowskiego 12. Wniosek złożony przez spółkę, jak zostało podniesione w orzeczeniu, pochodził od osoby nieuprawnionej, nieposiadającej przymiotu strony w sprawie. Spółka swoje prawa do nieruchomości opierała na nabyciu praw przez osoby, które zakupiły je w 1952 r. od Leona K . Ten, posługując się sfalszowanym pełnomocnictwem dawnych właścicieli, sprzedał nieruchomość sam sobie.

Sprawa trafiła do WSA w Warszawie, ale i tu Spółka nie miała wpływu na rozstrzygnięcie. w ocenie WSA, skoro podstawą nabycia roszczeń przez Leona K było fałszerstwo dokumentów, to Spółka nigdy nie nabyła skutecznie praw do nieruchomości. Od wyroku WSA Spółka złożyła skargę kasacyjną do NSA, którą następnie zaskarżył Prokurator, wnosząc o oddalenie skargi kasacyjnej. Wskazał, że prawidłowe było umorzenie postępowania ze względu na brak przedmiotu postępowania administracyjnego. Przejawiało się on w braku decyzji, dla której zgłoszono wnioski o stwierdzenie nieważności, ponieważ nie odnaleziono orzeczeń ani PRN z 1952 r., ani decyzji utrzymującej to orzeczenie w mocy z 1953 r. NSA oddalił skargę kasacyjną spółki Plater i utrzymał wyrok WSA w tej sprawie.

Pomimo, informacji przekazanych przez Stowarzyszenie „Szesnastka” oraz sprawy dotyczącej nieruchomości przy ul. Noakowskiego 12, reakcji ze strony Prezydenta m.st. Warszawy nie było. Dopiero po ujawnieniu afery reprivatyzacyjnej Prezydent Hanna Gronkiewicz-Waltz uznała, że u podstaw reprivatyzacji Noakowskiego 16 mogło stać oszustwo.

Według Komisji Prezydent stolicy wiedziała o nieprawidłowościach przy tej reprivatyzacji i winna dążyć do uchylecia decyzji reprivatyzacyjnych już w marcu 2007 r. Wtedy wpłynęły do ratusza niepokojące sygnały o nieprawidłowościach. Prezydent Gronkiewicz-Waltz broniła się, że złożyła wniosek do SKO o wznowienie postępowania, przy czym zrobiła to dopiero w październiku 2016 r. Zwleknięcie ze złożeniem wniosku o wznowienie postępowania spowodowało, że upłynął 10-letni termin przewidziany na jego złożenie, a więc sprawa się „przedawniła”.

1.3. Wybrakowanateczka akt osobowych

Wniosek o wznowienie postępowania zakończonych decyzjami reprivatyzacyjnymi Prezydenta m.st. Warszawy złożyła również prokuratura, która będzie także badać m.in. sprawę wybrakowanejteczki osobowej Jana W , stanowiącej zasób archiwum MS, z której usunięto dokumenty związane z działalnością Leona K . Nie ulega wątpliwości, żeteczka jest wybrakowana (zagięcia wskazują, że pierwotnieteczka zawierała więcej materiałów niż znajduje się w niej obecnie). Komisja zwróciła się o wykonanie stosownej ekspertyzy. Ekspertyza taka została wykonana przez biegłych z Archiwum Akt Nowych. Wynika z niej, że wteczce brakuje kilku istotnych załączników wskazanych w pismach przewodnich, dotyczących przebiegu i zakończenia postępowania dyscyplinarnego przeciwko Janowi W .

2. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Pięknej 49

Postępowanie reprivatyzacyjne, co do nieruchomości położonej przy ul. Pięknej 49, zostało zainicjowane w 1997 r. przez Magdalenę M , działającą jako pełnomocnik Elżbiety P (dawnej współwłaścicielki nieruchomości), która zwróciła się do Gminy Warszawa Centrum z prośbą o przywrócenie prawa własności do nieruchomości położonej przy ul. Pięknej i Koszykowej.

Prezydent m.st. Warszawy, pismem z dnia 30 grudnia 1997 r., złożył wniosek do SR dla m.st. Warszawy, o wyznaczenie kuratora do reprezentowania nieznanego z miejsca pobytu Mieczysława S (dawnego współwłaściciela nieruchomości) w postępowaniu administracyjnym w przedmiocie rozpatrzenia wniosku o przyznanie prawa użytkowania wieczystego do gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Pięknej 49, złożonego 15 lutego 1949 r. Do wniosku dołączono pismo z dnia 1 września 1997 r. z Centralnego Biura Adresowego, z którego wynika, że Mieczysław S nie figuruje w Centralnym Biurze

Adresowym. Na piśmie widnieją adnotacja, iż „S *prawdopodobnie nie żyje, szukamy osób mogących być następcami po S* ”. Jednocześnie na piśmie wskazano: „w celu odnalezienia ewentualnych krewnych pana Mieczysława niezbędne jest podanie ich imion, nazwisk oraz dat urodzenia.”

Wniosek Prezydenta m.st. Warszawy bezrefleksyjnie został uwzględniony przez SR dla m.st. Warszawy aż trzykrotnie (z uwagi na śmierć ustanawianych kuratorów), kolejno w 1998 r., w 1999 r. oraz w 2012 r.

Postępowanie reprivatyzacyjne o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego przy ul. Pięknej 49 r. od 11 czerwca 2001 r. było prowadzone przez Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum. Decyzją z dnia 29 lipca 2002 r., Burmistrz Gminy Warszawa-Centrum odmówił ustanowienia prawa użytkowania wieczystego dawnym współwłaścicielom: Mieczysławowi S *,* Elżbiecie P *,* Natalii C *,* Barbarze M *,* do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Pięknej 49. Następnie, Prezydent m.st. Warszawy, decyzją z dnia 15 maja 2009 r., orzekł o odmowie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, co do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Pięknej 49 na rzecz wyżej wskazanych beneficjentów.

W dniu 17 lutego 2010 r. dawne współwłaścicielki Natalia C *oraz* Barbara M *sprzedały* swoje udziały w tej nieruchomości oraz wszystkie prawa i roszczenia przysługujące im do nieruchomości położonej przy ul. Pięknej 49 na rzecz Sławomira J *,* łącznie za cenę 180.000,00 zł.

Tego samego dnia Sławomir J *dokonał* sprzedaży części przysługujących mu udziałów w roszczeniu do nieruchomości położonej przy ul. Pięknej 49 w Warszawie, na rzecz Magdaleny M *za kwotę* 75.000,00 zł.

W lipcu 2010 r. Magdalena M *,* jako spadkobierca Elżbiety P *,* i Sławomir J *z uwagi na* kupno udziałów w tej nieruchomości oraz wszystkich praw i roszczeń, jako strona wstąpiła do postępowania reprivatyzacyjnego.

Decyzją z dnia **29 marca 2011** r. Prezydent m.st. Warszawy orzekł o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego przy ul. Pięknej (dawniej Piusa XI 49), na rzecz: Sławomira J *w udziale* 7/16, Magdaleny M *w udziale* 7/16 oraz nieżyjącego Mieczysława S *w udziale* 2/16, za którego działał kurator ustanowiony dla nieznanego z miejsca pobytu – adwokat Aleksandra U *.*

Jeszcze przed wydaniem decyzji zmarła adwokat Aleksandra U *.* Wobec tego Urząd m.st. Warszawy złożył wniosek o ponowne ustanowienie kuratora dla Mieczysława

S i postanowieniem z dnia 1 lutego 2012 r. SR dla m.st. Warszawy ustanowiono kuratora dla reprezentowania interesów nieobecnego Mieczysława S w toczącym się postępowaniu administracyjnym w osobie aplikanta radcowskiego Bartłomieja K .

W dniu 1 października 2012 r. decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 marca 2011 r. o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, została wykonana poprzez zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. w akcie tym wskazano fałszywe imiona rodziców Mieczysława S tj. „**Adam i Helena**” oraz jego **ostatnie miejsce zamieszkania, tj. „00-672 Warszawa, ulica Piękna 49”**. Jak wynika z zeznań złożonych na rozprawie przed Komisją nieprawdziwe dane miał podać Sławomir J .

Dopiero dzień po zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w dniu **2 października 2012 r.** Urząd m.st. Warszawa zwrócił się do Urzędu Stanu Cywilnego m.st. Warszawa o przesłanie odpisu zupełnego aktu zgonu Mieczysława S , zmarłego w Warszawie w dniu 14 listopada 1974 r.

Nie bacząc na duże prawdopodobieństwo, że Mieczysława S nie żyje od 38 lat Urząd m.st. Warszawy w dniu 30 października 2012 r. protokolarnie dokonał przekazania nieruchomości położonej przy ul. Pięknej 49 użytkownikom wieczystym Sławomirowi J , Magdalenie M oraz Bartłomiejowi K , działającemu w imieniu i na rzecz Mieczysława S .

W dniu 5 listopada 2012 r. Urząd Stanu Cywilnego m.st. Warszawy, w odpowiedzi na pismo z dnia 2 października 2012 r. Urzędu m.st. Warszawy, nadesłał do Urzędu m.st. Warszawy, odpis zupełny aktu zgonu Mieczysława S . Jak wynika z akt sprawy Urząd m.st. Warszawy w żaden sposób nie zagregował na informację o śmierci beneficjenta decyzji i nie podjął żadnych działań naprawczych.

Jak wynika z akt niniejszej sprawy w dniu 18 stycznia 2013 r. pracownik Wydziału Nieruchomości Urzędu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawa, podinspektor Przemysław N , w związku poprowadzonym przez ten Urząd postępowaniem w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przy ulicy Pięknej 49, sporządził notatkę służbową z rozmowy z Bartłomiejem K kuratorem dla nieznanego z miejsca pobytu Mieczysława S , w celu ustalenia na jakiej podstawie złożył oświadczenie o imionach rodziców i adresie zamieszkania Mieczysława S , stając w jego imieniu do aktu notarialnego z dnia 1 października 2012 r. Z notatki tej wynika, iż Bartłomiej K nie składał oświadczenia w sprawie imion rodziców oraz miejsca

zamieszkania Mieczysława S , a zrobili to Sławomir J i Magdalena M .

W tej sprawie Burmistrz Dzielnicy Śródmieście pismem z dnia 12 lutego 2013 r., poinformował Dyrektora BGN, że dnia 31 października 2012 r. do Urzędu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy został złożony wniosek o nieodpłatne przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Pięknej. Jednocześnie poinformował, że uczestnik postępowania Mieczysław S zmarł w dniu 14 listopada 1947 r. Wskazał jednocześnie, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 marca 2011 r. została wydana z rażącym naruszeniem prawa z uwagi na skierowanie jej do osoby zmarłej. Nadto, w piśmie wskazano, że w związku z powyższym należy podjąć niezwłocznie działania w celu wyeliminowania z obrotu prawnego przedmiotowej decyzji, jako wydanej z rażącym naruszeniem prawa, oraz podjąć działania mające na celu rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zawartej dnia 1 października 2012 r.

Jak ustaliła Komisja, Urząd m.st. Warszawy dopiero pismem z dnia 22 kwietnia 2013 r. (mimo posiadania **od dnia 5 listopada 2012 r.** informacji o śmierci strony postępowania Mieczysława S) i jedynie w reakcji na pismo Burmistrza Dzielnicy Śródmieście z dnia 12 lutego 2013 r. zwrócił się z prośbą do SKO w Warszawie o rozważenie możliwości stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 marca 2011 r. o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Pięknej (dawniej Piusa XI 49). Jednocześnie w piśmie tym Urząd m.st. Warszawy, nie zgodnie z prawdą wskazał, iż to dopiero Burmistrz Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy pismem z dnia 12 lutego 2013 r. poinformował BGN Urzędu m.st. Warszawy o fakcie śmierci Mieczysława S w dniu 14 listopada 1974 r.

Postanowieniem Zarządu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy z dnia 18 lutego 2013 r., zawieszono z urzędu postępowanie prowadzone w sprawie przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Pięknej 49. w uzasadnieniu tego postanowienia między innymi wskazano, iż uczestnik postępowania Mieczysław S zmarł w dniu 14 listopada 1974 r. Powyższe postanowienie zostało skierowane do Sławomira J , Magdaleny M oraz Bartłomieja K kuratora Mieczysława S . Żadna ze stron nie kwestionowała tego postanowienia, ani nie zaprzeczyła, że nastąpiła śmierć Mieczysława S .

W dniu 25 września 2013 r., pomimo posiadanej wiedzy, że Mieczysław S nie żyje od 14 listopada 1974 r., Magdalena M udała się do notariusza w Kielcach i kupiła od rzekomego Mieczysława S 2/16 prawa użytkowania wieczystego. Jak ustaliła Komisja, stawającym przed notariuszem był **Mieczysław S**, syn **Adama i Heleny**, zamieszkały na stałe w Mikolajew (Ukraina) przy ul. Zelena nr 18, legitymujący się paszportem ukraińskim numer , ważnym do dnia 4 listopada 2014 r. w tym miejscu należy wskazać, że takie same nieprawdziwe dane zostały wskazane przez Sławomira J podczas zawierania w dniu 1 października 2012 r., umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Jak ustaliła Komisja, na podstawie akt PO w Warszawie, **prawdziwy Mieczysław S**, był synem **Ludwika i Stanisławy**, urodził się **26 stycznia 1913 r.**, był **zameldowany przy ul. Filtrowej 83 w Warszawie oraz zmarł w dniu 14 listopada 1974 r.** Ponadto, w postępowaniu karnym prowadzonym przez PO w Warszawie, biegły wydał opinię, z której wynika, że podpis Mieczysława S (zapisany cyrylicą) z aktu notarialnego z dnia 25 września 2013 r. podpisany w Kancelarii Notarialnej w Kielcach „*nie został nakreślony przez osobę, która wykonała podpisy (...) na dokumentach datowanych na rok 1944 i 1949*”. Z powyższego wynika, iż mężczyzna który stawił się w dniu 25 września 2013 r. w Kancelarii Notarialnej w Kielcach celem sporządzenia warunkowej umowy sprzedaży praw w użytkowaniu wieczystym części nieruchomości przy ul. Pięknej 49, nie był Mieczysławem S, który nabył 1/8 części nieruchomości przy ul. Pięknej 49 w Warszawie od przedwojennej właścicielki na podstawie umowy z dnia 22 lipca 1944 r. oraz który złożył wniosek dekretowy w dniu 15 lutego 1949 r.

Jednocześnie, na podstawie umowy z dnia 25 września 2013 r. rzekomy Mieczysław S udzielił pełnomocnictwa Magdalenie M do zastępowania go, jako sprzedającego, przy finalnej umowie sprzedaży 2/16 prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na jego rzecz do nieruchomości położonej przy ul. Pięknej 49.

Przedmiotowy zapis w umowie ułatwił Magdalenie M zawarcie umowy przed notariuszem w Kielcach w dniu 28 listopada 2013 r. Działała wówczas w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz Mieczysława S (bez uczestnictwa już rzekomego podstawionego Mieczysława S) i na podstawie umowy dokonała przeniesienia na siebie 2/16 części w prawie użytkowania wiecznego nieruchomości położonej przy ul. Pięknej, o powierzchni 227 m², przysługujące Mieczysławowi S.

Rok później w dniu 4 listopada 2014 r. Magdalena M , sprzedała cały swój udział w prawie użytkowania wieczystego 9/16 na rzecz Spółki Piękna 49 sp. z o.o. sp. k., którą reprezentował podczas tej czynności Sławomir J prezes spółki pod firmą Piękna 49 sp. z o.o. jedyny komplementariusz Piękna 49 sp. z o.o. sp. k, za kwotę 195.000,00 zł. Tego samego dnia Sławomir J działając w imieniu własnym oraz w imieniu spółki pod firmą Piękna 49 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wniósł tytułem wkładu niepieniężnego na rzecz wyżej wskazanej spółki przysługujący mu udział 7/16 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Pięknej 49 w Warszawie. Wartość udziału w prawie użytkowania wieczystego została określona na kwotę 105.000,00 zł.

Jednocześnie Komisja zwróciła uwagę na niedorzeczność orzecznictw i uchybienia toczących się postępowań w przedmiotowej sprawie przed SKO w Warszawie. Wprawdzie, decyzjami z dnia 9 lipca 2014 r. oraz z dnia 27 stycznia 2014 r., SKO stwierdziło nieważność decyzji Prezydent m.st. Warszawy z dnia 29 marca 2011 r. w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu położonego przy ul. Pięknej 49, niemniej przyczyną nie była śmierć strony postępowania Mieczysława S (pomimo posiadania jego aktu zgonu w aktach sprawy), lecz śmierć kuratora ustanowionego dla nieznanego z miejsca pobytu.

W konsekwencji tego uchybienia, WSA w Warszawie wyrokiem z dnia 2 czerwca 2015 r. uchylił decyzję SKO w Warszawie z dnia 9 lipca 2014 r. oraz decyzję z dnia 27 stycznia 2014 r. w uzasadnieniu wskazując, że nie można stwierdzić nieważności decyzji z uwagi na śmierć kuratora ustanowionego dla osoby nieznanego z miejsca pobytu, ponieważ kurator nie jest stroną postępowania. Nadto wskazano, że organ nie przesłał do sądu wszystkich akt postępowania, a sąd nie może orzekać na części materiału dowodowego.

Końcowo SKO w Warszawie, decyzją z dnia 16 marca 2016 r., umorzyło, jako bezprzedmiotowe, postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 marca 2011 r. i decyzja ta do czasu wyeliminowania jej przez Komisję w dniu 2 sierpnia 2018 r. pozostawała w obrocie prawnym, wywołując negatywne skutki prawne.

Podsumowując, w sprawie dotyczącej nieruchomości przy ul. Pięknej 49 Prezydent m.st. Warszawy od samego początku tj. od 1997 r. posiadał w aktach sprawy i informacje wskazujące na duże prawdopodobieństwo, że jeden z uczestników postępowania reprivatyzacyjnego Mieczysław S nie żyje. Mimo posiadanej informacji nie zweryfikował jej i dopiero w 2012 r. po wydaniu decyzji w 2011 r., zwrócił się o przesłanie

odpisu zupełnego aktu zgonu Mieczysława S zmarłego w Warszawie w dniu 14 listopada 1974 r.

Nie bacząc na duże prawdopodobieństwo, że Mieczysława S nie żyje od 38 lat Urząd m.st. Warszawy w dniu 30 października 2012 r. protokolarnie dokonał przekazania nieruchomości położonej przy ul. Pięknej 49 użytkownikom wieczystym Sławomirowi J , Magdalenie M oraz Bartłomiejowi K , działającemu w imieniu i na rzecz Mieczysława S .

W momencie, kiedy Prezydent m.st. Warszawy powziął informację (co zajęło 14 lat), że Mieczysława S nie żyje i przesłał do Urzędu m.st. Warszawy odpis zupełny aktu zgonu Mieczysława S , nic nie zrobił aby wyeliminować swoją wadliwą decyzję z obrotu prawnego oraz nie podjął działań mających na celu rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zawartej dnia 1 października 2012 r.

Dopiero działanie Burmistrza Dzielnicy Śródmieście podjęte w dniu 12 lutego 2013 r. niejako zmusiło Urząd m.st. Warszawy do zwrócenia się do SKO w Warszawie o rozważenie możliwości stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 marca 2011 r. o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Pięknej 49.

Wszelkie wskazane wyżej nieprawidłowości ułatwiły żyjącym beneficjentom decyzji, działanie polegające na podstawieniu nieprawdziwego Mieczysława S , który zbył cały udział w nieruchomości przypadający prawdziwemu, od 38 lat nieżyjącemu, Mieczysławowi S .

3. Jacek K Jakub C – sprawy dotyczące nieruchomości przy ul. Skaryszewskiej 11 i ul. Łochowskiej 38

Jacek K jest osobowo zaangażowany w działalność spółek zajmujących się kupnem i sprzedażą nieruchomości na własny rachunek, na terenie Warszawy i Wrocławia, w tym spółkę – matkę August Capital sp. z o.o. Wraz z siostrą Weroniką K od 7 stycznia 2015 r. pozostają współnikami i członkami zarządu August Capital sp. z .o.o., której przeważająca działalność polega na obrocie nieruchomościami. Ponadto, Spółka trudni się wspomnianym kupnem i sprzedażą nieruchomości. Powyższa Spółka planowała zakup nieruchomości przy ul. Łochowskiej 38 w Warszawie. Przy tym, doszło tylko do zawarcia umowy przedwstępnej kupna-sprzedaży z beneficjentami decyzji reprivatyzacyjnej dotyczącej nieruchomości, w tym z kuratorem reprezentującym jednego z beneficjentów, który już

w momencie wydawania decyzji reprivatyzacyjnej od wielu lat nie żył. Spółka zawarła również przedwstępną umowę sprzedaży zakupu nieruchomości przy ul. Skaryszewskiej 11 w Warszawie.

August Capital sp. z o.o. posiada obecnie całość udziałów spółki Skaryszewska 11 sp. z o.o. Ta ostatnia zawarła umowę sprzedaży wspomnianej nieruchomości przy ul. Skaryszewskiej 11. w związku z planowaną transakcją zakupu nieruchomości przy ul. Łochowskiej 38 powstała spółka Łochowska 38 sp. z o.o., która aktualnie na skutek niedojścia transakcji kupna powyższej nieruchomości działa pod firmą CROWD VENTURE FUND sp. z o.o.

Praktyką spółek-córek było ustanawianie hipotek na zakupionych nieruchomościach. Taki proceder miał miejsce właśnie w przypadku nieruchomości przy ul. Skaryszewskiej 11, gdzie łączna wysokość ustanowionych hipotek przekraczała o ponad 2.000.000 zł kwotę, jaką uiszczono tytułem zakupu nieruchomości.

W strukturach organów wspomnianych spółek-córek, w tym spółkach Skaryszewska 11 sp. z o.o. oraz Łochowska 38 sp. z o.o. zasiadał Jakub C . Osoba ta głównie zajmowała się sprawami finansowymi. w trakcie zeznań złożonych w sprawie dotyczącej nieruchomości przy ul. Skaryszewskiej 11 nakreślił sposób działania spółki. *„Spółka Skaryszewska 11 jest spółką finansującą się całkowicie dłużnie. To znaczy finansowanie polega na emisji obligacji w formie zamkniętej. Do chwili obecnej zostały wyemitowane trzy emisje na kwotę 5 milionów 600 tysięcy zł plus pewna sprzedaż mieszkań. I ona doszła do wielkości około 30-40 procent, procent ilości metrów kwadratowych zakładanych w kamienicy po renowacji. Natomiast sprzedaż oparła się na umowy rezerwacyjne, czyli jak gdyby nie mówimy tutaj o umowach przedwstępnych albo umowach finalnych oczywiście, ponieważ nie ma takiej możliwości. Druga sprawa dotyczy kwestii ewentualnego zwrotu czy też ewentualnego roszczenia spółki, czyli poniesienia kosztów do chwili obecnej. Zobowiązania spółki w tym momencie całkowite to jest kwota w granicach 8,5 miliona zł, biorąc pod uwagę finansowanie dłużne, odsetki do chwili obecnej wypłacono od obligacji oraz pewne zobowiązania, które spółka posiada z tytułu z umów rezerwacyjnych dotyczących mieszkań. Czyli nie możemy tych odpowiedzialności finansowych ograniczyć do pewnych kosztów poniesionych do chwili obecnej, ale do całości, czyli powiedzmy pewnych zobowiązań, które wywodzą się tutaj z emisji obligacji czy też z umów rezerwacyjnych dotyczących mieszkań.”*

3.1. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Skaryszewskiej 11

Nieruchomość przy ul. Skaryszewskiej 11 stanowi działka ewidencyjna nr 5 z obrębem 3-02-01, o powierzchni 425 m² oraz nr 6/1 z obrębem 3-02-01, o powierzchni 464 m², uregulowana w księdze wieczystej KW nr _____, a objęta dawną księgą hipoteczną oznaczoną Nr _____ – Praga. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym.

Podczas działań wojennych budynek, posadowiony na nieruchomości gruntowej przy ulicy Skaryszewskiej 11 w Warszawie, uległ nieznacznemu uszkodzeniu. Jego zniszczenia zakwalifikowane zostały, jako kategoria II/III, co oznaczało, że budynek został spalony w bardzo małym procencie, a także został uszkodzony dach i trzy lokale.

Pierwotnymi współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości byli, na podstawie ujawnionego wpisu z dnia 16 czerwca 1939 r. w księdze hipotecznej, Ita Hinda M _____ 20 %, Cyrla vel Sabina W _____ vel W _____ w 25 %, Izrael F _____ w 5 % oraz Estera Cywia F _____ w 50 %, wszyscy niepodzielnie.

W dniu 16 lutego 1949 r. Anna M _____ i Henryk M _____ złożyli wniosek o przyznanie za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej nieruchomości warszawskiej. Wniosek ten do dnia 30 listopada 2015 r. nie został rozpoznany.

W dniu 29 września 1949 r. Rejonowy Urząd Likwidacyjny w Warszawie, jako ustawowy zarządca majątków opuszczonych w rozumieniu art. 1 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich, reprezentujący prawa nieobecnych „F _____”, właściciela nieruchomości warszawskiej, złożył wniosek o przyznanie do wymienionej nieruchomości prawa własności czasowej za opłatą symboliczną.

Spadek po Esterze Cywii F _____, zmarłej w dniu 10 sierpnia 1942 r., w którego skład wchodził udział w 1/2 części prawa własności nieruchomości, położonej przy ul. Skaryszewskiej 11, nabyła w całości jej siostra Rozalia M _____. Spadek po Izraelu F _____ vel F _____, zmarłym w dniu 7 grudnia 1942 r., został oddziedziczony przez siostrzeńca Jana vel Jankiela K _____ vel K _____ 3/6 części, bratanicę Lubę z F _____ C _____ w 1/6 części, bratanka Szaję F _____ w 1/6 części oraz bratanicę Esterę z F _____ H _____ 1/6 części. Po zmarłych: Icie Hindzie M _____, Cyrli vel Sabinie W _____ vel W _____, Janie vel Jankielu K _____ vel K _____, Esterze H _____ z F _____, Lubie C _____ z domu F _____ oraz Szai F _____ vel Jerzym K _____ – nie toczyły się postępowania w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku.

Umową sprzedaży z dnia 18 grudnia 1948r., Rozalia M _____ sprzedała małżeństwu Annie i Henrykowi M _____ w równych częściach, odziedziczoną po siostrze Esterze-Cywii

F , połowę nieruchomości w Warszawie przy ulicy Skaryszewskiej 11, za cenę 1.250.000 zł, na poczet której otrzymała od nabywców przed tym aktem ogólną sumę 950.000 zł. Resztę ceny w kwocie 300.000 zł nabywcy małżonkowie M zobowiązali się zapłacić sprzedającej Rozalii M w dniu 31 grudnia 1948 r.

Umową sprzedaży z dnia 31 maja 1955r. Nr , Henryk i Anna małżonkowie M cały należący do nich udział, wynoszący połowę domu mieszkalnego, położonego w Warszawie przy ulicy Skaryszewskiej 11 wraz ze wszystkimi częściami składowymi oraz prawami i roszczeniami do połowy części gruntu sprzedali Franciszkowi L i Marii L , w częściach równych, do ich majątku wspólnego, za cenę 45.000 zł.

Umową darowizny z dnia 2 października 2008 r. Franciszek L darował Tomaszowi Piotrowi S , w przysługującym mu udziale, wszelkie niezaspokojone, a odnoszące się nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Skaryszewskiej 11 roszczenia, w szczególności o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego oraz ewentualne roszczenia odszkodowawcze, wynikające z niemożności jego realizacji, a także, w przysługującym mu udziale, prawo własności posadowionego na ww. nieruchomości budynku, stanowiącego własność darczyńcy w udziale $\frac{1}{4}$ części. Wartość przedmiotu darowizny określono na kwotę 2.000.000,00 zł.

Decyzją z dnia 1 grudnia 2015 r. nr 659/GK/DW/2015, Prezydent m.st. Warszawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16 lutego 1949 r., złożonego przez Annę i Henryka M , następców prawnych dawnej współwłaścicielki hipotecznej, ustanowił prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu położonego w Warszawie, przy ul. Skaryszewskiej 11, oznaczonego, jako działka ewidencyjna nr 5 o powierzchni 425 m² z obrębu 3-02-01, uregulowanego w księdze wieczystej na rzecz Tomasza Piotra S całości.

Decyzją z dnia 1 grudnia 2015 r. nr 660/GK/DW/2015, Prezydent m.st. Warszawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16 lutego 1949 r., złożonego przez Annę i Henryka M , ustanowił prawo użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu, położonego w Warszawie, przy ul. Skaryszewskiej 11, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 6/1 o powierzchni 464 m² z obrębu 3-02-01, uregulowanego w księdze wieczystej na rzecz Tomasza Piotra S w całości.

Decyzją z dnia 27 czerwca 2016 r., nr 31/2016, Zarząd Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy w Warszawie, po rozpatrzeniu wniosku Tomasza Piotra S , orzekł o nieodpłatnym przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego Tomaszowi

Piotrowi S w całości w prawo własności nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie przy ulicy Skaryszewskiej 11.

Na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży, zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 9 czerwca 2016 r., przed notariuszem Piotrem Sicińskim, August Capital Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie i Tomasz S zobowiązali się do zawarcia w terminie do dnia 31 października 2016 r., pod warunkiem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, umowy sprzedaży na rzecz August Capital sp. z o.o. prawa własności przedmiotowej nieruchomości za cenę w łącznej kwocie 4.000.000 zł. Nadto, August Capital sp. z o.o. przysługuje prawo przeniesienia praw, wynikających z umowy przedwstępnej na rzecz innych osób. Zgodnie z § 7 rzeczonyj umowy strony postanowiły, że cena zostanie zapłacona, w ten sposób, iż część ceny, stanowiąca zadatek w kwocie 1.200.000 zł, zostanie zapłacona przelewem na rachunek bankowy Tomasza S w terminie do 10 czerwca 2016 r., a pozostała część ceny w kwocie 2.800.000 zł zostanie wpłacona do depozytu notariusza najpóźniej w dniu poprzedzającym zawarcie umowy przyrzeczonyj.

Umową przelewu praw i obowiązków wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży, zawartą w dniu 14 lipca 2016 r., przed notariuszem Piotrem Sicińskim, Jacek K i Weronika K, działając w imieniu i na rzecz spółki August Capital sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przenieśli na spółkę Skaryszewska 11 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wszystkie prawa i obowiązki, wynikające z wyżej wymienionej i opisanej umowy przedwstępnej.

Umową sprzedaży oraz oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki, zawartą w dniu 13 września 2016 r., przed notariuszem Piotrem Sicińskim, Rep. A, w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży, Tomasz Piotr S sprzedał Skaryszewska 11 sp. z o.o., w stanie wolnym od obciążeń, prawo własności gruntu i budynków, stanowiących jego części składowe, oznaczonego jako działki ewidencyjne o numerach 5 i 6/1, przy ul. Skaryszewskiej 11, o łącznej powierzchni 889 m², objętych księgą wieczystą, za cenę w łącznej kwocie 4.000.000,00 zł. Jednocześnie, zostało ustanowione na rzecz spółki Administrator Hipoteki 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ograniczone prawo rzeczowe w postaci hipoteki umownej z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 2.998.970,00 zł.

Z treści księgi wieczystej o nr wynika, że aktualnym właścicielem nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Skaryszewskiej 11 jest Skaryszewska 11 sp. z o.o. w Warszawie.

Komisja ustaliła, że przy rozpoznawaniu wniosku dekretowego doszło do następujących naruszeń: nie została ustalona przesłanka posiadania nieruchomości warszawskiej, nie został prawidłowo ustalony krąg osób uprawnionych. Ponadto, decyzja wywołała skutki rażąco sprzeczne z interesem społecznym, w szczególności w postaci utrudnienia korzystania z lokalu, i z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste.

Komisja decyzją z dnia 9 kwietnia 2018 r. nr R 18a/17 orzekła stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 grudnia 2015 r., nr 659/GK/DW/2015 z naruszeniem prawa, a decyzją z dnia 9 kwietnia 2018 r. nr R 18b/17 orzekła stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 grudnia 2015 r., nr 660/GK/DW/2015 z naruszeniem prawa.

3.2. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Łochowskiej 38

Nieruchomość warszawska, położona przy ul. Łochowskiej 38, obecnie składa się z działki: nr 61/1 – zabudowanej budynkiem mieszkalnym, o powierzchni 1512 m², leżącej w obrębie 4-14-04, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr _____, działki nr 59 – niezabudowanej, o powierzchni 80 m², leżącej w obrębie 4-14-04, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr _____, znajdującej się w pasie drogowym ulicy Łochowskiej.

Zaświadczeniem z dnia 3 grudnia 1948 r. Sąd Grodzki w Warszawie stwierdził, że tytuł własności nieruchomości położonej przy ul. Łochowskiej 38 o powierzchni ogólnej 1592 m², uregulowany jest wpisem jawnym na imię Józefa P _____ w 1/2 części, Ireny Marii R _____ w 1/6 części, Haliny A _____ w 1/6 części oraz Józefa Sławomira M _____ w 1/6 części.

Decyzją z dnia 9 grudnia 2011 r. nr 566/GK/DW/2011, Prezydent m.st. Warszawy, ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do gruntu o pow. 1512 m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 61/1 z obrębu 4-14-04, uregulowanego w księdze wieczystej KW _____, położonego przy ul. Łochowskiej 38 w Warszawie na rzecz: Józefa P _____ – nieznanego z miejsca pobytu reprezentowanego przez radcę prawnego Zbigniewa L _____ w udziale wynoszącym 3/6 części; Bogusławy Teresy R _____ w udziale wynoszącym 1/6 części; Elżbiety A _____ -S _____ w udziale wynoszącym 1/6 części oraz Mariusza M _____ w udziale wynoszącym 1/6 części, oraz odmówił ustanowienia użytkowania wieczystego do gruntu o powierzchni 80 m² stanowiącego część działki ewidencyjnej nr 59 z obrębu 4-14-04 – znajdującego się w pasie drogowym ul. Łochowskiej.

Bogusława Teresa R i Mariusz Jacek M , działający w imieniu własnym i na rzecz Elżbiety A -S oraz Zbigniew Paweł L , działający jako kurator nieznanego z miejsca pobytu Józefa P , w dniu 18 maja 2016 r. zawarli ze spółką August Capital sp. z o.o. w Warszawie przedwstępną umowę sprzedaży z zastrzeżeniem warunku, objętą aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza w Warszawie – Lilię Barbarę Kuligowską, na mocy której zobowiązali się sprzedać ww. spółce całe przysługujące im udziały w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr 61/1, wraz z takimi samymi udziałami we własności budynku mieszkalnego posadowionego na tej działce w terminie do dnia 18 maja 2017 r.

Komisja ustaliła w sprawie następujące naruszenia: skierowanie decyzji z dnia 9 grudnia 2011 r., nr 566/GK/DW/2011, do osoby nieżyjącej reprezentowanej przez kuratora, niezbadanie przesłanki posiadania.

Komisja decyzją z dnia 26 marca 2018 r. nr R 19/17 orzekła stwierdzić nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 9 grudnia 2011 r., nr 566/GK/DW/2011, w całości.

Wyrokiem z dnia 19 lutego 2019 r. WSA w Warszawie oddalił skargi na decyzję Komisji w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji Komisji. Wyrok nie jest prawomocny.

Początkowo, od września 2016 r., Prokuratura Rejonowa Warszawa-Praga Północ w Warszawie, a następnie Prokuratura Okręgowa Warszawa Praga w Warszawie, prowadziły postępowanie przeciwko Zbigniewowi L .

W dniu 8 marca 2018 r. poseł Jan Mosiński, Paweł Lisiecki i Łukasz Kondratko złożyli do Prokuratury Rejonowej Warszawa-Mokotów w Warszawie zawiadomienie dotyczące składania fałszywych zeznań przez Zbigniewa L , złożonych na rozprawie przed Komisją, w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy odnośnie nieruchomości położonej przy ul. Łochowskiej 38.

Na skutek zawiadomienia Prokuratura Rejonowa Warszawa-Mokotów w Warszawie prowadziła postępowanie, które zakończyło się wydaniem postanowienia o odmowie wszczęcia śledztwa.

Obecnie, Prokuratura Okręgowa Warszawa Praga w Warszawie, po otrzymaniu akt sprawy zakończonych postanowieniem o odmowie wszczęcia śledztwa, prowadzi postępowanie przeciwko Zbigniewowi L o czyn z art. 233 §1 k.k. i art. 296 § 1a k.k. w zw. art. 12 § 1 k.k.

3.3. Wnioski

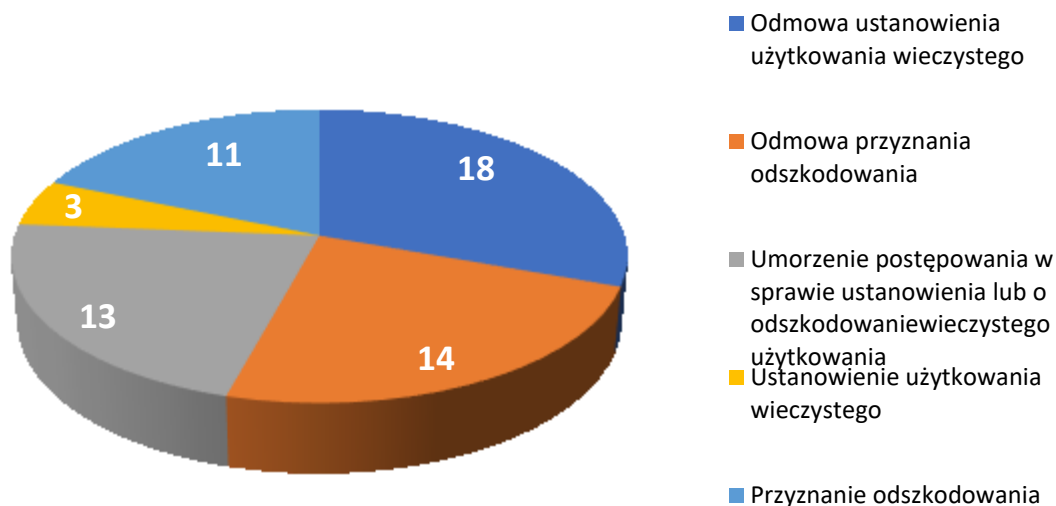
Jacek K i Jakub C swoją aktywność zawodową rozwijali w spółkach zajmujących się w szeroko pojętym obrotem nieruchomościami. Działalność, współdziałających ze sobą, spółek miała na celu nabycie zabudowanych nieruchomości, a następnie rewitalizację położonych na nich kamienic i sprzedaż mieszkań. Taka taktyka działania spółek mogła prowadzić do negatywnych skutków społecznych. Spółka Skaryszewska 11 sp. z.o.o. jako nowy właściciel podwyższała dotychczasowe stawki czynszów, pogarszając tym samym sytuację finansową lokatorów. Dlatego nabycie nieruchomości przez taką spółkę w krótszej bądź dłuższej perspektywie czasowej skutkowało koniecznością opuszczenia budynku przez lokatorów i poszukiwania nowego miejsca zamieszkania. Nadto, głównym celem spółki była sprzedaż mieszkań w zrewitalizowanej kamienicy. Spółce ostatecznie nie udało się skutecznie nabyć nieruchomości przy ul. Łochowskiej 38 w Warszawie. Proceder ten powstrzymało zainteresowanie się sprawą przez ówczesnego burmistrza Dzielnicy Praga-Północ w Warszawie, Wojciecha Zabłockiego, który zwrócił uwagę na zaistniałe w toku wydawania decyzji reprivatyzacyjnej nieprawidłowości. Wykonanie decyzji reprivatyzacyjnej dotyczącej nieruchomości przy ul. Łochowskiej 38 zostało zatrzymane.

VI. Decyzje reprivatyzacyjne wydane przez Prezydenta m.st. Warszawy po powołaniu Komisji

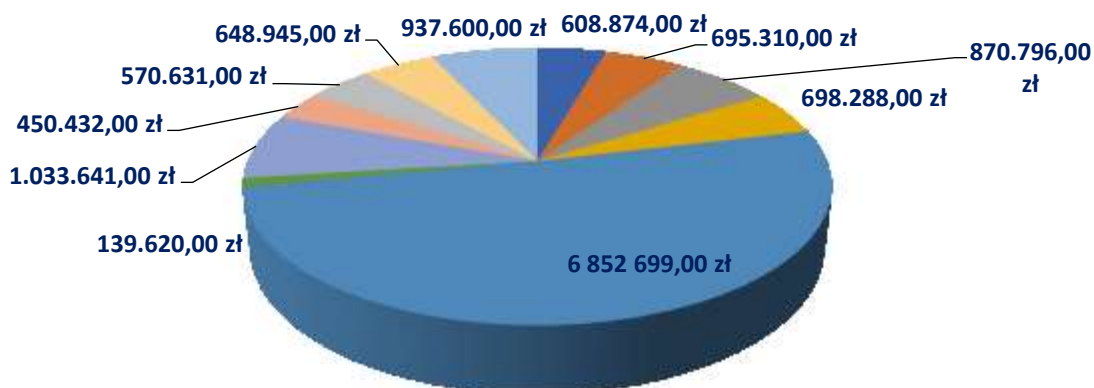
W dniu 10 października 2016 r. decyzją ówczesnej Prezydent m.st. Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz podzielono dotychczasowe BGN na BSD oraz Biuro Mienia Miasta i SP. To właśnie na tej pierwszej jednostce organizacyjnej miał spoczywać obowiązek rozpatrywania spraw dekretowych. Na jego czele stanął piastujący to stanowisko do chwili obecnej Piotr Rodkiewicz, który poprzednio pełnił funkcję prezesa Prokuratury Generalnej SP. Zgodnie z komunikami prasowymi miały pracować wyłącznie nowe osoby – spoza dotychczasowego BGN.

Po dokonaniu ww. zmiany organizacyjnej w 2017 r. w okresie od 9 maja 2017 r. wydano łącznie 62 decyzje dotyczące nieruchomości warszawskich objętych dekretem. Co istotne, w 18 sprawach odmówiono ustanowienia użytkownika wieczystego i w 14 przypadkach odmówiono przyznania odszkodowania za grunt objęty działaniem dekretu. w 13 przypadkach umorzono postępowania administracyjne o ustanowienie prawa użytkownika wieczystego lub o przyznanie odszkodowania, a w 3 sprawach ustanowiono prawo użytkownika wieczystego. w 11 przypadkach przyznano odszkodowania za przejęte grunty. Wskutek tego orzeczono odszkodowania w kwotach po: 608.874 zł, 695.310 zł, 870.796 zł, 698.288 zł, 6.852.699 zł, 139.620 zł, 1.033.641 zł, 450.432 zł, 570.631,50 zł, 648.945 zł i 937.600 zł. Tym samym we wskazanym przedziale czasu w 2017 r. przeznaczono dotychczas z funduszy publicznych na ten cel łącznie 13.506.836,50 zł. Z kolei 3 razy wydano rozstrzygnięcia o innej treści.

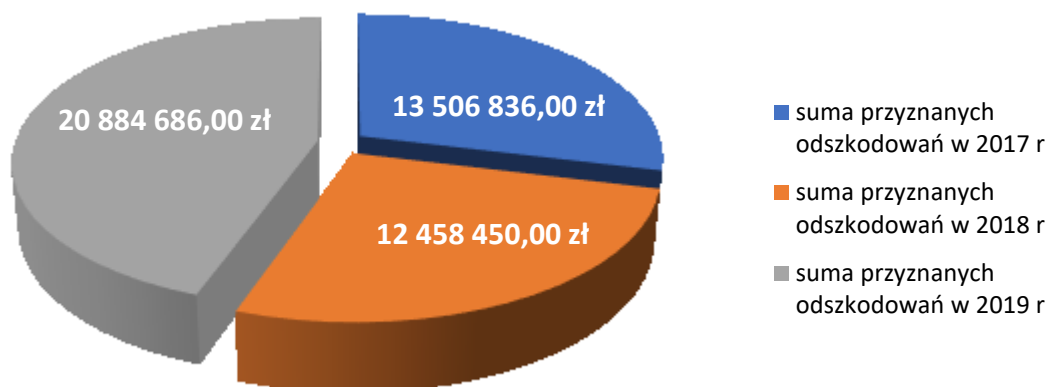
Ilość wydanych decyzji dekretowych w zestawieniu na rodzaj orzeczenia od 9 maja 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.



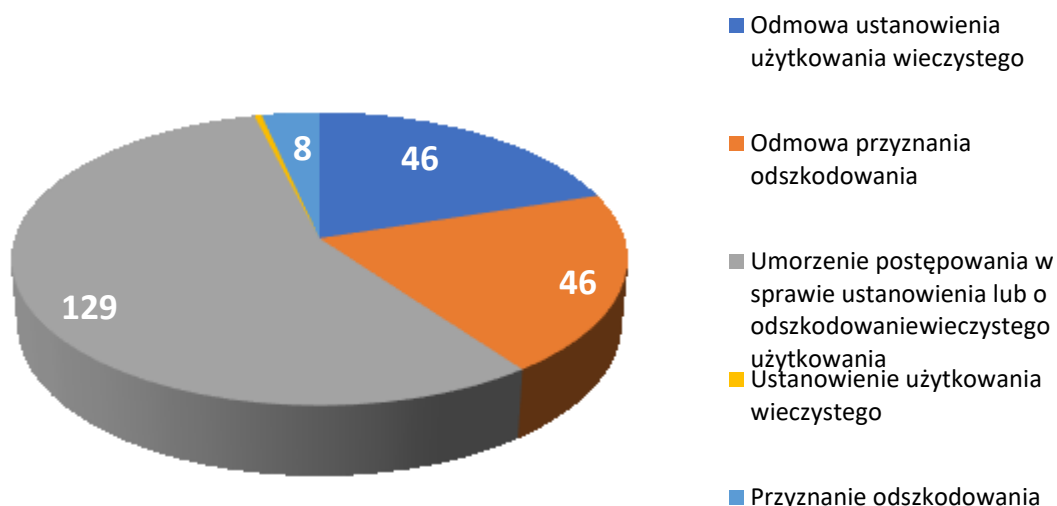
Wykaz kwot przyznanych odszkodowań w okresie od 9 maja 2017 r. do 31 grudnia 2017r.



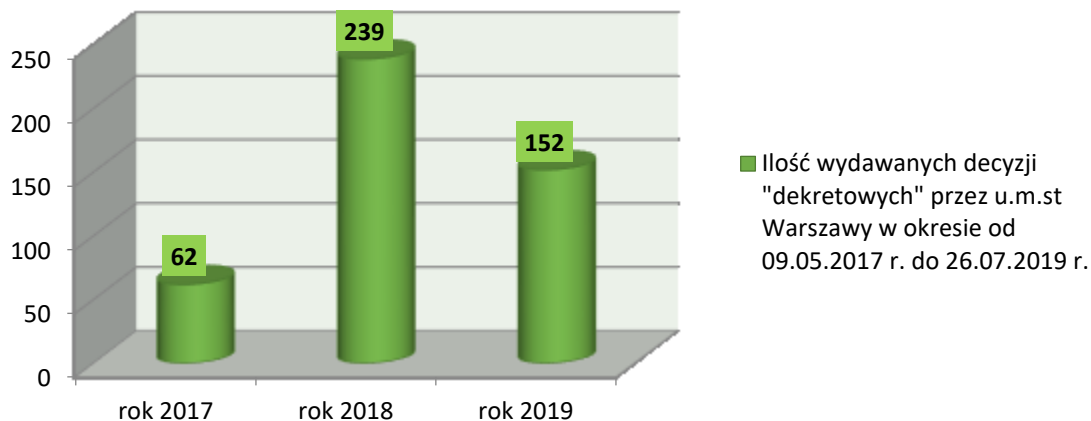
Sumy przyznanych odszkodowań



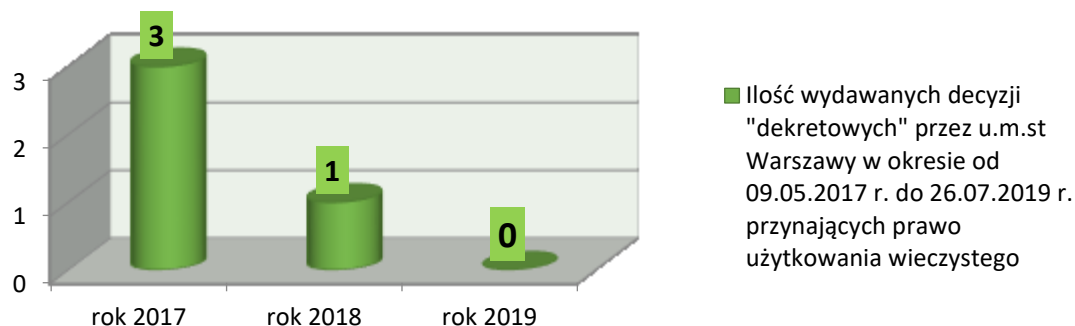
Ilość wydanych decyzji dekretowych w zestawieniu na rodzaj orzeczenia od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.



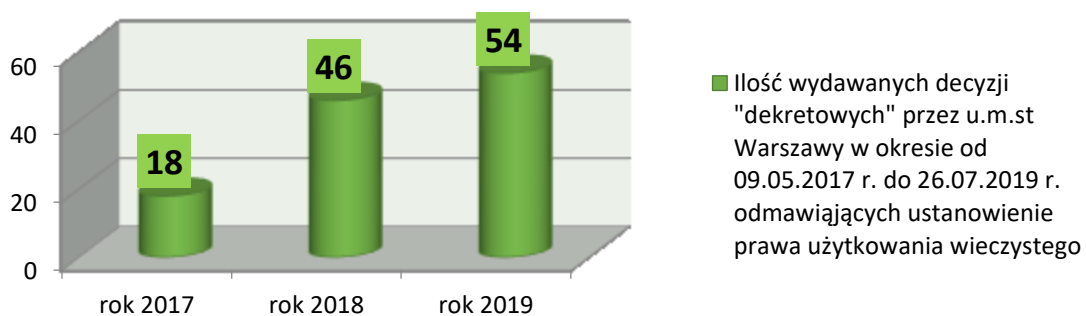
**Ilość wydawanych decyzji "dekretowych"
przez u.m.st Warszawy w okresie od
09.05.2017 r. do 26.07.2019 r.**



**Ilość wydawanych decyzji "dekretowych"
przez u.m.st Warszawy w okresie od
09.05.2017 r. do 26.07.2019 r.
i ustanawiających prawo użytkowania
wieczystego...**



**Ilość wydawanych decyzji "dekretowych"
przez u.m.st Warszawy w okresie od
09.05.2017 r. do 26.07.2019 r.
odmawiających ustanowienie prawa
użytkowania wieczystego...**



VII. Działalność prokuratury

1. Wstęp

Zarządzeniem Prokuratora Krajowego powołano w Prokuraturze Regionalnej we Wrocławiu zespół prokuratorów do prowadzenia śledztw dotyczących niedopełnienia obowiązków przez funkcjonariuszy publicznych oraz wyłudzeń, dokonanych w związku z tzw. reprivatyzacją nieruchomości na terenie m.st. Warszawy, to jest przestępstwo z art. 231 § 1 k.k., art. 286 § 1 k.k. i inne.

W ramach prac ww. zespołu Prokuratura Regionalnej we Wrocławiu nadzorowała m.in. wielowątkowe śledztwo RP I Ds 38.2016, z którego wyłączono do odrębnego postępowania o sygn. RP I Ds 13.2018 materiały przeciwko: Jakubowi R , Alinie D , Wojciechowi R , Grzegorzowi M , Januszowi P , Marzenie K , Robertowi N , Mariuszowi L , Joannie O .

W dniu 8 października 2018 r. Prokuratura Regionalna we Wrocławiu złożyła do SO w Warszawie akt oskarżenia w sprawach o sygn. RP I Ds. 5.2018 oraz RP I Ds. 13.2018. Pismem z dnia 23 października 2018 r. sygn. VIII K 216/18, Sąd przekazał Komisji materiały z postępowania przygotowawczego w powyższej sprawie.

Postanowieniem z dnia 16 marca 2018 r., Komisja wszczęła z urzędu postępowanie ogólne w sprawie KR IV PO 1/18 w celu wyjaśnienia nieprawidłowości i uchybień w procesie wydawania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich przez Prezydenta m.st. Warszawy oraz sprawowania nad nim nadzoru.

Postanowieniem z dnia 16 marca 2018 r., Komisja wszczęła z urzędu postępowanie ogólne w sprawie KR IV PO 4/18 w celu określenia powiązań i wpływów wicedyrektora BGN Jakuba R na warszawską reprivatyzację oraz proces inwestycyjny i konserwatorski po odejściu z urzędu.

W okresie od maja 2017 r. do września 2019 r. Prokuratura Regionalna we Wrocławiu prowadziła śledztwa w sprawie reprivatyzacji nieruchomości warszawskich. Dokonane w ich toku ustalenia pozwoliły na skierowanie do sądów od marca 2018 r. do września 2019 r. łącznie 6 aktów oskarżenia. Poniżej zostały przedstawione sekwencje zdarzeń wskazanych przez Prokuraturę Regionalną we Wrocławiu w trakcie śledztw prowadzonych pod sygnaturami akt: RP I Ds. 13.2018, RP I Ds. 5.2018, RP I Ds. 20.2018, RP I Ds. 21.2018, RP I Ds. 1.2019, RP I Ds. 13.2019.

2. Charakterystyka aktów oskarżenia skierowanych przez Prokuraturę Regionalną we Wrocławiu.

2.1. Śledztwo RP I Ds.5.2018

Zgodnie z komunikatem prasowym: „w dniu 23 marca 2018r. Prokuratura Regionalna we Wrocławiu skierowała do Sądu Okręgowego w Warszawie akt oskarżenia w sprawie dotyczącej warszawskiej reprivatyzacji.

Aktem oskarżenia objętych zostało siedem osób – Maciej M., Andrzej M., Maksymilian M., Grażyna K.-B., Michał Sz., Tomasz Ż. i Jacek R.

Wśród tej grupy są trzej warszawscy adwokaci, dwaj przedsiębiorcy oraz dwaj rzeczoznawcy majątkowi.

Maciejowi M. i Andrzejowi M. prokurator zarzucił działanie wspólnie i w porozumieniu w celu doprowadzenia spadkobierców dawnych właścicieli nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Siennej 29 do niekorzystnego rozporządzenia mieniem wielkiej wartości nie mniejszej niż 22.614.000,00 zł oraz spadkobierców dawnych właścicieli nieruchomości przy ul. Twardej 8 na kwotę nie mniejszą niż 4.340.500,00 zł.

Nadto aktem oskarżenia objęto także zarzucone Maciejowi M., Maksymilianowi M. i Andrzejowi M. czyny polegające na działaniu wspólnie i w porozumieniu i doprowadzeniu do niekorzystnego rozporządzenia mieniem spadkobierców dawnych właścicieli nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Twardej 10 na kwotę 18.204.422,00zł oraz spadkobierców dawnych właścicieli nieruchomości przy ul. Królewskiej 39 w kwocie nie mniejszej niż 5.484.100,00 zł. Maciej M. i Andrzej M. oskarżeni zostali także o to, iż działając wspólnie i w porozumieniu usiłowali doprowadzić SP – Prezydenta m.st. Warszawy do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w kwocie nie mniejszej niż 184.922.000,00 zł w związku z postępowaniem o zwrot nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Sobieskiego/Idzikowskiego/Piaseczyńskiej, oznaczonej jako „Osada Kolonialna 4 przy drodze Wilanowskiej w Sielcach rej. hipoteczny ”, zaś Andrzejowi M. zarzucono nadto, że jako ustanowiony likwidator „Robur” Związek Kopalń Górnośląskich sp. k. dr Stanisław Wachowiak z siedzibą w Katowicach przywłaszczył powierzone mu mienie w postaci pieniędzy w kwocie 31.000,00 zł.

Grażynie K.-B. aktem oskarżenia zarzucono udzielenie Maciejowi M., Maksymilianowi M. i Andrzejowi M. pomocnictwa do wyłudzenia mienia wielkiej wartości na szkodę spadkobierców dawnych właścicieli gruntów przy ul. Siennej 29, Twardej 8, Twardej 10 i Królewskiej 39.

Zarzuty wskazują, że wymieniona – ustanowiona przez Sąd kuratorem spadków nieobjętych po dawnych właścicielach tychże nieruchomości i zobowiązana do zajmowania się sprawami majątkowymi, których nie podejmowała w interesie spadkobierców, pomogła jednocześnie we wprowadzeniu sądu w błąd co do wartości praw i roszczeń wchodzących w skład spadków po dawnych właścicielach i doprowadzeniu do przeniesienia tych praw i roszczeń na rzecz Macieja M. i Maksymiliana M. za kwoty rażąco niskie w odniesieniu do rzeczywistej ich wartości.

Podobnie Tomasz Ż., który oskarżony został o pomocnictwo do przestępstwa oszustwa na szkodę spadkobierców dawnych właścicieli nieruchomości przy ul. Królewskiej 39, którego udzielił Maciejowi M., Maksymilianowi M. i Andrzejowi M. Oskarżony został wyznaczony kuratorem spadku nieobjętego po dawnych właścicielach nieruchomości przy ul. Królewskiej 39. Mając obowiązek zajmowania się sprawami majątkowymi nie podejmował tych czynności w interesie spadkobierców, nie ustalił ich kręgu oraz pomógł we wprowadzeniu sądu w błąd co do wartości praw i roszczeń wchodzących w skład spadków po dawnych właścicielach i doprowadzeniu do przeniesienia tych praw i roszczeń na rzecz Maksymiliana M. za kwoty rażąco niskie w odniesieniu do rzeczywistej ich wartości.

Michała Sz. – rzeczoznawcę i ówczesnego biegłego sądowego, prokurator oskarżył o udzielenie Maciejowi M. i Andrzejowi M. pomocy do dokonania przestępstwa oszustwa w stosunku do mienia wielkiej wartości poprzez poświadczenie nieprawdy w operatach szacunkowych z zakresu wyceny praw i roszczeń do nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Siennej 29, Twardej 8, Twardej 10 i Królewskiej 39.

*Prokuratura Regionalna we Wrocławiu aktem oskarżenia objęła także rzeczoznawcę i biegłego sądowego – Jacka R., zarzucając mu, że udzielił Maciejowi M., Maksymilianowi M. i Andrzejowi M. pomocnictwa do przestępstwa oszustwa w stosunku do mienia wielkiej wartości na szkodę spadkobierców dawnego właściciela nieruchomości przy ul. Królewskiej 39 – poprzez przedstawienie Sądowi Rejonowemu dla Warszawy – Śródmieścia fałszywej opinii w postaci operatu szacunkowego, w której poświadczył nieprawdę co do wartości roszczeń do tej posesji, zaniżając w rażący sposób wartość tych praw.*³⁰⁹

³⁰⁹ <http://wroclaw.pr.gov.pl/aktualnosci/akt-oskarzenia-w-sprawie-warszawskiej-reprywatyzacji> (data dostępu: 10.09.2019 r.)

2.2. Śledztwo RP I Ds.13.2018

Zgodnie z komunikatem prasowym: „w dniu 8 października 2018 r. Prokuratura Regionalna we Wrocławiu skierowała do Sądu Okręgowego w Warszawie drugi akt oskarżania w sprawie dotyczącej tzw. reprivatyzacji nieruchomości na terenie m.st. Warszawy.

Aktem oskarżenia objętych zostało dziewięć osób, w tym: Jakub R., Alina D., Wojciech R., Grzegorz M., Janusz P., Marzena K., Robert N., Mariusz L. i Joanna O. Wśród oskarżonych są: były Zastępca Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m. st. Warszawy, trzech adwokatów, radca prawny, przedsiębiorca, architekt, oraz biegła sądowa.

Jakub R. – były Zastępca Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy oraz jego matka – adwokat Alina D. oskarżeni zostali o popełnienie wspólnie i w porozumieniu trzech przestępstw o charakterze korupcyjnym polegających na przyjęciu korzyści majątkowej znacznej wartości w kwocie ok. 12,5 milionów złotych oraz połowy udziałów w nieruchomości położonej pod dawnym adresem Chmielna 70 w związku z reprivatyzacją kilkunastu nieruchomości warszawskich, przestępstwa doprowadzenia spadkobierców dawnego właściciela nieruchomości warszawskiej przy ul. Morszyńskiej 27 i w Kościelisku przy ul. Salamandry do niekorzystnego rozporządzenia mieniem wielkiej wartości w kwocie ponad 13 milionów złotych oraz przestępstwa „prania brudnych pieniędzy”.

Nadto, Jakubowi R. zarzuca się popełnienie przestępstwa płatnej protekcji tj. przyjęcia korzyści majątkowej w łącznej wysokości nie mniejszej niż 3.114.858,00 zł, w zamian za pośrednictwo w pozytywnym załatwianiu spraw reprivatyzacyjnych dot. nieruchomości ul. Topiel 16, Siarczana 6, Garwolińska 11, niedopełnienie obowiązków służbowych w związku z prowadzonym postępowaniem reprivatyzacyjnym dotyczącym nieruchomości przy ul. Hożej 25 oraz niedopełnienie obowiązków służbowych w związku z prowadzonym postępowaniem reprivatyzacyjnym dotyczącym nieruchomości przy ul. Nowy Świat 28. Alina D. została oskarżona także o przestępstwo posłużenia się podrobionym dokumentem oraz o nielegalne posiadanie broni i amunicji.

Wojciechowi R. aktem oskarżenia zarzucono przestępstwo doprowadzenia do niekorzystnego rozporządzenia mieniem wielkiej wartości w kwocie ponad 13 milionów złotych spadkobierców dawnego właściciela nieruchomości przy ul. Morszyńskiej 27 oraz przestępstwo „prania brudnych pieniędzy”.

Grzegorza M. – byłego Dziekana Okręgowej Rady Adwokackiej w Warszawie, prokuratura oskarża o przyjęcie w imieniu Jakuba R. korzyści majątkowej znacznej wartości w wysokości nie mniejszej niż 31.260.000,00 zł, stanowiącej równowartość połowy udziału

w roszczeniach do nieruchomości położonej pod przedwojennym adresem Chmielna 70 w zamian za działanie niegodne z prawem i wydanie decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego na w/w nieruchomości – obecnie Plac Defilad 1 w Warszawie.

Przedsiębiorca Janusz P. został oskarżony o to, że obiecał a następnie wręczył Jakubowi R., pełniącemu funkcję Zastępcy Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy korzyść majątkową w kwocie 150.000,00 zł, w zamian za wydanie z naruszeniem prawa decyzji ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Karowej 14/15, a także o to, że działając wspólnie i w porozumieniu z Marzeną K., obiecali, a następnie wręczyli Jakubowi R. – pełniącemu funkcję Zastępcy Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy, korzyść majątkową znacznej wartości, w wysokości nie mniejszej niż 31.260.000,00 zł, stanowiącą równowartość połowy udziału w roszczeniach do nieruchomości położonej pod przedwojennym adresem Chmielna 70, w zamian za zachowania stanowiące naruszenia przepisów prawa – ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na w/w nieruchomości – obecnie plac Defilad 1 w Warszawie.

Wobec Marzeny K. w akcie oskarżenia sformułowano także 9 zarzutów polegających na podaniu nieprawdziwych danych w składanych - jako ówczesny urzędnik Ministerstwa Sprawiedliwości, oświadczeniach majątkowych.

Robertowi N. oraz Mariuszowi L. w akcie oskarżenia zarzucono, że działając wspólnie i w porozumieniu z innymi osobami dorowadzili do niekorzystnego rozporządzenia mieniem spadkobierców dawnego właściciela nieruchomości warszawskiej przy ul. Morszyńskiej 27 i w Kościelisku przy ul. Salamandry. Nadto Robertowi N. zarzucono także dwa przestępstwa polegające na podrobieniu dokumentów.

Joannę O. – biegłą sądową, oskarżono o pomocnictwo do przestępstwa oszustwa, tj. doprowadzenia do niekorzystnego rozporządzenia mieniem spadkobierców dawnego właściciela nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Morszyńskiej 27 i w Kościelisku przy ul. Salamandry, polegające na sporządzeniu dokumentu zatytułowanego „opinia ekspercka”, w którym bezpodstawnie zaniżyła wartość prawa własności nieruchomości o nazwie Salamandra w Kościelisku, przysługującego spadkobiercom dawnego właściciela

nieruchomości warszawskiej przy ul. Morszyńskiej 27, stanowiącego przedmiot rozliczeń pomiędzy spadkobiercami a nabywcami roszczeń.”³¹⁰

2.3. Śledztwa: RP I Ds.20.2018 oraz RP I Ds.21.2018

Zgodnie z komunikatem prasowym: „w grudniu 2018 r. Prokuratura Regionalna we Wrocławiu skierowała do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa akt oskarżenia przeciwko Michałowi Sz. oraz akt oskarżenia przeciwko Wojciechowi S. do Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy.

Oba akty oskarżenia wniesiono w sprawach dotyczących tzw. reprivatyzacji warszawskiej.

Michał Sz. oskarżony został o to, że w okresie od 28 stycznia 2008 r. do 4 lutego 2008 r. w Warszawie, będąc rzeczoznawcą majątkowym oraz biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym w Warszawie z zakresu wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw, działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, sporządził opinię dotyczącą wartości rynkowej roszczeń o ustanowieniu prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości warszawskiej ul. Królewskiej 41, w której poświadczył nieprawdę co do okoliczności mających znaczenie prawne w ten sposób, że ustalając średnią wartość udziału wartości roszczenia o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości warszawskiej przy ul. Królewskiej 41 oparł się w tym zakresie na fikcyjnych danych dotyczących rzekomych transakcji sprzedaży roszczeń do nieruchomości warszawskich przy ul. Kredytowej 9, ul. Młynarskiej 7 i ul. Kieleckiej 37, by następnie takiej treści operat został użyty w postępowaniu prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia o sygn. VI C 1087/07 w przedmiocie ustalenia, iż spadkobiercom byłych współwłaścicieli nieruchomości przy ul. Królewskiej 41, przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa wieczystej dzierżawy tego gruntu.

Wojciecha S. Prokuratura oskarżyła o to, że w okresie od 1 kwietnia 2008r. do 24 kwietnia 2008r. w Warszawie, działając w krótkich odstępach czasu, w wykonaniu z góry powziętego zamiaru, będąc współpracownikiem Kancelarii Prawnej Mazurek i Partnerzy Prawnicza Spółka Komandytowa z/s w Warszawie, udzielił korzyści majątkowych funkcjonariuszowi publicznemu, pełniącemu funkcję podinspektora w Wydziale Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st.

³¹⁰ <http://www.wroclaw.pa.gov.pl/aktualnosci/prokuratura-regionalna-we-wroclawiu-skierowala-kolejny-akt-oskarzenia-w-sprawie> (data dostępu: 10.09.2019 r.)

Warszawy i uprawnionemu do prowadzenia postępowań w sprawach rozpatrywania wniosków dawnych właścicieli lub ich następców prawnych w stosunku do nieruchomości stanowiących obecnie własność m.st. Warszawy, złożonych w trybie dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. nr 50, poz. 279 z późn. zm.) oraz sporządzania projektów decyzji i postanowień w trybie ww. dekretu, wręczając ww. urzędnikowi alkohol marki „STOCK 84”, a następnie kopertę z zawartością pieniędzy w kwocie 1.000 zł, w zamian za informacji dotyczące postępowania reprivatyzacyjnego nieruchomości przy ul. Żabiej 7/Przechodniej 8 (obecnie Marszałkowska 115).³¹¹

2.4. Śledztwo RP I Ds.1.2019

Zgodnie z komunikatem prasowym: „w dniu 04 lutego 2019 r. Prokuratura Regionalna we Wrocławiu skierowała do Sądu Okręgowego w Warszawie piąty akt oskarżenia w sprawie dotyczącej warszawskiej reprivatyzacji.

Aktem oskarżenia objęto warszawskiego antykwariusza Marka M. oraz Krystynę O.

Markowi M. zarzucono popełnieni dwóch przestępstw, a mianowicie :

że działając wspólnie i w porozumieniu z Krystyną O. doprowadził spadkobierczynię dawnych właścicieli Waclawę F. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem o wartości 1.040.000 złotych w postaci całego przysługującego jej udziału wynoszącego 1/8 części w prawach i roszczeniach do nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Dynasy 4 oraz takiego samego udziału we współwłasności budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość i znajdującego się na powyższej nieruchomości o wartości 8.320 963,00 złotych, gdzie po wcześniejszym wprowadzeniu wymienionej w błąd co do tożsamości nabywców (udział formalnie odkupiła od niej Krystyna O., a następnie jego część sprzedała Markowi M.) oraz wyzyskaniu błędu co do zakresu i przedmiotu przysługujących jej praw i roszczeń względem tej nieruchomości i jej faktycznej wartości, odkupili od niej roszczenia za kwotę 300,00 zł oraz

że działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej doprowadził spadkobierczynię dawnych właścicieli Janinę O.K. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem o wartości 1.040,000 złotych w postaci całego przysługującego jej udziału wynoszącego 1/8 części w prawach i roszczeniach do nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Dynasy 4 oraz takiego

³¹¹ <http://www.wroclaw.pa.gov.pl/aktualnosci/prokuratura-regionalna-we-wroclawiu-skierowala-kolejne-dwa-akty-oskarzenia-dotyczace> (data dostępu: 10.09.2019 r.)

samego udziału we współwłasności budynku, znajdującego się na powyższej nieruchomości o wartości 8.320 963,00 złotych, w ten sposób, że wyzyskał błąd pokrzywdzonej co do zakresu i przedmiotu przysługujących jej praw i roszczeń względem tej nieruchomości oraz jej faktycznej wartości, w wyniku czego zawarł z pokrzywdzoną umowę sprzedaży roszczeń do tej nieruchomości za kwotę 500,00 złotych.

Krystynę O. oskarżono o działanie wspólnie i w porozumieniu z Markiem M., w celu osiągnięcia korzyści majątkowej i doprowadzenie spadkobierczyni dawnych właścicieli Wacławy F. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem o wartości 1.040.000,00 złotych w postaci całego przysługującego jej udziału wynoszącego 1/8 części w prawach i roszczeniach do nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Dynasy 4 oraz takiego samego udziału we współwłasności budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość i znajdującego się na powyższej nieruchomości o wartości 8.320 963,00 złotych, gdzie po wcześniejszym wprowadzeniu wymienionej w błąd co do tożsamości nabywców (udział formalnie odkupiła od pokrzywdzonej Krystyna O., a następnie jego część sprzedała Markowi M.) oraz wyzyskaniu błędu co do zakresu i przedmiotu przysługujących jej praw i roszczeń względem tej nieruchomości i jej faktycznej wartości, odkupili od niej roszczenia za kwotę 300,00zł.

Oskarżonym grozi kara do 10 lat pozbawienia wolności.”³¹²

2.5. Śledztwo RP I Ds.13.2019

Zgodnie z komunikatem prasowym: „w dniu 10 września 2019 r. Prokuratura Regionalna we Wrocławiu skierowała do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa kolejny – szósty akt oskarżania w sprawie dotyczącej tzw. reprivatyzacji nieruchomości na terenie m.st. Warszawy.

Aktem oskarżenia objętych zostało 13 osób, w tym: Mirosław B. Jacek W., Kamil D., Jakub R., Jerzy M., Gertruda J.F., Mariusz P. Jerzy B., Krzysztof D., Leszek Z., Alina D., Bogusława D.R., Iwona P.Ś.

Wśród oskarżonych są: były Zastępca Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m. st. Warszawy, 6 byłych urzędników tego Biura, 3 radców prawnych Urzędu m.st. Warszawy, warszawski przedsiębiorca i nabywca roszczeń, pełnomocnik wielu podmiotów w postępowaniach reprivatyzacyjnych oraz warszawski notariusz.

³¹² <http://www.wroclaw.pa.gov.pl/aktualnosci/kolejny-akt-oskarzenia-w-sprawie-warszawskiej-reprivatyzacji> (data dostępu: 10.09.2019 r.)

Mirosława B. – warszawskiego przedsiębiorcę i nabywcę roszczeń do nieruchomości warszawskich oskarżono o udzielenie Jakubowi R. – ówczesnemu Zastępcy Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy), korzyści majątkowej znacznej wartości, w kwocie 2 000 000,00 zł, w zamian za wydanie korzystnej decyzji administracyjnej dot. nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 63 oraz o to, że obiecał, a następnie udzielił Jackowi W., urzędnikowi samorządowemu zatrudnionemu na stanowisku Głównego Specjalisty Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy, w związku z pełnieniem przez niego w/w funkcji publicznej, korzyści majątkowej w łącznej kwocie 30.000,00 zł, w zamian za zachowania stanowiące naruszenie przepisów prawa, polegające na prowadzeniu postępowań administracyjnych w sprawie nieruchomości położonych w Warszawie przy ulicy Mokotowskiej 40 oraz Emilii Plater 15, oraz o to, że działał wspólnie i w porozumieniu z urzędnikami Urzędu m. st. Warszawy, którzy nie dopełnili swoich obowiązków, w celu osiągnięcia korzyści majątkowej w postaci prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 40 oraz Emilii Plater 15.

Jacek W. oskarżony został o 5 czynów o charakterze korupcyjnym – tj. o to, że jak główny specjalista ds. nieruchomości w Urzędzie m.st. Warszawy, w związku z pełnioną przez siebie funkcją publiczną przyjął korzyści majątkowe w łącznej wysokości 80 000,00 zł, w zamian za zachowania stanowiące naruszenie przepisów prawa w postępowaniach administracyjnych dot. nieruchomości warszawskich ul. Mokotowskiej 40, ul. Emilii Plater 15, ul. Mazowieckiej 12, ul. Chopina 16, ul. Poznańskiej 14, ul. Hożej 23/25, ul. Hożej 25 oraz o to, że będąc zatrudnionym na stanowisku Głównego Specjalisty ds. nieruchomości w Wydziale Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy nie dopełnił ciążących na nim obowiązków, przez co doprowadził do wydania niezgodnej z prawem decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości Hoża 25.

Kamilowi D. w akcie oskarżenia zarzucono, że jako podinspektor, a następnie inspektor w Biurze Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m. st. Warszawy, przyjął korzyść majątkową w kwocie nie mniejszej niż 20.000 zł, w zamian za przychyłność przy rozpoznawaniu – w ramach prowadzonego przez siebie postępowania administracyjnego – wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Saskiej 56.

Jakub R. – były Zastępca Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m. st. Warszawy oskarżony został o to, że działając wspólnie i w porozumieniu z innymi

urzędnikami Urzędu m. st. Warszawy nie dopełnił swoich obowiązków, w celu osiągnięcia korzyści majątkowej przez inną osobę w postaci prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 40 oraz Emilii Plater 15 w Warszawie.

Jerzy M. oskarżony został o cztery czyny o charakterze urzędniczym – tj., że pełniąc obowiązki Zastępcy Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy oraz koordynatora samodzielnego wieloosobowego stanowiska pracy radców prawnych nie dopełnił swoich obowiązków, co doprowadziło do wydania niezgodnych z prawem decyzji administracyjnych dot. nieruchomości warszawskich ul. Hoża 25, ul. Schroegera 72, Plac Defilad, ul. Marszałkowska.

Gertrudę J.-F., byłą Naczelnik Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy Prokuratura oskarżyła o 6 czynów o charakterze urzędniczym, tj. o niedopełnienie obowiązków, skutkujące wydaniem niezgodnych z prawem decyzji dot. warszawskich nieruchomości ul. Chmielna 70 w Warszawie (obecnie Plac Defilad 1), ul. Marszałkowskiej ul. Hożej 25 ul. Nowy Świat 28 ul. Mokotowskiej 40 oraz Emilii Plater 15 ul. Schroegera 72.

Mariuszowi P. zarzucono popełnienie 6 przestępstw – tj., że pełniąc funkcję Kierownika Działu Nieruchomości Dekretowych w Wydziale Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy, nie dopełnił swoich obowiązków, skutkujących wydaniem niezgodnych z prawem decyzji administracyjnych dot. warszawskiej nieruchomości ul. Chmielna 70 w Warszawie (obecnie Plac Defilad 1), ul. Marszałkowskiej ul. Hożej 25 ul. Nowy Świat 28 ul. Mokotowskiej 40 oraz Emilii Plater 15 ul. Schroegera 72.

Jerzego B. będącego radcą prawnym w wieloosobowym stanowisku pracy radcy prawnego w Biurze Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy oskarżono o dwa przestępstwa urzędnicze – niedopełnienie obowiązków skutkujące wydaniem niezgodnych z prawem decyzji administracyjnych dot. nieruchomości warszawskich ul. Nowy Świat 28, ul. Mokotowskiej 40 oraz Emilii Plater 15.

Krzysztof D. pełnomocnik w postępowaniach reprivatyzacyjnych wielu podmiotów – nabywców roszczeń do warszawskich gruntów, oskarżony jest o działanie wspólnie w porozumieniu z urzędnikami Urzędu m. st. Warszawy, którzy nie dopełnili swoich obowiązków w celu osiągnięcia przez inną osobę korzyści majątkowej w postaci prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 40 oraz Emilii Plater 15.

Leszkowi Z. – warszawskiemu notariuszowi, zarzucono popełnienie dwóch przestępstw urzędniczych - polegających na niedopełnieniu obowiązków w celu osiągnięcia korzyści majątkowej w postaci wynagrodzenia za dokonanie czynności notarialnych, w związku ze sporządzeniem aktów notarialnych - umów o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntów nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 40 i Emilii Plater 15.

Alina D. oskarżona została, że będąc radcą prawną w wieloosobowym stanowisku pracy radcy prawnego w Biurze Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy nie dopełniła ciążących na niej obowiązków w ten sposób, że parafowała sporządzone niezgodne z prawem decyzje dot. nieruchomości warszawskich ul. Marszałkowskiej i ul. Schroegera 72.

Bogusławie D.-R. – radcy prawnej zatrudnionej na samodzielny stanowisku w Urzędzie m. st. Warszawy, zarzucono popełnienia dwóch czynów, polegających na niedopełnieniu obowiązków służbowych poprzez zawarcie niekorzystnych dla interesów majątkowych miasta Warszawy aktów notarialnych dot. nieruchomości ul. Mokotowskiej 40 ul. Emilii Plater 15

Iwona P.-Ś. oskarżona została, że jako główny specjalista w Dziale Nieruchomości Skarbu Państwa Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy nie dopełniła ciążących na niej obowiązków, co skutkowało wydaniem niezgodnej z prawem decyzji administracyjnej dot. nieruchomości warszawskich ul. Schroegera 72.”³¹³

2.6. Śledztwo PO V Ds.132.2016

Zgodnie z komunikatem Rzecznika Prasowego Prokuratury Okręgowej w Warszawie: „Prokuratura Okręgowa w Warszawie w dniu 30 czerwca 2016 r. skierowała do Sądu Rejonowego dla Warszawy Woli akt oskarżenia przeciwko Markowi M., któremu zarzucono usiłowanie wyłudzenia prawa do zarządzania nieruchomością położoną w Warszawie przy ul. Targowej za pomocą wprowadzenia w błąd Sądu Rejonowego dla Warszawy Woli, poprzez zatajenie informacji o śmierci współwłaścicielki w/w nieruchomości oraz złożenie nieprawdziwego oświadczenia o jej bezskutecznym poszukiwaniu tj. o przestępstwo z art. 13 § 1 kk w zw. z art. 286 § 1 kk.

³¹³<http://www.wroclaw.pa.gov.pl/aktualnosci/prokuratura-regionalna-we-wroclawiu-skierowala-szesty-akt-oskarzenia-w-sprawie> (data dostępu: 10.09.2019 r.)

Jak ustalono w toku śledztwa Marek M. w 2014 r. został ustanowiony przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Woli kuratorem współwłaścicielki nieruchomości przy ul. Targowej w Warszawie, a także domagał się wydania mu w zarząd kamienicy zlokalizowanej na w/w nieruchomości. w postępowaniu w sprawie ustanowienia kuratora oskarżony złożył przed Sądem oświadczenie, iż miejsce pobytu współwłaścicielki nieruchomości jest nieznane, a prowadzone przez niego poszukiwania okazały się bezskuteczne. Ponadto w toku śledztwa ujawniono, że oskarżony w 2013 r. w innym postępowaniu sądowym domagał się stwierdzenia nabycia przez osoby trzecie praw do spadku po współwłaścicielce nieruchomości przedkładając jej akt zgonu, jak również, że oskarżony kontaktował się z adwokatem reprezentującym spadkobierców współwłaścicielki i miał wiedzę o śmierci osoby, którą chciał reprezentować jako kurator.

Powyższe okoliczności dały asumpt do przedstawienia Markowi M. zarzutu usiłowania wyłudzenia uprawnień do zarządzania nieruchomością, jako kuratora osoby, co do której wiedział, że nie żyje, a jej spadkobiercy ubiegają się o stwierdzenie nabycia spadku.

Przestępstwo zarzucone oskarżonemu zagrożone jest karą pozbawienia wolności do lat 8.”³¹⁴

3. Podsumowanie działalności prokuratury

Z komunikatorów prasowych Prokuratury wynika, iż aktualnie prowadzonych jest **106 postępowań dotyczących 470 nieruchomości warszawskich.**

Zarzuty działania na szkodę interesu publicznego poprzez przekroczenie uprawnień bądź niedopełnienie obowiązków, fałszowania dokumentów i posługiwanie się nimi, poświadczenia nieprawdy w dokumencie mającym znaczenie prawne, **jak również przestępstwa o charakterze korupcyjnym oraz oszustw** w ich kwalifikowanej postaci dotyczącej mienia wielkiej wartości **przedstawiono łącznie 46 osobom, w tym 7 adwokatom, 7 radcom prawnym, 1 notariuszowi, 8 funkcjonariuszom publicznym, 2 rzeczoznawcom.**

W toku tych postępowań dokonano zabezpieczeń majątkowych na mieniu podejrzanych w kwocie **ponad 140.000.000 zł.** Wobec 20 podejrzanych stosowane były tymczasowe aresztowania, wobec pozostałych środki w postaci poręczeń majątkowych w wysokości

³¹⁴http://www.warszawa.po.gov.pl/pl/main/komunikat/id/392/alias/akt_oskarzenia_przeciwko_markowi_m_w_sprawie_usilowania_doprowadzenia_do_bezprawnej_reprywatyzacji_nieruchomosci_polozonej_w_warszawie_przy_ul._targowej_.html (data dostępu: 10.09.2019 r.)

9.300.000 zł, dozorów Policji, zakazów opuszczania kraju, zakazów kontaktowania się ze wskazanymi osobami.

Wartość wręczonych podejrzanym korzyści majątkowych wyniosła **ponad 45.000.000 zł.**

Ustalona wartość szkody wyrządzonej działaniami podejrzanych wynosi blisko 340.000.000 zł.

Podnieść trzeba, iż w marcu 2019 r. przed SO w Warszawie ruszył pierwszy duży proces dotyczący tzw. dzięki reprivatyzacji. Prokuratura oskarżyła w tej sprawie siedem osób o „łącznie 24 przestępstwa, gdzie wartość szkody zbliża się do 300 mln zł”.

W sądzie trwa także sprawa dotycząca drugiego z tzw. dużych procesów w sprawie reprivatyzacji, w którym oskarżeni są m.in. były wicedyrektor BGN w stołecznym magistracie, jego rodzice oraz były dziekan stołecznej palestry. Akt oskarżenia w tej sprawie, przygotowany przez Prokuraturę Regionalną we Wrocławiu, wpłynął do SO w Warszawie jesienią zeszłego roku. w sprawie chodzi o działki przy PKiN (przedwojenny adres: ul. Chmielna 70), przy ul. Karowej 14/16, ul. Mokotowskiej 63, ul. Nowy Świat 63, a także nieruchomości położonej w Kościelisku przy ul. Salamandry 30. Oskarżenie objęło wówczas dziewięć osób: byłego wicedyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami w stołecznym magistracie Jakuba R., jego rodziców – adwokat Alinę D. i Wojciecha R., byłego dziekana stołecznej palestry Grzegorza M., adwokata Roberta N., jego siostrę b. urzędniczkę MS Marzenę K., a także biznesmena Janusza P., architekta Mariusza L. i biegłą Joannę O.

Wobec 20 podejrzanych stosowane były tymczasowe aresztowania, wobec pozostałych środki wolnościowe, w tym zabezpieczenia majątkowe, dozory Policji, zakaz opuszczania kraju, zakaz kontaktowania się ze wskazanymi osobami; zastosowano poręczenia majątkowe w kwocie łącznej 9.300.000 zł; dokonano zabezpieczeń majątkowych na mieniu podejrzanych w kwocie 140.253.100 zł, m.in. na nieruchomościach, czy udziałach w spółkach, a także ruchomościach w postaci gotówki i pojazdów mechanicznych; ustalona wartość wręczonych korzyści majątkowych w ramach procederu korupcyjnego wynosi 45.000.000 zł; ustalona wartość szkody wyrządzonej działaniami podejrzanych wynosi blisko 340.000.000 zł; łącznie skierowano 6 aktów oskarżenia przeciwko 21 osobom. Zarzuty przedstawione podejrzanym oraz akty skierowane do sądu dotyczą łącznie 52 nieruchomości warszawskich.

Działania pozakarne w sprawach nieruchomości warszawskich

Równoległe z postępowaniami karnymi prokuratura podejmuje działania pozakarne związane z warszawskimi nieruchomościami. Realizowane są one przez dwa specjalne zespoły

prokuratorów powołane zarządzeniami Prokuratora Krajowego. Do zadań tych zespołów należy w szczególności analiza akt administracyjnych i sądowych, opracowywanie projektów środków prawnych, udział w postępowaniach przed właściwymi organami administracji, sądami administracyjnymi oraz sądami powszechnymi.

W zespołach utworzonych w Prokuraturze Regionalnej w Warszawie oraz we Wrocławiu zarejestrowano dotychczas 1725 postępowań wyjaśniających. Wszystkie mają związek z reprivatyzacją nieruchomości warszawskich, ale w zdecydowanej większości z nich analizowane są zagadnienia z zakresu prawa administracyjnego, część zaś w oparciu o przepisy prawa cywilnego. w ramach kompetencji ustawowych prokuratorzy ww. zespołów zgłosili udział w 732 postępowaniach toczących się przed organami administracji, sądami administracyjnymi oraz sądami powszechnymi, ewentualnie sami inicjowali postępowania właściwych organów bądź sądów. Efektem pracy prokuratorów jest także wniesienie 279 sprzeciwów od ostatecznych decyzji zapadłych w badanych sprawach, m.in. od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy, SKO w Warszawie. Ponadto prokuratorzy wnieśli 7 odwołań/zażaleń, 23 skargi do WSA w Warszawie oraz 2 skargi kasacyjne do NSA, skierowali też 4 pozwy, 7 skarg o wznowienie postępowania oraz 9 wniosków do sądu, w tym o uchylenie bądź zmianę postanowień o uznaniu za zmarłego, stwierdzeniu zgonu.

Działalność prokuratury potwierdza ustalenia poczynione przez Komisję, a także okoliczność, iż przez lata patologia w działaniu Urzędu m.st. Warszawy doprowadziła do szeregu bezprawnych działań. Zakrojony na szeroką skalę proceder korupcyjny doprowadził do wypaczenia istoty zaufania do funkcjonariuszy publicznych, jakimi są urzędnicy miejscy, a także pokazał, iż rządzi szybkiego i łatwego wzbogacenia się kosztem nieszczęścia ludzkiego, dotykała także zawodów zaufania publicznego. Współpraca pomiędzy urzędnikami, adwokatami, notariuszami doprowadziła do wielu krzywd ludzkich i uszczuplenia majątku miasta Warszawy. Nie bez znaczenia przy tym była bierność w działaniu Prezydenta m.st. Warszawy, brak odpowiedniego nadzoru nad pracą podległych urzędników.

Prace Komisji, działającej wspólnie także z Prokuraturą, pozwoliły postawić w stan oskarżenia szereg osób, co w odczuciu obywateli pozwoli doprowadzić do sprawiedliwości społecznej.

VIII. Skutki społeczne decyzji reprivatyzacyjnych wydawanych przez Prezydenta m.st. Warszawy.

Wszystkie opisane poniżej sytuacje faktyczne, okoliczności oraz dane stron, uczestników postępowania, pełnomocników i innych osób ustalone zostały na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach spraw prowadzonych przez Komisję, zarówno o odszkodowanie lub zadośćuczynienie jak i postępowań rozpoznawczych. Z uwagi na konieczność ochrony danych osobowych, mając w szczególności na uwadze treść przepisów zawartych w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 1000) oraz w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dane osobowe i adresowe ww. osób oraz świadków nie zostały w raporcie ujawnione. Powyższy zabieg uzasadniony jest między innymi faktem wykorzystywania przez Komisję wielu danych wrażliwych, np. o stanie zdrowia stron i uczestników postępowania. Mając na celu uniemożliwienie „odkodowania” powyższych informacji w raporcie nie wskazano także sygnatur akt spraw prowadzonych przez Komisję oraz spraw sądowych związanych z dochodzonymi roszczeniami. Należy także mieć na uwadze przepisy ustawy z dnia 5 sierpnia 2010 r. o ochronie informacji niejawnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 742).

1. Działania i zaniechania beneficjentów lub ich następców prawnych i osób działających w ich imieniu

1.1. Podwyżki stawek czynszu najmu

Część nieruchomości objętych decyzjami reprivatyzacyjnymi Prezydenta m.st. Warszawy zabudowana była budynkami, w których znajdowały się lokale mieszkalne bądź użytkowe. Jedną z pierwszych czynności beneficjentów lub ich następców prawnych po uzyskaniu ostatecznych decyzji reprivatyzacyjnych były czynności związane z drastycznymi podwyżkami czynszów. Zasady zmiany wysokości stawek czynszu z tytułu umowy najmu lokalu reguluje art. 8a ust. 4 u.o.p.l. Po otrzymaniu wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu, najemca może zażądać od wynajmującego podania przyczyny podwyżki i jej kalkulacji. Wynajmujący, ma obowiązek przedstawić w formie pisemnej, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego wezwania, żądane przez najemcę dane. Jak wskazał SN w uchwale z dnia

5 lutego 2010 r.³¹⁵: „(...) Kalkulacja podwyżki czynszu powinna zawierać wskazanie sposobu obliczenia tego z jego składników, który stanowi podstawę wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu”.

W świetle art. 678 k.c. w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia (§ 1). Powyższe uprawnienie do wypowiedzenia najmu nie przysługuje nabywcy, jeżeli umowa najmu była zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana (§ 2). Wskazana regulacja konstytuuje zasadę warunkowego następstwa prawnego zbywcy w przypadku zbycia rzeczy będącej przedmiotem najmu. Pojęcie „zbycia” w rozumieniu wskazanego przepisu obejmuje przeniesienie własności rzeczy najętej wskutek czynności prawnych, które powodują, że wynajmujący nie może dalej skutecznie wykonywać swoich obowiązków. Podkreślić należy, iż artykuł 678 k.c. znajduje zastosowanie jedynie do nabycia przedmiotu najmu w drodze czynności prawnych³¹⁶. Wydanie decyzji reprivatyzacyjnej, w następstwie której ustanowiono na rzecz jej beneficjentów prawo użytkowania wieczystego, nie mieści się w kategorii „zbycia”, o którym mowa w wymienionej podstawie normatywnej³¹⁷.

Zgodnie z art. 40c ustawy o Komisji decyzja reprivatyzacyjna nie narusza uprawnień i obowiązków z umowy najmu zawartej z najemcą nieruchomości warszawskiej lub jej części przez gminę albo Skarb Państwa (ust. 1). Jeżeli umowa najmu, o której mowa w ust. 1 została zawarta przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej, osoba, na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną, ani jej następca prawny nie wstępują w stosunek najmu. Nie dotyczy to osoby, na rzecz której wydano została prawomocna decyzja Komisji albo gdy Komisja umorzyła postępowanie na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 5 (ust. 2). Osoba, która wstąpiła w stosunek najmu, może wypowiedzieć najem na zasadach określonych w u.o.p.l.

W konkluzji powyższych regulacji prawnych, wskazanej literatury oraz orzecznictwa, do umów najmu zawartych przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej nie stosuje się art. 678 k.c. i w konsekwencji beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnych nie wstępowali do umowy

³¹⁵ sygn. akt III CZP 130/09

³¹⁶ vide: wyrok SN z 23.3.2006 r., IV CSK 119/05, Legalis; wyr. SN z 19.1.1968 r., III CRN 410/67, Legalis; por. też K. Siwiec, Zmiana stron umowy, cz. I, s. 9

³¹⁷ tak D. Dąbrowski, Zbycie rzeczy, s. 1084; A. Brzoza, W. Koczara, Przejście praw, s. 10; J. Jezioro, w: Gniewek, Komentarz, 2011, art. 678 KC, Nb 2, s. 1170

w miejsce gminy – nie mieli podstaw do podwyżek czynszu. Mimo to beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnych lub ich następcy prawni podwyższali opłaty czynszowe w każdej nieruchomości zabudowanej, w której znajdowały się lokale mieszkalne lub użytkowe.

Wygórowane, bezpodstawne podwyżki czynszu, niejednokrotnie wyższe niż stawki rynkowe, miały doprowadzić do powstawania „spirali zadłużenia”. Był to tylko jeden ze środków nacisku na lokatorów mieszkań komunalnych. Widmo procesów sądowych i postępowań egzekucyjnych – wobec narastających zadłużeń, przy istnieniu sporu co do podstaw i zasadności ich podwyższania – zapoczątkował mechanizm kumulacji długów, który stosowano wobec wszystkich, a zwłaszcza wobec lokatorów, którzy walczyli o swoje prawa. Beneficjenci lub ich następcy prawni kierowali do lokatorów zalegających z zapłatą podwyższonych czynszów propozycje „ugodowego” załatwienia sprawy i umorzenia długu pod warunkiem natychmiastowego opuszczenia lokalu. Narastające zadłużenia było także podstawą do występowania z pozwami o zapłatę i eksmisję, a następnie egzekwowania ich w drodze egzekucji sądowej.

Jednymi z pierwszych lokatorów, których dotknęła podwyżka czynszu byli mieszkańcy lokali komunalnych położonych w kamienicy przy ul. Noakowskiego 16. w budynku znajdowały się 24 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 2.123,84 m² oraz 7 lokali użytkowych o powierzchni 487,92 m². Nieruchomość przekazano beneficjentom w dniu 11 października 2006 r.

Ostatnia stawka czynszu wprowadzona przez m.st. Warszawa obowiązywała od 1 kwietnia 2006 r. i wynosiła 2,12 zł za m². Wielu najemcom, z uwagi na niski standard przydzielonych lokali, przysługiwały zniżki.

O pierwszych podwyżkach część lokatorów dowiedziała się pismami datowanymi na dwa dni po przekazaniu nieruchomości, tj. z 13 października 2006 r. Lokatorka budynku przy ul. Noakowskiego 16 złożyła do postępowania rozpoznawczego oświadczenie na piśmie, wskazując, iż w związku z tą podwyżką lokatorzy założyli Inicjatywę Obywatelską, a następnie Stowarzyszenie „Szesnastka”, dążące do ustalenia kto jest nowym właścicielem kamienicy. Jak się później okazało, w chwili wypowiedzenia stawki czynszu spółka podająca się za właściciela nie miała prawa własności budynku, a pełnomocnictwo dla administratora obarczone było wadami formalnymi.

Z dniem 1 lutego 2007 r. beneficjenci wprowadzili nową stawkę czynszu w kwocie 11,69 zł za m², co stanowiło podwyżkę o 550 %. Pozostałych lokatorów o podwyższeniu stawki czynszu – począwszy od 1 lutego 2007 r. – do kwoty 9,94 zł, tj. 470 % stawki komunalnej,

powiadomiono pismami z dnia 25 stycznia 2007 r. Z pism nie wynika, co było przyczyną różnic w stawkach.

Aktem notarialnym sporządzonym przed notariuszem w Warszawie współwłaściciele nieruchomości sprzedali swoje udziały. Nowi „właściciele” powierzyli zarządzanie nieruchomością zarządcy, a w imieniu tego ostatniego działały również inne osoby.

Pismami z dnia 22 czerwca 2007 r. i z dnia 6 września 2007 r., ponownie podwyższono stawkę czynszu z dniem 1 października 2007 r. do kwoty 12,70 zł, co stanowi 599 % stawki komunalnej.

Kolejne podwyżki stawek czynszu następowały:

- od 1 października 2008 r. w wysokości 13,25 zł, co stanowi 625 % stawki komunalnej,
- od 1 lutego 2010 r. w wysokości 13,83 zł, co stanowi 652 % stawki komunalnej,
- od 1 września 2010 r. w wysokości 25,82 zł, co stanowi 1.218 % stawki komunalnej (pisma właścicieli w aktach spraw o odszkodowanie i zadośćuczynienie).

Warto podkreślić, iż czynsz najmu lokali mieszkalnych był systematycznie podwyższany bez uwzględnienia stanu technicznego lokali w dniu ich wydania najemcom oraz dokonanych w przydzielonych lokalach przez najemców na własny koszt remontów i inwestycji, zwiększających ich standard.

Już pierwsze podwyżki stawki czynszu okazały się dla wielu rodzin bardzo obciążające budżet domowy, powodując ograniczanie wydatków na potrzeby życia codziennego. Głównie dotknęło to rodziny wielodzietne, np. małżeństwo lokatorów z piątką dzieci w wieku szkolnym. Po podwyżce czynszu wynoszącej ok. 450 % ich sytuacja materialna uległa znacznemu pogorszeniu. Wobec rodziny stosowano przemoc psychiczną polegającą na straszeniu eksmisją, nachodzeniu, wytyczaniu postępowań sądowych i komorniczych. Jedna z lokatorek chorowała na nadciśnienie. Martwiła się o przyszłość rodziny. w dniu 29 stycznia 2007 r., idąc do kościoła, zasłabła na ulicy. Na miejsce wezwano karetkę, lecz pomimo akcji reanimacyjnej lokatorka zmarła – osieracając pięcioro dzieci. Wobec jej męża i dzieci wytaczano postępowania sądowe o zapłatę i o eksmisję. Ostatecznie rodzina ta, w dniu 21 kwietnia 2011 r., zmuszona była opuścić lokal mieszkalny. Również inna rodzina, z trójką dzieci w wieku szkolnym, wyprowadziła się z mieszkania. Jednakże jeszcze długo po wyprowadzce spłacali zaległości z tytułu podwyżki czynszu. Mieszkanka lokalu, która samotnie wychowywała dwoje dzieci w wieku szkolnym nie była w stanie uiszczać całej podwyższonej należności.

Podwyżki czynszu równie dotkliwie dotknęły osoby starsze, samotne, chore, utrzymujące się z niewielkich świadczeń emerytalnych lub rentowych, np. lokatorka, która z uwagi na stan zdrowia wymagała stałej opieki osoby drugiej.

Wskazać należy na przypadek lokatora, który zamieszkiwał w lokalu położonym przy ul. Zgoda 1 w Warszawie, lecz z uwagi na reprivatyzację tej kamienicy otrzymał inne mieszkanie – właśnie w budynku przy ul. Noakowskiego 16. Po miesiącu zamieszkiwania dowiedział się o reprivatyzacji również i tej kamienicy, i po raz kolejny zmuszony był znosić działania beneficjentów – w tym podwyżki czynszu.

Lokatorzy bronili się przed eksmisją, która była konsekwencją powstałego zadłużenia czynszowego, korzystając ze wsparcia i pomocy rodziny i znajomych. Jedna z rodzin, w związku z drastycznym podwyższeniem opłat związanych z najmem, miała zadłużenie czynszowe w wysokości około 8.000 zł, czego skutkiem było wypowiedzenie umowy najmu lokalu. Chcąc uniknąć eksmisji zadłużenie to spłacono w całości – jak podaje wnioskodawczyni – dzięki wsparciu i pomocy finansowej rodziny.

Lokatorzy występowali też do sądu o ustalenie niezasadności dokonanych podwyżek. Jeden z nich zaskarżył do SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie dokonaną podwyżkę stawki czynszu do wysokości 25,68 zł. Sąd ustalił, że podwyżka czynszu najmu lokalu mieszkalnego położonego w Warszawie przy ul. Noakowskiego 16, wypowiedziana przez nowego właściciela jest niezasadowa. Zdaniem sądu orzekającego, intencją pozwanego była całkowita transformacja kamienicy, z zaniedbanej „czynszówki” na ekskluzywną kamienicę o przeznaczeniu biurowo-usługowym, z wysokimi czynszami. Przerzucenie kosztów przywrócenia stanu budynku z czasów jego świetności na najemców, według sądu pierwszej instancji należało uznać za niedopuszczalne. Według sądu remont nie miał na celu prawidłowego utrzymania stanu budynku, lecz prowadził do jego ulepszenia i wzrostu jego wartości i atrakcyjności. Wykonane prace nie wpływały na polepszenie jakości życia dotychczasowych najemców, a wręcz standard ich mieszkań ulegał tylko i wyłącznie pogorszeniu, doprowadzając do zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia. SO w Warszawie apelację pozwanej oddalił, uznając, że przeprowadzony remont doprowadził do sytuacji, w której lokal nie tylko nie zyskał na wartości, lecz wartość tę całkowicie utracił, skoro nie można w nim zamieszkiwać bez zagrożenia życia i mienia.

Powództwo wnioskodawców ze sprawy przeciwko właścicielowi kamienicy o ustalenie, że podwyżka czynszu najmu dokonana wypowiedzeniem z dnia 31 maja 2010 r.

jest niezasadna zostało uwzględnione. Apelacja pozwanego została oddalona przez SO w Warszawie.

Natomiast w sprawie z powództwa innych mieszkańców przeciwko właścicielowi o ustalenie SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie powództwo oddalił. Apelacja powodów została również oddalona.

W sprawie z powództwa innych lokatorów przeciwko właścicielowi o ustalenie, że podwyżka czynszu jest bezprawna SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie uwzględnił powództwo. Od powyższego wyroku apelację wniósł pozwany, a SO w Warszawie apelację oddalił.

Podwyżki czynszu nastąpiły także w kamienicy przy ul. Jagiellońskiej 27. w dniu 30 maja 2008 r. m.st. Warszawa protokolarnie przekazało nieruchomości, położoną w Warszawie przy ul. Jagiellońskiej 27 wraz z budynkiem mieszkalnym adwokatowi, będącemu pełnomocnikiem beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej.

Ostatnia stawka czynszu wprowadzona przez m.st. Warszawa wynosiła 2,24 zł za m².

Nowi właściciele kamienicy niezwłocznie skierowali do lokatorów wypowiedzenia dotychczasowych umów najmu, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia wraz z informacją o nowych warunkach najmu lokalu, które wejdą w życie od 1 grudnia 2008 r. (pismo zarządcy z dnia 26 sierpnia 2008 r.). Po wypowiedzeniu umowy najmu stawka czynszu wzrosła kilkukrotnie. Przykładowo, czynsz najmu jednego z mieszkań wzrósł z kwoty 342,02 zł do kwoty 1.111,87 zł miesięcznie zaś czynsz za inny lokal wzrósł z kwoty 283,04 zł do kwoty 1.044,88 zł miesięcznie, a więc blisko czterokrotnie. Dla wielu lokatorów uiszczanie czynszu w podwyższonej wysokości stało się niemożliwe, gdyż przekraczał on wysokość uzyskiwanych przez nich dochodów, bądź stanowił ich równowartość. I tak, w sprawie o odszkodowanie ustalono, iż czynsz najmu po podwyżce wyniósł 1.138,99 zł miesięcznie, podczas, gdy dochody jednej z lokatorek otrzymywane z tytułu pobieranej przez nią emerytury oscylowały w granicach 1.368 zł miesięcznie. Dnia 9 lutego 2009 r. pełnomocnik, działający w imieniu beneficjentów weryfikowanej decyzji, po raz kolejny podniósł stawkę czynszu o 230 %. Natomiast w dniu 17 września 2009 r. zarządca podniósł stawkę czynszu o kolejne 400 %.

Umową sprzedaży, zawartą przed notariuszem w Warszawie, dotychczasowi właściciele sprzedali przysługujące im udziały w przedmiotowej nieruchomości. Kolejna podwyżka czynszu nastąpiła dnia 17 czerwca 2010 r. – o 360%.

Mieszkańcy wielokrotnie prosili o uzasadnienie podwyżek czynszów, jednakże bezskutecznie.

Wydanie decyzji reprivatyzacyjnej dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. Jagiellońskiej 22 w Warszawie również doprowadziło do znacznego podwyższenia czynszów. w dniu 30 stycznia 2009 r. sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy pomiędzy ZGN w Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy oraz przejmującym – pełnomocnikiem beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej. w protokole wskazano, że przedmiotem przekazania jest część nieruchomości wspólnej usytuowanej przy ul. Jagiellońskiej 22 w Warszawie składającej się z 20 lokali mieszkalnych i 5 lokali użytkowych.

Natychmiast po przejęciu nieruchomości lokatorzy otrzymali informacje o zmianie wysokości opłaty za zamieszkiwanie – od dnia 2 lutego 2009 r. ustalono odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości 11,38 zł za m². Zarządca nieruchomości działający w imieniu właściciela dokonał zawiadomienia o podwyżce stawki czynszu za m² lokalu – od 1 czerwca 2009 r. do kwoty 8 zł, a od 1 października 2010 r. do kwoty 14,78 zł za m².

Skutkiem wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 3 stycznia 2008 r., dotyczącej nieruchomości przy ul. Hożej 25a oraz decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 25 września 2012 r., której przedmiotem była sąsiadująca nieruchomość przy ul. Hożej 25, było m.in. systematyczne podwyższanie czynszu.

Pismem z dnia 15 października 2008 r., działający w imieniu nowych właścicieli nieruchomości przy ul. Hożej 25a, wypowiedział lokatorom dotychczasową wysokość czynszu ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2009 r. Dla wielu rodzin, w tym dla rodziny zajmującej jeden z lokali, oznaczało to podwyżkę niemożliwą do uiszczenia, gdyż przekraczała ona osiągnięte przez nich dochody. Czynsz dotychczas uiszczany przez tę rodzinę wynosił 202,45 zł miesięcznie, natomiast po podwyżce wzrósł on o ponad 2.400 %. w przypadku innych lokatorów, czynsz najmu wzrósł z kwoty 500 zł do kwoty wynoszącej prawie 3.000 zł miesięcznie. Świadek – były lokator kamienicy przy ul. Hożej 25a – zeznał, że mieszkańcy otrzymali pismo o wypowiedzeniu wysokości czynszu oraz o wypowiedzeniu umowy najmu od zarządcy, który poinformował, że „*muszą płacić czynsz 6-krotnie wyższy, niż do tej pory oraz że mają 3 lata na to, aby się wynieść z kamienicy*”. Świadek zeznał również, że jego rodzina otrzymała wezwanie z żądaniem zapłaty zadłużenia z tytułu nieopłaconego w podwyższonej wysokości czynszu w kwocie około 120.000,00 zł.

W przypadku lokatora ze sprawy odszkodowawczej, zamieszkującego w lokalu przy ul. Hożej 25, czynsz wzrósł z kwoty 230 zł do 2.320,50 zł miesięcznie, czyli ponad 1.000%.

Lokatorzy bronili się przed wygórowanymi podwyżkami składając do sądu pozwy o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu. Żądania te złożone przez część mieszkańców nie zostały uwzględnione przez SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie.

Po przyznaniu decyzją z dnia 18 grudnia 2006 r. większościowych udziałów w użytkowaniu wieczystym gruntu wraz z posadowionym na niej budynkiem (łącznie udziały wynoszące 8/12 części), współużytkownicy poinformowali o przejęciu kamienicy ul. Dahlberga 5. Istotne, iż udział w wysokości 4/12 części w przedmiotowej nieruchomości posiadało m.st. Warszawa.

Pismem z dnia 28 lutego 2007 r., skierowanym do wszystkich lokatorów mieszkań komunalnych zapowiedziano podwyżki czynszu z kwoty 2,39 zł za m² na kwotę 16 zł za m², czyli o 670 %. Kolejna podwyżka nastąpiła od 1 lutego 2009 r. – stawka wzrosła do 32 zł za m² – czyli o prawie 1.340 % (pismo z dnia 22 października 2008 r.).

W 2009 r., po drugiej drastycznej podwyżce czynszu, część lokatorów komunalnych wyprowadziła się z budynku przy ul. Dahlberga 5. Jedna z rodzin mieszkała w budynku do marca 2009 r., natomiast inni lokatorzy wyprowadzili się w dniu 18 kwietnia 2009 r. Niektórzy z mieszkańców, z uwagi na podwyżki należności czynszowych, zawarli ugody ze współużytkownikami wieczystymi, na mocy których w zamian za „dobrowolne” opuszczenie zajmowanych lokali zostały umorzone ich zaległości.

Lokatorzy, którzy pozostali w budynku po drugiej podwyżce czynszu dokonywali opłat za czynsz według postanowień umów najmu zawartych z m.st. Warszawa, które jednakże odmówiło przyjmowania tych należności. Część lokatorów, za zgodą sądu, wpłacała ww. należności na konto depozytowe. Występujące na ich kontach nadpłaty były przekazywane przez m.st. Warszawa zarządcy nieruchomości.

Z protokołu zdawczo-odbiorczego budynku przy ul. Nabelaka 9 wynika, że w dniu 20 kwietnia 2006 r. przekazano go beneficjentom, wskazując, że powierzchnia użytkowa lokali wynosi 837,45 m², w tym powierzchnia lokali niewyodrębnionych – 440,93 m², zaś powierzchnia lokali stanowiących własność osób fizycznych – 396,52 m².

Po przejęciu kamienicy przy ulicy Nabelaka 9 przez beneficjentów (decyzja reprivatyzacyjna z dnia 24 stycznia 2006 r.), należności z tytułu zajmowania lokali komunalnych uległy wielokrotnemu podwyższeniu. Przykładowo, czynsz najmu mieszkania zajmowanego przez jednego z lokatorów wzrósł, począwszy od października 2008 r., z kwoty 184,62 zł miesięcznie do kwoty 1.947 zł, a więc ponad 1.000 %. Całkowita wysokość należności za lokal, uwzględniając zaliczki na wodę i odprowadzanie ścieków, wywóz

nieczystości i centralne ogrzewanie, wyniosła 2.503,54 zł miesięcznie. Lokatorka, której miesięczny dochód to zaledwie 1.300 zł, nie mogąc podołać takiemu obciążeniu, płaciła czynsz w dotychczasowej wysokości (akta sprawy SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie).

Opłaty za lokal o powierzchni 30 m², w którym zamieszkiwali: lokatorka okresowo pozostająca bez pracy, dwoje jej małoletnich dzieci i oraz jej ojciec – rencista, posiadający orzeczenie o stopniu niepełnosprawności, korzystający ze wsparcia z pomocy społecznej – wzrosły z kwoty 350 zł do kwoty 605 zł miesięcznie (akta SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie). Opłaty czteroosobowej rodziny zajmującej inne mieszkanie, uwzględniając zaliczki, zwiększyły się do kwoty 2.429,60 zł miesięcznie akta (akta sprawy SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie).

Lokatorzy podjęli próby obrony przed podwyżkami, wytaczając powództwa o ustalenie, że podwyżka czynszu była niezasadna (akta spraw SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie).

Drastyczne podwyżki czynszów nie ominęły również lokatorów zamieszkujących w kamienicy przy ul. Skaryszewskiej 11. Pismem z dnia 29 stycznia 2016 r. ZGN w dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy poinformował o wstąpieniu w miejsce dotychczasowego właściciela m.st. Warszawy właściciela hipotecznego. w dniu 1 marca 2016 r. protokołem zdawczo-odbiorczym m.st. Warszawa oddało nieruchomość.

Ostatnia stawka czynszu wprowadzona przez m.st. Warszawa wynosiła 2,10 zł za m², w 2013 r. 5,86 zł za m², zaś w 2014 roku 5,92 zł za m². Wielu najemcom, z uwagi na niski standard lokali przysługiwały zniżki.

W piśmie z dnia 1 lipca 2016 r. zarządca nieruchomości poinformował, iż stawka czynszu wzrasta do kwoty 14,44 zł za m². Kolejnym pismem z dnia 7 marca 2017 r. właściciel podniósł stawkę czynszu do kwoty 14,81 zł za m², co przekraczało dwukrotność sumy ostatnich opłat wyznaczonych przez m.st. Warszawa. Pismem z dnia 6 czerwca 2018 r. doszło do podwyżki, w następstwie której czynsz wzrósł dwukrotnie. Podwyżki dotknęły min. rodzinę, która przeprowadziła się do Polski z jednego z krajów objętych działaniami wojennymi. Rodzeństwo przyjechało do Polski w 2000 r., a kilka lat później dołączyła do nich matka. Dnia 17 września 2014 r. jeden z cudzoziemców otrzymał obywatelstwo polskie. w dniu 22 stycznia 2007 r. rodzina zawarła umowę najmu mieszkania z zasobów mieszkalnych m.st. Warszawy, co stanowiło dla nich wielki powód radości, gdyż po przybyciu do Polski nie mieli stałego miejsca zamieszkania, przebywali w ośrodkach dla uchodźców. Czynsz miejski wynosił 406,59

zł miesięcznie, natomiast po dokonanej podwyżce wzrósł do 731,47 zł, a następnie do kwoty 1.462,93 zł miesięcznie. Rodzina nie była w stanie uiszczać tych należności.

Jedna z lokatorek zeznała, iż beneficjenci nie wskazywali numeru konta, na które mieszkańcy mają uiszczać czynsz. Według niej był to świadomy zabieg, który miał na celu tzw. „hodowanie długów”. Lokatorce tej podwyższono czynsz z 400 zł do 1.000 zł miesięcznie, czyli o ponad 400 % [przesłuchanie na rozprawie w postępowaniu rozpoznawczym].

Również lokatorzy tej nieruchomości podejmowali działania prawne mające na celu ochronę przed drastycznymi podwyżkami czynszu. Jedna z mieszkanek wystąpiła do SR dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie przeciwko właścicielowi z pozwem o ustalenie, że wypowiedzenie wysokości czynszu najmu jest nieważne. Sąd uwzględnił powództwo.

Z takim samym pozwem wystąpili też inni lokatorzy. Jedna z lokatorek w dniu 25 maja 2016 r. wystąpiła do SR dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie z pozwem o ustalenie nieskuteczności wypowiedzenia wysokości czynszu oraz jego bezprawności. w uzasadnieniu wskazała, iż doręczający wypowiedzenie nie przedstawił żadnych dokumentów dowodzących, że jest uprawniony do działania w imieniu właściciela. Jej pozew (doręczony Zarządowi Dzielnicy Warszawy-Pragi przez beneficjenta decyzji) posłużył do skreślenia jej z listy osób oczekujących na lokal zastępczy – jeszcze przed rozpoznaniem sprawy przez Sąd.

Mieszkanka ta wraz z innymi lokatorami złożyła do Prokuratury Rejonowej Praga-Południe w Warszawie zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa.

Na skutek drastycznych podwyżek czynszu i zapowiedzi kolejnych, z uwagi na brak środków finansowych, część lokatorów podjęła decyzję o „dobrowolnym” opuszczeniu mieszkań. Taka decyzję podjęła też inna z mieszkanek kamienicy, która z uwagi na trudności finansowe nie mogła podołać wysokim opłatom czynszowym.

Podobnie wyglądała sytuacja lokatorów zamieszkujących w kamienicy przy ul. Poznańskiej 14. w dniu 4 października 2013 r. m.st. Warszawa protokolarnie przekazało beneficjentowi decyzji reprivatyzacyjnej niesprzedaną część budynku przy ul. Poznańskiej 14, tj. 35 lokali mieszkalnych oraz 5 lokali użytkowych. w dniu 7 października 2013 r. Dotychczasowy właściciel sprzedał w częściach równych cały nabyty spadek. Z kolei, w dniu 23 stycznia 2014 r. nabywcy spadku ponownie sprzedali wyżej opisaną nieruchomość.

Ostatnia stawka czynszu obowiązująca od 1 października 2013 r. ustalona przez ZGN w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy za lokale położone w budynku przy ul. Poznańskiej 14 wynosiła 8,05 zł za m² i była bazową do ustalenia stawki dla danego lokalu – z uwzględnieniem jego położenia i stanu technicznego. Zarządca nieruchomości przy

Poznańskiej 14 z dniem 1 listopada 2014 r. podwyższył stawkę czynszu do kwoty 14,70 zł za m², co stanowiło 182,6 % stawki komunalnej.

Kolejne podwyżki stawek czynszu nastąpiły:

- od 1 grudnia 2015 r. do kwoty 25 zł, co stanowiło 310,56 % stawki komunalnej,
- od 1 sierpnia 2015 r. do kwoty 59 zł, co stanowiło 733 % stawki komunalnej.

Podwyżki czynszu okazały się dla wielu rodzin zbyt dużym obciążeniem. Lokatorzy ograniczali znacznie swoje wydatki, by wygospodarować środki na opłatę czynszu, choć nie zawsze się im to udawało. Jedną z takich osób była lokatorka, która miała 90 lat i pobierała świadczenie rentowe z ZUS w wysokości 1.118,36 zł miesięcznie. Jej lokal miał 72,33 m² powierzchni użytkowej. Przy uwzględnieniu podwyższonej stawki czynszu – 14,70 zł za m² – miesięczna należność wynosiła 1.063,25 zł, a z zaliczkami na media w wysokości 334,50 zł przekraczała jej dochody. Nowi właściciele wystąpili przeciwko lokatorce o eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego.

Taktykę podwyższania czynszów niezwłocznie po przejęciu nieruchomości stosowali również beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej wobec lokatorów zajmujących lokale mieszkalne i użytkowe przy ul. Schroegera 72. w dniu 31 lipca 2008 r. został sporządzony protokół przekazania – przejęcia zarządu nieruchomości położonej przy ul. Schroegera 72 w Warszawie, w skład której wchodziło 17 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale użytkowe – o łącznej powierzchni 1.370 m².

Stawka czynszu za lokal mieszkalny wynosiła 3,00 zł za m². Po przekazaniu kamienicy z dniem 1 stycznia 2009 r. podniesiono tę kwotę do 12 zł za m² (pismo z dnia 12 grudnia 2008 r.), a więc o 400 %. Pismem z dnia 26 sierpnia 2008 r. podwyższono stawkę czynszu do kwoty 13 zł za m². Większość lokatorów nie uznała roszczeń zarządu nieruchomości z tytułu podwyższonego czynszu i nadal opłacała czynsz w wysokości wyznaczonej przez m.st. Warszawa. Część lokatorów, nie widząc perspektywy wyjścia ze spirali długów, zawierała umowy zobowiązujące do „dobrowolnego” wyprowadzenia się z mieszkania w zmian za umorzenie kwot z tytułu podwyższonego czynszu.

Jak wynika z treści protokołu z dnia 14 lutego 2011 r. w tym dniu beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 lipca 2009 r. zostali wprowadzeni w posiadanie niesprzedanej części budynku położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 6A. Przekazano 21 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 1.319,21 m². Podwyżki czynszu nastąpiły niezwłocznie po przejęciu kamienicy. Czynsz najmu lokali mieszkalnych został podwyższony do stawek wyższych niż rynkowe. Wynika to zarówno z protokołów

przesłuchania świadków jak i pism kierowanych przez zarządcę do lokatorów kamienicy. Z treści zeznań złożonych na rozprawie administracyjnej przez lokatorów wynika, iż stawki czynszu były sukcesywnie podnoszone od nieco ponad 6 zł, poprzez 25 zł, 32 zł aż do 70 zł za m², tj. o 1.170 %. Jednocześnie wysokość wprowadzanych stawek w żaden sposób nie znajdowała odzwierciedlenia w poprawie warunków panujących w budynku, a wręcz warunki te – od 2013 r. – ulegały sukcesywnemu i drastycznemu pogorszeniu. Mieszkanka zajmująca jeden z lokali zeznała, iż przy metrażu jej mieszkania wynoszącym 37 m² czynsz wraz z mediami wyniósłby około 3.000 zł miesięcznie, czyli stanowiłby dwukrotność jej emerytury. Jak podała w postępowaniu rozpoznawczym: „*musiałabym pracować 70 lat, żeby opłacić te 70 zł od metra*”. Natomiast inny świadek w tej samej sprawie zeznał, że po podwyżce czynsz wzrósł z kwoty 360 zł do kwoty 2.600 zł miesięcznie.

Świadek zajmujący lokal przy ul. Nowogrodzkiej 6a zeznał w postępowaniu prowadzonym przez Prokuraturę Okręgową w Warszawie, że przed zmianami wraz z mężem płacili czynsz w wysokości 450 zł miesięcznie – za najem lokalu o powierzchni 40 m². Po przejściu kamienicy przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej czynsz wzrósł do kwoty około 750 zł, a od czasu, gdy właścicielem budynku został nowy właściciel – czynsz wynosił 1.450 zł, a od czerwca 2017 r. 1.700 zł miesięcznie.

Wnioskodawcy w sprawie o odszkodowanie wskazali, iż pismem z dnia 23 lutego 2017 r. administrator budynku wypowiedział im dotychczasową stawkę czynszu wynoszącą 6 zł i wprowadził nową w wysokości 70 zł za m², czyli nastąpiła podwyżka o 1.170 %.

Inny lokator zeznał w postępowaniu prowadzonym przez Prokuraturę Okręgową w Warszawie, że regularne podnoszenie czynszu przez właściciela kamienicy jest formą nękania psychicznego i zmuszania go do wyprowadzenia się z budynku.

Z zeznań innej osoby, która zamieszkiwała w nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Marszałkowskiej 43 wynika, że po zwrocie kamienicy spadkobierczyniom dawnej właścicielki, lokatorom podniesiono czynsz o 100 %. Po sprzedaniu nieruchomości lokatorzy otrzymali kolejną podwyżkę czynszu do wysokości po 15-22 zł za m², podczas gdy czynsz przed zwrotem nieruchomości wynosił 7 zł za m². Jak zeznawała świadek, w jej przypadku czynsz (bez opłat za media i ciepłą wodę oraz bez opłat za centralne ogrzewanie) został zwiększony o 700 zł. Lokatorka zeznała, że zainstalowała w wynajmowanym przez siebie lokalu własne centralne ogrzewanie etażowe [zeznania na rozprawie w postępowaniu rozpoznawczym]. w przypadku innej mieszkanki kamienicy czynsz wzrósł o 120 % i wynosił 1.215,32 zł miesięcznie.

Broniąc się przed podwyżkami czynszu wnioskodawca w sprawie o odszkodowanie oraz inni lokatorzy kamienicy przy ul. Marszałkowskiej 43 udzielili pełnomocnictwa adwokatowi, celem reprezentowania ich w sprawie prowadzonej przez SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie, a dotyczącej zaskarżenia podwyżki czynszu.

Na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 27 listopada 2013 r. m.st. Warszawa Dzielnica Mokotów przekazało nowemu właścicielowi nieruchomości położoną w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej 34, stanowiącą grunt z posadowionym na niej budynkiem mieszkalnym o powierzchni całkowitej lokali 290,74 m², w tym lokali mieszkalnych 270,80 m² i lokalu użytkowego 19,94 m². w protokole wskazano, że z dniem 1 grudnia 2013 r. nastąpi przekazanie, m.st. Warszawa zaprzestanie pobierania od najemców lokali mieszkalnych i użytkowych opłat za zajmowane lokale, a użytkownicy wnosić będą opłaty za zajmowane lokale na rzecz przejmującego. Nadto stwierdzono, że wszelkie dochody, nakłady i koszty dotyczące budynku od dnia 1 grudnia 2013 r. należą do właściciela. Od dnia 1 grudnia 2013 r. opłaty za użytkowanie lokali wzrosły z kwoty 6,44 zł do kwoty 13,14 zł za m² mieszkania, czyli o 100 %. Przykładowo, od dnia 1 grudnia 2013 r. miesięczny czynsz najmu za jeden z lokali wzrósł do kwoty 1.151,49 zł, a za inny – z kwoty 632,70 zł do kwoty 1.529,24 zł miesięcznie. Od dnia 1 sierpnia 2015 r. czynsz najmu kolejnych lokali wzrósł do kwoty 2.586,42 zł i do kwoty 1.239 zł – z kwoty 607,68 zł.

Dodatkowo lokatorzy byli zobowiązani uiszczać opłaty za zimną wodę w lokalu, gospodarowanie odpadami oraz opłatę za pomieszczenia przynależne. w zarządzeniu Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 lutego 2013 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za m² powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych, których właścicielem jest m.st. Warszawa ustalono stawkę bazową czynszu w kwocie 7,32 zł za m² oraz stawkę za najem lokalu socjalnego w kwocie 1,45 zł. Lokatorzy budynku przy ul. Kazimierzowskiej 34 w czasie administrowania nim przez ZGN Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy płacili czynsz w kwocie 6,44 złotych za m². Wysokość czynszów została zatem podniesiona do kwoty rażąco wygórowanej w stosunku do wysokości czynszów określonych w ww. zarządzeniu Prezydenta m.st. Warszawy.

W związku z podwyżkami czynszu w SO w Warszawie toczyło się postępowanie z powództwa jednej z lokatorek o ustalenie prawa do własności lokalu. Sąd oddalił powództwo.

Na mocy decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 4 stycznia 2007 r. nieruchomość przy ul. Koszykowej 49a została przekazana przez ZGN w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy beneficjentom decyzji protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 31 sierpnia 2007 r.

Beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej powierzyli zarząd i administrację nieruchomością profesjonalnej firmie.

Pismem z dnia 15 lutego 2008 r. administrator nieruchomości przy ulicy Koszykowej 49A wypowiedział jednej z lokatorek dotychczasową stawkę czynszu z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, tj. ze skutkiem na dzień 31 maja 2008 r. Jednocześnie w piśmie tym zawarto informację, że z dniem 1 czerwca 2008 r. wprowadzona zostaje podstawowa stawka czynszu w wysokości 12,49 zł za m² powierzchni lokalu. Od dnia 1 lipca 2008 r. lokatorka ta została zobowiązana do uiszczania łącznej kwoty 794,48 zł tytułem czynszu i innych opłat eksploatacyjnych. Pismem z dnia 6 listopada 2009 r. nastąpiła kolejna podwyżka czynszu z kwoty 12,49 zł za m² do kwoty 13,84 zł za m², co oznaczało wzrost czynszu do kwoty 1.035,37 zł miesięcznie. Kolejna podwyżka czynszu do kwoty 14,78 zł za m² nastąpiła od dnia 1 października 2010 r., a następna od dnia 1 czerwca 2011 r. i wzrosła do kwoty 17,65 zł za m². Według twierdzeń wnioskodawczyni w sprawie odszkodowawczej jej zobowiązania z tytułu opłat czynszowych w okresie od 1 września 2007 r. do końca lipca 2014 r. wyniosły około 100.000,00 zł.

Podwyżki czynszu otrzymali również pozostali lokatorzy.

Po dokonaniu przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej, umową z dnia 29 kwietnia 2010 r., sprzedaży nieruchomości zarząd i administrację przejął nowy właściciel

Lokatorzy bronili swych praw składając pozwy o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu. Przykładem są lokatorzy, którzy wystąpili do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie o ustalenie bezzasadności podwyżki czynszu najmu zajmowanego lokalu położonego w budynku przy ul. Koszykowej 49A w Warszawie, dokonanej przez nowego właściciela. SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie oddalił powództwo, zasądzając solidarnie od powodów na rzecz pozwanej zwrot kosztów procesu.

Podwyżki czynszu miały także miejsce w lokalach położonych w budynku przy ul. Polnej 46. Spadkobiercy właściciela oraz Gmina Warszawa-Centrum zawarli w dniu 28 czerwca 2002 r. umowę o zarządzanie współwłasnością ww. nieruchomości z firmą, prowadzącą działalność gospodarczą w tym zakresie.

Na dzień 9 stycznia 2003 r. wysokość miesięcznych czynszów za wynajem lokali znajdujących się w budynku przy ul. Polnej 46 kształtowała się w granicach 1,62-2,24 zł za m². Z zeznań jednego ze świadków wynika, że od dnia 1 listopada 2009 r. stawka czynszu została określona na kwotę 13,60 zł za m². Zarządca dokonał 3 podwyżek czynszu: w marcu 2003 r., tłumacząc to kosztami dostawy wody, utrzymania kanalizacji i wywozu śmieci, w maju 2003

r., co wynikało ze zwiększenia kosztów utrzymania 1 m² budynku po 1 kwietnia 2003 r., i w sierpniu 2009 r. – celem osiągnięcia minimalnego zysku. Podwyżka wynosiła 840 %.

Przykładowo, po dokonanych podwyżkach czynsz najmu z kwoty 425 zł wzrósł do kwoty 1.220 zł miesięcznie (bez opłat za media, ciepłą wodę i kosztów ogrzewania). Lokatorom zamieszkującym w kamienicy czynsz najmu wzrósł do kwoty 1.409,77 zł miesięcznie. Niektórzy lokatorzy zaciągali pożyczki w bankach, by sprostać podwyżkom i nie doprowadzić do przymusowej eksmisji z lokalu.

Po reprivatyzacji nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej przy ul. Asfaltowej 2 doszło do drastycznych podwyżek czynszu. Do dnia 31 maja 2012 r. obowiązywała stawka czynszu w wysokości 5,70 zł za m². Pismem z dnia 7 lutego 2012 r. stawka czynszu uległa podwyższeniu do kwoty 14,76 zł m². w okresie od 1 kwietnia 2013 r. obowiązywała stawka 13,51 zł m². Od 1 lipca 2014 r. wprowadzono stawkę w wysokości 25,46 zł za m², a od 1 października 2014 r. – 28,51 zł za m². Lokatorzy nie godząc się z podwyżkami występowali do sądu z pozwami o ustalenie. Sąd podzielił argumenty lokatorów uznając, że podwyżka była niezasadna. I tak, SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, w sprawie z powództwa lokatorów przeciwko właścicielom kamienicy ustalił, że podwyżka czynszu najmu zajmowanego przez nich lokalu jest niezasadna.

W dniu 16 stycznia 2006 r. został podpisany protokół zdawczo-odbiorczy budynku przy ul. Otwockiej 10 w Warszawie, stwierdzający przekazanie przez ZGN w Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy przejmującym budynek. Nieruchomość została zwrócona na mocy decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 grudnia 2005 r. Pismem z dnia 30 stycznia 2006 r. nowy właściciel poinformował lokatorów, iż od dnia przejęcia zajmują mieszkania bez tytułu prawnego i obowiązani są uiszczać odszkodowanie w wysokości 9,87 zł za m² powierzchni lokalu. Przykładowo, należności uiszczane przez jedną z lokatorek wzrosły z kwoty 56,80 zł miesięcznie do 276,23 zł – podwyżka o 480 %. Następna podwyżka „odszkodowania” miała miejsce w dniu 16 października 2006 r. - ustalono stawkę 11,68 zł za m² (wzrost o 570 %). Lokatorzy występowali z pozwami o ustalenie niezasadności podwyżek. Taki pozew złożyła min. jedna z mieszkanek. SR dla m.st. Warszawy w Warszawie oddalił jej powództwo. Apelacja powódki również została oddalona - przez SO w Warszawie.

Decyzja reprivatyzacyjna z dnia 23 listopada 2012 r. dotyczyła nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Łomżyńskiej 44, zabudowanej budynkiem mieszkalnym trzykondygnacyjnym, w którym znajdowało się 15 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni

użytkowej 482,77 m². Na dzień przekazania budynku beneficjentom, tj. 31 stycznia 2014 r., zasiedlonych było 14 lokali mieszkalnych – jeden był pustostanem.

Stawka czynszu za m² lokalu przed przejściem kamienicy – ustalona uchwałą nr LVIII/1623/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 12 czerwca 2013 r. – wynosiła 4,76 zł. Podwyżki następowały sukcesywnie w sposób następujący: od dnia 1 lipca 2014 r. do kwoty 8 zł; od 1 maja 2015 roku do kwoty 10 zł; od 1 lutego 2016 roku do kwoty 12 zł; od dnia 1 stycznia 2017 roku do kwoty 14,40 zł, – czyli o ponad 300 %. w związku z tym czynsz wzrósł np.: w przypadku lokatorki zajmującej kawalerkę o powierzchni około 25 m² z kwoty 115,53 zł miesięcznie do kwoty 349,49 zł; lokatorów zajmujących inny lokal z kwoty 207,25 zł do kwoty 626,98 zł miesięcznie.

W dniu 5 maja 2011 r. pomiędzy SP – Zarządem Mienia SP z siedzibą w Warszawie, a nowymi właścicielami nastąpiło protokolarne przekazanie – przejście udziału nieruchomości zabudowanej przy ul. Mokotowskiej 63. Przekazano 21 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 1.072,49 m² i 15 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 1.712,87 m². Również mieszkańców tej nieruchomości dotknęły podwyżki czynszów. Do lokatorów były kierowane pisma, zgodnie z którymi właściciel domagał się podwyżek czynszu przekraczających wysokość dochodów lokatorów. Według oświadczenia jednej z mieszkank otrzymała ona podwyżkę czynszu znacznie przekraczającą wysokość otrzymywanej przez nią emerytury. w przypadku odmowy uiszczania czynszu w żądanej wysokości, podobnie jak we wszystkich przejętych nieruchomościach, lokatorom grożono postępowaniami sądowymi i egzekucyjnymi. Wywoływało to u lokatorów poczucie niepewności i obawy o własny los. Wielu z nich „złamało się” psychicznie bądź doznało rozstroju zdrowia. Lokatorka kamienicy przy ul. Mokotowskiej 63, mieszkająca w lokalu od 1947 r., wskazała, że opuszczenie lokalu po 65 latach zamieszkiwania kosztowało ją wiele nerwów i stresu. Nie mogła pogodzić się z tym, iż odbudowywana po wojnie przez nią i jej rodzinę kamienica przeszła w obce ręce.

Lokatorzy budynku przy ul. Mokotowskiej 40 w Warszawie pismem z dnia 23 czerwca 2014 r. otrzymali informację o zmianie właściciela budynku i przejściu go przez spadkobierców dotychczasowych właścicieli. Równocześnie otrzymali zawiadomienie o zmianie wysokości opłat – od dnia 1 października 2014 r. Wysokość czynszu za jeden metr kwadratowy powierzchni najmowanego lokalu od podwyżki wynosiła 14,70 zł. w związku, z czym czynsz w przypadku, np. lokatorów zajmujących lokal o powierzchni 40,2 m², wzrósł z kwoty 828,95 zł miesięcznie do kwoty 1.112,36 zł, w tym opłaty za media.

W budynku położnym przy ul. Lutosławskiego 9, przekazany beneficjentom protokołem przejęcia-przekazania z dnia 14 lutego 2014 r., znajdowało się 29 lokali mieszkalnych, z czego 22 lokale były mieszkaniami komunalnymi.

Ostatnia stawka czynszu obowiązująca od 1 lipca 2013 r. ustalona przez ZGN w Dzielnicy Żoliborz za lokale położone w tym budynku wynosiła 8,05 zł za m² i była bazową do ustalenia stawki dla danego lokalu z uwzględnieniem jego położenia i stanu technicznego.

Beneficjentka decyzji reprivatyzacyjnej wprowadziła następujące stawki czynszu za m²:

- od 1 marca 2014 r. w wysokości 7,65 zł,
- od 1 października 2014 r. w wysokości 30,66 zł,
- od listopada 2014 roku w wysokości 32,75 zł.

Tytułem przykładu, wobec jednej z wnioskodawczyń czynsz w skali miesiąca wzrósł z kwoty 213,74 zł do kwoty 800 zł, czyli niemal o 400 %. Doprowadziło to do jej zadłużenia i spowodowało konieczność zaciągnięcia pożyczek od rodziny, które wnioskodawczyni zwracała do chwili złożenia wniosku o odszkodowanie.

Dla lokalu zamieszkałego przez inną lokatorkę, wysokość stawki czynszu wynosiła 29,38 zł za m², zaś stawka miasta wynosiła 7,65 zł. Po reprivatyzacji czynsz wraz z opatami za media wynosił około 1.080 zł, zaś lokatorka otrzymywała świadczenie emerytalne w wysokości około 1.370 zł miesięcznie.

Lokatorzy występowali z pozwami o ustalenie niezasadności podwyżek czynszu najmu lokali mieszkalnych na podstawie art. 8 a ust. 5 pkt 2 u.o.p.l. Jedna z lokatorek wystąpiła do SR dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie z pozwem o ustalenie, iż podwyżka czynszu jest bezzasadna. Sądy obu instancji oddaliły powództwo z uwagi na upływ terminu zawitego. Powództwo innej lokatorki zostało uwzględnione. SR dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie ustalił, iż podwyżka czynszu najmu lokalu mieszkalnego dokonana przez beneficjentkę decyzji w dniu 8 sierpnia 2014 r. jest nieuzasadniona. Wyrok ten został utrzymany w mocy w mocy przez SO w Warszawie.

W dniu 26 kwietnia 2006 r. ZGN Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy przekazał protokolarnie beneficjentom decyzji reprivatyzacyjnej nieruchomość położoną przy ul. Krakowskie Przedmieście 35 w Warszawie, zabudowaną budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 216,20 m². w celu wymuszenia wyższej stawki płaconego przez lokatorów czynszu, beneficjenci nieruchomości skierowali do mieszkańców pisma (z datą 30 kwietnia 2006 r.), w których poinformowali najemców lokali komunalnych, że ich umowy

najmu zawarte z gminą wygasły, a lokatorzy są zobowiązani do płacenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z mieszkań. Podwyżki były systematyczne. Jeden ze świadków, składając zeznania na piśmie wskazywał, że po przejściu budynku nowy właściciel początkowo żądał kwoty 1.716,09 zł, w 2008 r. kwota ta wynosiła 3.441,24 zł miesięcznie.

Jedna z wnioskodawczyń w swoich pisemnych zeznaniach podała, że właściciel kamienicy pismem z dnia 30 kwietnia 2006 r. powiadomił ją, że jej umowa najmu z m.st. Warszawą wygasła i tym samym utraciła tytuł prawny do zajmowanego lokalu. w piśmie tym poinformował, że winna uiszczać na jego rzecz odszkodowanie odpowiadające swojej wysokością czynszowi, jaki właściciel mógłby otrzymywać z tytułu wolnorynkowego najmu lokalu. Wysokość tego odszkodowania od dnia 1 maja 2006 r. ustalił na kwotę 1.600 zł miesięcznie. Należność ta została podwyższona z dniem 1 sierpnia 2006 r. – do kwoty 1.920 zł miesięcznie (łącznie z innymi opłatami 2.048,08 zł miesięcznie). Od dnia 1 marca 2008 r. stawka za 1 m² lokalu wynosiła już 99 zł, a czynsz 3.747,15 zł miesięcznie. Świadek wskazała, że nie zgadzała się ze stanowiskiem właściciela, co do nieważności umowy najmu i nadal wpłacała należność czynszową w kwocie bez naliczonego odszkodowania. Ostatecznie świadek została zmuszona do opuszczenia lokalu w maju 2008 roku. Bezpośrednią przyczyną podjęcia decyzji o wyprowadzce była informacja o planowanym generalnym remoncie budynku. Na wysokie podwyżki czynszu w swoich zeznaniach wskazywał również inny lokator zamieszkujący w kamienicy przy ul. Krakowskie Przedmieście 35 (zeznania w postępowaniu rozpoznawczym).

Jak wykazano wyżej, bezprawne podwyżki czynszów dokonywane przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych lub ich następców prawnych w drastyczny sposób obniżyły poziom życia lokatorów mieszkań komunalnych i doprowadziły do wielu sytuacji dramatycznych, gdy podwyższone opłaty przekraczały dochody najemców.

1.2. Pozwy o zapłatę

Bezzasadne podwyższanie czynszów o kilkaset, a nawet o kilka tysięcy procent powodowało drastyczne pogorszenie sytuacji materialnej lokatorów. Brak możliwości terminowego regulowania zawyżonych opłat powodował zadłużenia, które wraz z narastającymi odsetkami oraz żądaniem opłat z tytułu bezumownego korzystania z lokali stały się podstawą do zainicjowania przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej lub ich następców prawnych postępowań sądowych o zapłatę i eksmisję – o czym poniżej. Był to jeden z instrumentów nacisku mający doprowadzić do opuszczenia budynków przez lokatorów.

W przypadku wystąpienia zadłużeń lokatorów mieszkań przy ul. Noakowskiego 16 właściciel nieruchomości niezwłocznie występował do SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z pozwami o zapłatę. Pierwsze procesy zainicjowano już w 2007 r.

Przeciwko jednej z lokatorek właściciel wytoczył aż cztery sprawy o zapłatę. Dwukrotnie pozwani zostali również inni lokatorzy.

Z trzema pozwami wystąpiono także przeciwko rodzinie zamieszkującej w kolejnym lokalu. w jednej ze spraw Sąd I instancji powództwo oddalił w całości. Wypowiedzenie związane było z powstaniem Stowarzyszenia „Szesnastka”, którego celem była min. ochrona praw lokatorów. w uzasadnieniu sąd wskazał, że wypowiedzenie umowy najmu przedmiotowego lokalu, a dotyczące pozwanej lokatorki i jej małoletnich dzieci nie spełniało przesłanek określonych w art. 11 ust 2 pkt 3 u.o.p.l. Powód nie wykazał, aby pozwana podnajmowała czy użyczała lokal na działalność Stowarzyszenia „Szesnastka”. Jak wskazał Sąd, umowa najmu lokalu nie uległa rozwiązaniu i pozwanej służy skutecznie względem powódki uprawnienie do władania przedmiotowym lokalem i zamieszkiwania. SO w Warszawie, na skutek apelacji powódki od orzeczenia SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie apelację oddalił.

Przed SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie toczyło się także sześć spraw z powództwa nowego właściciela przeciwko mieszkańcom lokali komunalnych. Przeciwko jednej z lokatorek toczyło się także postępowanie egzekucyjne, prowadzone przez Komornika Sądowego przy SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie.

Również lokatorzy zamieszkujący w dwóch innych lokalach oraz ich dzieci zostali pozwani przez nowego właściciela o zapłatę. SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie w obu sprawach oddalił powództwa. Apelacje powoda od obu wyroków SO w Warszawie także oddalił.

Przeciwko lokatorom zamieszkującym w kamienicy przy ul. Kazimierzowskiej 34 w Warszawie nowy właściciel wystąpił do SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z szeregiem pozwów o zapłatę.

W jednej ze spraw SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, na podstawie art. 199§1 pkt 2 k.p.c. odrzucił pozew, ponieważ – jak stwierdzono w uzasadnieniu tego postanowienia – pomiędzy tymi samymi stronami sprawa jest w toku. Wynika z tego, iż nowy właściciel występował dwukrotnie z tym samym żądaniem.

Także beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. Schroegera 72, w przypadkach wystąpienia zadłużeń czynszowych, występowali do sądów

z pozwami o zapłatę. Pozwy do SR dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie wystosowano min. przeciwko pięciu lokatorom. Zaległości czynszowe jednej z lokatorek sięgały rzędu 9.467,04 zł, a innej – 8.593,40 zł. Sąd uwzględnił powództwa. Według twierdzeń wnioskodawczyni w sprawie o odszkodowanie jej zadłużenie z tytułu czynszu najmu za lokal mieszkalny i użytkowy, wg stawek ustalonych przez beneficjentów, wynosiło łącznie około 400.000 zł.

Przeciwko lokatorom wszczynano także postępowania o zapłatę za bezumowne korzystanie lokalu mieszkalnego. Większość zasądzonych należności była następnie egzekwowana w drodze egzekucji sądowej. I tak, wobec jednej z lokatorek Komornik Sądowy przy SR dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie wyegzekwował całą zasądzoną należność.

Również beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. Nowy Świat 28 wystąpili do SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie przeciwko lokatorom kamienicy z pozwem o zapłatę.

Właściciele wnosili pozwy o zapłatę przeciwko lokatorom zamieszkującym w kamienicy przy ul. Poznańskiej 14. SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie wydał nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Zarówno beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej nieruchomości przy ul. Jagiellońskiej 27, jak również późniejszy nabywca nieruchomości, inicjowali w latach 2010 i 2011 szereg postępowań sądowych o zapłatę za zaległy czynsz. w celu wymuszenia wyższej stawki płaconego przez lokatorów czynszu niedługo po przejęciu nieruchomości przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej zostały skierowane do mieszkańców wypowiedzenia umów najmu z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.

Nowy nabywca umarzał należności, lecz zwolnienie z długu dotyczyło jedynie osób, które wyprowadziły się „dobrowolnie”. Jak twierdzili wnioskodawcy w sprawach o odszkodowanie i zadośćuczynienie przeciwko osobom, które nie godziły się na opuszczenie swoich mieszkań występowano na drogę sądową.

Drastyczne podwyższenie opłat za zajmowane lokale w budynku przy ul. Nabelaka 9 doprowadziło w krótkim czasie do narastania zaległości finansowych, a to z kolei skutkowało wszczynaniem przez nowych właścicieli, postępowań o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu lub z tytułu umowy najmu. Wysokość zaległych należności z tytułu umowy najmu, zasądzonych od lokatorek kamienicy na rzecz nowego właściciela wyrokiem SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie sięgnęła kwoty 15.327,06 zł wraz z odsetkami ustawowymi. Pozwem złożonym już po śmierci jednej lokatorki właściciel wystąpił ponadto przeciwko jej córce o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, jednak powództwo

zostało oddalone. w związku z zasądzonymi kwotami wnioskodawczyni wpłaciła na rzecz właściciela prawie 20.000 zł (zeznania świadka w postępowaniu rozpoznawczym oraz informacje w sprawie o odszkodowanie).

W części spraw sądowych rozpatrywano łącznie żądania o zapłatę i eksmisję, co wskazano poniżej.

1.3. Pozwy o eksmisję

Celowe generowanie zadłużeń lokatorów miało służyć nie tylko zasądzeniu kwot czynszu i prowadzeniu egzekucji, ale również stanowiło podstawę do żądania eksmisji. Niejednokrotnie trudna sytuacja finansowa najemców lokali powodowała, że stali się oni ofiarami nacisku ze strony beneficjentów lub ich następców prawnych, który zmierzał do zmuszenia ich do „dobrowolnego” opuszczenia lokalu mieszkalnego w zamian za umorzenie zaległości czynszowych i wycofanie sprawy sądowej o eksmisję. Alternatywą, według beneficjentów, były kontynuacja wymienionych postępowań, konieczność przymusowego opuszczenia i opróżnienia lokalu orzeczonej przez sąd oraz uregulowanie całej zaległości czynszowej wraz z odsetkami i kosztami postępowania sądowego.

W przypadku lokatorów mieszkań znajdujących się w kamienicy przy ul. Noakowskiego 16 pozwy o eksmisję kierowane były do SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie. Żądania eksmisji wnioskodawców w jednej ze spraw o odszkodowanie zgłoszono już 14 dni po wypowiedzeniu im umowy najmu, domagając się równocześnie zapłaty kwoty 6.275,16 zł. Brak możliwości płacenia czynszu, niepewność i niepokój, co do dalszego losu oraz wizja dalszego rosnącego zadłużenia oraz eksmisji wywołały lęk nie tylko u wnioskodawców, ale również ich małoletnich dzieci. Sytuacja była na tyle stresująca, że podjęli decyzję o opuszczeniu Warszawy jeszcze przed wydaniem wyroku eksmisyjnego.

Pozwy o eksmisję dotyczyły także trzech innych lokali. We wszystkich tych sprawach orzeczono eksmisję.

Wystąpiono także o eksmisję jednej z wnioskodawczyń w sprawie zainicjowanej przed Komisją. Lokatorka, w związku ze zdarzeniami spowodowanymi reprivatyzacją i eksmisją, żyła w ciągłym stresie. w czasie, gdy toczyła się sprawa sądowa o eksmisję była w ciąży, a stres i napięcie z tym związane powodowały pogarszanie się jej stanu zdrowia. Podczas jednej z rozpraw sądowych – w dniu 14 kwietnia 2010 r., na skutek zdenerwowania i stresu, wnioskodawczyni wzrosło ciśnienie. Następnego dnia zgłosiła się do szpitala, gdzie

przeprowadzono diagnostykę i lekarz zdecydował o przeprowadzeniu zbiegu cesarskiego cięcia – z uwagi na zagrożenie życia i zdrowia zarówno wnioskodawczyni, jak i jej dziecka.

Pogorszeniu uległo także zdrowie psychiczne innej lokatorki kamienicy – sytuacja ta spowodowała u niej stany depresyjne.

Nowi właściciele nieruchomości położonej przy ul. Poznańskiej 14 wystąpili do SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z pozwami o eksmisję przeciwko trzem rodzinom. Sądy uwzględniły wszystkie ww. powództwa i orzekły eksmisję.

Powództwo skierowane przeciwko innym lokatorom budynku SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie oddalił z uwagi na bezpodstawność wypowiedzenia umowy najmu.

Dochodziło do tak drastycznych sytuacji, jak w przypadku jednej z lokatorek, która w chwili wniesienia pozwu o eksmisję miała 90 lat. Wysokość podwyższonego czynszu przekraczała jej świadczenie rentowe. Pismem z dnia 25 maja 2015 r. m.st. Warszawa wystąpiło z interwencją uboczną po stronie powodów, wnosząc o orzeczenie o braku uprawnień pozwanej do lokalu socjalnego ze względu na to, że nie wykazano, iż pozwana nie posiada możliwości zaspokojenia potrzeb we własnym zakresie.

Pozwy o eksmisję wytaczane były przed SR dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie także przeciwko lokatorom zajmującym mieszkania w budynku przy ul. Schroegera 72. Podstawą wypowiedzenia umów najmu było nieuiszczanie podwyższonych czynszów.

W jednej ze spraw sąd orzekł o eksmisji lokatorów bez prawa do lokalu socjalnego. SR dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie oddalił powództwo właścicieli przeciwko innym lokatorom. Na skutek apelacji powodów SO w Warszawie zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że nakazał pozwanym eksmisję, ustalając równocześnie, iż pozwanym nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. Na podstawie tego tytułu wykonawczego wszczęto egzekucję sądową. w kolejnej sprawie SR dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie nakazał pozwanym opuszczenie i opróżnienie lokalu położonego przy ul. Schroegera 72. Sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego tylko dla dwóch z nich.

Trudna sytuacja finansowa, w która popadli lokatorzy na skutek podwyżek czynszu oraz konieczność wyprowadzki na skutek orzeczonej eksmisji lokatorzy odczuli w wielu aspektach swojego życia. Dla wielu z nich eksmisja wiązała się z rezygnacją z życiowych planów i utartą możliwością dalszego rozwoju. Na skutek trudnej sytuacji finansowej w swojej rodzinie oraz wysokiego zadłużenia oraz orzeczenia eksmisji małoletni zamieszkujący w lokalu położonym w przedmiotowym budynku zmuszony został do zaprzestania kontynuacji nauki w szkole o

profilu artystycznym. Bardzo długo nie mógł się pogodzić z tą sytuacją i korzystał z pomocy terapeuty.

Komisja na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w postępowaniu rozpoznawczym ustaliła, iż beneficjentka decyzji reprivatyzacyjnej wraz z mężem przeprowadzili bezprawne eksmisje trzech lokatorów budynku przy ul. Lutosławskiego 9. Takie ustalenia faktyczne Komisja poczyniła w oparciu o osobowe źródła dowodowe w postaci wyjaśnień beneficjentki oraz zeznań świadków. Beneficjentka zeznając przed Komisją potwierdziła, że wraz z mężem przeprowadzili trzy nielegalne eksmisje. Nie posiadając prawomocnego wyroku eksmisyjnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, weszli do jednego z lokali, by następnie – bez wiedzy i zgody zamieszkującego w nim lokatora – usunąć jego rzeczy z mieszkania. Na bezprawne zachowanie beneficjentki wskazuje także pismo Ośrodka Pomocy Społecznej Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy, w którym wskazano, iż poszkodowany lokator oświadczył, że w dniu 10 maja 2015 r. podczas jego nieobecności w mieszkaniu, właścicielka budynku zmieniła zamek w drzwiach wejściowych, uniemożliwiając mu wejście do lokalu. Meble zostały połamane i wraz z osobistymi rzeczami wyrzucone do śmietnika. Poszkodowany lokator, po nielegalnym pozbawieniu go mieszkania oraz wyrzuceniu jego rzeczy do śmietnika przy budynku, stał się bezdomnym, nocował w noclegowni przy ul. Skaryszewskiej w Warszawie, a w ciągu dnia błąkał się po Żoliborzu.

W ten sam sposób beneficjentka postąpiła z innym lokatorem. Nie posiadając wyroku sądowego nakazującego opróżnienie lokalu bezprawnie weszła do lokalu przez niego zajmowanego, wyrzucając jego rzeczy. Jak wynika z zeznań beneficjentki decyzji reprivatyzacyjnej, złożonych przed Komisją, zrobili to wraz z mężem, ponieważ w mieszkaniu „było robactwo”. Mimo tego, nie informowali odpowiednich służb, tak, aby móc wykonać te działania zgodnie z prawem.

Trzecia bezprawna eksmisja dotyczyła innego lokatora zamieszkałego w tej kamienicy. Jest to sytuacja szczególnie przykra, albowiem wcześniej lokator ten przebywał w domu dziecka. Po jego opuszczeniu wrócił do mieszkania w budynku przy ul. Lutosławskiego 9. Tytuł prawny do lokalu posiadał wraz z matką - do momentu wydania wyroku nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu. Sąd nakazał wstrzymanie wykonania wyroku wobec niego do czasu przyznania lokalu zastępczego. Właścicielka kamienicy, wbrew prawomocnemu wyrokowi sądu, wyrzuciła go z mieszkania.



Zdjęcie nr 1, Informacja o eksmisji

Postępowanie o eksmisję przed SR dla Warszawy-Woli w Warszawie toczyło się także przeciwko lokatorom zamieszkującym przy ul. Dahlberga 5, którego współwłaścicielem w $\frac{1}{4}$ części było wówczas m.st. Warszawa. Pełnomocnik reprezentujący część ówczesnych współwłaścicieli pozwał lokatorów zajmujących jeden z lokali. Sąd I instancji nakazał eksmisję pozwanych. Apelację od wyroku złożyła skutecznie tylko jedna pozwana. Postępowanie o eksmisję w stosunku do niej zostało zawieszono przez SO w Warszawie do czasu zakończenia postępowania prowadzonego przez Prokuraturę Okręgową w Warszawie.

SR dla Warszawy-Woli w Warszawie orzekł o eksmisji lokatorki zamieszkującej w jednym z mieszkań.

Wyrokiem zaocznym SR dla Warszawy-Woli w Warszawie orzekł o eksmisji innych lokatorów, zamieszkujących w kamienicy przy ul. Dahlberga 5.

Pozwy o eksmisję były kierowane także przeciwko lokatorom zamieszkującym przy ul. Hożej 25a. SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie uwzględnił powództwo właściciela nieruchomości, nakazując eksmisję lokatorów jednego z lokali.

Na żądanie właściciela eksmitowano również lokatorów innego mieszkania.

Przed SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzone były cztery postępowania o eksmisję mieszkańców lokali komunalnych, znajdujących się w nieruchomości przy ul. Kazimierzowskiej 34.

Nowy właściciel inicjował także, co najmniej cztery procesy przed SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie o eksmisję lokatorów zamieszkujących przy ul. Krakowskie Przedmieście 35. Sąd, z uwagi na nieskuteczne wypowiedzenie umowy najmu, oddalił powództwo w sprawach przeciwko czterem rodzinom.

Podobnie wyglądała sytuacja lokatorów mieszkań przy ul. Mokotowskiej 63. Sąd orzekł eksmisję, bez prawa do lokalu socjalnego, min. wobec lokatora zajmującego jedno z mieszkań.

Jeden z beneficjentów we własnym imieniu, a także jako kurator nieobecnej współwłaścicielki, na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l. wypowiedział lokatorom kamienicy przy ul. Otwockiej 10 umowy najmu i informował, że w takiej sytuacji lokal zamienny winno zapewnić im m.st. Warszawa.

Nowy właściciel w 2009 r. skierował do SR dla Warszawy Praga-Północ w Warszawie pozwy min. w dziewięciu sprawach, domagając się eksmisji lokatorów.

Postępowania o eksmisję toczyły się także przeciwko lokatorom innych mieszkań. We wszystkich wyrokach, z wyjątkiem jednego, sąd zaznaczał, że opróżnienie lokalu ma nastąpić z zapewnieniem lokatorom przez m.st. Warszawa lokalu zamiennego.

Postępowania o eksmisję toczyły się również przed SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie i dotyczyły nieruchomości przy ul. Mariensztat 9. Między innymi prawomocnym wyrokiem sąd orzekł eksmisję lokatorów, ustalając, iż jednemu z nich nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

W SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie toczyła się sprawa o eksmisję lokatorki zajmującej mieszkanie przy Al. Niepodległości 151. Z oświadczenia wnioskodawczyni wynika, że opuściła ona lokal dobrowolnie z obawy przed przegraniem sprawy w sądzie.

W trakcie rozprawy administracyjnej przed Komisją lokatorki zreprivatyzowanej kamienicy przy ul. Nowogrodzkiej 6a zeznały, że na skutek podwyższania czynszu lokatorzy nie byli w stanie ponosić zawyżonych opłat. Według ich wiedzy miały miejsce dwie eksmisje z budynku przy ul. Nowogrodzkiej 6a. Pozostali lokatorzy wyprowadzali się „dobrowolnie” – w zamian za umorzenie zaległości czynszowych i wycofanie sprawy sądowej o eksmisję. Alternatywą była kontynuacja wymienionych postępowań i konieczność przymusowego opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego oraz uregulowania całej zaległości wraz z odsetkami i kosztami postępowania.

Jeden z lokatorów – podczas składania zeznań w postępowaniu prowadzonym przez Prokuraturę Okręgową w Warszawie wskazał, że przedstawiciele właściciela zasugerowali mu, że jeżeli się nie wyprowadzi wówczas wystąpią na drogę sądową o eksmisję. w ocenie lokatora podstawą do wystąpienia z powództwem o eksmisję było zdarzenie zaistniałe w dniu wymiany okien w jego mieszkaniu. Mieszkaniec lokalu nie mógł być w tym dniu obecny w domu i o pomoc poprosił znajomą. Pracownicy odmówili wymiany okien pod nieobecność lokatora. Jednocześnie jego znajoma była namawiana do ujawnienia nieistniejącej umowy najmu w zamian za pieniądze (propozycja padła ze strony – przedstawiciela właściciela). Właściciel starał się w ten sposób wykazać, że doszło do bezprawnego podnajęcia mieszkania przez lokatora [protokół przesłuchania świadka, nr sprawy KRP-PZ- (...), tom II akt głównych sprawy prowadzonej przez Prokuraturę Okręgową w Warszawie].

Na skutek wskazanych działań oraz trwających przez blisko 4 lata niezwykle uciążliwych remontów z 84 lokatorów zamieszkujących w kamienicy przy ul. Nowogrodzkiej 6a pozostało jedynie 10.

Eksmisje nie ominęły również mieszkańców lokali przy ul. Nowy Świat 28. Przed SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie toczy się postępowanie przeciwko lokatorom jednego z mieszkań. SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie zawiesił postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt. 4 k.p.c.

W 2011 r. i 2012 r. doszło do szeregu postępowań eksmisyjnych lokatorów kamienicy przy ul. Jagiellońskiej 27. Przed SR dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie zapadł wyrok eksmisyjny dotyczący lokatorów zamieszkujących w jednym z lokali. w 2011 r. Komornik Sądowy przy SR dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie wszczął egzekucję o opróżnienie tego lokalu mieszkalnego. w sprawie o odszkodowanie ustalono, iż przed SR dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie zapadł kolejny wyrok eksmisyjny przeciwko kolejnemu lokatorowi lokalu mieszkalnego. Eksmisję orzeczono również wobec innego lokatora, zamieszkującego w kamienicy przy ul. Jagiellońskiej 27. Postępowania sądowe o eksmisję wiązały się z dużym stresem dla lokatorów i silnymi przeżyciami psychicznymi.

Jak wynika z twierdzeń wnioskodawczyni, jedna z lokatorek kamienicy przy ul. Jagiellońskiej 27, po otrzymaniu wyroku eksmisyjnego SR dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie doznała udaru.

SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie rozpoznawał pozwy o eksmisję składane przez właściciela przeciwko lokatorom zamieszkałym w budynku przy ul. Koszykowej 49a.

Żądania były uzasadniane wypowiedzeniem umowy najmu wobec pozostawiania najemców w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu za trzy pełne okresy płatności.

Wyrokami Sądu orzeczono eksmisję m.in. dziewięciu rodzin.

Pozew o eksmisję wniesiono również przeciwko innemu mieszkańcowi. w toku postępowania sądowego w miejsce dotychczasowych powodów wstąpił nowy powód, którego reprezentował radca prawny. Wobec „dobrowolnego” wyprowadzenia się pozwanego lokatora pełnomocnik powoda cofnął pozew w całości.

Lokatorom kamienicy przy ul. Nabelaka 9, prócz licznych pozwów o zapłatę, właściciele wytaczali powództwa o eksmisję. Sprawy eksmisyjne toczyły się przed SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie.

Wyroki eksmisyjne zostały wydane m.in. przeciwko trzem rodzinom zamieszkującym w tej kamienicy. w przypadku lokatorki innego mieszkania eksmisję orzeczono bez prawa do lokalu socjalnego. Nie doszło do wykonania eksmisji, ponieważ dłużniczka zmarła w toku postępowania.

Właściciel nieruchomości w sposób bezwzględny zmierzał do usunięcia lokatorów z kamienicy przy ul. Nabelaka 9. O jego intencji świadczy złożona lokatorom w toku postępowania eksmisyjnego oferta umorzenia zaległości w opłatach i cofnięcia pozwu o eksmisję w zamian za opuszczenie lokalu w terminie 2 miesięcy. Alternatywą była kontynuacja postępowań, perspektywa wyroku eksmisyjnego, przymusowego opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego oraz uregulowania zaległości wraz z odsetkami i kosztami procesu. Lokatorzy nie mogli przystać na to ultimatum – wobec braku innej możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Sytuację lokatorów dobrze obrazuje przykład rodziny zajmującej jeden z lokali, która, choć uzyskiwała niewielkie dochody, niepozwalające jej na opłacenie rażąco podwyższonych należności za zajmowane mieszkanie. Według relacji właściciela znajdowało się ono w „fatalnym stanie” i nie nadawało się do zamieszkiwania przez rodzinę – jednocześnie rodzina nie miała innego lokalu, w którym mogłaby zamieszkać. Kwintesencję obaw i trosk mieszkańców lokali, którzy stanęli przed wizją utraty jednej z podstaw ludzkiej egzystencji stanowi oświadczenie pozwanego w sprawie o eksmisję: „(...) *chodzi o to, żebyśmy mieli gdzie mieszkać.*” w podobnych słowach opisała to inny świadek wyjaśniając, że jej matka walczyła o to, by nie być osobą bezdomną (zeznania świadka w postępowaniu rozpoznawczym).

Z powyższego wynika, iż w każdej nieruchomości zwróconej beneficjentom decyzji reprivatyzacyjnych dochodziło do bezzasadnych podwyżek czynszu, co prowadziło do

znacznego pogorszenia sytuacji majątkowej i popadnięcia w „spirale długów”. Konsekwencją tego były min. wypowiedanie umów najmu i inicjowanie procesów o eksmisję i zapłatę. Następnie beneficjenci lub ich następcy prawni wykorzystywali toczące się procesy, jako argument mający skłonić lokatorów mieszkań komunalnych do „dobrowolnego” opuszczenia lokali, w zamian za umorzenie zaległości czynszowych i wycofanie sprawy sądowej o eksmisję. Działania takie kierowane były zwłaszcza do rodzin wielodzietnych, osób starszych i w trudnej sytuacji finansowej. Inną opcją wskazywaną lokatorom przez powodów było kontynuowanie wymienionych postępowań i w następstwie konieczność przymusowego opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz uregulowania całej zaległości wraz z odsetkami i kosztami postępowania. Rodziło to uzasadnioną obawę mieszkańców. Część lokatorów uległa temu naciskowi, albowiem sądy z reguły uwzględniały powództwa o eksmisję i zapłatę. Wskazać należy, że beneficjenci lub ich następcy prawni inicjowali procesy nawet w takich sytuacjach, gdy nie upłynął jeszcze termin wypowiedzenia i sąd oddalał powództwa, np. przeciwko lokatorom zamieszkującym przy ul. Noakowskiego 16. Był to świadomy zabieg, mający na celu wywieranie dodatkowej presji na mieszkańców, którzy z obawy przed prowadzeniem wyczerpujących, stresujących i kosztownych procesów mieli „dobrowolnie” wyprowadzić się.

1.4. Utrudnienia w korzystaniu z lokali i części wspólnych nieruchomości i ich skutki

W następstwie wydawania decyzji reprivatyzacyjnych sytuacja lokatorów kamienic warszawskich pogorszyła się radykalnie w wielu aspektach faktycznych i prawnych. Nabywcy nieruchomości, oprócz podwyższania czynszu, wypowiedzenia umów najmu i inicjowania procesów sądowych prowadzili również prace remontowe w sposób znacznie wykraczający poza normalne standardy takich robót, co miało służyć wywieraniu nacisku na najemców lokali komunalnych w celu doprowadzenia ich do opuszczenia mieszkań.

1.4.1. Uciążliwe remonty

Prace remontowe prowadzone były nie tylko w częściach wspólnych nieruchomości, ale również w poszczególnych lokalach sukcesywnie opuszczanych przez najemców i to niezwłocznie po ich wyprowadzce. Choć konieczność remontów jest rzeczą oczywistą, to prowadzenie ich w sposób niezwykle opieszale – jak przy ul. Noakowskiego 16 – przez okres 6 lat, czy przy ul. Poznańskiej 14 – prawie przez 4 lata – przy uporczywym eskalowaniu ich

skutków, stanowiło kolejne narzędzie służące do pozbycia się lokatorów. Jak zeznawali mieszkańcy zreprivatyzowanych kamienic, czuli się jakby nieustannie żyli na placu budowy. Część z nich, z uwagi na stan zdrowia czy wiek, nie mogło opuszczać mieszkań, by na chwilę odpocząć od hałasów i huku. Ponadto remonty powodowały duże zapylenie powietrza. Pył budowlany osiadał na ubraniach i zabawkach. Dzieci nie mogły się swobodnie bawić, gdyż w kamienicach ciągle przebywali robotnicy i obcy ludzie, którzy częstokroć zachowywali się nieprzyjaźnie lub agresywnie. Osoby te bez zapowiedzi wchodziły do mieszkań. Warunki, w jakich musiały dorastać małe dzieci z pewnością nie sprzyjały ich prawidłowemu rozwojowi i w dużym stopniu zaburzyły dzieciństwo w ich początkowym stadium.

Niemal we wszystkich nieruchomościach remonty przebiegały w podobny sposób. Ciężki sprzęt i młoty pneumatyczne powodowały drgania ścian i uszkadzały budynki. Uciążliwe remonty polegały na min.: na burzeniu ścian wewnętrznych w lokalach opuszczonych przez najemców (w każdym budynku, w którym prowadzono remonty), burzeniu ścian wewnętrznych w piwnicach odebranych najemcom (np. ul. Hoża 25a).

Powyższe okoliczności potwierdziły zeznania świadka lokatora, złożone na rozprawie w przed Komisją. Świadek zeznał, że w budynku trwały ciągle remonty, istniały problemy ze stropem, ze ścianami. Wszystkie piwnice na poziomie minus jeden były opróżniane i wyburzono tam ściany (postępowanie rozpoznawcze).

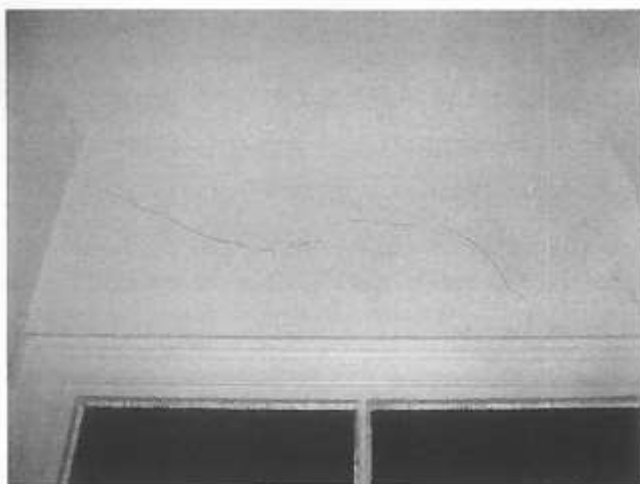
W budynku przy ul. Krakowskie Przedmieście 35 uciążliwe prace remontowe wykonywał jeden robotnik, co powodowało długotrwałe rozciągnięcie ich w czasie.

Równie trudne do zniesienia były warunki na ul. Poznańskiej 14. Jak opisywała to jedna z lokatorek, hałas, huk i drgania ścian były tak silne, że nie pozwalały odpocząć nawet na moment. Była to osoba niepełnosprawna i nie miała możliwości opuszczenia mieszkania choćby na chwilę. Podobnie, z uwagi na stan zdrowia, inna lokatorka mieszkania przy ul. Noakowskiego 16 nie była w stanie wychodzić z mieszkania. Wiązało się to z koniecznością znoszenia przez nią nieustannych hałasów i życia w ciągłym stresie.

W sprawie o odszkodowanie i zadośćuczynienie wnioskodawcy zajmujący lokal w budynku przy ul. Hożej 25a, wskazywali, że prace remontowe nasilały się w okresie przedsięwzięcznym, a ich prowadzenie wiązało się z wieloma uciążliwościami dla lokatorów. Wyburzanie ścian nośnych i działowych, a także kucie tynku powodowało osadzanie się kurzu i pyłu w całej kamienicy, również w mieszkaniach

W nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 remont trwał wyjątkowo długo (6 lat) i był niezwykle uciążliwy. Przykładowo, dokonywano przewiertów przez ściany i przez stropy

mieszkań. w jednym z lokali, w efekcie przewiercenia sufitu, powstała dziura o średnicy 30 cm a kilkanaście kilogramów gruzu wpadło do mieszkania. Do przebijania ścian na wylot doszło także u np. u innego lokatora tej kamienicy – przewiercono dziurę do łazienki, niszcząc kafelki i sedes. Podobnie u sąsiadujących mieszkańców wybito dziurę w suficie, a spadający tynk uszkodził sedes. Na stole w kuchni był tynk z sufitu. Jedna z rodzin, wychowująca dwoje małych dzieci, relacjonowała, że dzieci nie mogły się rozwijać, bawić w normalnych warunkach – zabawki były pokryte kurzem i pyłem budowlanym. Remont, trwający 6 lat, nie był przerywany nawet w niedzielę. Jedna z lokatorek wskazała, że remont przeprowadzany był w sposób, który zagrażał zdrowiu i życiu lokatorów, co wielokrotnie stwierdzał nadzór budowlany. Drewniane schody były nieustannie uszkadzane, ginęły drewniane elementy poręczy, co stwarzało zagrożenie bezpieczeństwa lokatorów, a także innych osób.



Początek pęknięć jakie pojawiły się w lokalu numer 28 w związku z dużymi ugięciami stropów nad piwnicami. Ta część ściany nad przedwitem łącznika przedpokoi zawisła się w styczniu 2012 roku.



Pęknięcie skośne ściany działowej między kuchnią a pokojem 1 powstałe w dniu kiedy rozpoczęto wyburzanie ścian i stropów łukowych w piwnicach. W styczniu 2012 w szczelinie mieściła się dłoń.

Zdjęcie nr 2, pęknięcia ścian

10. „Przypadkowy” przewiert przez strop do kuchni lokalu numer 28.

Odmawiając podpisania zgody na wejście do lokalu ekipy budowlanej, mimo nałożonego przez PINB zakazu jakichkolwiek prac na obiekcie, doczekaliśmy się niespodzianki w postaci przewiertu wykonanego przez strop do pomieszczenia kuchennego w naszym lokalu.



Zdjęcie nr 3, przewiercenie stropu i powstanie dziury w suficie

Ze względu na gabaryty budynku prace wymagały ciężkiego sprzętu oraz maszyn pozwalających usunąć cały niwelowany materiał na zewnątrz. Składowany był na terenie inwestora rewitalizującego Halę Koszyki.



Otwór w ścianie nośnej był wykonany w kierunku działki sąsiedniego inwestora i zabudowany wiatą, aby nie wzbudzać podejrzeń

Zdjęcie nr 4, wykonywanie robót budowlanych za pomocą ciężkiego sprzętu

1.4.2. Wyziębienie budynków (pustostany)

W wielu kamienicach, po eksmisji lokatorów bądź po ich „dobrowolnej” wyprowadzce pojawiały się pustostany. Jak wskazano wyżej, nowi właściciele lub beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnych niezwłocznie przystępowali do „remontów” tych pomieszczeń – wyburzali ściany, zrywali podłogi, demontowali okna i drzwi. Brak okien i drzwi powodował znaczne obniżenie temperatury w całej kamienicy i wyziębienie nie tylko tych lokali, ale również zajmowanych jeszcze mieszkań. w konsekwencji pozostającym jeszcze w budynku lokatorom wzrosły opłaty za wykorzystywany do ogrzewania gaz i energię elektryczną. Przez otwory okienne dostawały się opady atmosferyczne powodując zawilgocenie budynku czy wręcz zalania.

Lokatorzy przy ul. Skaryszewskiej 11 wskazywali, że z powodu samego faktu występowania pustostanów temperatura była obniżona, co pogorszyło standard życiowy lokatorów kamienicy z uwagi na zawyżone koszty ogrzewania. Sama kamienica była zdaniem świadka w opłakanym stanie, a liczne pustostany zrujnowane. Brak ścianek działowych i zerwane podłogi w pustostanach graniczących z zamieszkałymi pomieszczeniami powodowały, że w tych ostatnich panowała bardzo niska temperatura, a ich ogrzanie było bardzo kosztowne (np. 1.000 zł miesięcznie za energię elektryczną zużytą przez piec trójfazowy). Działania właściciela, mające na celu wyeksmitowanie lokatorów z ostatniej kondygnacji do lokali zamiennych pozbawionych jakichkolwiek liczników (pustostanów) świadek ocenił, jako kpinę, bezczelność i szykany (zeznania w postępowaniu rozpoznawczym).

Wychłodzenie kamienicy, niska temperatura i brak ogrzewania stanowił poważny problem dla jednych z rodzin mieszkającej w kamienicy przy ul. Skaryszewskiej 11. Po opuszczaniu mieszkań przez sąsiadów temperatura w lokalu znacznie się obniżyła. Wyziębienie budynku odczuli szczególnie dotkliwie po zalaniu zajmowanego mieszkania, które nastąpiło zimą, albowiem nie było możliwości jego osuszenia. Wskazywali również, że ogrzewanie mieszkania za pomocą energii elektrycznej do temperatury pokojowej kosztowało ich ok 600 zł – 700 zł miesięcznie.

Małżonkowie zajmujący inny lokal również ponieśli podwyższone wydatki związane z ogrzewaniem energią elektryczną i gazową w okresie po reprivatyzacji. Podobnie wzrost kosztów ogrzewania odnotowała lokatorki zajmujące sąsiednie lokale. Mieszkanka innego lokalu, zeznając przed Komisją w postępowaniu rozpoznawczym poinformowała, że w jej mieszkaniu temperatura wynosiła około 16-17 stopni Celsjusza, zaś na klatce schodowej spadła do - 3 stopni Celsjusza.

Wnioskodawczynie w jednej ze spraw odszkodowawczych, wskazała, że jej życie w czasie remontu stało się koszmarem. Na klatce schodowej rozpoczęto demontaż poręczy schodowych, co dla osoby poruszającej się o kulach oznaczało niewiarygodne utrudnienie w przemieszczaniu się. Świadek, od niemal 50 lat zajmujący lokal w tej kamienicy, zeznał na rozprawie przed Komisją, iż po przeprowadzeniu reprivatyzacji nieruchomości jego życie „koszmarnie się zmieniło”. Na skutek prowadzonych remontów lokatorom doskwierała bardzo niska temperatura panująca w budynku, albowiem w pustostanach nie było okien. Brak okien, niska temperatura powodowała również wysokie zawilgocenie, do tego stopnia, iż nawet w szafach znajdujących się w zamieszkałych lokalach występowała pleśń.

W pustostanach mieszczących się w kamienicy przy ul. Nowogrodzkiej 6A przez długi czas nie było okien ani drzwi balkonowych, a drzwi wejściowe do pustostanów nie były zamykane. Powodowało to, że w mieszkaniach komunalnych były bardzo niskie temperatury (od 9-13 stopni Celsjusza). Szczególnie trudno było w okresie zimowym. w części budynku w ogóle nie działało ogrzewanie. Głównie dotyczyło to pionu łazienek, uniemożliwiając lokatorom korzystania z kąpielni.

W kamienicy przy ul. Hożej 25 i 25A w opuszczonych lokalach i pustostanach przebywali bezdomni, którzy zakłócali spokój mieszkańcom i zaśmiecali kamienicę.



Zdjęcie nr 5, pustostany



Zdjęcie nr 6, pustostany



Zdjęcie nr 7, legowisko bezdomnych

Lokatorzy kamienicy przy ul. Otwockiej 10 zwracali się do nadzoru budowlanego o podjęcie stosownych działań, mających na celu usunięcie zagrożenia, jakie powstało w związku ze złożeniem w pustostanach materiałów łatwopalnych. Lokatorka zamieszkująca w jednym z lokali wskazała natomiast, że z powodu niskiej temperatury panującej w mieszkaniu doznała silnego przeziębienia nerek oraz przeszła urosepsę.

Trudne warunki mieszkaniowe panowały również w kamienicy przy ul. Jagiellońskiej 27. Brak możliwości ogrzewania w okresie zimowym był szczególnie dokuczliwy dla lokatorów, których lokale zostały zalane na skutek uszkodzenia instalacji wodno-kanalizacyjnej.

Mieszkancka jednego z lokali w piśmie kierowanym do zarządcy nieruchomości skarżyła się na niską temperaturę panującą w mieszkaniu (5 stopni Celsjusza) oraz zamarzanie wody.

Również lokatorzy kamienicy przy ul. Noakowskiego 16 narzekali na niską temperaturę w swoich mieszkaniach. Jeden z lokatorów relacjonował, że nowy właściciel rozpoczął remont kamienicy w środku zimy. w kamienicy, pomimo panującego mrozu, nastąpiła wymiana okien, co spowodowało, że mieszkania lokatorów, w tym jego, mocno się wychłodziły. Temperatura spadła do 10 stopni Celsjusza i trudno było ponownie ogrzać mieszkanie. Koszty ogrzewania, które było na prąd znacząco wzrosły.



Zdjęcie nr 8, pustostany



Zdjęcie nr 9, drzwi zabite płytą pilśniową w celu ocieplenia ściany

Podobnie o wychłodzonych, zawilgoconych lokalach mówili lokatorzy zajmujący jedno z mieszkań przy ul. Koszykowej 49a. Brak ścianek działowych i zerwane podłogi w pustostanach graniczących z zamieszkałymi pomieszczeniami powodowały, że w tych ostatnich panowała niska temperatura, a ich ogrzanie było bardzo kosztowne (np. 1.000 zł

miesięcznie za energię elektryczną zużytą przez piec trójfazowy). Tym samym należało przyjąć, iż to z powodu prowadzenia remontów oraz samego faktu występowania pustostanów temperatura w budynku była bardzo obniżona. Pogorszyło to znacznie standard życiowy lokatorów kamienicy, min. z uwagi na zawyżone koszty ogrzewania, wilgoć czy pleśń w szafach. Zdaniem świadka remont celowo prowadzony był w sposób przewlekły, aby utrudnić lokatorom życie i zmusić ich do wyprowadzki. Stos gruzu i śmieci powstałych na skutek opróżniania lokali z mebli zalegał na podwórku i sięgał niemal wysokości pierwszego piętra [zeznania w postępowaniu rozpoznawczym].

Jedni z najemców lokalu mieszkalnego podali, że „budynek nie posiada centralnego ogrzewania i pojawiają się kolejne zmiany grzybicze na ścianach w domu; temperatura pomieszczeń w czasie ostatnich mrozów waha się w granicach 4-12 stopni Celsjusza – wszystkie mieszkania wokół są w chwili obecnej pustostanami i są nieogrzewane. Zamarzają rury doprowadzające wodę. Od kilku dni jesteśmy bez wody.” (zeznania w postępowaniu rozpoznawczym).

1.4.3. Zalania lokali

Skutkiem prowadzonych remontów, które znacznie odbiegały od standardu takich prac, było zalewanie budynków i mieszkań – również tych zajmowanych przez lokatorów. Bardzo często następowało to zimą, albowiem, na skutek wychłodzenia budynków z powodu braku okien w pustostanach, pękały rury doprowadzające wodę. Dodatkowym skutkiem wielu zalań było odcinanie prądu, gazu. Tym samym nie było możliwości wysuszenia zalanych sprzętów, mebli, odzieży. Z tego powodu wielu mieszkańców zreprivatyzowanych kamienic skutecznie zmuszonych zostało do opuszczenia mieszkań.



Zdjęcie nr 10, zalania

Do takich skutków remontów dochodziło min. w budynku położonym przy ul. Noakowskiego 16. Jak zeznał jeden ze świadków, na skutek nieprawidłowo przeprowadzonych remontów jego mieszkanie było zalewane 15 razy. Spowodowało to istotne uszkodzenia nie tylko wyposażenia mieszkania, ale również konstrukcji lokalu. w mieszkaniu zajmowanym przez jednego z lokatorów do zalań opadami atmosferycznymi dochodziło po „naprawie” dachu. Łazienka w innym lokalu została zalana fekaliami. Przyczyną tego był demontaż miski klozetowej – bez zaślepienia rury kanalizacyjnej – w lokalu położonym bezpośrednio nad tym mieszkaniem.

Zalania miały miejsce także w budynku położonym przy ul. Skaryszewskiej 11. Przyczyną tego było wymontowanie okien w pustostanach i przemarznięcie, a w następstwie pęknięcie rur. Przykładowo, w lokalu zajmowanym przez jedną z rodzin, zalanie miało miejsce

w okresie zimowym, przez co nie było możliwości jego osuszenia, a lokal nie nadawał się do zamieszkania.

Podobnie, następstwem prowadzonych prac były zalania mieszkań (dotyczy to łazienek w dwóch lokalach), przewiercenia przez strop i zasypanie mieszkania gruzem w przy ul. Nowogrodzkiej 6a. Odcięto też dopływ ciepła do grzejników w całym pionie łazienek i nie podłączono ich do końca remontów.

Pismem z dnia 22 lutego 2012 r., najemcy jednego z lokali mieszkalnych w budynku położonym przy ul. Koszykowej 49A, zwrócili się do PINB dla m.st. Warszawy z prośbą o przeprowadzenie kontroli w zajmowanym przez nich lokalu, z uwagi na awarię, polegającą na pęknięciu rury w pustostanie. To doprowadziło do zalania wodą stopów drewnianych w pomieszczeniach ich lokalu, tj. w pokoju, kuchni, łazience i przedpokoju. w piśmie tym najemcy podnieśli, że konsekwencją opisaney awarii funkcjonariusz Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej m.st. Warszawy zakazał użytkowania instalacji wodociągowej i elektrycznej do czasu sprawdzenia ich przez wykwalifikowane służby. Tym samym zostali pozbawieni dopływu wody i prądu.

Zalania miały miejsce w nieruchomości położonej przy ul. Dahlberga 5. Brak właściwego zabezpieczenia budynku, a zwłaszcza okienek dachowych, stał się przyczyną powstania siedliska gołębi, których odchody stwarzały zagrożenie epidemiologiczne. Dodatkowo, nieszczelny dach i otwarte okna powodowały, że podczas deszczu odchody te wraz z wodą spływały lokatorom do mieszkań i zalewały je [zeznania świadków w postępowaniu rozpoznawczym].

W jednej ze spraw o odszkodowanie i zadośćuczynienie ustalono, że na skutek remontów dochodziło do zalewania klatki schodowej w budynku przy ul. Schroegera 72.

Zalania mieszkań występowały również na ul. Jagiellońskiej 27. w jednym z pustostanów w czasie zimy doszło do uszkodzenia instalacji wodnej. Odgłos lejącej się wody obudził wnioskodawcę zamieszkującego piętro niżej. Lokator ten zaalarmował sąsiadów. We wniosku o odszkodowanie jeden z wnioskodawców tak opisuje moment zalewania jego mieszkania: „(...) w krótkim czasie ilość wody przelewała się przez próg z kuchni, ubikacji do pokoju. Meble, dywany stały w wodzie, wysadzały bezpieczniki prądu woda dostała się do instalacji. Ponieważ był to grudzień nie mając prądu nie mogłem ogrzać mieszkania osuszyć mokrych dywanów, meble stały w wodzie, przesiąknięte zaczęły puchnąć płyty wiórowe, z których robione są regały. Wyłączono gaz w budynku z powodów bezpieczeństwa do momentu eksmisji już nie włączono”. Nowi właściciel nie włączyli już dopływu gazu do mieszkań.

1.4.4. Odlączanie mediów i urządzeń

Jednym z powszechnie stosowanych przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych lub ich następców prawnych sposobów utrudniania lokatorom życia codziennego było odłączanie mediów i urządzeń. Następowало to nie tylko w wyniku opisanych wyżej zalani budynków.

Mieszkańcy kamienicy przy ul. Noakowskiego 16 skarżyli się na częste odłączanie wody, prądu i gazu, co uniemożliwiało im normalne zamieszkiwanie. Lokatorka zajmująca jeden z lokali wskazywała, że awarie hydroforu, brak prądu oraz nieczynne windy były na porządku dziennym. Inna lokatorka z kolei podała, że brak prądu powodował, że klatki schodowe były nieoświetlone, a niezabezpieczone przewody elektryczne zwisały luźno. Zarządca budynku przy ul. Noakowskiego 16 nie wykonywał także przeglądów rocznych w zakresie przeglądu kominiarskiego i przeglądu instalacji gazowej, a sporządzone opinie techniczne stwierdzały nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego i estetycznego budynku. Nałożone na zarządcę obowiązki nie były jednak wykonywane zgodnie z nakazem lub wnioskowano o wydłużenie terminu do usunięcia nieprawidłowości. Jak wynika z twierdzeń wnioskodawcy w sprawie o odszkodowanie i zadośćuczynienie w kamienicy przy ul. Noakowskiego 16 na okres prawie 6 miesięcy wyłączono windy. Było to duże utrudnienie dla mieszkańców kamienicy mającej 6 pięter, a szczególnie dla osób starszych oraz rodziców z małymi dziećmi. Według wnioskodawcy brak windy był powodem, dla którego pielęgniarki nie chciały przychodzić, by sprawować opiekę nad starszymi ludźmi. Wnioskodawczyni w jednej ze spraw wskazywała, że nieczynne windy skutecznie utrudniały jej życie. Znoszenie i wnoszenie dziecięcego wózka na czwarte piętro stało się dla matki z małym dzieckiem nie lada wyzwaniem. Lokator zajmujący lokal na 6 piętrze wskazał, że zmuszony był cztery razy dziennie znosić i wnosić swojego schorowanego psa – przyjaciela na spacer.

Świadek przesłuchiwany przez Komisję zeznał, że w budynku przy ul. Noakowskiego 16 dochodziło także do blokowania przejść z klatki schodowej i na podwórku. Dodatkowo lokatorzy nie mogli jeździć windą, mimo że była sprawna. Służyła ona wyłącznie do wywozu gruzu. Powodowało to konieczność np. wnoszenia po schodach zakupów czy wózków dziecięcych.



Zdjęcie nr 11, blokowanie przejść



Zdjęcie nr 12, naruszenie instalacji elektrycznej powodujące odłączenie energii

Lokatorzy zamieszkujący przy ul. Jagiellońskiej 27 podawali, że po pożarze w listopadzie 2012 r. zostali odcięci od dostępu do gazu, prądu i bieżącej wody. Jeden ze świadków w swych zeznaniach wskazywał, że wody brakowało przez okres kilkudziesięciu dni. Po interwencji lokatorów w niektórych lokalach przywrócono go po tygodniu, a w innych nie włączono aż do wyprowadzki lokatorów z mieszkań. Przewody kominowe

w nieruchomości nie były drożne, dlatego nie wolno było korzystać z pieców kaflowych. Świadek zeznający na rozprawie przed Komisją relacjonował, że odcięcie gazu i prądu było szczególnie dotkliwe zimą. Temperatura w mieszkaniu spadała wówczas do 5 stopni Celsjusza. Zamarzała woda. Odcięcie prądu znacznie utrudniało ogrzanie mieszkań. Inny lokator wskazywał z kolei, że w grudniu 2011 r. miał miejsce kolejny pożar, który spowodował zatrucie lokatorów czadem i skutkowało odłączeniem dopływu energii elektrycznej (na okres 1 miesiąca) i gazu, który również – w większości lokali – nie został w ogóle przywrócony przed wyprowadzką wszystkich lokatorów z budynku.

W pierwszych miesiącach 2012 r. mieszkańcy z ul. Jagiellońskiej 27 skierowali 3 zawiadomienia do prokuratury o podejrzeniu popełnienia przestępstwa, bowiem zarządca budynku przez 2-3 miesiące po pożarze nie przywrócił we wszystkich lokalach dostępu do gazu i prądu. Trzeba przy tym mieć na względzie, że mowa o szczycie okresu zimowego.

Odcięcie wody oraz prądu, stanowiły formy nękania, na które narażeni zostali również lokatorzy kamienicy przy ul. Hożej 25A. Z zeznań świadków w postępowaniu rozpoznawczym wynika, że w ciągu roku od pojawienia się nowego właściciela, od około 2009 r. do momentu, kiedy świadek z rodziną wyprowadzili się z budynku, w nieruchomości nie było prądu na klatkach, wszyscy chodzili po ciemku, z komórką, która oświetlała drogę.





Zdjęcie nr 13, odłączanie liczników

Brak prądu przyczyniał się do powstania kontuzji lub urazów kończyn. Przykładowo, brak zawarcia przez zarządcę umów z dostawcami prądu spowodował, że lokatorzy przy ul. Dahlberga 5 mieli nieoświetloną klatkę schodową. w takich okolicznościach jedna z lokatorek potykając się na klatce schodowej doznała złamania nogi, zaś jej mąż urazu nadgarstka. Wnioskodawca w sprawie o odszkodowanie wskazał, że w czerwcu 2013 r. MPWiK wstrzymało dostawę zimnej wody do kamienicy. Nastąpiło to, w związku z brakiem dokonywania przez zarządcę opłat za zużycie wody od 2007 r., mimo iż najemcy lokali mieszkalnych dokonywali na jego konto regularnych wpłat.

Lokatorom zamieszkującym przy ul. Mokotowskiej 8 już w marcu 2009 r. odcięto gaz, w maju natomiast prąd, następnie zaś pojawiły się problemy z dostawą ciepła do budynku oraz awarie windy. w dniu 21 czerwca 2009 r. miała miejsce awaria instalacji wodno-kanalizacyjnej, w wyniku której właściciel budynku oświadczył, że nie może zagwarantować, iż mieszkańcy będą mieli stały dostęp do ciepłej wody. w kamienicy w związku ze zgłoszeniami naruszania praw lokatorów miały miejsce interwencje funkcjonariuszy policji (w dniu 23 marca 2009 r. odnotowano zgłoszenie dotyczące odcięcia gazu przez właściciela kamienicy; w dniu 17 marca 2010 r. zgłoszono, że w budynku nie ma mediów. Zgłaszający obawiał się, że jedna z mieszkańek może zamarznąć. w dniu 5 marca 2010 r. zgłoszono awanturę z ochroną, która uniemożliwiła zgłaszającemu wejście do budynku.



Zdjęcie nr 14, informacja o wyłączeniu windy

W kamienicy przy ul. Krakowskie Przedmieście 35 lokatorzy lokali mieszkalnych również zostali narażeni na brak prądu i gazu, które odłączył właściciel. Ponadto w kamienicy, w podczas remontu, doszło do uszkodzenia rury kanalizacyjnej, co spowodowało rozprzestrzenianie się przez długi czas odoru. Awaria trwała kilka tygodni i została usunięta dopiero po interwencji odpowiednich służb.

Na brak dostępu do wody skarżyli się również mieszkańcy lokali w kamienicy przy ul. Otwockiej 10. Z ustaleń przeprowadzonych przez Komisję w postępowaniu rozpoznawczym wynika, że w kamienicy zachodziła konieczność wymiany pękających rur wodociągowych, naprawianych w razie awarii na koszt mieszkańców, a także wymiany instalacji elektrycznej, która na skutek silnego zawilgocenia groziła zwarcie i pożarem. Lokatorzy byli również pozbawieni dostępu do bieżącej wody - poprzez wycięcie przewodu rurowego i licznika pomiaru wody. Zarządcy nieruchomości, mimo nałożonych przez organ nadzoru budowlanego obowiązków w tym zakresie, nie zrobili nic by obowiązki te zrealizować.

1.4.5. Zakłócanie ciszy nocnej

W zreprivatyzowanych kamienicach nagminnie dochodziło do zakłócania ciszy nocnej. Przyczyny zakłóceń były różne, jednakże zawsze osoby zakłócające spokój działały w bezpośrednim celu represjonowania lokatorów. w większości budynków, w których przeprowadzano remonty do wykonywania prac budowlanych beneficjenci lub ich następcy prawni zatrudniali pracowników przyjezdnych lub obcokrajowców. Członkowie ekip remontowych często zamieszkiwali w mieszkaniach opuszczanych przez lokatorów remontowanych budynków. Osoby te zachowywały się głośno i zakłócały spokój i ciszę nocną. Często odbywały się trwające do rana imprezy alkoholowe. Niektórzy z dokonujących remontów byli wulgarni, zaczepiali mieszkańców, czynili obscenicznie uwagi, co u lokatorów wywoływało obawę o bezpieczeństwo swoje i najbliższych.

Przy ul. Poznańskiej 14 ciszę nocną zakłócali głównie tymczasowo zakwaterowani tam robotnicy. Zatrudnieni przy remontach bywali nie tylko wulgarni, ale także agresywni. Po pracy nagminnie spożywali alkohol. Libacje, bez poszanowania ciszy nocnej, uniemożliwiały spokojne zasypianie i jakikolwiek odpoczynek. Zdarzało się, i to dość często, że odgłosy libacji budziły ze snu małe dzieci. Próby zwrócenia uwagi kończyły się awanturą. w odwecie na zwróconą uwagę czy prośby pracownicy załatwiali swoje potrzeby fizjologiczne pod drzwiami lokatorów. Mieszkańcy obawiali się ich. Starsi lokatorzy odbierali to, jako dręczenie ich i zastraszanie. Zakłócanie ciszy nocnej szczególnie uciążliwe okazało się dla jednej z lokatorek i jej męża. Ich mieszkanie bezpośrednio sąsiadowało z zajmowanym przez pracowników budowlanych. Jak wskazała jedna z mieszkanek, sąsiedowanie z robotnikami będącymi pod wpływem alkoholu, nieznanymi z imienia i nazwiska, pochodzącymi z innego kraju i nieprzychylnie nastawionymi do mieszkańców, wywoływało u niej przeświadczenie, iż w każdej chwili, ktoś może wtargnąć do jej mieszkania, naruszając mir domowy. Bała się nie tylko o własne bezpieczeństwo i zdrowie, ale przede wszystkim o zdrowie męża, który w tym czasie zmagał się z nowotworem. w ostatnich latach choroby nie był w stanie samodzielnie chodzić, a tym bardziej podjąć próby obrony przed zachowaniem pracowników zatrudnionych przez beneficjentów. Nie był też w stanie znaleźć innego lokalu i przeprowadzić się. Nocne hałasy nie pozwalały na jakikolwiek wypoczynek, istotnie utrudniając walkę z chorobą. Lokator zmarł w 2016 r.

Główną przyczyną zakłócania ciszy nocnej przy ul. Dahlberga 5 były głośne imprezy organizowane przez lokatora zamieszkałego już po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej. Był to znajomy jednego z beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej. Zakłócanie ciszy nocnej miało

charakter ciągły i wielokrotnie zgłaszane było przez lokatorów policji oraz straży miejskiej. Zachowania te miały na celu gnębienie lokatorów i szykanowaniu ich praw. w związku z powyższym, lokator ten w okresie od 2010 r. do 2012 r. był wielokrotnie skazany wyrokami sądowym za czyny z art. 51 § 1 k.w., tj. za wykroczenie zakłócania ciszy i spoczynku nocnego. [wyroki SR dla Warszawy-Woli w Warszawie].

1.4.6. Utrudnianie opuszczania lokali

Lokatorzy zreprivatyzowanych kamienic często doświadczali utrudniania czy wręcz uniemożliwiania opuszczania swoich lokali i budynków. Następowoło to na skutek czy to prowadzonych remontów, czy też z powodu nagminnego zaśmiecania kamienicy, składowania gruzu i materiałów budowlanych, kontenerów, czy wręcz wstawiania słupków w bramie.

Z takim problemem zetknęli się m.in. lokatorzy kamienicy przy ul. Noakowskiego 16. Jeden z lokatorów mieszkających w tej kamienicy, na rozprawie przed Komisją zeznał, że materiał budowlany bądź sprzęt budowlany był składowany wprost pod drzwiami jego mieszkania. Takie działanie ekip remontowych powodowało, że lokatorzy byli niejako „uwięzieni” w swoich lokalach – czasami nawet przez kilka godzin. Świadek ten zeznał, że wielokrotne zdarzało się, że przez brak możliwości wyjścia z mieszkania wraz z żoną spóźniali się do pracy, co miało istotny wpływ na ich obowiązki zawodowe i ocenę przez pracodawcę. Lokator zeznał też, że brama do kamienicy została zastawiona kontenerem ze śmieciami.

Podobnie wyglądała sytuacja lokatorów mieszkających przy ul. Mokotowskiej 8. Jak ustalono w postępowaniu rozpoznawczym w nieruchomości tej odnotowano incydent z udziałem Policji – awanturę z ochroną, która uniemożliwiła zgłaszającemu wejście do budynku.

Natomiast na ul. Łomżyńskiej 44 „nowa właścicielka” utrudniała dostęp do piwnic i strychu, na co wskazywali we wnioskach złożonych do Komisji lokatorzy z tej kamienicy.

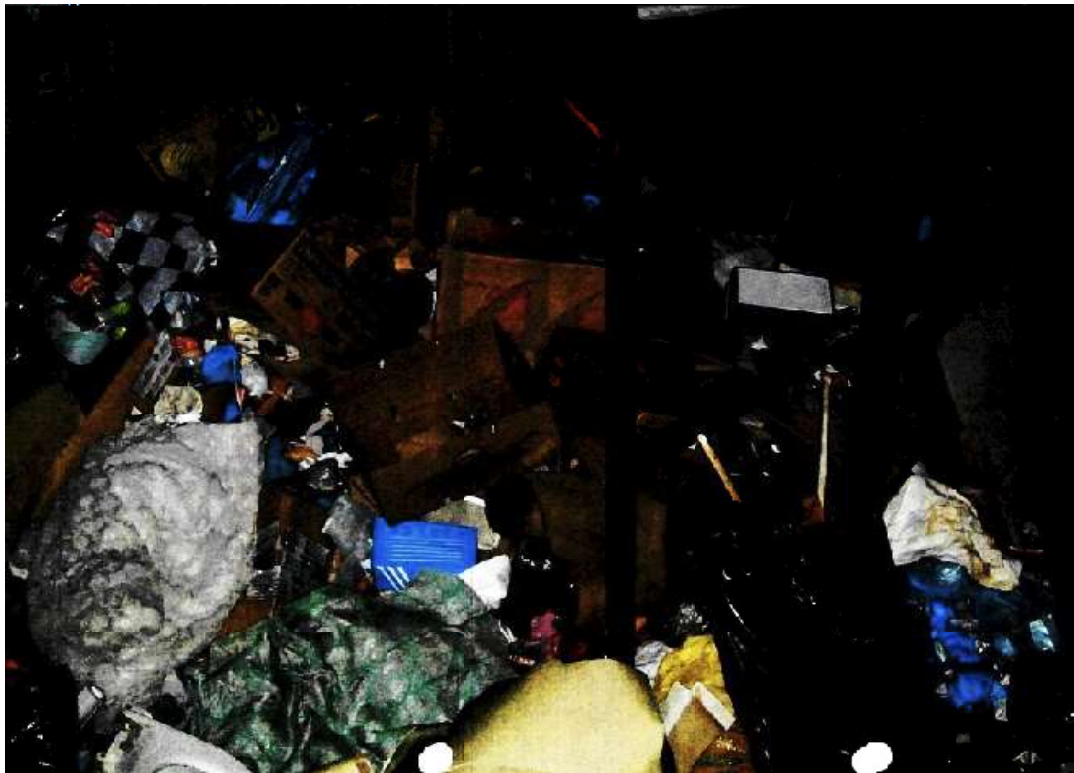
Z kolei na ul. Skaryszewskiej 11 w bramie wjazdowej ustawiono kontener na śmieci, uniemożliwiając tym samym wyjazd autom parkującym w podwórzu i wjazd innym pojazdom, np. służbom medycznym. Świadek na rozprawie przed Komisją zeznała, iż doszło do takiej sytuacji, w której karetka pogotowia wezwana do chorej sąsiadki nie mogła przejechać i ratownicy medyczni „przeciskali się” do chorej.

Z ustaleń Komisji wynika, że w okresie od dnia 1 stycznia 2008 r. do dnia 18 października 2017 r. pod adresem Hoża 25 i Hoża 25a funkcjonariusze policji podejmowali liczne interwencje związane z utrudnieniami w korzystaniu z nieruchomości. Lokatorzy

zgłaszali m.in. zamknięcie bramy wjazdowej, interwencję w sprawie zabicia deskami drzwi wyjścia ewakuacyjnego z budynku, zamknięcia bramy, co ograniczyło, wręcz uniemożliwiło wejście na klatkę schodową, zaspawanie wejścia do klatki schodowej oraz bramy wjazdowej mieszkańcom nieruchomości. Z akt sprawy o odszkodowanie wynika, że przy ul. Hożej 25 zdemontowano klamkę od drzwi wejściowych do budynku oraz wyłączano światło na klatce schodowej. Bezpośrednio przed mieszkaniami usypywano sterty śmieci – szmat i innych nieczystości, w których mieszkali bezdomni. w ten sposób uniemożliwiano mieszkańcom wejście do zajmowanych lokali.



Zdjęcie nr 15, śmieci



Zdjęcie nr 16, śmieci



Zdjęcie nr 17, śmieci

Utrudniania z korzystania z części wspólnych budynku miało miejsce również przy ul. Schroegera 72. Zamykanie piwnic ze sprzętami, które znajdowały się wewnątrz potwierdziła jedna z lokatorek.

Przy ul. Jagiellońskiej 27, według twierdzeń wnioskodawczyni w sprawie zainicjowanej przed Komisją o odszkodowanie i zadośćuczynienie w bramie wjazdowej wstawiono słupki, które uniemożliwiały wjazd i wyjazd wszelkim pojazdom. Na budynku umieszczono baner reklamowy, który zaciemniał i uniemożliwił otwarcie okien Podobnie twierdził inny lokator.

Utrudnienia w dostępie do swoich mieszkań i części wspólnych budynku odczuli również lokatorzy kamienicy przy ul. Nabelaka 9. Świadek na rozprawie przed Komisją w postępowaniu rozpoznawczym zeznała, że począwszy od sierpnia 2006 r. uniemożliwiano mieszkańcom korzystanie z części wspólnych budynku, w tym z pralni. Na drzwiach użytkowanej dotychczas przez wszystkich mieszkańców pralni założono kłódkę, wystawiając uprzednio pralkę automatyczną należącą do jednych z lokatorów. Doszło do tego, pomimo że mieszkańcy spisywali stan liczników i uiszczali opłaty za korzystanie z pralni. Ponadto, w dniu 29 grudnia 2008 r., właściciel kamienicy samowolnie usunął z podwórka znajdujący się tam chodnik i wznosił dwa drewniane płyty połączone dachem z desek, co znacznie utrudniało mieszkańcom swobodne przechodzenie do budynku posadowionego na sąsiedniej nieruchomości. w ten sposób właściciel nieruchomości uniemożliwiał uprawnionym wykonywanie służebności przechodu i przejazdu. Mieszkańcom zakomunikował, że: „(...) *jest to jego działka, może postawić na niej, co chce, a jeśli będzie miał ochotę, to postawi dodatkowe budki z handlarzami mięsem*”. Trudności z dostaniem się do budynku dotyczyły zwłaszcza osób z wózkami dziecięcymi oraz jednej z lokatorek w podeszłym wieku, która poruszała się o kulach [akta SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie]. Jedna z mieszkank kamienicy otrzymała też pismo, w którym została wezwana do opróżnienia piwnicy. Wezwano ją także do uiszczania opłat za korzystanie z półtorametrowego odcinka gruntu pomiędzy chodnikiem, a wejściem do klatki schodowej. Za możliwość wejścia do budynku miała płacić właścicielowi 500 zł miesięcznie [zeznania świadka w postępowaniu rozpoznawczym].

Lokator mieszkania przy ul. Lutosławskiego 9 oświadczył, że w dniu 10 maja 2015 r., podczas jego nieobecności w mieszkaniu, właścicielka budynku zmieniła zamek w drzwiach wejściowych, uniemożliwiając mu wejście do lokalu (pismo Ośrodka Pomocy Społecznej dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy w aktach postępowania rozpoznawczego).

Niedogodności w korzystaniu z lokali i części wspólnych budynku miały miejsce również przy ul. Polnej 46. Z zeznań świadka złożonych na piśmie w postępowaniu rozpoznawczym wynika, że utrudniano mu korzystanie z mieszkania oraz z piwnicy. Wejście do jego mieszkania zostało oklejone banderolą podpisaną przez zarządcę, a w piwnicy wymieniono - bez jego wiedzy i zgody - zamki w drzwiach. Do piwnicy innego lokatora kamienicy złożono, również bez jego wiedzy i zgody, rzeczy z piwnic przejętych przez zarządcę. Z powodu częstych awarii domofonów nie można było wejść do mieszkania. Wszystkie te przypadki zgłaszano zarządy, jednakże ten nie reagował.

W czasie przeprowadzanych remontów powszechne było odłączanie domofonów bądź ich celowe uszkodzenie. Utrudniało to nie tylko, jak wskazał jeden z lokatorów, wejście do mieszkań, ale powodowało również przebywanie na klatkach schodowych obcych osób. Często były to osoby spożywające alkohol lub bezdomni, przebywający w budynkach przez wiele dni, którzy nie reagowali na upomnienia, a ich zachowanie wywoływało wśród mieszkańców strach.

Tak było min. przy ul. Hożej 25 A. Jak podawali wnioskodawcy w sprawach o odszkodowanie i zadośćuczynienie, bezdomni mieszkali na strychu i na klatce schodowej. Pozostawiali sterty śmieci i szmat oraz nieczystości. Jedna z mieszkank wskazała, że: *„Ponadto jedynym z wielu przejawów nękania wnioskodawców, który wyjątkowo obrazowo charakteryzuje działania właścicieli zmierzające do zastraszenia mieszkańców, w następstwie których to mieliby się oni wyprowadzić z przejętej nieruchomości było zgromadzenie na klatce schodowej niewyobrażalnej ilości starych ubrań, a następnie sprowadzenie na klatkę schodową bezdomnych, którzy dosłownie w ubraniach tych zamieszkali. Wnioskodawcy wielokrotnie interweniowali w związku z tym faktem, zwracając się do służb porządkowych z prośbą o pomoc, sprowadzenie osób bezdomnych, albowiem wiązało się z codzienną obawą o ich zdrowie i życie. Pogląd taki uzasadnia w szczególności okoliczność, iż bezdomni często byli pod wpływem alkoholu, zaś zalegające ubrania były łatwopalnym materiałem.”*



Zdjęcie nr 18, śmieci



Zdjęcie nr 19, śpiący bezdomni



Zdjęcie nr 20, śpiący bezdomni

Podobnie było przy ul. Schoregera 72. Jedna z osób zamieszkujących w kamienicy podała, że obcy ludzie załatwiali swoje potrzeby fizjologiczne pod drzwiami jej mieszkania.

Lokatorzy z kamienicy położonej przy ul. Jagiellońskiej 27 również wskazywali na to, że uszkodzono domofony i drzwi wejściowe na klatkę schodową, w efekcie, czego w kamienicy zamieszkiwali bezdomni.

1.4.7. Utrudnianie odbioru korespondencji

W nieruchomościach przy ul. Poznańskiej 14 i Noakowskiego 16 zmieniono miejsce posadowienia skrzynek pocztowych. Lokatorom nie przekazano kluczyków. Powodowało to duże trudności w odbiorze korespondencji i narażało mieszkańców na daleko idące konsekwencje, w tym również prawne.

Dla lokatorki zamieszkałej w jednym z lokali przy ul. Poznańskiej 14, brak informacji o zmianie miejsca skrzynek pocztowych doprowadził do wydania przeciwko niej wyroku zaocznego w sprawie o eksmisję prowadzonej przez SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie. Sąd zastrzegł wydanie wyroku zaocznego (w trybie art. 341 k.p.c.), w którym w punkcie 1 nakazał pozwanej, aby opuściła i opróżniła z osób i rzeczy lokal mieszkalny położony w Warszawie przy ul. Poznańskiej 14 oraz aby wydała go powodom. w punkcie 2 orzekł, że pozwanej nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Następnie wydano tytuł wykonawczy, na podstawie którego powodowie wszczęli postępowanie. O wydanym wyroku eksmisyjnym pozwana dowiedziała się od komornika prowadzącego postępowanie egzekucyjne. w związku z tym złożyła sprzeciw od wyroku zaocznego wraz z wnioskiem o przywrócenie terminu do jego wniesienia. SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie przywrócił wnioskodawczyni termin do wniesienia sprzeciwu i wstrzymał, na podstawie art. 172 zd. 2 k.p.c., wykonanie wyroku zaocznego. Ostatecznie lokatorka nie została wyeksmitowana i nie opuściła dotychczasowego miejsca zamieszkania przy Poznańskiej 14. Niemniej jednak, na skutek silnego stresu choroba Parkinsona, na którą cierpiała i leczyła się od lat, postąpiła tak dalece, że uniemożliwiła dalsze samodzielne funkcjonowanie. Lekarz neurolog w przeprowadzonym badaniu stwierdził niezdolność do samodzielnej egzystencji i potrzebę stałej pomocy opiekunki.

Z pisma z dnia 8 listopada 2010 r., sporządzonego i podpisanego przez najemców z kamienicy przy ul. Noakowskiego 16, skierowanego do następcy prawnego beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej, zawierającego żądanie usunięcia zaistniałych nieprawidłowości wynika, że skrzynki pocztowe lokatorów były notorycznie otwierane przez osoby

nieuprawnione, a pozostawione w nich przesyłki ginęły. Lokatorka jednego z mieszkań nie została poinformowana o nowych skrzynkach ani nie otrzymała klucza do własnej skrzynki. Z tego też powodu nie została zawiadomiona o terminie rozprawy ani o orzeczonej eksmisji. Eksmisję w jej przypadku wykonano.

Przy ul. Jagiellońskiej 27 również pojawiły się trudności z odbiorem korespondencji – z powodu braku lub znacznego uszkodzenia skrzynek na listy.

Mieszkanca jednego z lokali przy ul. Krakowskie Przedmieście 35 również zaobserwowała zabieranie korespondencji ze skrzynek pocztowych przez właściciela kamienicy.

Z powyższego oraz z oceny lokatorów można wysnuć wniosek, iż remonty przypominały bardziej dewastację niż rewitalizację. Z informacji podawanych przez mieszkańców wynika, że zniszczeniu uległy historyczne elementy ozdobne. Celowym działaniem było zbijanie w pustostanach tynków do cegieł, zrywanie starych drewnianych podłóg, wrywanie okien i niezabezpieczanie pomieszczeń. Zdaniem lokatorów remont miał charakter pozorny, a wykonywane prace miały na celu jedynie utrudnienie życia, w tym między innymi poprzez ograniczenie możliwości poruszania się po kamienicy, wywoływanie stresu związanego z obawami o bezpieczeństwo fizyczne. Takie zagrożenie stanowiły np. wyrzucane przez okna przedmioty, deski z gwoździami. Nie były zabezpieczane okna, przez które można było wypaść, ze ścian zwisały niezabezpieczone kable pod napięciem. Wszystko to służyć miało jednemu celowi – „oczyszczeniu” kamienic z lokatorów mieszkań komunalnych.

1.4.8. Brak szacunku dla miejsc kultu religijnego

Podwórka starych kamienic to miejsca specyficzne, które niegdyś, między innymi za sprawą znajdujących się tam licznych pracowni rzemieślniczych tętniły życiem. Posiadały swój specyficzny klimat i koloryt. Lokatorzy kamienicy tworzyli małą społeczność, organizując na podwórkach swoistego rodzaju przestrzeń publiczno-prywatną, gdzie wspólnie spędzali czas. Żyli jak wielka rodzina. Dzisiaj oczywiście jest różnie. Na niektórych z podwórzki kamienic warszawskich do chwili obecnej znajdują się kapliczki. Ustawiane były jako wota lub z przyczyn, których nikt już dziś nie pamięta. Najczęściej powstawały w okresie II wojny światowej. Czasami ustawiano je wcześniej – na początku XX w. Jedną z takich kapliczek znajdowała się po lewej stronie podwórka kamienicy przy ul. Noakowskiego 16. Została posadowiona w 1910 r. w drewnianej, zamkniętej obudowie z daszkiem stała figurka Matki Boskiej. w ostatnim okresie figurka była oświetlona.

Dla społeczności kamienicy przy ul Noakowskiego 16 kapliczka ta zawsze stanowiła ważny element ich życia codziennego. Zwłaszcza w czasach najtrudniejszych – okupacji, powstania warszawskiego. *„Gdy wybuchło powstanie, Jacek Bukowski miał sześć lat. Kapliczka przy Noakowskiego 16 już stała, modlono się przy niej, przychodził ksiądz. w czasie okupacji w ogóle w kamienicy się działo. w jednym z mieszkań ukrywali się Żydzi, w innym fałszowano dokumenty. A w mieszkaniu Bukowskich przechowywano pieniądze Komendy Głównej AK. Gdy podczas powstania Niemcy zajęli Politechnikę, Noakowskiego stała się linią frontu. Dlatego tuż obok kapliczki wykopano duży dół, a wydobytą z niego ziemią zasypano prześwit bramy. Ziemię wsypano też do worków i zastawiono nimi okna od ulicy. Kamienicę zamieniono w twierdzę. (...) Kiedy wiosną 1945 r. Bukowscy wrócili na Noakowskiego, okazało się, że dom - choć ogolony z mebli, pełen gruzu - ocalał i nie został spalony. Kapliczka też ocalała.”*³¹⁸.

Kiedy po przejęciu nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 rozpoczęły się długotrwałe i uciążliwe dla mieszkańców remonty, kapliczka podzieliła los mieszkańców. Choć przystrojona kwiatami i oświetlona, wokół niej wały się zalegające na podwórku gruzu i stopy śmieci.

Ze szczególnym sentymentem o kapliczce opowiadała jedna z lokatorek nieruchomości. Podkreśliła, że nie tylko w nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 znajdowała się kapliczka, ale takie stały również na innych podwórkach przy tej ulicy. Na rozprawach w postępowaniu rozpoznawczym dniu (...) oraz w dniu (...) w postępowaniu o odszkodowanie i zadośćuczynienie ze wzruszeniem zeznawała: *„Na dziedzińcu naszej kamieniczki znajdowała się kapliczka z Matką Boską (...) ta kapliczka miała 100 lat.”* w czasie remontu kapliczka została zniszczona. Jak zeznawała lokatorka *„Wojna jej nie zniszczyła i wyobraźcie sobie zniszczył ją samochód, który [(...) właściciel] wynajął, rozwalil tę kapliczkę.”* Drewniana obudowa kapliczki została wyrzucona na śmietnik. *„Figurkę Matki Boskiej zabytkową, która wojnę przeżyła, powstanie przetrzymała, postawiono przy schodach. Po prostu może ktoś nie miał śmiałości wrzucić jej do śmietnika”*. Dla mieszkańców kamienicy kapliczka była niezwykle ważna, dlatego figurkę zabrała jedna z lokatorek. Jednakże na skutek pozwu nowego właściciela orzeczono jej eksmisję i przyznano lokal składający się z pokoju z wnęką kuchenną. Wówczas z figurką przyszła do wnioskodawczynie prosząc: *„Pani (...), może pani dostanie większe mieszkanie i będzie miejsce dla tej Matki Boskiej z Noakowskiego 16”*. Świadek zabrała

³¹⁸ Julian Kostrzewa Linia frontu czyli warszawskie kapliczki, Niedziela tygodnik katolicki, Edycja warszawska 31/2009.

figurkę i mają do chwili obecnej – „Wzięłam i przeprowadziłam się z tą Matką Boską” Świadek z goryczą dodała: „I nikt nie spytał, gdzie ona się znajduje”.

Zniszczenie w trakcie remontu (trwającego 6 lat), a prowadzonego przez właściciela kamienicy, stuletniej figurki Matki Boskiej dobitnie obrazuje nastawienie i zamiar beneficjentów i ich następców prawnych, którzy wykazywali pełne lekceważenie i brak szacunku dla tradycji, osób i miejsc – nawet jeżeli były to miejsca kultu religijnego.

Nowemu właścicielowi na przeszkodzie stali nie tylko lokatorzy mieszkań komunalnych, ale nawet, przesiąknięta historią miejsca, zabytkowa figurka Matki Boskiej. Kapliczka przetrwała dwie wojny światowe, bombardowania, powstanie warszawskie i okres komunizmu. Nie była w stanie przetrwać reprivatyzacji nieruchomości warszawskich.

1.4.9. Wywieranie presji na lokatorów w celu nakłonienia ich do opuszczenia lokalu.

Po przejęciu kamienic warszawskich beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnych bądź ich następcy prawni wywierali na lokatorach różnego rodzaju naciski mające na celu wymuszenie na nich decyzji o opuszczeniu lokalu. Naciski te przybierały rozmaite formy. Oprócz wypowiedzenia umów najmu, podwyższania czynszu, wytaczania procesów sądowych i prowadzenia egzekucji sądowych czy też straszenia takimi postępowaniami, nowi właściciele prowadzili prace remontowe w sposób wykraczający poza normalne standardy takich robót. Najemcy stali się adresatami bezpośrednich gróźb. Nachodzono ich w mieszkaniach, nagabywano, żądano opuszczenia lokalu, namawiano do poszukiwania innego miejsca zamieszkania. Formy wywierania presji i nacisków były różnorodne, w zależności od osób, które nabyły nieruchomość czy też zarządzały nieruchomością w imieniu właścicieli.

Wobec lokatorów zamieszkujących w kamienicy przy ul. Noakowskiego 16 naciski przebiegały dwutorowo: z jednej strony stosowano uciążliwe remonty, z drugiej strony podwyżki czynszu, a w konsekwencji wszczynano postępowania sądowe i egzekucyjne.

Remont kamienicy trwał nieprzerwanie 6 lat i groził katastrofą budowlaną. Lokatorzy, zeznający w postępowaniu rozpoznawczym, nie mieli wątpliwości, że szykany przejawiały się również w sposobie prowadzenia remontów. Lokatorka zamieszkująca w jednym z lokali zeznała, iż remont przebiegał chaotycznie. Inna lokatorka wskazała, że beneficjenci działali tak, by pozbyć się ludzi. Inny mieszkaniec zeznał, że np. prace były prowadzone za pomocą ciężkiego sprzętu budowlanego do godziny 1-2 w nocy. Świadek na rozprawie przed Komisją podawał, że założeniem właściciela było najpierw usunięcie lokatorów, których nie było stać

na płacenie podwyższonego czynszu. Natomiast w stosunku do tych, których było stać na czynsz właściciele pozbywali się pracami remontowymi. w odczuciu mieszkańców najbardziej dokuczliwym narzędziem służącym pozbyciu się lokatorów były prace remontowe, które doprowadziły do degradacji lokali mieszkalnych. Przykładowo, w jednym z mieszkań dochodziło nagminnego zalewania – było aż 15 zalań. Ponadto przewiercano się przez ściany lokalu oraz przez strop.

Otoczenie lokali również miało doprowadzić lokatorów do opuszczenia mieszkań.

Wywieranie presji i nacisku polegało także na odcinaniu dopływu w budynku wody, gazu i prądu. Wyłączenie wind i blokowanie przejść z klatki schodowej na podwórko miały na celu zmuszenie lokatorów do szybkiego opuszczenia mieszkania. Przy czym windy przewoziły materiały budowlane – tylko mieszkańcom nie wolno było z nich korzystać. Wielokrotnie celowo utrudniano opuszczenie lokalu poprzez zabarykadowanie wejścia materiałami budowlanymi czy też poprzez zagrodzenie bramy w kamienicy dużym kontenerem. Lokatorom uniemożliwiono korzystanie z piwnic, co powodowało, iż niemożliwym stało się składowanie opału. Lokatorzy zmuszeni zostali do wykonywania wewnętrzdomowych instalacji c.o. i zakupu pieca dwufunkcyjnego.

Wywieranie presji na lokatorów przejawiało się także w podwyżkach czynszu i narastającym zadłużeniu, a w konsekwencji wytaczaniu procesów sądowych przy istnieniu sporu co do podstaw i zasadności podwyższenia stawek czynszu. Właściciele zastosowali mechanizm tzw. „hodowania długów”. Podwyżka stawek czynszu najmu o ponad 1.000 % w ciągu niespełna dwóch lat, była nie do udźwignięcia dla lokatorów. Jedna z mieszkanek zeznała, że podwyżki czynszu były nakierowane na pozbycie się lokatorów z kamienicy. w stosunku do innego lokatora zadłużenie z tytułu czynszu najmu w okresie od 2007 r. do 2011 r. urosło do kwoty 50.000 zł, natomiast a wraz z odsetkami i kosztami egzekucyjnymi opiewało na kwotę około 100.000 zł.

Na lokatorach kamienicy próbowano wywierać presję w każdy inny możliwy sposób. Wnioskodawca w sprawie o odszkodowanie wskazuje, że po przejęciu budynku nowy właściciel zaczął legitymować mieszkańców. Lokator innego mieszkania wskazał, że w grudniu 2011 r. kancelaria radcy prawnego usiłowała wymusić na nim podpisanie „dobrowolnej” zgody na wpuszczenie ekipy budowanej do lokalu i przeprowadzenie pracy budowlanych - w zamian za szybkie wydanie wypowiedzenia umowy najmu, które było niezbędnym dokumentem do rozpoczęcia procedury przydzielania lokalu zamiennego. Lokator ten był nieustannie nagabywany o udostępnienie lokalu w celu wykonania zamierzonych prac

– mimo nałożonej decyzji PINB, nakazującej opróżnienie lokalu mieszkaniowego z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz mimo wypowiedzenia umowy najmu z datą 12 grudnia 2011 r.

Najdalej posuniętym środkiem nacisku i presji w celu opuszczenia lokalu było kierowanie w stosunku do lokatorów bezpośrednich gróźb słownych. Wnioskodawca w sprawie o odszkodowanie i zadośćuczynienie relacjonował, że próbowano go zastraszyć, grożono mu, jak wskazał: *„pozbędą się mnie bardzo szybko”*. Wygłaszano pod jego adresem groźby typu *„znikaj stąd i to szybko bo pożałujesz, Ty i Twoja rodzina”*. Jak podał często pojawiał się wysoki, dobrze zbudowany mężczyzna, który straszył mieszkańców: *„lepiej się sam wyprowadź, bo jak nie, to my cię wyprowadzimy, a to będzie dla ciebie bardzo nieprzyjemne”*.

Podobnie wyglądało wywieranie presji na lokatorach zamieszkujących w kamienicy przy ul. Poznańskiej 14. Nowi właściciele zastosowali wobec nich taktykę drastycznego podwyższania czynszu. Lokatorom, w zamian za opuszczenie mieszkań przy ul. Poznańskiej 14, obiecano pomoc w staraniach o nowe mieszkania. Pełnomocnik reprezentujący właściciela w czasie spotkania z lokatorami, powołując się na wpływy w Urzędzie m.st. Warszawy, informował, by lokatorzy zgłaszali się do niego, wówczas pomoże szybciej załatwić nowe mieszkanie socjalne z zasobu miasta. Lokatorom proponowano pieniądze w zamian za opuszczenie lokalu. Z zeznań świadka złożonych na rozprawie przed Komisją wynika, że wydzwaniano do lokatorów z pytaniami, kiedy się wyprowadzą oraz ile pieniędzy chcą za wyprowadzenie się ze swoich lokali (zeznania świadka w postępowaniu rozpoznawczym).

Kolejną formą nacisków było niepokojenie lokatorów. Wnioskodawca w sprawie o odszkodowanie i zadośćuczynienie wspomina, iż pewnego dnia rozpoczęła się fala głuchych telefonów, która trwała kilka miesięcy. Jest on przekonany, iż nie były to zwykłe liczne pomyłki tylko celowy, długotrwały proces, mający na celu zaniepokojenie i stresowanie lokatora. Wnioskodawca czuł w związku z tym ogromną presję. Jednej z lokatorek sugerowano „delikatnie”, aby wypisała się ze stowarzyszenia działającego na rzecz lokatorów - jeśli chce dalej mieszkać w kamienicy. Nachodzenie w mieszkaniach uzasadniano prowadzeniem bliżej nieokreślonej inwentaryzacji. Z żądaniem opuszczenia zajmowanego lokalu zwrócono się również do 86-letniej lokatorki cierpiącej na chorobę Parkinsona. Straszono ją „wyniesieniem w prześcieradłach”, co sprawiło taki lęk, że nie była w stanie myśleć o niczym innym.

Lokatorzy zmuszeni byli znosić naciski przeprowadzane także w sposób pośredni. w budynku dochodziło do pijackich burd oraz włamań. Doszło do dwukrotnego podpalenia

piwnic. Uszkodzeniu uległa wówczas instalacja ciepłownicza, internetowa, domofonowa i telewizyjna. Podpalenie piwnic wywołało głęboki, w pełni uzasadniony niepokój lokatorów.

Znając tragiczne losy jednej z lokatorek, czuli się poważnie zagrożeni i odbierali podpalenia, jako rodzaj groźby i formę nacisku.

Na lokatorach zamieszkujących w kamienicy przy ul. Lutosławskiego 9 presja wywierana była w sposób nieco odmienny niż w większości pozostałych kamienic.

Najbardziej drastyczną formą nacisku zastosowaną przez właścicielkę była bezprawna eksmisja, którą zastosowała wobec kilku lokatorów. Beneficjentka wraz z mężem przeprowadziła bezprawne eksmisje trzech lokatorów budynku. Jeden z lokatorów oświadczył, że w dniu 10 maja 2015 r., podczas jego nieobecności w mieszkaniu, właścicielka budynku zmieniła zamek w drzwiach wejściowych, uniemożliwiając mu wejście do mieszkania. Meble połamano i wraz z osobistymi rzeczami wyrzucono do śmietnika. Lokator ten, po nielegalnym pozbawieniu go mieszkania oraz wyrzuceniu jego rzeczy do śmietnika przy budynku, stał się bezdomnym. w ten sam sposób beneficjentka decyzji reprivatyzacyjnej postąpiła z dwoma innymi lokatorami.

Właścicielka kamienicy ostentacyjnie wywiesiła pisemną informację o eksmisji jednego z lokatorów – co w odbiorze mieszkańców stanowiło zapowiedź determinacji właściciela do pozbycia się pozostałych lokatorów mieszkań. Jeden z wnioskodawców we wniosku o odszkodowanie i zadośćuczynienie pisze o uniemożliwianiu mu powrotu do mieszkania (po bezprawnej eksmisji) poprzez zniszczenie zamków, zabiciu ich gwoździami, nachodzeniu w mieszkaniu, żądaniu większej sumy pieniędzy z tytułu czynszu, uszkodzaniu wizjerów w drzwiach czy natarczywym pytaniu o datę wyprowadzki.

Lokatorce zamieszkującej, która dokarmiała podwórkowe, bezpieczeństwa koty właścicielka wyrzuciła budę stanowiącą schronienie dla zwierzaków. Gdy beneficjentka decyzji reprivatyzacyjnej zobaczyła, że lokatorka nadal przynosi bezpiecznym zwierzętom karmę wówczas wraz z córką i mężem wyrzucali z miski jedzenie oraz wylewali wodę. w stosunku do mieszkanki lokalu zachowywali się wulgarnie. Właścicielka przeganiała głodne koty (protokół przesłuchania świadka w postępowaniu rozpoznawczym).

Presja na lokatorach mająca na celu zmuszenie ich do opuszczenia mieszkań była stosowana także przez właścicieli kamienicy położonej przy ul. Schroegera 72. Lokatorzy byli nachodzeni oraz grożono im eksmisją. Według oświadczenia jednej z lokatorek, beneficjentka decyzji przyprowadzała do lokalu osoby, z którymi głośno i ostentacyjnie dyskutowała

o przejęciu lokalu użytkowego. Z kolei inna beneficjentka decyzji, przychodziła do lokalu i pomimo sprzeciwów lokatora robiła zdjęcia lokalu.

Presję i naciski zmuszające lokatorów do dobrowolnego opuszczenia mieszkań odczuli również mieszkańcy kamienicy przy ul. Jagiellońskiej 27 – m.in. poprzez podwyżki czynszu i narastające lawinowo zadłużenie. Z ustaleń Komisji w sprawie o odszkodowanie i zadośćuczynienie wynika, że niemożliwość terminowego regulowania zawyżonych opłat powodowała rosnące zadłużenie, które stawało się podstawą do inicjowania przez właścicieli nieruchomości (czy to beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej, czy też późniejszego nabywcy nieruchomości) postępowań sądowych o eksmisję. w celu wymuszenia płacenia przez lokatorów wyższej stawki czynszu, wkrótce po przejęciu nieruchomości przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej, do mieszkańców zostały skierowane wypowiedzenia umów najmu z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. w październiku 2008 r. zarządca budynku zaczął roznosić nowe umowy najmu oraz namawiać lokatorów do ich podpisania. Wszyscy lokatorzy odmówili zawarcia nowych umów na wzorach dostarczonych przez nowych właścicieli nieruchomości, gdyż przewidywały one niekorzystne warunki, w tym możliwość wypowiedzenia umowy. Po odmowie podpisania umów z mieszkańcami skontaktował się pełnomocnik beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej i zaoferował spotkanie. Spotkanie odbyło się w przedmiotowej kamienicy, w pustostanie, przy świeczkach. Nowi właściciele nieruchomości, z powodu niechęci mieszkańców do wyprowadzki, okazali im pretensjonalny stosunek i oświadczyli, że lokale zajmowane są bezprawnie.

Lokator jednego z mieszkań składając zeznania na piśmie wskazywał, że podwyżki czynszu były systematyczne, a lokatorzy nie byli w stanie wywiązać się z narzucanych im czynszów. Dnia 9 lutego 2009 r., pełnomocnik działający w imieniu beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej, podniósł stawkę czynszu o 230 %, dnia 17 września 2009 r. zarządca podniósł stawkę czynszu o 400%, zaś 17 czerwca 2010 r. kolejny zarządca (już po sprzedaży nieruchomości) o 360%.

O naciskach wywieranych na lokatorów świadczy również stwierdzenie, wyrażone w piśmie pełnomocnika właściciela z dnia 18 czerwca 2018 r. jakoby nowy właściciel szedł lokatorom na rękę i umarzał należności czynszowe. Umorzenie długów dotyczyło jedynie tych osób, które wyprowadziły się „dobrowolnie”, zaś pozostali mieszkańcy mogli liczyć, co najwyżej na sądowe eksmisje i postępowania egzekucyjne.

Działaniem planowym, mającym na celu doprowadzenie do „dobrowolnego” opuszczenia lokali mieszkalnych było doprowadzenie budynku do fatalnego stanu

technicznego. Z zeznań jednego ze świadków wynika, że zarządzanie nieruchomością przez beneficjentów sprowadzało się w głównej mierze do podwyżek czynszu, pism o zadłużeniu i gróźb o upublicznieniu danych lokatorów w Krajowym Rejestrze Długów.

Lokatorzy wielokrotnie sygnalizowali zarówno zarządcy budynku, jak i organom państwowym i samorządowym, niedostateczny stan nieruchomości, w tym: brak zabezpieczenia dachów, pozalewane sufity i ściany w mieszkaniach położonych na najwyższych piętrach; brak zabezpieczenia wejścia głównego (bramy), co skutkowało częstym przebywaniem na terenie nieruchomości osób naruszających porządek publiczny; brak zabezpieczenia śmietników, co powodowało wysypywanie śmieci przez osoby postronne; zaleganie w pobliżu śmietnika powypadkowego samochodu osobowego wyposażonego w instalację gazową; brak zabezpieczenia dostępu do nieruchomości, co skutkowało przebywaniem w klatkach schodowych i piwnicach osób bezdomnych; dopuszczenie do zalęgnięcia się szczurów w piwnicach; korozję rur instalacji wodnokanalizacyjnej; brak ciągów wentylacyjnych; zagrzybienie ścian w całym budynku czarnym grzybem budowlanym; pękające ściany na klatkach schodowych, pękające stropy, pękająca ściana boczna budynku; brak (lub znaczne uszkodzenie) skrzynek na listy.





Zdjęcie nr 21 i 22, pęknięcia ścian

Inną z form szyskan, jakiej doświadczyli lokatorzy ww. kamienicy były pożary. w okresie od dnia 24 maja 2007 r. do dnia 17 czerwca 2018 r., odnotowano około 8 interwencji Straży Pożarnej. Zdaniem lokatorów przynajmniej część z tych pożarów wynikała z celowego zaproszenia ognia. w listopadzie 2012 r. miał miejsce największy z nich, po którym mieszkańcy kamienicy odcięci zostali od dostępu gazu, prądu i bieżącej wody. Jeden ze świadków wskazywał, że wody brakowało przez okres kilkudziesięciu dni. Po interwencji lokatorów o włączenie prądu w niektórych lokalach przywrócono go po tygodniu, a w innych nie przywrócono aż do wyprowadzki lokatorów. Odcięcie prądu znacznie utrudniało ogrzanie mieszkań. Przewody kominowe w nieruchomości nie były drożne, dlatego nie było dopuszczalne korzystanie z pieców. Lokator jednego z lokali podał z kolei, że w grudniu 2011 r. miał miejsce kolejny pożar, który spowodował zatrucie lokatorów czadem i odłączenie dopływu energii elektrycznej. Zarządca budynku przez 2-3 miesiące po pożarze nie przywrócił we wszystkich lokalach dostępu do gazu i prądu.

Niepodłączanie prądu, gazu i wody, zwłaszcza w okresie zimowym, jest oczywistą formą nękania lokatorów. w związku z tym lokatorzy skierowali zawiadomienia do prokuratury o podejrzeniu popełnienia przestępstwa.

Wywieranie presji na lokatorach w celu nakłonienia ich do opuszczenia lokalu nie ominęło także mieszkańców ul. Dahlberga 5. Współwłaścicielem nieruchomości było m.st. Warszawa. Presję na lokatorach wywierano poprzez drastyczne podwyższanie czynszu, mające na celu wyłącznie ich eksmisję, umarzenie długów w zamian za wyprowadzenie się, nieprawidłowe wykonywanie zarządu nieruchomością budynkową, skutkujące brakiem dostaw mediów do budynku czy w końcu celowe wprowadzenie do kamienicy osoby zakłócającej spokój.

W toku postępowania rozpoznawczego Komisja poczyniła ustalenia, z których wynikało, że Marek Andruk Burmistrz Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, sporządził sprawozdanie kierowane do Andrzeja Jakubiaka Zastępcy Prezydenta m.st. Warszawy ze spotkania z dnia 26 czerwca 2007 r., z udziałem właścicieli nieruchomości oraz władz Urzędu Dzielnicy Wola m.st. Warszawa (zastępca Marek Lipiński, Grzegorz Borowski, Naczelnik Wydziału Zasobów Lokalowych Dzielnicy Wola m.st. Warszawy). Burmistrz Dzielnicy Wola m.st. Warszawy w piśmie wskazał m.in. że: *„Pan M. M. nie ukrywał, że celem działań podjętych przez właścicieli (8/12 udziału) jest doprowadzenie do eksmisji najemców ze względu na zadłużenia, które powstaną w wyniku znacznego podwyższenia czynszu.”*. Trzy dni po tym spotkaniu, tj. 29 czerwca 2007 r., Burmistrz Dzielnicy Wola m.st. Warszawy przekazał administrowanie nieruchomością przy ul. Dahlberga 5 nowym współwłaścicielom.

Naciski na lokatorów miały także formę pośrednią i polegały na „premiowaniu” osób, które dobrowolnie opuszczą budynek. Niektórzy z lokatorów zawarli ugody ze współużytkownikami wieczystymi, na mocy których w zamian za „dobrowolne” opuszczenie zajmowanych lokali zostały umorzone ich zaległości czynszowe.

Kolejną formą wpływu na lokatorów, nakłaniającą do zmiany miejsca zamieszkania i opuszczenia kamienicy, było zakłócanie spokoju. Było to bardzo duże utrudnienie i charakterystyczne, albowiem ta forma nękania nie pojawiła się w innych kamienicach. W styczniu 2008 r. do jednego z opuszczonych lokali wprowadził się znajomy właściciela kamienicy, który swoim zachowaniem uprzykrzał i utrudniał lokatorom zamieszkiwanie. Lokator ten zakłócał mieszkańcom kamienicy spokój i odpoczynek organizując, m.in. całonocne głośne imprezy. Zakłócanie spokoju zgłaszane było odpowiednim służbom – Policji i Straży Miejskiej, które przybywały na interwencje. Osoba ta w latach 2010-2012 była wielokrotnie skazana wyrokami sądowym za czyny z art. 51 § 1 k.w., tj. za wykroczenie zakłócania ciszy i spoczynku nocnego na ul. Dahlberga 5. Ponadto, ww. skazany w kwietniu 2013 r. rozpałał ogniska na terenach sąsiadujących z kamienicą oraz palił śmieci składowane

wokoło kontenera znajdującego się na nieruchomości. Jeden z lokatorów kamienicy opisuje to tak: „(...) miał za zadanie po prostu nas nękać, prześladować, tak nam utrudniać życie, żebyśmy po prostu sami się wyprowadzili. Muzyka 24 godziny na dobę, nawet telewizje przyjeżdżały, filmowały. Zaczepki na klatce, światła nie było, nie można było przejść żebyśmy nie byli zaczepiani. Rozpalał grilla na klatce schodowej. Na podwórku palił śmiecie i wszystko co pod ręką znalazł, tam teść miał maleńki ogródek, gdzie miał swoje narzędzia, to wszystko wziął podpalił i my żeśmy nic nie mogli zrobić.”

Utrudnianie lokatorom wykonywania czynności dnia codziennego poprzez odłączenie budynku od dostępu do mediów także było jedna z form nękania. Nowy zarządca nie podpisał lub nie przedłużył umów z dostawcami: energii do celów oświetlenia części wspólnych nieruchomości, zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz odpadów (śmieci). Wobec zaległości w płatnościach za wywóz śmieci we wrześniu 2007 r. Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania zabrało kontener na śmieci. Wyłączano dostawę energii elektrycznej, którą wznowiono po częściowej zapłacie rachunków przez lokatorów kamienicy. w połowie 2011 r. dostawca energii elektrycznej, wobec zaległości płatniczych, zdemontował licznik administracyjny. w czerwcu 2013 r. MPWiK, w związku z zaległościami w płatnościach, wstrzymało dostawę do kamienicy zimnej wody. Powyższe doprowadziło do sytuacji, w której lokatorzy faktycznie przejęli obowiązki zarządcy nieruchomości.

Szykanowanie mieszkańców kamienicy polegało także na zaniedbywaniu kamienicy, a zwłaszcza jej części wspólnych, co doprowadziło do powstania na strychu dzikiego siedliska gołębi. Na skutek niezabezpieczenia okien dachowych na poddaszu kamienicy nie tylko zasiedliły się gołębie, ale opady atmosferyczne powodowały, że woda przeciekała przez dziurawy dach, mieszała się ich odchodami i zalewała lokale na niższych piętrach. w pustostanach lokatorzy uchylali okna by osuszyć budynek i pozbyć się przykrego zapachu, a w marcu 2014 r. zwrócili się z prośbą o interwencję. Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny i PINB dla m.st. Warszawy wydały decyzje zobowiązujące współwłaścicieli kamienicy do usunięcia ptasich odchodów, dokonanie dezynsekcji, dezynfekcji strychu i wykonanie remontu dachu. Współwłaściciele nieruchomości nie zastosowali się do ww. decyzji. Wnioskodawca w sprawie o odszkodowanie i zadośćuczynienie wskazuje, że: „do sanepidu żeśmy zgłosili, że prawie pół metra guana gołębiego jest, a nam z sufitu, bo dach przeciekał i żeśmy to tyle razy zgłaszali, a nam całe to guano płynie do domu”.

W kamienicy dochodziło również do kradzieży, włamań oraz dewastacji i aktów wandalizmu. Osoby postronne wybijały szyby, uszkadzały domofony, zamki w drzwiach wejściowych do kamienicy, urywane były kłódki.

Formy wywierania presji i nacisku wobec najemców lokali mieszkalnych przy ul. Krakowskie Przedmieście 35 były różnorodne. w postępowaniu rozpoznawczym ustalono, że lokatorzy byli zastraszani poprzez ostentacyjne obwieszczenie, że nie mają prawa do zamieszkiwania w nieruchomości. Właściciel i jego współpracownicy, jeszcze przed 2006 r., czyli przed wydaniem decyzji o zwrocie kamienicy, wkraczali kilkakrotnie na klatkę i oznajmiali, że kamienica jest oddana właścicielom i lokatorzy kwaterunkowi nie mają żadnych praw i powinni się wprowadzić. Lokatorzy byli nękanymi poprzez odcięcie prądu i gazu oraz nieusuwanie awarii kanalizacji, powodującej rozprzestrzenianie się po całej kamienicy odoru. Nękanie wyrażało się także w uciążliwych pracach remontowych, które wykonywane były przez tylko jednego robotnika, co powodowało wydłużenie prac budowlanych.

Lokatorom uniemożliwiano „normalne” zamieszkiwanie. Właściciel nieruchomości podczas wyprowadzania się jednej z lokatorek, jeszcze w trakcie wywożenia przez nią mebli i innych rzeczy, wkroczył do jej mieszkania i nakazał robotnikom rozbijać siekierą drzwi, wrywać klepki z podłogi i rozkuwać ściany lokalu.

W związku ze złośliwym niepokojeniem i utrudnianiem użytkowania lokali mieszkalnych policja podejmowała liczne interwencje. Jedna z mieszanek zgłaszała wyrzucenie przez właściciela kamienicy jej rzeczy z piwnicy (w dniu 20 czerwca 2006 r.), informowała, że administrator bloku się z nią awanturuje (w dniu 6 lutego 2007 r.), że właściciel kamienicy utrudnia jej użytkowanie lokalu mieszkalnego, m.in. poprzez odcięcie gazu (w dniu 17 czerwca 2009 r.) oraz że przedstawiciel właścicieli kamienicy uprzykrza jej życie (w dniu 9 marca 2007 r.). Natomiast inna mieszkanka kamienicy zgłaszała, że właściciel utrudnia jej zamieszkiwanie we wspomnianym budynku (w dniu 1 lutego 2008 r.).

Zbliżonej do opisanej powyżej formy szykan doznali lokatorzy mieszkań w kamienicy przy Alei Niepodległości 151. Lokatorka zajmująca jeden z lokali opuściła go „dobrowolnie” z obawy przed otrzymaniem podwyżki czynszu i wszczęciem postępowania o eksmisję. Jednakże tuż przed zdaniem kluczy od mieszkania w lokalu wnioskodawczyni pojawili się spadkobiercy, którzy bezceremonialnie dokonywali pomiarów wszystkich pomieszczeń, co było dla wnioskodawczyni bardzo nieprzyjemne i krępujące.

Stosowanie nieustającej presji i nacisków na lokatorów właściciel nieruchomości przy ul. Hożej 25a rozpoczął już od momentu przejęcia. Jego działania polegały na zastraszaniu oraz

stosowaniu gróźb, a ponadto na bezzasadnym podwyższeniu czynszu, stosowaniu mechanizm tzw. „hodowania długów”, prowadzeniu uciążliwych remontów czy grożeniu procesami sądowymi. Lokator jednego z mieszkań na rozprawie przed Komisją w postępowaniu rozpoznawczym zeznał, że w 2008 r. życie lokatorów kamienicy zmieniło się w chwili, gdy pojawił się w niej nowy właściciel. Świadek podał, że lokatorzy dostali od niego pismo o wypowiedzeniu wysokości czynszu oraz o wypowiedzeniu umowy najmu. Poinformował ich, że muszą płacić czynsz 6-krotnie wyższy, niż do tej pory oraz mają 3 lata na to, aby się „wynieść z kamienicy”.

Właściciel nieruchomości prowadził prace remontowe w sposób wykraczający poza normalne standardy tych prac, a ich celem nie była pożądana naprawa stanu technicznego budynku, lecz wywieranie nacisku na najemców lokali mieszkalnych. Lokator jednego z lokali potwierdził, że w budynku trwały ciągłe remonty, istniały problemy ze stropem, ze ścianami. Wszystkie piwnice na poziomie minus jeden były opróżniane i wyburzono ściany. Zeznał też, że jego rodzina była świadoma – na podstawie świadectw innych osób – że muszą się wyprowadzić z lokalu w kamienicy. Świadek zeznał również, że lokatorzy wyprowadzali się z nieruchomości, bowiem czuli się szykanowani.

Wnioskodawca domagający się zadośćuczynienia podał, że właściciel kamienicy wysyłał pisma do wszystkich członków rodziny, robił niezapowiedziane wizyty, wielokrotnie dzwonił w ciągu dnia z zapytaniem: „*kiedy zamierzacie się wyprowadzić?*” oraz straszył konsekwencjami, gdyby się tego nie zrobiło.

Według relacji innego mieszkańca, właściciel kamienicy dręczył psychicznie lokatorów. Zdemontował klamkę od drzwi wejściowych do budynku oraz wyłączył światło na klatce schodowej. Następnie na klatce zaczęły „koczować” osoby bezdomne, które piły alkohol oraz załatwiały swoje potrzeby fizjologiczne na klatce, niemal pod drzwiami lokatorów. Niejednokrotnie lokatorzy wychodzili z mieszkania wprost na odchody bezdomnych, wszędzie roznosił się odór. Jednocześnie zaprzestano wywożenia śmieci z terenu nieruchomości. Bezpośrednio przed mieszkaniem wnioskodawcy usypywano sterty śmieci – szmat i innych nieczystości, w których mieszkali bezdomni, uniemożliwiając w ten sposób wejście do lokalu.



Zdjęcie nr 23, załatwianie potrzeb fizjologicznych na klatce schodowej

Z ustaleń Komisji w postępowaniu rozpoznawczym wynika, że właściciel podejmował szereg prowokacyjnych zachowań mających na celu zastraszenie lokatorów. Z dokumentu – „Zestawienie zdarzeń zlokalizowanych przy ul. Hożej 25 oraz 25a w Warszawie, zarejestrowanych w systemie informatycznych Straży Miejskiej m.st. w Warszawie – System Wspomagania Dowodzenia, w okresie od dnia 1 stycznia 2008 r. do dnia 11 października 2008 r.” wynika, że w nieruchomości przy ul. Hożej 25a przebywali bezdomni, zarówno w opuszczonych lokalach, na klatkach schodowych, jak również na podwórku. w ww. dokumencie opisano, iż na podwórku zalegały śmieci, które nie były wywożone.

Z pisma lokatorów z dnia 14 maja 2010 r., skierowanego do Prezydenta m.st. Warszawy wynika, że nowi właściciele kamienicy robili wszystko „żeby się pozbyć mieszkańców” i w tych działaniach m.in. włamywali się do piwnic, w sposób nieuzasadniony podwyższali czynsze prawie o 2.000 %, straszili długami, nie wywiązywali się z obowiązków zarządcy (dotyczy dostawy wody i wywozu śmieci). Wobec lokatorów stosowano także bezpośrednie

groźby. Właściciel kamienicy miał zwrócić się do lokatorów słowami: „*Najchętniej bym tą kamienicę podpalił i patrzył jak lokatorzy skaczą z okien i machają rękami jak skrzydełkami*”. Pod pismem podpisało się ośmiu lokatorów [pismo z dnia 14 maja 2010 r. skierowane do Prezydenta m.st. Warszawy].

Na stosowanie presji i nacisków narażani byli także lokatorzy zamieszkujący w kamienicy przy ul. Otwockiej 10. Z ustaleń Komisji w prowadzonych sprawach wynika, że formy presji były różnorodne. Właściciel nieruchomości, podobnie jak w innych zarządzanych przez siebie kamienicach, żądał podwyżek czynszu i dążył do eksmisji. Gnębił lokatorów licznymi procesami sądowymi. Z jego powództwa toczyły się przeciwko lokatorom budynku postępowania eksmisyjne. Pozwy o opróżnienie lokalu zostały skierowane do SR dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie w 2009 r., a wyroki eksmisyjne zapadały w latach 2009-2011 – co wskazano w punkcie VIII.1.3.raportu.

Presja na lokatorach wywierana była także poprzez wypowiedzenie umów najmu. Wypowiedzenie umów najmu lokatorom w okresie od lipca do października 2008 r. przez właściciela nastąpiło w związku, jak twierdził, koniecznym remontem budynku na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l. Był to zabieg, mający na celu wywarcie na lokatorach poczucia konieczności wyprowadzenia się, albowiem właściciel świadomie zaniedbywał stan techniczny budynku. Nowy administrator nieruchomości wyznaczony przez właściciela nie czynił żadnych remontów, a bieżące zabezpieczenia nieruchomości budynkowej od strony ul. Otwockiej 10 czynione były w sposób opieszawy oraz niedokładny, tylko i wyłącznie pod naciskiem władz budowlanych m.st. Warszawy. Lokatorzy na bieżąco informowali różne organy państwowe i samorządowe – np. policję, prokuraturę, Burmistrza Dzielnicy Praga-Północ – o fatalnym stanie technicznym budynku (m.in. nieszczelności dachu i zalaniu trzech mieszkań, konieczności wymiany pękających rur wodociągowych, naprawianych w razie awarii na koszt mieszkańców, zawilgoceniu ścian, zagrożeniu zwarcie instalacji elektrycznej i ewentualnym pożarem, pozbawieniu lokatorów dostępu do wody z kranu poprzez wycięcie przewodu rurowego i licznika pomiaru wody). PINB był również informowany przez sąsiednią Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Otwockiej 8 w Warszawie oraz Straż Miejską o zagrożeniu dla zdrowia i życia ludzi, jak również bezpieczeństwa mienia, jakie stwarza budynek przy ul. Otwockiej 10. Nieruchomość budynkowa przy ul. Otwockiej 10 nie została wyremontowana, ani nawet właściwie zabezpieczona przez właścicieli – nie wykonano wskazań PINB. Właściciele byli zobowiązani przez ww. organ nadzoru min. do monitorowania stanu

zabezpieczeń przedmiotowego budynku oraz bieżącej ich naprawy w przypadku stwierdzenia ich uszkodzenia lub dewastacji. Z obowiązku tego nie wywiązali się.

Działania nowego właściciela nieruchomości z kamienicy przy ul. Mokotowskiej 8 miały także na celu jak najszybsze pozbycie się lokatorów. w stosunku do mieszkańców ww. nieruchomości stosowano naciski polegające min. na pozbawianiu lokatorów możliwości normalnego zamieszkiwania wskutek prowadzenia prac remontowych, odcinaniu w budynku dopływu do mieszkań wody, gazu i prądu. Relacje poszkodowanej lokatorki zamieszkującej w jednym z lokali potwierdzają te okoliczności. Lokatorka ta we wniosku wspomina o wyłączeniu wody, centralnego ogrzewania, windy.

Sytuacja bytowa mieszkańców kamienicy przy ul. Mokotowskiej 8 uległa istotnemu pogorszeniu po nabyciu nieruchomości przez nowy podmiot. Jak wynika z akt PINB, lokatorom budynku już w marcu 2009 r. odcięto gaz, a w maju 2009 r. prąd. w dalszej kolejności odłączono zasilanie windy oraz dostawę ciepła do budynku. w dniu 21 czerwca 2009 r. miała miejsce awaria instalacji wodno-kanalizacyjnej, w wyniku której właściciel nieruchomości oświadczył, że nie może zagwarantować, iż mieszkańcy budynku będą mieli stały dostęp do wody (pismo nabywcy z dnia 28 lipca 2009 r.). Lokatorzy skarżyli się także na sposób prowadzenia prac zabezpieczających, bez zapewnienia mieszkańcom jakiegokolwiek bezpieczeństwa. w pismach do PINB z dnia 11 i 15 maja 2009 r. lokatorka zajmująca jeden z lokali zwróciła się o pilną interwencję, wskazując, że tynki zbijane z kominów i elewacji spadają bezpośrednio na wewnętrzny dziedziniec budynku, na którym znajdują się trasy komunikacyjne dla mieszkańców. Sadza z rozbieranych kominów dostawała się poprzez szyby wentylacyjne do mieszkań. Właściciel kamienicy nie zapewnił także kontenera na odpady, które były składowane w sposób nieuporządkowany, bezpośrednio przy studziennicy kanalizacyjnej. w tej sprawie postępowanie wyjaśniające prowadził RPO. w ocenie Komisji wskazane działania nowego właściciela nieruchomości miały na celu jak najszybsze pozbycie się lokatorów z budynku. Świadczą o tym także pisma, jakie właściciel kierował do Wydziału Zasobów Lokalowych Urzędu m.st. Warszawy (m.in. o wyznaczenie nieprzekraczalnego terminu, w którym lokatorzy opuszczą budynek).

Naruszania praw lokatorów były na tyle uciążliwe, że mieszkańcy zgłaszali je funkcjonariuszom policji. Interwencje policji – poza zgłoszeniami dotyczącymi wspomnianych odcięć mediów – dotyczyły także awantury z ochroną, która uniemożliwiła jednemu z lokatorów wejście do budynku.

Na mieszkańców kamienicy próbowano naciskać i wywierać presję także w każdy inny możliwy sposób. Jedna z lokatorek opisuje, że w dniu 27 lutego 2009 r. właściciel kamienicy wręczył jej wypowiedzenie umowy najmu na klatce schodowej. w jej odczuciu stanowiło to dobitny wyraz lekceważenia.

W stosunku do lokatorów kamienicy przy ul. Nabelaka 9 w Warszawie właściciel stosował różne formy presji i nacisków, które miały zmusić ich do opuszczenia zajmowanych mieszkań. Właściciel nieruchomości zmierzał do usunięcia mieszkańców z kamienicy, posługując się m.in., w jego ocenie, dozwolonymi działaniami prawnymi. Wywieranie presji na lokatorów przejawiało się w podwyżkach czynszu i narastającym zadłużeniu czynszowym. Niedługo po przejęciu kamienicy, pod koniec kwietnia 2006 r., lokatorzy otrzymali pismo, w którym poinformowano ich, że umowy najmu „są nieważne” i będą musieli się wyprowadzić. Wskazano ponadto, że będą zobowiązani do uiszczenia odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu. Należności z tytułu zajmowania lokali mieszkalnych uległy wielokrotnemu podwyższeniu, a mieszkańcy nie byli w stanie im sprostać. Przykładowo, czynsz najmu lokalu zajmowanego przez jednego z lokatorów wzrósł z kwoty 184,62 zł do kwoty 1.947 zł, a więc ponad dziesięciokrotnie, a całkowita wysokość należności za lokal wyniosła 2.503,54 zł. Opłaty jednej z rodzin, uwzględniając zaliczki, zwiększyły się do kwoty 2.429,60 zł miesięcznie. Drastyczne podwyższenie opłat za zajmowane lokale doprowadziło do narastania zaległości finansowych, a to z kolei skutkowało wszczynanymi przez właściciela nieruchomości postępowaniami o zapłatę. Wysokość zaległych należności z tytułu umowy najmu, zasądzonych od jednej z lokatorek oraz jej córki na rzecz właściciela kamienicy wyrokiem SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie sięgnęła kwoty 15.327,06 zł. Postępowaniom o zapłatę towarzyszyły również powództwa o eksmisję. Wyroki eksmisyjne zostały wydane przeciwko min. czterem rodzinom. w przypadku jednej mieszkanki eksmisję orzeczono bez prawa do lokalu socjalnego. Nie doszło do eksmisji, ponieważ lokatorka ta zmarła w toku postępowania.

Działanie właściciela kamienicy było celowe, albowiem wiedząc, że lokatorzy nie sprostają znaczącym podwyżkom czynszu chciał wymusić na nich opuszczenie kamienicy. O jego intencji świadczy złożona mieszkańcom w toku postępowania eksmisyjnego oferta umorzenia zaległości w opłatach i cofnięcia pozwu o eksmisję w zamian za opuszczenie lokalu w terminie 2 miesięcy. Alternatywą była kontynuacja postępowań, perspektywa wyroku eksmisyjnego, przymusowego opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego oraz uregulowania zaległości wraz z odsetkami i kosztami procesu.

Podwyższanie należności za lokale oraz wszczynanie postępowań sądowych nie stanowiły jedynych sposobów działania przy wykorzystaniu przez właściciela mechanizmów prawnych. Należało do nich również zameldowanie w lokalach osób, które nigdy w nich nie zamieszkiwały. w dniu 22 stycznia 2007 r. w jednym z lokali został zameldowany znajomy właściciela kamienicy. Druk meldunkowy, potwierdzający pobyt czasowy nowego lokatora w tym mieszkaniu wypełnił właściciel kamienicy. Czynność materialno-techniczna zameldowania została uchylona dopiero na skutek interwencji jednego z mieszkańców. w tym samym dniu w mieszkaniu jednej z rodzin został zameldowany kolejny znajomy właściciela kamienicy. Również w tym przypadku do uchylecia czynności zameldowania doszło na wniosek lokatorów. Jedna z mieszkanek zeznała, że: „(...) próbował się, znaczy nie próbował, zameldował się. I dlatego próbował się włamać do tego mieszkania twierdząc, że jest zameldowany i ma prawo wejść.”

Wobec lokatorów kamienicy stosowano wreszcie różnorodne i wyszukane formy przemocy i nacisku, które diametralnie zmieniły ich dotychczasowe życie i pozbawiły poczucia bezpieczeństwa. Lokatorzy żyli w ciągłym stresie nie tylko obawiając się utraty mieszkania i bezdomności oraz obserwując swoje narastające zadłużenie wobec nowego właściciela, ale także nie mogąc normalnie funkcjonować w miejscu, które stanowiło ich dom. Uporczywie utrudniano lub wręcz uniemożliwiano im korzystanie z lokali znajdujących się w kamienicy. Jeszcze przed zawarciem umowy o oddanie beneficjentom decyzji gruntu w użytkowanie wieczyste, w kwietniu 2006 r., w mieszkaniu jednej z rodzin pojawił się nowy nabywca nieruchomości w towarzystwie kilku osób. Poinformował, że jest właścicielem mieszkania, ale nie okazał żadnych dokumentów potwierdzających prawo własności. Osoby te czuły się w mieszkaniu bardzo swobodnie, według relacji lokatorki tego mieszkania opowiadały, jak rzekomo niegdyś wyglądało mieszkanie, czuły się „jak u siebie”.

Wkrótce po przejęciu kamienicy przez nowego właściciela zaniechano wywożenia z terenu nieruchomości śmieci. Począwszy od sierpnia 2006 r. uniemożliwiano lokatorom korzystanie z części wspólnych budynku. Na drzwiach użytkowanej dotychczas przez wszystkich mieszkańców pralni założono kłódkę, wystawiając uprzednio pralkę automatyczną należącą do jednego z lokatorów. Doszło do tego, pomimo, że mieszkańcy spisywali stan liczników i uiszczali opłaty za korzystanie z pralni. Na klatce schodowej pojawiło się też ogłoszenie informujące o zamiarze usunięcia ze strychu przedmiotów, które nie były własnością właścicieli lokali wyodrębnionych. Do działań właściciela podjętych po przejęciu nieruchomości należało również usunięcie ogrodzenia, zamknięcie przejścia na podwórko, na

którym znajdowała się altanka na śmieci, a także uniemożliwianie przeprowadzenia remontów. Ponadto, w dniu 29 grudnia 2008 r., przejmujący kamienicę samowolnie usunął z działki znajdujący się na niej chodnik i wzniósł dwa drewniane płoty połączone dachem z desek, co uniemożliwiło mieszkańcom swobodne przechodzenie. Utrudnił w ten sposób uprawnionym wykonywanie służebności przechodu i przejazdu. Mieszkańcom zakomunikował, że: „(...) *jest to jego działka, może postawić na niej co chce, a jeśli będzie miał ochotę, to postawi «dodatkowe budki z handlarzami mięsem»*”. Mieszkańcy mieli problem z dostaniem się do budynku, w którym znajdowały się ich mieszkania. w miejscu, w którym do niedawna znajdował się chodnik, powstała niecka, gdzie zbierała się woda sięgająca do kostek i wystawały korzenie. Po pewnym czasie któryś z mieszkańców położył w tym miejscu drewniane palety, które były jednak bardzo niestabilne. Nie było możliwości, by minęły się na nich dwie osoby. Trudności z dostaniem się do budynku dotyczyły zwłaszcza osób z wózkami dziecięcymi oraz jednej z lokatorek w podeszłym wieku, która poruszała się o kulach.

Mieszkanca innego lokalu zeznawała następująco: „*została specjalnie przez pana (...) jakaś wyrwa stworzona, coś takiego, żeby utrudnić mieszkańcom życie. To jest prawda. Były co najmniej dwie osoby, mieszkające zresztą na tym samym piętrze co moja mama. Dwie starsze panie, które miały problem w pewnym momencie, żeby się poruszać i przedostać. Był chodnik, natomiast zostało to usunięte. Potem zostały położone zwykłe palety drewniane, żeby w ogóle te osoby mogły dotrzeć do budynku. Chodnik był w bardzo dobrym stanie. On nie wymagał remontu, nie wymagał żadnego, nie wiem, żadnej naprawy, wymiany, czy czegoś takiego.(...) Zamknął dostęp do podwórka, czyli bramę zamknął, w związku z tym kontenery na śmieci muszą stać przed budynkiem. To jest dosyć duże utrudnienie, dlatego, że lokatorzy teraz muszą opłacać wywózkę śmieci za ludzi, którzy tam sobie wrzucają śmieci, dowolni ludzie tak naprawdę.*”

Działania właściciela kamienicy oraz jej zarządcy były ukierunkowane nie tylko przeciwko ogółowi najemców dawnych lokali komunalnych, ale i przeciwko poszczególnym lokatorom. Doszło do naruszania miru domowego oraz zastraszania poprzez próby siłowego wtargnięcia do lokali przy zastosowaniu drastycznych metod. w dniu 22 stycznia 2007 r. w jednym z mieszkań miało miejsce cięcie szlifierką kątową sztab antywłamaniowych. w związku ze zgłoszeniem włamania do mieszkania i rozwiercaniem zamka interweniowali funkcjonariusze policji. Mieszkanca tego lokalu wspomina to tak: „(...) *na pewno jeden taki przypadek był, gdzie była próba wycięcia sztab antywłamaniowych. Pan (...) przyszedł ze swoimi, no nie wiem, osilkami, ale także z dwoma panami policjantami. Wtedy miał dowód na zameldowanie się w mieszkaniu na Nabelaka. I panowie policjanci twierdzili, że oczywiście*

miał prawo zameldować się w tym mieszkaniu. (...) Na pewno na samym początku jak wszedł i obchodził to mieszkanie prawie jak swoje. To pamiętam, że było mnóstwo osób. Nie potrafię powiedzieć ile. Ale w każdym razie przyszli jako rzekomi właściciele. Ja nie wiem kto to był wtedy, ale podobno byli to właściciele i opowiadali, że tu były takie okna, tu były takie drzwi. Moja mama twierdziła, że takich okien tu nigdy nie było w tym domu. Ale oni tak twierdzili ci ludzie. Ja nie wiem kto to byli ci ludzie, bo oni się nigdy nie przedstawili właściciele lub ktoś podający się za właściciela przyjdzie do nas i będzie wchodził po prostu do nas do mieszkania jak do siebie.”

Zajmujący ten lokal zmuszony był parkować samochód w innym miejscu, bojąc się włamania również do pojazdu. Obawiając się kolejnych włamań, mieszkanka lokalu wywiozła wówczas z lokalu nieliczne rodzinne pamiątki, np. biżuterię. Naruszenie miru domowego nie stanowiło jedyne sposobu wywierania presji na tę rodzinę, zmierzającego do zmuszenia jej do opuszczenia mieszkania. Zajmująca inny lokal otrzymała też pismo, w którym została wezwana do opróżnienia piwnicy. Wezwano ją także do uiszczenia opłat za korzystanie z półtorametrowego odcinka gruntu pomiędzy chodnikiem, a wejściem do klatki schodowej. Za możliwość wejścia do budynku miała płacić 500 zł miesięcznie. Z kolei inna lokatorka zeznała o matce: *„Dostała też informację, że nie może przechodzić przez, pomiędzy wejściem do budynku, a chodnikiem i, że za to przejście, tam jest, nie wiem, z półtora metra, może ze dwa, w każdym razie, że musi uiszczać 500 złotych miesięcznie, za przejście. To były takie szykany. (...) Tak na piśmie. Jednorazowa informacja, wezwanie do opłacania takiej kwoty. I to miało być, co miesiąc opłacane.”* Matka zeznającej musiała też uczestniczyć w licznych postępowaniach sądowych. Według relacji jej córki zdarzało się, że w ciągu miesiąca miała wyznaczonych osiem terminów rozpraw.

Przemocy doświadczyła także inna rodzina. Różnorodne formy zastraszania i naruszenia miru domowego spowodowały pogorszenie stanu zdrowia ich chorych małoletnich dzieci oraz wywołały u nich stany lękowe. Właściciel próbował skłonić lokatorów do opuszczenia kamienicy rzekomo oferując im w zamian pieniądze. Przedstawiciel właściciela obiecywał 80.000 zł, a jednej z jej sąsiadek 50.000 zł. w rzeczywistości jedynie ich zwodził, bowiem nie chciał sfinalizować transakcji. Lokatorka zajmująca jedno z mieszkań zeznawała: *„Pan (...) zasugerował nam 80 tysięcy za to, żebyśmy się wyprowadzili. Natomiast powiem szczerze, 80 tysięcy nie była to kwota, która by wystarczyła nawet na zakupienie kawalerki daleko poza Warszawą czy na wynajęcie jakiegokolwiek mieszkania. (...) Oczywiście umówi się z nią do notariusza i zwodził ją. Zwodził ją, zresztą w telefonie były dowody, że się umawiał z*

nią do tego notariusza, ale ciągle było to odwoływane, i odwoływane, i odwoływane, że "No dobrze. To już jutro. Już jutro. Tak, ale właściwie no to może jednak nie. (...) Z tego co ja słyszałam jedna sąsiadka miała zaoferowane 50 tysięcy, ale w końcu tych pieniędzy nie dostała."

Lokatorka podsumowała zachowanie właściciela następująco: *„Ja myślę, że to całość wszystkich tych zachowań była bardzo, bardzo taka szykanująca i... I myślę, że moja mama nie czuła się bezpieczna w swoim własnym domu. Za swoimi własnymi drzwiami."*

Natomiast lokatorka, zamieszkująca w sąsiednim lokalu, wspomina to tak: *„Znaczy to nie były takie bezpośrednie groźby. Natomiast to było ciągle nękanie, takie telefony, informowanie. Plus te pisma, to żądanie 500 zł za przejście przez bagno, które zrobił pan (...) przed domem"* (przesłuchanie w postępowaniu rozpoznawczym).

Wobec lokatorów kamienicy przy ul. Nowogrodzkiej 6 A, stosowano różnorodne formy przemocy i nacisku, które pozbawiły ich poczucia bezpieczeństwa. Z analizy protokołów przesłuchań lokatorów w postępowaniu rozpoznawczym wysnuwa się wniosek, iż główną formą przemocy i nacisku było podwyższenie czynszu oraz nękanie głuchymi nocnymi telefonami i pismami z zapowiedzią wypowiedzenia umów najmu. Zaś najbardziej wyszukaną z tych form było nagabywanie do wyprowadzenia się poprzez rzekome proponowanie pieniędzy na koszt wyprowadzki i wynajęcie innego mieszkania. Miały to być gratyfikacje za usunięcie się z kamienicy. Firma przejmująca administrowanie budynkiem pytała czy lokatorzy chcą zostać w kamienicy. Po uzyskaniu pozytywnej odpowiedzi od razu padała informacja o podwyżce czynszu. w celu wywarcia presji psychicznej na lokatorach i następnie zmuszeniu ich do wyprowadzki, do lokali dokwaterowano obcych mężczyzn, co wynika m.in. z wniosku lokatorów złożonego do Komisji.

Świadek zeznający przed Komisją (przesłuchanie w postępowaniu rozpoznawczym) relacjonował następująco: *„Po przejściu przez beneficjentów pytano się lokatorów: czy chcecie zostać? No chcemy. Podwyżka. Tak do wszystkich lokatorów (...) Później nękania tego rodzaju: proszę pani, niech się pani zdecyduje, dajemy pani możliwość, że pani sobie wynajmie mieszkanie na rok, my zapłacimy ten czynsz, który pani obecnie płaci. A ja pytam: co po roku? No nic, musi się pani starać. Ponadto dawano nam od 5 do 10 tysięcy na wyprowadzkę, na koszty wyprowadzki. No nie zgadzamy się na to. Gdzie się mamy wyprowadzić? Nad Wisłę? (...) Później zaczęli przychodzić no bardzo ładni, młodzi chłopcy, ale wypisz, wymaluj Pruszków. No dobrze. I jedyne pytania: kiedy się pani wyprowadzi? No nie wyprowadzę się. w końcu się pytam, do czego wam będą te mieszkania potrzebne? Bo my będziemy sprzedawać*

po 20 tysięcy za metr. No to dlatego były potrzebne. (...) I zaczynają się telefony do mnie, w nocy, godzina 2, 3. Pierwszy raz odebrałam, cisza. Później przez tydzień dzwoniли, nie odbierałam. I następnie później 6 godzina, 22 godzina telefony tego rodzaju, że albo zgrzytanie zębami, albo jakieś mlaskanie, albo taki szur. Nie wiem, co oni mieli zamiar mnie powiesić, czy coś? No w każdym razie to. w końcu nas to zdenerwowało, napisaliśmy do prokuratury rejonowej. Prokuratora nie uznała tego za nękanie, ale w tej chwili jest w prokuraturze okręgowej sprawa i toczy się. (...) Od chwili zgłoszenia na Policję ustały telefony a zaczęły się pisma od (...) Zawsze na początku albo na końcu było to, że możemy pani wymówić najem. O wszystko, cokolwiek nie napisali, wymawiamy najem. Od chwili powstania Komisji też się ustały te pisma. (...) To przede wszystkim, tylko o to chodziło, żeby oczyścić cały budynek. (...) Tak, to byli czyściciele kamienic. (...) To się zaczęło od '13 roku, kiedy (...) uzyskał prawa własności.”

W podobnym tonie brzmią zeznania innego świadka (złożone przed Komisją), z których wynika, że proponowano pieniądze na wyprowadzkę: „(...) Przyszedł pan, nawet dokładnie nie wiem, czy to z firmy (...) czy (...), przyszedł i zaproponował 2 tysiące za to, żebyśmy się stąd wynieśli, ale myśmy tej propozycji nie przyjęli, bo ja nie mam gdzie.(...) powiedział tylko, że mieszkania mają być sprzedane.”

Lokatorce innego mieszkania w regularnym, tygodniowym odstępie czasu składano niezapowiedziane wizyty, nagabywano ją, również telefonicznie, by się wyprowadziła. Wręcz żądano od niej opuszczenia lokalu. Przy wielu z tych wizyt były obecne dzieci, które były przestraszone przebiegiem spotkań. Lokatorzy zajmujący inny lokal byli świadkami zastraszania ich matki sądem i komornikiem. Zdarzenia wywoływały u rodzeństwa płacz, powodowały smutek, depresje i stany lękowe. Sytuacja finansowa matki nie pozwalała na przeprowadzkę w inne, bardziej bezpieczne miejsce. Lokatorka wskazała, że to przedstawiciel właściciela nachodził ich bez zapowiedzi i dopytywał, kiedy zamierzają się wyprowadzić i groził eksmisją, mimo braku wypowiedzenia umowy najmu. Wypytywał także o dane osobowe takie jak stan cywilny, stan zdrowia, miejsce zatrudnienia. Nierzadko zdarzały się głuche telefony.

Determinacja właścicieli zmierzająca do pozbycia się lokatorów mieszkań widoczna była również w sposobie prowadzenia remontu. Pozbawienie na stałe ogrzewania w łazienkach dobitnie wskazuje, jaki cel przyświecał prowadzonym pracom. Odcięcie pionu łazienek od centralnego ogrzewania miało miejsce w okresie jesienno-zimowym i miało czynić niemożliwym, z uwagi na niską temperaturę, wykonywanie codziennych czynności związanych

z higieną osobistą. Powadzony remont stanowił źródło różnego rodzaju uciążliwych hałasów, wibracji i zapylenia powietrza, co miało negatywny wpływ na samopoczucie i stan psychiczny mieszkańców. Postępowało zawilgocenie i zagrzybienie budynku. w jednym z lokali doszło do 15 zalań. Wyziębienie budynku przy jednoczesnym zanieczyszczeniu pyłem budowlanym wywoływało u lokatorów choroby dróg oddechowych i osłabiało kondycję całego organizmu. Lokatorzy jednego z mieszkań odbierali remont, jako nieustanną gehennę i, według nich, aby przetrwać należało jak najwięcej czasu przebywać poza domem. Przede wszystkim jednak prowadzone prace remontowe doprowadziły budynek do takiego stanu technicznego, że PINB zakwalifikował go, jako zagrażający zdrowiu i życiu przebywających tam lokatorów.

Różnorakie formy nacisku mające na celu zmuszenie lokatorów do dobrowolnego opuszczenia budynku polegające na podwyżkach czynszu, uciążliwych remontach oraz nagabywaniu do opuszczenia lokalu stosowane były również wobec mieszkańców kamienicy przy ul. Skaryszewskiej 11. Lokatorzy przesłuchiwni przed Komisją w postępowaniu rozpoznawczym, wskazywali na ww. zachowania. Najemca jednego z lokali podczas przesłuchania podał, że sąsiadów ciągle pytano, kiedy się wyprowadzą i dlaczego tak długo to trwa oraz wskazał na „pomoc” oferowaną przez beneficjentów w wyprowadzkach. Lokatorka zajmująca inny lokal przesłuchiwana w postępowaniu rozpoznawczym zeznała, że mieszkańcy otrzymywali ustne i pisemne informacje o zamiarze wypowiedzeń umów najmu. Pismami wzywani byli do opuszczenia lokali na czas remontu.

W budynku położonym przy ul. Kazimierzowskiej 34 wywieranie nacisku na najemców, doprowadzające ich do „dobrowolnego” opuszczenia lokalu, przybierało formę m.in. zaprzestania wykonywania koniecznych remontów oraz bieżących prac konserwatorskich, czy napraw. Nowy nabywca, po przejęciu kamienicy, nie wykonywał żadnych koniecznych remontów i prac. w świetle zeznań lokatorów złożonych w postępowaniu rozpoznawczym budynek wymagał przynajmniej naprawienia rynien i przeprowadzenia remontu klatki schodowej, gdyż w mieszkaniach zawilgotniały ściany, a w posadzce na klatce schodowej przy drzwiach wejściowych była dziura. Lokatorzy zeznali, że od czasu przejęcia nieruchomości przez nowego właściciela nie były wykonywane podstawowe prace porządkowe, takie jak sprzątanie klatki schodowej oraz podwórka. Dodatkowo, przez kilka miesięcy nie było pojemników na śmieci, które zalegały w workach na podwórku. Dopiero po interwencjach lokatorów został postawiony jeden mały pojemnik na śmieci, pomimo że dodatkowa opłata za wywóz śmieci była pobierana od każdego lokatora z osobna. w ocenie

świadców działania te, obok rażąco wygórowanego czynszu, miały na celu przede wszystkim zmuszenie do „dobrowolnego” opuszczenia lokali mieszkalnych przez lokatorów.

Wobec lokatorów stosowano również presję finansową. Pełnomocnik beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnej wypowiedział lokatorom dotychczasowe stawki czynszu. Lokatorzy budynku przy ulicy Kazimierzowskiej 34 w czasie administrowania nim przez ZGN Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy płacili czynsz w kwocie 6,44 złotych za m². Pełnomocnik beneficjenta od dnia 1 grudnia 2013 r. podniósł wszystkim lokatorom czynsz do kwoty 13,14 zł za m². Wysokość czynszów została podniesiona do kwoty rażąco wygórowanej w stosunku do wysokości czynszów określonych w zarządzeniu Prezydenta m.st. Warszawy nr 3870/2013, jednocześnie bez uwzględnienia braku doprowadzenia ciepłej wody oraz ogrzewania, co stanowiło przyczynę, dla której lokatorzy tego budynku płacili miastu czynsz w niższej wysokości za m² niż w kwocie stawki bazowej.

Najemczynie jednego z mieszkań we wniosku o odszkodowanie i zadośćuczynienie podała, że działania podejmowane przez beneficjenta decyzji reprezentowanego przez pełnomocnika – administratora w zakresie podwyżek czynszu oraz wszczynania spraw o eksmisję cechowały się niezwykle brutalnością. Dla ww. liczyły się jedynie pieniądze oraz chęć jak najszybszego pozbycia się z przejętej nieruchomości lokatorów. w jej ocenie, działania związane z podwyższaniem czynszu, a następnie wszczynanie bezzasadnych spraw o eksmisję miały formę znęcania się psychicznego i ekonomicznego, które miało doprowadzić do opróżnienia przez nią lokalu.

Wraz z reprivatyzacją budynku położonego przy ul. Mokotowskiej 40 beneficjenci podwyższyli najemcom czynsz. Rosnące koszty utrzymania lokali znacząco obniżyły poziom życia lokatorów. Ponadto przedstawiciel nabywcy nieruchomości wymusił na jednej z lokatorek przeniesienie do innego mieszkania. Argumentował to koniecznością przebudowy lokalu i straszył ją domeldowaniem innych osób, co zostało przez nią odebrane, jako bardzo realne. Mieszkanie zostało zaadaptowane na kolejny butik. Ciągła niepewność stanowiła jedną z form szyskan, którą stosowali nowi właściciele.

Budynek położony przy ul. Noakowskiego 20 przed reprivatyzacją administrowany był przez jeden z działających na rynku podmiotów gospodarczych. Po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej przedstawiciele beneficjentów uspakajali, że nie będą eksmitować lokatorów, jednakże należy podpisać nowe umowy na czas określony, które sukcesywnie będą przedłużane. Pierwsze umowy podpisano na trzy lata, a następnie przedłużono je na kolejne trzy. w tym czasie stawka czynszu w porównaniu z ostatnią stawką komunalną wzrosła o 1000

% Budynek zaczął się „wyludniać”, albowiem lokatorzy nie byli sprostać tak wysokim opłatom. Trzy osoby w podeszłym wieku zmarły, dwie wyprowadziły się a jedną wyeksmitowano. Pozostał jedynie jeden lokator, który rzetelnie płacił podwyższony czynsz i „żył na granicy wegetacji”. w związku z powyższym odmówiono mu przedłużenia umowy i wniesiono pozew o eksmisję.

Działania te pokazują dobitnie, że podwyższanie czynszu stanowiło jedną z najważniejszych form wywieranie presji na lokatorach.

Po reprivatyzacji kamienicy przy ul. Łomżyńskiej 44 cykliczne podwyżki czynszu, stanowiące formę wywierania presji, doprowadziły do drastycznego uszczuplenia budżetów domowych lokatorów, a następnie do powstania zadłużeń. Ponadto mieszkańców pozbawiono możliwości korzystania z piwnic i strychu, co również stanowiło formę nękania. Wobec osób zadłużonych występowano z pozwami do sądów. Ciągłe podwyżki doprowadziły lokatorów do skrajnego wyczerpania nerwowego, co ostatecznie miało ich skłonić do wyprowadzenia się z mieszkań. Świadomość, że to jedynie kwestia czasu, kiedy z powodu zadłużenia zostaną wyeksmitowani i staną się bezdomnymi, doprowadzała ich do rozpacz i pogorszenia stanu zdrowia. Sytuacja, w której się znaleźli była tym bardziej bolesna, że w wielu przypadkach przydzielane mieszkania nie nadawały się do zamieszkania. Zarząd Nieruchomości Komunalnych Praga-Północ przydzielając lokale zobowiązywał do remontu na koszt najemców, nie informując o zgłoszonych roszczeniach właścicieli. Tak było w przypadku m.in. lokatorów dwóch mieszkań. Jedni z nich do kamienicy położonej przy ul. Łomżyńskiej 44 zostali przeniesieni w 2011 r. – z ul. Zamojskiego 15, gdzie budynek również został zreprivatyzowany. Przy przeprowadzce zostali zapewnieni, że budynek przy Łomżyńskiej 44 nie przejdzie w ręce prywatne. Jednak zameldowano ich jedynie na trzy lata, obiecując w przyszłości wybór innego mieszkania albo zameldowania na stałe. w 2014 r., tj. trzy lata później kamienica została zreprivatyzowana.

Opisane powyżej działania, będące tylko częścią z różnorodnych form oddziaływania i presji na lokatorów wywieranych przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych lub ich następców prawnych, pokazują dobitnie cel i zamiary „nowych właścicieli”, dla których lokator był tylko zawadzającym elementem budynku. Obrazują zupełny brak poszanowania praw i godności ludzkiej. Pokazują też zupełne lekceważenie prawa o czym świadczą choćby nielegalne eksmisje przeprowadzane np. przez właścicieli w budynku przy ul. Lutosławskiego 9. Sytuacje takie wydają się być niemożliwe do zaistnienia w państwie prawa.

Uwidaczniają także ogrom nieszczęść, jakie spotkały mieszkańców lokali komunalnych nawet w tych budynkach, w których współwłaścicielem było m.st. Warszawa (np. przy ul. Dahlberga 5).

1.5. Działania zagrażające zdrowiu i życiu lokatorów

1.5.1. Zagrożenia wynikające z nieprawidłowego administrowania, nieprawidłowo wykonywanych robót budowlanych oraz związane z brakiem wykonywania decyzji PINB.

Po zreprzywatyzowaniu kamienic beneficjenci lub ich następcy prawni administrując budynkami, pomimo obowiązku zapewnienia bezpieczeństwa jego mieszkańcom, nie prowadzili żadnych remontów, bieżących napraw czy wymaganych prawem kontroli eksploatowanych instalacji. Nierzadko pozostawali bierni nawet w takich przypadkach, gdy obowiązek wynikał z decyzji inspektorów nadzoru budowlanego. Bywało i tak, że przejmowana od m.st. Warszawy kamienica była w takim stanie technicznym, który wymagał podjęcia pilnych czynności remontowych w celu uniknięcia zagrożenia życia i zdrowia.

Już w dniu 21 października 2004 r., tj. jeszcze przed wydaniem decyzji reprzywatyzacyjnej PINB dla m.st. Warszawy, działając na podstawie art. 66 pkt 1 u.p.b. nakazał Prezydentowi m.st. Warszawy usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Mokotowskiej 8 w Warszawie poprzez wykonanie remontu:

- więźby dachowej, pokrycia dachu, łąw kominiarskich;
- stropów zgodnie z wykazem zawartym w ocenie technicznej
- kominów dymowych i wentylacyjnych;
- elewacji (wraz z dociepleniem) oraz balkonów;
- gzymsów oraz obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych;
- klatki schodowej;
- stolarki okiennej.

Prace te nie zostały wykonane. Upomnieniem z dnia 28 sierpnia 2008 r. PINB dla m.st. Warszawy wezwał Prezydenta m.st. Warszawy do wykonania obowiązków określonych w ostatecznej decyzji z dnia 21 października 2004 r. Wskazał, że po bezskutecznym oczekiwaniu 7 dni zostanie wszczęte przeciwko Prezydentowi m.st. Warszawy postępowanie egzekucyjne w administracji. w dniu 6 grudnia 2006 r. PINB przeprowadził oględziny budynku. w protokole wskazano m.in., że decyzja PINB dla m.st. Warszawy z dnia 21

października 2004 r nadal nie została wykonana oraz, że występuje niebezpieczeństwo zagrożenia ludzi i mienia (niebezpieczeństwo upadku elementów fasady).

Pismem z dnia 12 lipca 2007 r. PINB dla m.st. Warszawy zwrócił się do Oddziału Egzekucji z wnioskiem o wszczęcie postępowania egzekucyjnego wobec Prezydenta m.st. Warszawy. w dniu 16 lipca 2007 r. PINB w oparciu o decyzję z dnia 21 października 2004 r wystawił tytuł wykonawczy, w którym nakazano Prezydentowi m.st. Warszawy usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego położonego przy ul. Mokotowskiej 8.

W dniu 6 września 2007 r. ZGN w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawa poinformował PINB, o tym, że protokołem przekazania-przejęcia z dnia 31 sierpnia 2007 r., przekazał na rzecz nowych właścicieli nieruchomości położoną przy ul. Mokotowskiej 8. Postanowieniem z dnia 3 listopada 2008 r. nr (...), PINB dla m.st. Warszawy odstąpił od czynności egzekucyjnych prowadzonych w stosunku do Prezydenta m.st. Warszawy na podstawie tytułu wykonawczego z dnia 21 października 2004 r. z uwagi na to, że nowym właścicielem nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 8 został kolejny podmiot. Prezydent m.st. Warszawy przestał więc być osobą zobowiązaną do wykonania obowiązku nałożonego decyzją z dnia 21 października 2004 r.

Decyzją z dnia 3 lutego 2009 r. PINB dla m.st. Warszawy, działając na podstawie art. 68 u.p.b. nakazał nowemu nabywcy opróżnienie budynku mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego przy ul. Mokotowskiej 8 w Warszawie oraz zarządził: 1) wydzielenie strefy zagrożenia, 2) umieszczenie zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi imienia oraz zakazie użytkowania, 3) wykonanie doraźnych zabezpieczeń uniemożliwiających dostęp osób trzecich do strefy zagrożenia. w uzasadnieniu decyzji organ nadzoru budowlanego wskazał, że budynek na skutek wieloletniej eksploatacji jest obecnie w złym stanie technicznym. Mury konstrukcyjne ceglane wskazują na liczne pęknięcia pionowe, duży stopień zawilgocenia spowodowany działaniem wód opadowych przenikających z nieszczelnego pokrycia dachowego i znaczne ubytki. Zniszczeniu uległy ściany działowe, drewniane stropy, podłogi i tynki naścienne. Niesprawne są przewody kominowe. Powołano się na „Ekspertyzę techniczną budynku położonego przy ul. Mokotowskiej 8”, z której wynikało, że budynek znajduje się w stanie, który uniemożliwia jego dalsze użytkowanie oraz, że należy wykonać szereg prac zabezpieczających i wzmacniających pozwalających zabezpieczyć wytrzymałość konstrukcji.

Odwołanie od powyższej decyzji wniósł nabywca nieruchomości, podnosząc, że z protokołu oględzin wynika, że cały obiekt grozi zawaleniem natomiast w treści decyzji zapis ten został pominięty, pomimo wyraźnego wskazania w u.p.b., że wpis, co do zakresu opróżnienia obiektu powinien być wskazany przez organ wydający decyzję. Nabywca wniósł także o dodanie w treści decyzji, że zarządza się umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz zakazie jego użytkowania oraz wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia z określeniem, technicznie uzasadnionych, terminów ich wykonania.

Decyzją z dnia 8 czerwca 2009 r. Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego uchylił zaskarżoną decyzję w części dotyczącej: 1) wydzielania stref zagrożenia, 2) umieszczenia zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz zakazie użytkowania, 3) wykonania doraźnych zabezpieczeń uniemożliwiających dostęp osób trzecich do strefy zagrożonej, oraz na podstawie art. 68 u.p.b. zarządził: 1) umieszczenie zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz zakazie użytkowania, 2) wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia – w pozostałej części utrzymał zaskarżoną decyzję w mocy.

Postanowieniem z dnia 18 lutego 2008 r. PINB dla m.st. Warszawy nadał decyzji z dnia 3 lutego 2009 r. rygor natychmiastowej wykonalności, wskazując w uzasadnieniu, że budynek stanowi zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi i z tego względu obowiązki wynikające z decyzji z dnia 3 lutego 2009 r. należy wykonać natychmiast.

Pismem z dnia 3 marca 2009 r. właściciel kamienicy zwrócił się do RWE Polska S.A. o odłączenie budynku od zasilania elektroenergetycznego. Drugim pismem z tej samej daty zwrócił się do Mazowieckiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. o odłączenie budynku od zasilania gazem. w obu przypadkach właściciel powoływał się na decyzję z dnia 3 lutego 2009 r.

Zarówno Pogotowie Energetyczne jak i Pogotowie Gazowe odmówiło odłączenia dostaw energii i gazu wskazując, że w budynku mieszkają lokatorzy i oczywistym jest, że nie będą mogli funkcjonować bez prądu i gazu. w związku z powyższym właściciel zwrócił się z wnioskiem do Wydziału Zasobów Lokalowych Urzędu m.st. Warszawy o wyznaczenie nieprzekraczalnego terminu, w którym lokatorzy opuszczą budynek. Właściciel kamienicy wniósł o potraktowanie sprawy jako pilnej, zgodnie z postanowieniem nadającym rygor natychmiastowej wykonalności (pismo z dnia 17 marca 2009 r.).

W odpowiedzi udzielonej w piśmie z dnia 19 marca 2009 r. Zastępca Burmistrza Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy poinformował, że czynności w sprawie

wykwaterowania lokatorów podejmowane są bez zbędnej zwłoki. Jednocześnie nie jest możliwe wskazanie jednoznacznego terminu, w którym wszyscy lokatorzy opuszczą budynek. Uzależnione jest to od szybkości składania przez zainteresowanych wniosków o wynajęcie lokalu zamiennego, jak również od wyrażenia przez lokatorów zgody na wynajęcie przedstawionego lokalu.

Gaz został odcięty w dniu 23 marca 2009 r., prąd w dniu 1 czerwca 2009 r. Podczas całego postępowania prowadzonego przez PINB dla m.st. Warszawy zapytania do organu nadzoru budowlanego, dotyczące aktualnego stanu technicznego kamienicy i sytuacji lokatorów kierował RPO – pisma m.in. z dnia: pisma m.in. z dnia: 14 czerwca 2006 r., 17 sierpnia 2006 r., 29 listopada 2006 r., z 14 lutego 2007 r., 1 sierpnia 2008 r., 10 października 2008 r., 1 kwietnia 2009 r.

W udzielanych odpowiedziach PINB informował ogólnikowo, że Prezydent m.st. Warszawy, będący właścicielem przedmiotowej nieruchomości, permanentnie uchylał się od wykonania obowiązków nałożonych decyzją z dnia 21 października 2004 r. Przykładowo, pismem z dnia 1 kwietnia 2009 r. RPO zwrócił się po raz kolejny do PINB o nadesłanie wyjaśnień, co do stanu kamienicy przy ul. Mokotowskiej 8 – w kontekście artykułu prasowego, jaki ukazał się w Gazecie Wyborczej w dniu 25 marca 2009 r. pt.: „Zbawienna katastrofalna ekspertyza”, z którego wynikało, że mieszkańcy kamienicy zostali zmuszeni do szybkiego opuszczenia swoich mieszkań, chociaż nic nie wskazywało, aby stan kamienicy był katastrofalny. w odpowiedzi PINB wyjaśnił, że mieszkańcy kamienicy posiadali wiedzę na temat złego stanu technicznego budynku już od 2004 r. w prowadzonym wówczas postępowaniu, wobec braku przesłanek do wydania decyzji w trybie art. 68 u.p.b., tj. nakazu opróżnienia budynku, decyzją z dnia 21 października 2004 r. nakazano Prezydentowi m.st. Warszawy wykonanie remontu budynku przy ul. Mokotowskiej 8. Ponieważ nałożone obowiązki nie zostały wykonane, przedmiotowy budynek znajduje się obecnie w stanie, który uniemożliwia jego użytkowanie i w związku z tym nakazano jego natychmiastowe opróżnienie. Upomnieniem, PINB w Warszawie wezwał właściciela do wykonania obowiązku wskazanego decyzją z dnia 3 lutego 2009 r. w terminie 7 dni od daty otrzymania upomnienia. w upomnieniu zaznaczono, że po bezskutecznym upływie zakreślonego terminu zostanie wszczęte przeciwko zobowiązanemu postępowanie egzekucyjne w administracji.

Decyzją z dnia 15 maja 2009 r., PINB dla m.st. Warszawy stwierdził wygaśnięcie decyzji PINB dla m.st. Warszawy z dnia 21 października 2004 r. nakazującej Prezydentowi m.st. Warszawy usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w budynku mieszkalnym

wielorodzinnym przy ul. Mokotowskiej 8 w Warszawie poprzez wykonanie robót budowlanych określonych w tej decyzji. w uzasadnieniu wskazano, że decyzją z dnia 21 października 2004 r. nakazano Prezydentowi m.st. Warszawy usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Mokotowskiej 8 w Warszawie poprzez wykonanie robót budowlanych określonych w tej decyzji. Z uwagi na niewykonanie tych robót, wszczęto postępowanie egzekucyjne. Jednocześnie w trakcie trwania postępowania egzekucyjnego zmienił się właściciel nieruchomości. w dniu 31 grudnia 2007 r. doszło do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i własności budynku na rzecz nowego właściciela. Wobec powyższych ustaleń, decyzja z dnia 21 października 2004 r., nakazująca Prezydentowi m.st. Warszawy usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Mokotowskiej 8 w Warszawie stała się bezprzedmiotowa, a stwierdzenie jej wygaśnięcia leży w interesie strony, zważywszy na fakt, że inwestor przed przystąpieniem do remontu kapitalnego musi opracować kompleksowo projekt budowlany a następnie uzyskać stosowną decyzję z organu administracji architektoniczno-budowlanej. Pismem z dnia 4 maja 2010 r. kolejny właściciel przedmiotowej nieruchomości wniósł zarzut w sprawie prowadzenia postępowania egzekucyjnego na podstawie tytułu wykonawczego z dnia 16 kwietnia 2010 r., wystawionego przez PINB dla m.st. Warszawy. w uzasadnieniu wniesiono o umorzenie postępowania z uwagi na stwierdzenie wygaśnięcia decyzji PINB dla m.st. Warszawy z dnia 21 października 2004 r.

Postanowieniem z dnia 20 maja 2010 r., PINB dla m.st. Warszawy uznał zarzut za uzasadniony i umorzył postępowanie egzekucyjne prowadzone na podstawie tytułu wykonawczego z dnia 16 kwietnia 2010 r. – wobec wygaśnięcia decyzji PINB dla m.st. Warszawy z dnia 21 października 2004 r., będącej podstawą obowiązku egzekwowanego na mocy ww. tytułu wykonawczego.

Postanowieniem z dnia 3 listopada 2010 r. PINB dla m.st. Warszawy odstąpił od czynności egzekucyjnych prowadzonych w stosunku do właściciela na podstawie tytułu wykonawczego z dnia 16 kwietnia 2010 r. Decyzją z dnia 29 kwietnia 2011 r. Prezydent m.st. Warszawy zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na remoncie i przebudowie kamienicy przy ul. Mokotowskiej 8 w Warszawie.

Zawiadomieniem z dnia 20 czerwca 2011 r. właściciel zgłosił termin rozpoczęcia robót budowlanych na 30 czerwca 2011 r. Decyzją z dnia 10 czerwca 2014 r. PINB udzielił aktualnemu wówczas właścicielowi nieruchomości pozwolenia na użytkowanie wyremontowanej i przebudowanej kamienicy przy ul. Mokotowskiej 8 w Warszawie.

Po przejęciu kamienicy przy ul. Jagiellońskiej 27 przez nowych właścicieli stan techniczny budynku również ulegał szybkiej degradacji prowadząc do zagrożenia życia i zdrowia jej mieszkańców. Lokator zamieszkały w jednym z lokali przy ul. Jagiellońskiej 27 relacjonował, że pamiętnej nocy 6 grudnia 2011 r., kiedy to podpalono piwnice i kilkanaście osób uległo zaczadzeniu, obudziła go woda spadająca po ścianach jego mieszkania. Pion instalacji wodnej uszkodzony został w pustostanie położonym bezpośrednio nad jego mieszkaniem. Woda przelewała się przez próg kuchni i ubikacji do pokoju. Meble, dywan stały w wodzie. Wysadziło korki z uwagi na zalanie instalacji elektrycznej. Z uwagi na brak prądu nie można było ogrzać mieszkania i wysuszyć zmoczonych przedmiotów. Dodatkowo administrator podjął decyzję o wyłączeniu dopływu gazu.

W dniu 7 lutego 2012 r. decyzją Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, w oparciu o opinię stanu technicznego i ekspertyzę mykologiczno-budowlaną budynku przy ul. Jagiellońskiej 27 w Warszawie, nakazano właścicielowi wykonanie izolacji przegród i fundamentów, drenażu opaskowego wokół budynku, wzmocnienie lub wymianę na nowe elementów drewnianych więźby dachowej dotkniętych zagrzybieniem, naprawę pokrycia dachu, kominów, czap kominowych i ław kominiarskich, udrożnienie kominów wentylacyjnych, naprawy rur spustowych i obróbek blacharskich, elewacji, gzymsów, płyt balkonowych, tynków wewnętrznych części wspólnych, poręczy i balustrad. Jednocześnie zakazał użytkowania budynku do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości ustalając, że stan budynku stanowi zagrożenie życia i mienia jego mieszkańców.

Remonty prowadzone w kamienicach wykonywane były w sposób niezgodny ze sztuką budowlaną, często doprowadzając do zniszczeń w lokalach sąsiadujących z miejscem remontowanym. Do prowadzenia remontów zatrudniano niewykwalifikowanych robotników, w większości przybywających za pracą z innych krajów, zakwaterowując ich bezpośrednio na miejscu budowy. Zniszczenia dokonywane przy okazji remontu nigdy nie były naprawiane, pomimo próśb, telefonów i pism kierowanych do administracji budynków.

Sposób, w jaki były przeprowadzane remonty opisuje najemca jednego z lokali przy ul. Noakowskiego 16. Wnioskodawca wskazywał, że mieszkańcy widząc jak prowadzone są prace remontowe, wzywali wielokrotnie inspektorów PINB-u, licząc na ich pomoc. Robotnicy uciekali wówczas z placu budowy. Prace podejmowali na nowo, gdy inspektorzy odchodzili. w trakcie remontu przeprowadzanego w jednym z lokali przewiercono ścianę dzielącą pustostan z łazienką i zniszczono sedes. Mimo protestów lokatora wymieniono okna (poprzednie założono w 2006 r.), nie montując parapetów. w związku z wykonywaniem prac

na dachu woda deszczowa zaczęła zalewać ścianę w jego mieszkaniu, doprowadzając do wypaczenia podłóg i zagrzybienia ścian. Piaskowanie metalowej poręczy na klatce schodowej doprowadziło do takiego zapylenia powietrza i zabrudzenia ścian, że koniecznym było odmalowanie przedpokoju i oddanie do renowacji regału tam stojącego. Lokator powyższe prace wykonał na własny koszt.



Podparte belki podłogowe (legary) po całkowitym wyburzeniu ścian piwnicznych i stropów



rozpoczynająca się spęknięcie ścian. Fotografia wykonana z poziomu piwnicy przez dziurę w stropie.

Zdjęcie nr 24, podparte belki podłogowe po wyburzeniu ścian piwnicznych i stropów





Zdjęcie nr 25 i 26, podkopianie łąw fundamentowych



Wyburzenia ścian prowadzone na strychach doprowadziły do ugięcia konstrukcji dachu, złamania części belek wspierających (krokwi) i zalewania niżej położonych lokali wodą opadową przez dziury powstałe w połaci dachu.

9. Pozostałe przykłady drastycznych naruszeń bezpieczeństwa na terenie budynku.



Zdjęcie nr 27 wyburzanie ścian na strychach powodujące ugięcie konstrukcji dachu i złamanie krokwi

W jednym z lokali, w związku z niewłaściwym demontażem sedesu, znajdującego się w mieszkaniu nad lokalem wnioskodawcy, sufit i ściana w łazience zostały zalane ekskrementami. Następnie, w dniu 6 lipca 2010 r., w czasie prowadzenia robót budowlanych strop w toalecie jednego z mieszkań przebito na wylot, a spadający fragment sufitu zniszczył muszlę sedesową. w trakcie prac remontowych, w pierwotnie ponad 200-tu metrowym mieszkaniu wyburzono ściany działowe niszcząc przy okazji oryginalne przedwojenne sztukaterie sufitowe. w miejsce wyburzonych ścian wmontowano belki stalowe w taki sposób, że spowodowało to rozległe popękania ścian i sufitów w lokalach położonych bezpośrednio pod i nad tym lokalem. Powyższe działania stworzyły bezpośrednie zagrożenie życia i zdrowia. w budynku podczas wykonywania robót brak było tablic o modernizacji, o tym, kto jest odpowiedzialny za nadzór na budowie prowadzonej z wykorzystaniem ciężkich elementów konstrukcyjnych, młotów pneumatycznych oraz specjalistycznego ekwipunku do zrzucania gruzu. w czasie opisanego wyżej zdarzenia na placu budowy nie było też osoby odpowiedzialnej za nadzór budowlany. Poszkodowani lokatorzy nie mogli ustalić, komu zgłosić szkody ani możliwości ustalenia, kto odpowiada za nadzór budowlany. Od administratora budynku otrzymali jedynie informację, że nie prowadzi on nadzoru nad prowadzonymi pracami modernizacyjno-remontowymi.

W ocenie lokatorów remont nie miał na celu prawidłowego utrzymania stanu budynku. Prace prowadzone w budynku nie wpływały na polepszenie standardu mieszkań i jakość życia dotychczasowych najemców, a wręcz przeciwnie stan lokali ulegał tylko i wyłącznie pogorszeniu, doprowadzając do zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia. Właścicielom przyświecał inny cel. SO w Warszawie w uzasadnieniu wyroku jednej ze spraw wskazał, iż *„(...) intencją pozwanego była całkowita transformacja kamienicy, z zaniedbanej „czynszówki” na ekskluzywną kamienicę o przeznaczeniu biurowo-usługowym, z wysokimi czynszami. Przerzucenie kosztów przywrócenia stanu budynku z czasów jego świetności na najemców, według sądu pierwszej instancji należało uznać za niedopuszczalne. Remont nie miał na celu prawidłowego utrzymania stanu budynku, lecz prowadził do jego ulepszenia i wzrostu jego wartości i atrakcyjności.”*

PINB nakazał opróżnienie szesnastu lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Noakowskiego 16. Ponadto zarządził umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz nadał decyzji rygor natychmiastowej wykonalności. PINB stwierdził w jednym z mieszkań zarysowania na ścianach w kuchni, w przedpokoju – pionowe przy połączeniu ścian konstrukcyjnych ze ścianami działowymi,

zarysowania skośne pod stropem, w miejscu zamurowanego otworu drzwiowego silny zaciek z nieszczelnych obróbek blacharskich. w podłodze widoczne były silne ugięcie i zapadliska. Stwierdzono awaryjny stan ścian i stropów w lokalu.

W dniu 14 listopada 2014 r. przeprowadzono oględziny stanu technicznego jednego z lokali położonego przy ul. Nowogrodzkiej 6A oraz pozostałego zakresu inwestycji prowadzonej w budynku; stwierdzono, że roboty prowadzone w dwóch lokalach mogły przyczynić się do zerwania stropów w sąsiadującym mieszkaniu. Wymagało to pilnego zabezpieczenia silnie zarysowanej ściany toalety. Nie okazano przy tym do kontroli żadnej dokumentacji zezwalającej na prowadzenie robót budowlanych. Zarzut ten znajduje potwierdzenie w następujących dokumentach wydanych przez PINB dla m.st. Warszawy:

- postanowieniu z dnia 20 listopada 2014 r., wstrzymującym prowadzenie robót budowlanych w budynku przy ul. Nowogrodzkiej 6a oraz nakładającym na inwestora obowiązek przedłożenia inwentaryzacji wykonanych robót wraz z oceną ich prawidłowości,
- postanowieniu z dnia 9 stycznia 2015 r., nakładającym na inwestora obowiązek uzupełnienia przedłożonej dokumentacji, w odniesieniu do oceny technicznej,
- decyzji z dnia 23 stycznia 2015 r., nakładającej obowiązek przedłożenia projektu budowlanego zamiennego uwzględniającego dotychczas wykonane roboty budowlane wraz z zakresem planowanych robót w budynku przy ul. Nowogrodzkiej 6a,
- postanowieniu z dnia 5 maja 2015 r., nakładającego obowiązek usunięcia braków i nieprawidłowości w przedłożonym projekcie budowlanym,
- postanowieniu z dnia 16 czerwca 2015 r., zawieszającym z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie dotyczącej robót budowlanych w budynku przy ul. Nowogrodzkiej 6a,
- postanowieniu z dnia 6 listopada 2015 r., podejmującym z urzędu zawieszone postępowanie administracyjne,
- decyzji z dnia 20 stycznia 2016 r., zatwierdzającej projekt budowlany dla inwestycji polegającej na przebudowie – aranżacji lokali mieszkalnych oraz lokalu usługowego w budynku przy ul. Nowogrodzkiej 6a w Warszawie oraz nakładającej obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Jednocześnie prowadzone były odrębne postępowania administracyjne dotyczące stanu technicznego stropów w prześwicie bramowym nad piwnicą, którego konsekwencją był nakaz opróżnienia jednego z lokali mieszkalnych. Nakazano zabezpieczenie konstrukcji stropu nad

prześwitem bramowym i umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia. Stan techniczny innego lokalu mieszkalnego, którego konsekwencją było nałożenie na właściciela budynku obowiązku wykonania i przedstawienia ekspertyzy technicznej dotyczącej stanu technicznego przedmiotowego lokalu mieszkalnego, również uniemożliwiał dalsze zamieszkiwanie. Została wydana decyzja nakazująca opróżnienie kolejnego mieszkania i wykonanie doraźnych zabezpieczeń uniemożliwiających dostęp osób trzecich oraz umieszczenie zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Lokatorka, zajmująca jeden z lokali w czasie intensywnie prowadzonych prac remontowych przez właściciela kamienicy zaobserwowała powstawanie w jej mieszkaniu pęknięć w stropie i ścianach. Obawiając się, że pęknięcia zagrażają jej życiu i zdrowiu zwróciła się pismem z dnia 16 listopada 2017 r. do PINB dla m.st. Warszawy. Kontrola robót budowlanych przeprowadzona w dniu 20 listopada 2017 r. potwierdziła przypuszczenia zgłaszającej lokatorki i ustaliła wyłączenie ogrzewania w łazience. Decyzją zmieniono decyzję własną, nakazującą właścicielowi kamienicy usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego tego lokalu poprzez:

- zabezpieczenie lub wymianę płyty stropowej w miejscu pęknięcia,
- naprawę zarysowań na ścianie szczytowej i ścianach działowych,
- odnowienie tynków i sufitów,
- wymianę podłóg drewnianych z usunięciem istniejącej polepy i zastąpieniem wełną mineralną,
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej poprzez dodanie zapisu o treści:

„zakazuję użytkowania lokalu nr (...) w budynku przy ul. Nowogrodzkiej 6A w Warszawie do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.”

W dalszej części decyzja pozostała bez zmian. Zmiana decyzji nastąpiła z powodu drastycznego pogorszenia stanu technicznego przedmiotowego lokalu. Istniejące pęknięcie znacznie powiększyło się (szczelina ok 2 cm), powstały nowe ubytki i odparzenia tynku. Postały nowe pęknięcia stropu z dużymi ubytkami, spękania ścian i pęknięcie glifu okiennego z odparzeniem tynku. Kontrola z dnia 20 listopada 2017 r. wykazała, że decyzja PINB z dnia 29 maja 2017 r. nie została wykonana, a stan techniczny lokalu uległ tak wysokiej degradacji, iż z uwagi na zagrożenie życia i zdrowia zakazano użytkowania go. Oględziny robót budowlanych dokonane w dniach 12 stycznia 2018 r. i 2 marca 2018 r. wykazały, że nałożony decyzją z dnia 29 maja 2017 r., zmieniony decyzją z dnia 27 listopada 2017 r., obowiązek – pomimo upomnienia PINB

z dnia 16 stycznia 2018 r. – nadal nie został wykonany a lokal wciąż jest użytkowany. Oględziny z dnia 2 marca 2018 r. wykazały ponadto brak ogrzewania w łazience, a w pozostałych pomieszczeniach temperatura wynosiła 12 stopni Celsjusza. w korytarzu na podłodze widoczny odpadnięty tynk z sufitu. Pęknięcia w lokalu uległy powiększeniu. Ówczesny właściciel nie wykonał omawianej decyzji. Zdjął natomiast dach, doprowadzając do dalszego wyziębienia lokali - jednocześnie zakręcając wodę i gaz. Wykonanie decyzji PINB nastąpiło częściowo dopiero po przejściu budynku w zarząd przez m.st. Warszawa.

Na zlecenie właściciela nieruchomości położonej przy ul. Koszykowej 49A wykonana została „Ekspertyza konstrukcji budynku przy ulicy Koszykowej 49A w Warszawie w związku z planowanym jego remontem, nadbudową w miejscu strychów, przebudową piwnic oraz wykonaniem garażu pod podwórzem”. Z ekspertyzy tej wynikało, że w dacie jej wydania budynek położony przy ulicy Koszykowej 49A był *„w stanie technicznym, wymagającym pilnego, głównego remontu stanu istniejącego. Dostateczna nośność jego murów i fundamentów dopuszcza, w ramach polepszenia stanu użytkowania budynku, jego nadbudowę kondygnacją mieszkalną w miejsce strychów, przebudowę piwnic na pomieszczenia użytkowe z ich pogłębieniem i z wyburzeniem części ścian nośnych, poprzecznych oraz wykonanie garażu systemu „etażerkowego” pod podwórzem.”* Pismem z dnia 20 kwietnia 2011 r. pełnomocnik właściciela wniósł o wszczęcie postępowania administracyjnego w ramach nadzoru budowlanego celem dokonania oceny stanu technicznego budynku położonego w Warszawie przy ulicy Koszykowej 49A w aspekcie bezpieczeństwa ludzi i mienia. w uzasadnieniu wniosku wskazano, że z opinii technicznej budynku, sporządzonej na zlecenie właściciela przez rzeczoznawcę budowlanego, wynika, iż konieczność bezzwłocznego opróżnienia budynku z uwagi na znaczną skalę zagrożenia bezpieczeństwa mienia i zagrożenia, co najmniej zdrowia osób.

Decyzją z dnia 20 lipca 2011 r. PINB dla m.st. Warszawy nakazał właścicielowi usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości poprzez: wykonanie doraźnych zabezpieczeń odpadających elementów gzymsów wieńczących, tynków i obróbek blacharskich oraz wykonanie zadaszania przy wejściach do klatek schodowych w budynku mieszkalnym przy ulicy Koszykowej 49A w Warszawie. Decyzji powyższej ze względu na występujące zagrożenie życia lub zdrowia ludzi i bezpieczeństwa mienia, na podstawie art. 108 k.p.a., nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Pismem z dnia 22 lutego 2012 r., najemcy lokalu mieszkalnego w budynku położonym przy ulicy Koszykowej 49A, zwrócili się do PINB dla m.st. Warszawy z prośbą

o przeprowadzenie kontroli w zajmowanym przez nich lokalu, z uwagi na awarię, która wystąpiła dnia 18 lutego 2012 r. i polegała na pęknięciu rury w jednym z lokali (pustostanie), co doprowadziło do zalania wodą stopów drewnianych w innych pomieszczeniach, tj. pokoju, kuchni, łazience i przedpokoju. w piśmie tym najemcy lokalu podnieśli, że konsekwencją opisanej awarii funkcjonariusz Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej m.st. Warszawy zakazał użytkowania instalacji wodociągowej i elektrycznej do czasu sprawdzenia ich przez wykwalifikowane służby.

Pismem z dnia 27 lutego 2012 r., mieszkańcy kamienicy zwrócili się do PINB dla m.st. Warszawy z prośbą o przeprowadzenie kontroli w zajmowanych przez nich mieszkaniach. w uzasadnieniu wniosku wskazano, że w wyniku awarii z dnia 18 lutego 2012 r. w mieszkaniu jednego lokatora, polegającej na pęknięciu rury, doszło do zalania kolejnych lokali mieszkalnych. Po interwencji Państwowej Straży Pożarnej zakazano użytkowania instalacji wodociągowej i elektrycznej do czasu sprawdzenia ich przez wykwalifikowane służby. w wyniku tych działań właściciel budynku po kilku dniach uruchomił instalację wodociągową oraz dokonał przeglądu bezpieczeństwa instalacji elektrycznej, jednakże w dalszym ciągu niepokój mieszkańców budzi stan zajmowanego przez nich lokalu. Nadto mieszkańcy budynku podali, że niepokój ich budzi również leżąca się od kilku dni woda po klatce schodowej, co prawdopodobnie jest konsekwencją zalania innych pustostanów znajdujących się w budynku.

Pismem z dnia 1 lutego 2014 r. najemcy zgłosili PINB dla m.st. Warszawy o poważnych niedogodnościach, które *„w sposób istotny rzutują na uciążliwe zamieszkiwanie, jak i poczucie ciągłego zagrożenia i wielkiej niewiadomej, co do dalszych konsekwencji bytowania tutaj”*. w piśmie tym wnioskodawcy wskazali, że *„mieszkają na terenie budowy, a remontem zostali zaskoczeni i nadal są zaskakiwani kolejnymi niedogodnościami, jak: „rusztowania na budynku, kucie, brud, kurz, wiercenia, drgania, hałas”*. Podali, że *„budynek nie posiada centralnego ogrzewania i pojawiają się kolejne zmiany grzybicze na ścianach w domu; temperatura pomieszczeń w czasie ostatnich mrozów waha się w granicach 4-12 stopni Celsjusza - wszystkie mieszkania wokół są w chwili obecnej pustostanami i są nieogrzewane. Zamarzają rury doprowadzające wodę. Od kilku dni jesteśmy bez wody.”* Dodali, że *„rusztowania w bramie budynku, pod którymi się przechodzi są niewłaściwie oświetlone, powodując ich słabą widoczność.”* Jak również, że *„prowadzone prace wiercenia ścian budynku i zakładanie stalowych obejm, spowodowało pęknięcia na ścianach w mieszkaniu”*.

W dniu 24 lutego 2014 r. część mieszkańców kamienicy przy ul. Koszykowej 49A zwróciła się do PINB dla m.st. Warszawy z prośbą o interwencję i ocenę techniczną budynku i

lokali. w piśmie wskazano, że budynek został przekazany spadkobiercom dawnych właścicieli wraz z lokatorami, a w chwili obecnej zostało w budynku kilka rodzin. Podano od grudnia 2013 r. lokatorzy pozostali w rzeczonym budynku zamieszkują na terenie budowy, gdyż budynek i teren przyległy został oznakowany jako teren budowy. Podniesiono, że stan techniczny budynku nie pozwala na przeprowadzenie takiego zakresu prac remontowych i inwestycyjnych podczas obecności lokatorów w budynku i na terenie budowy, które zagrażają bezpieczeństwu i mogą spowodować zagrożenia życia lub zdrowia mieszkańców. w piśmie tym zwrócono również uwagę, na okoliczność, że prace remontowe pogarszają stan techniczny budynku i warunki bytowe, sanitarno-higieniczne i zdrowotne mieszkańców.

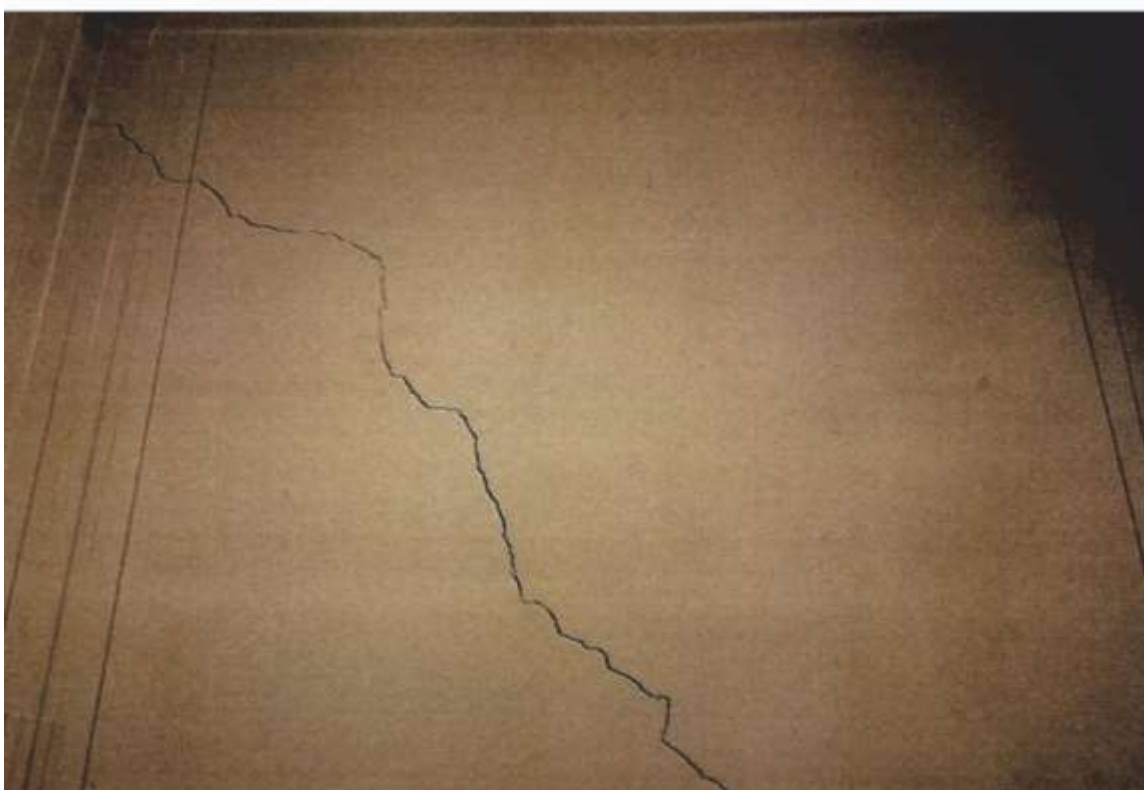
Decyzją z dnia 24 kwietnia 2014 r. PINB dla m.st. Warszawy nakazał właścicielowi, w związku z wystąpieniem bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia w terminie natychmiastowym opróżnienie budynku przy ulicy Koszykowej 49A w Warszawie do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, a także zarządził umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz o zakazie jego użytkowania, jak również zarządził wykonanie doraźnych zabezpieczeń uniemożliwiających dostęp osób trzecich do strefy zagrożonej oraz utrzymywania tych zabezpieczeń w sprawności technicznej do czasu wykonania remontu budynku i doprowadzenia go do poprawnego stanu technicznego. Decyzji powyższej ze względu na występujące zagrożenie życia lub zdrowia ludzi i bezpieczeństwa mienia, na podstawie art. 108 k.p.a., nadano rygor natychmiastowej wykonalności. w uzasadnieniu rzeczonyj decyzji wskazano, że na skutek pism mieszkańców pięciu lokali budynku położonego przy ulicy Koszykowej 49A w Warszawie, dnia 10 marca 2014 r. przeprowadzono wizję w powyższym budynku, w trakcie której stwierdzono, że: budynek jest częściowo zamieszkały, większość lokali stanowią pustostany; budynek jest w złym stanie technicznym, występują liczne zarysowania ścian zewnętrznych, wypadanie cegieł z gzymsów wieńczących; ściana od strony pierwszego podwórza prześwitu bramowego silnie zawilgocona. w dalszej części uzasadnienia podano, że dnia 18 kwietnia 2014 r. inspektor PINB przeprowadził wizję min. w czterech lokalach, w wyniku której stwierdzono, że występuje zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia, dlatego należy w trybie pilnym wykwaterować mieszkańców. Stwierdzono bowiem, że w powyższych lokalach znajdują się: nierówne, zniekształcone podłogi, miejscami zapadnięte; duże zagrzybienie; odparzenia tynków; zarysowania na ścianach konstrukcyjnych z tendencją do powiększania się; liczne skośne zarysowania na stropach, pod podciągami i wzdłuż podciągów. w jednym z lokali ujawniono liczne skośne zarysowania na stropach, w pokoju przy połączeniu z nadprożem

okienny, wokół okien zarysowania poprzeczne; podłoga w przedpokoju z uniesioną terakotą; podłogi w pomieszczeniach popękane, zapadnięte, nierówne; drzwi do pomieszczeń opuszczone, bez możliwości otwarcia; na ścianie w pokoju przy klatce schodowej stwierdzono zarysowanie pionowe przy połączeniu ze ścianą szczytową oraz zarysowanie pionowe z odparzonym tynkiem przy podłodze. Wszystkie powyższe ustalenia świadczyły o uszkodzeniu konstrukcji budynku, co mogło stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców. Z kolei podczas wizji w innym lokalu ustalono, że stropy wskazywały znaczne ugięcia, posadzki były nierówne, trzeszczące, rozwarstwione; przy czym na poddaszu nad lokalem zdjęto szlichtę betonową, co uwidoczniło spróchniałe belki konstrukcyjne stropów; w nadprożach okiennych w pokoju widoczne były pionowe zarysowania przechodzące na ściany. Wobec powyższego, po dokonaniu dnia 18 kwietnia 2014 r. wizji, inspektor PINB stwierdził, że należy pilnie wykwaterować mieszkańców ze względu na zagrożenia, jakie stwarzają ugięte stropy.

Pismem z dnia 9 czerwca 2014 r. część lokatorów budynku położonego przy ul. Koszykowej 49A wniosło do PINB dla m.st. Warszawy o wszczęcie postępowania z art. 163 § 1 pkt 2 k.k. oraz art. 164 § 1 k.k. w uzasadnieniu wskazano, że wobec złego stanu technicznego i zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia mieszkańcy lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Koszykowej 49A w Warszawie wystąpili do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy o dokonanie oceny lokali mieszkalnych w tym budynku. Po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego PINB dla m.st. Warszawy wydał w dniu 25 kwietnia 2014 r. decyzję, na podstawie której min. nakazał w terminie natychmiastowym opróżnienie budynku z ulicy Koszykowej 49A w Warszawie do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Jak wynika z pisma z dnia 9 czerwca 2014 r. wyżej wymienionej decyzji nie wykonano, prowadząc nadal prace budowlane, jak również uprawnionym lokatorom nie zapewniono lokali zamiennych.

W kamienicy przy ul. Poznańskiej 14 remont rozpoczął się z początkiem 2014 r. i nie został ukończony. Prace remontowe zostały przerwane z uwagi na prowadzone przed Komisją postępowanie. Remont prowadzony był w sposób wykraczający poza normalne standardy tych prac. Wyburzano ściany, zrywano podłogi i skuwano tynki w lokalach opuszczonych przez najemców oraz na klatkach schodowych – z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu budowlanego. Hałas i wibracje (drżenie ścian i sufitów) związane z całodniowymi pracami budowlanymi drastycznie zakłócały spokój mieszkańców. Wysokie zapylenie powietrza na klatce schodowej i podwórku, a w konsekwencji także w obrębie mieszkań negatywnie wpływało na stan

zdrowia. Składowanie kontenerów z gruzem i elementów budowlanych w ciągach komunikacyjnych, utrudniało a nawet czasowo uniemożliwiało dostęp do lokali.



Zdjęcie nr 28, pęknięcia ścian

Powyżej opisano mechanizm działania beneficjentów lub ich następców prawnych, którzy pod pozorem przeprowadzania prac remontowych doprowadzali budynki do takiego stanu technicznego, w efekcie którego koniecznym było ich opuszczenie przez dotychczasowych lokatorów. Wydawane przez odpowiednie organy decyzje i polecenia nie były przez nich wykonywane, przez co mieszkańcy lokali komunalnych byli narażeni na niebezpieczeństwo zagrażające ich zdrowiu, a nawet życiu.

1.5.2. Pożary

W wielu reprivatyzowanych kamienicach nad wyraz często dochodziło do pożarów. Nierzadko występowało celowe zaproszenie ognia bądź był on skutkiem nieprawidłowego zabezpieczenia instalacji lub braku dbałości o stan techniczny kamienicy.

Najczęstsze przypadki zaproszenia ogniem odnotowano w kamienicy przy ul. Jagiellońskiej 27. Według informacji uzyskanych od Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej m.st. Warszawy, w budynku znajdującym się pod tym adresem w okresie od dnia 24 maja 2007 r. do dnia 17 czerwca 2018 r. odnotowano aż 8 interwencji Straży Pożarnej związanych z pożarami. w listopadzie 2012 r. miał miejsce największy z nich, po którym mieszkańcy kamienicy odcięci zostali od dostępu do gazu, prądu i bieżącej wody. Przewody kominowe w nieruchomości również nie były drożne, dlatego nie było dopuszczalne korzystanie z pieców kaflowych. Jeden z mieszkańców wskazywał, że w grudniu 2011 r. miał miejsce kolejny pożar, który spowodował zatrucie lokatorów czadem i odłączenie dopływu energii elektrycznej (na okres miesiąca) i gazu (który również w niektórych lokalach nie został przywrócony przed wyprowadzką wszystkich lokatorów z budynku). w 2012 r. doszło do trzech pożarów piwnic. Zdaniem lokatorów, przynajmniej część z tych pożarów wynikała z celowego zaproszenia ognia. w pożarach lokatorzy stracili część swojego dobytku. w sprawie o odszkodowanie ustalono, iż w pożarze jednego z lokali spłonęło wyposażenie mieszkania lokatora oraz jego dokumenty. w pierwszych miesiącach 2012 r. lokatorzy kamienicy przy ul. Jagiellońskiej 27 skierowali w sumie trzy zawiadomienia do prokuratury o podejrzeniu popełnienia przestępstwa, bowiem zarządca budynku przez 2-3 miesiące po pożarze (trzeba mieć przy tym na względzie, że mowa o szczycie okresu zimowego), nie przywrócił we wszystkich lokalach dostępu do gazu i prądu.

W dniu 16 stycznia 2012 r. lokator kamienicy przy ul. Jagiellońskiej 27 złożył zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa, albowiem po pożarze, który miał miejsce w dniu 6 grudnia 2011 r. administratorka budynku, reprezentująca nowego właściciela

kamienicy nie doprowadziła przez prawie dwa miesiące do usunięcia uszkodzeń instalacji elektrycznej i gazowej. Z powodu braku prądu i gazu pokrzywdzony był pozbawiony normalnych warunków zamieszkania, narażony był na straty psychiczne, ciągłe ciemności, brak ogrzewania czy możliwości sporządzenia posiłku i wypoczynku po pracy.

W dniu 16 stycznia 2012 r. również inna lokatorka złożyła zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa, bowiem po pożarze (zdaniem pokrzywdzonej – będącego efektem celowego podłożenia ognia), który miał miejsce 6 grudnia 2011 r., utraciła wraz z matką możliwość zamieszkiwania w lokalu. Po powrocie ze szpitala, w którym przebywały w związku z poważnym zatruciem w trakcie pożaru tlenkiem węgla, okazało się, że odłączone zostały podstawowe media. Pokrzywdzone zostały pozbawione światła i ogrzewania. Administratorka budynku, reprezentująca nabywcę nieruchomości przekonywała lokatorki, że same powinny dokonać napraw instalacji, a następnie obiecywała, że prace naprawcze zostaną wykonane na koszt właściciela. Mimo upływu niemal dwóch miesięcy nie przywrócono dostępu do prądu i gazu.

W dniu 14 lutego 2012 r. kolejna lokatorka złożyła zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa, bowiem po pożarze, który miał miejsce w dniu 6 grudnia 2011 r., utraciła dostęp do paliwa gazowego. Mimo upływu niemal trzech miesięcy nie przywrócono dostępu do gazu. w dniu 17 lutego 2012 r. tożsame zawiadomienie złożyło dwoje innych lokatorów kamienicy przy ul Jagiellońskiej 27.

W wszystkich tych przypadkach odmówiono wszczęcia dochodzenia wobec stwierdzenia, że czyn nie zawiera znamion przestępstwa z art. 191 §1 k.p.k.

W kamienicy na ul. Poznańskiej 14 doszło do dwukrotnego podpalenia piwnic, co wywoływało u lokatorów nieustanny strach o dorobek oraz życie i zdrowie.

Na szczególną uwagę zasługują wydarzenia, jakie miały miejsce przy ul. Dahlberga 5. Dochodziło tam do ostentacyjnego palenia różnego rodzaju przedmiotów, śmieci – zwanego przez lokatorów „*tygodniem piromana*”. Polegało to na rozpalaniu ogniska przez młodego mężczyznę (zamieszkałego w kamienicy już po reprivatyzacji na żądanie współwłaściciela, by uprzykrzyć lokatorom życie), w którym spalano składowane wokół kontenera na śmieci rzeczy: kanapę z piankowymi materacami, opony samochodowe, wannę z winiduru, drabinę, ławkę, grabie, czy też worki ze śmieciami. Do ognia wrzucano wszystko to, co ogień mógł strawić, bez dbania o bezpieczeństwo znajdujących się w pobliżu zabudowań – garaży, altanki ogrodowej, czy pojazdów mechanicznych.

Takie działania wywoływały u lokatorów ogromne poczucie zagrożenia, strach o życie swoje i swoich najbliższych.

1.5.3. Zaczadzenia

Pożary i niedrożność kanałów wentylacyjnych stały się częstą przyczyną zaczadzeń, które w wielu przypadkach skutkowały pobytem lokatorów w szpitalu. w postępowaniu o zadośćuczynienie ustalono, że na skutek silnego zatrucia czadem hospitalizowano lokatora mieszkającego w kamienicy przy ul. Jagiellońskiej 27. Z relacji jednego z lokatorów, wynika, że w nocy 6 grudnia 2011 r. zatruciu czadem uległo aż kilkanaście osób.

Silnego zatrucia czadem doznali również lokatorzy mieszkający w kamienicy przy ul. Dahlberga 5. Brak okresowych przeglądów przewodów kominowych i wentylacyjnych spowodował silne zatrucie tlenkiem węgla najemców mieszkających w jednym z lokali. w grudniu 2010 r. uległa zaczadzeniu kilkusobowa rodzina – u jednego z członków rodziny stwierdzono aż dziesięciokrotne przekroczenie normy tlenu węgla w organizmie, co skutkowało jego hospitalizacją i leczeniem w komorze hiperbarycznej.

Niedrożność i celowe zatykanie kominów miało również miejsce przy ul. Schroegera 72, co opisywała jedna z wnioskodawczyń w złożonym do Komisji wniosku.

Jak wynika z powyższego, na skutek działań beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych lub ich następców prawnych zagrożenie dla zdrowia i życia lokatorów nie było ich wymysłem, lecz stało się jak najbardziej realne, a oni sami bardzo boleśnie odczuli tego skutki.

1.5.4. Hałas, zapylenie

Przeprowadzanie remontów ściśle wiązało się z nieustanym hałasem i zapyleniem, które uniemożliwiały normalne zamieszkiwanie lokatorom zreprivatyzowanych kamienic. Była to jedna z form nacisku na lokatorów, by ci – zniechęceni i wycieńczeni trudnymi warunkami mieszkaniowymi – podjęli szybką decyzję o opuszczeniu swoich lokali. Szczególnie duże zapylenie odnotowano przy ul. Noakowskiego 16. Pył i kurz budowlany unosił się w całej kamienicy i mieszkaniach lokatorów. Jedna z lokatorek wskazywała, że meble i zabawki jej dzieci pokryte były pyłem. Ubrania wymagały częstego prania. Rodzina nierzadko korzystała z pralni. Z powodu ciągłej pracy ciężkiego sprzętu budowlanego w mieszkaniu panował hałas. Małe dzieci nie mogły spać bądź budziły się wyrwane ze snu hukami urządzeń.

Inna lokatorka podnosiła natomiast, że remonty negatywnie odbiły się na jej zdrowiu, a także zdrowiu jej dziecka. Wskazywała, że pył budowlany był przyczyną atopowego zapalenia

skóry dziecka. Ciągłe remonty, a zwłaszcza huk młotów pneumatycznych i prace ciężkich maszyn uniemożliwiały jej dziecku (noworodkowi) spokojny sen. Dziecko stało się nerwowe i płaczliwe.

Głośne prace budowlane nie sprzyjały również zachowaniu dobrego zdrowia lokatorów mieszkających przy ul. Poznańskiej 14. Mieszkaniec lokalu, który był osobą od lat niedosłyszącą, na skutek przeprowadzanego przez lata remontu, narażony był na huk, hałasy i drgania w związku z wyburzaniem ścian w lokalach opuszczonych przez lokatorów. Miało to niewątpliwie wpływ na stan jego zdrowia i doprowadziło do pogorszenia jego słuchu tak dalece, że 2016 r. z osoby niedosłyszącej stał się głuchy.

Inna lokatorka wskazywała, że zapylenie było tak duże, że była przekonana, iż wyburzono ściany w jej mieszkaniu. Pył był tak gęsty i drażniący, że dostała ataku duszności i wezwano do niej karetkę pogotowia.

W sprawie o zadośćuczynienie wnioskodawcy wskazywali, że wyburzanie ścian nośnych i działowych, a także kucie tynku powodowało osadzanie się kurzu i pyłu w całym mieszkaniu.

Hałas panował także w kamienicy przy ul. Hożej 25A i był bardzo uciążliwy dla lokatorów, uniemożliwiał im „normalne” zamieszkiwanie.

Lokatorzy zamieszkujący w kamienicy przy ul. Nowogrodzkiej 6A zgodnie wskazywali, że prowadzony od 2013 r. remont powodował wszechobecny brud, pył i kurz, a ponadto całodzienny uciążliwy hałas (np. praca betoniarek, młotów pneumatycznych). Prace budowlano-remontowe często były prowadzone jeszcze po godzinie 22:00. Zdaniem niektórych lokatorów kamienica przypominała „poligon”. Mieszkańcy zwracali także uwagę na niewłaściwe zabezpieczenie prowadzonych prac, a często wręcz brak takowych (np. rusztowania bez osiatkowania, co umożliwiało dostęp osób postronnych).

Rodzina będąca najemcami lokalu mieszkalnego w budynku położonym przy ulicy Koszykowej 49A w Warszawie pisemnie zgłaszała PINB dla m.st. Warszawy, że mieszkają na terenie budowy, a remontem zostali zaskoczeni i nadal są zaskakiwani kolejnymi niedogodnościami, takimi jak: „*rusztowania na budynku, kucie, brud, kurz, wiercenia, drgania, hałas*”.

Należy mieć na uwadze, że hałas wywoływany pracami ciężkiego sprzętu, młotami pneumatycznymi nie trwał przez tydzień i w określonych godzinach, lecz trwał wiele miesięcy, a nawet lat (np. ul. Noakowskiego 16, ul. Poznańska 14). Odgłosy robót były słyszalne w godzinach nocnych. Uniemożliwiało to jakikolwiek odpoczynek. Pył przedostający się do

mieszkań, unoszący się na korytarzach wpływał niewątpliwie na zdrowie mieszkańców. Część lokatorów to osoby, które z racji wieku bądź stanu zdrowia nie mogły opuszczać swoich mieszkań i były narażone na taką katorgę przez cały okres trwania prac. Trudno to sobie nawet wyobrazić.

Należy wskazać, że dom nie był azylem, w którym można się schronić i odpocząć, lecz klatką, w której wszechobecny hałas, brud i kurz uniemożliwiał normalne funkcjonowanie, do którego ma prawo każdy człowiek.

1.5.5. Zagrożenie mykologiczne i epidemiologiczne

Brak remontów bądź przeprowadzenie go w sposób niekontrolowany i niedbały powodował niszczenie kamienicy oraz lokali mieszkalnych. Korozje rur bądź brak dbałości zarządów budynków o prawidłowy stan technicznych instalacji powodowały przeciekanie wody bądź nieczystości z rur kanalizacyjnych. Nierzadko dochodziło do celowego uszkodzenia rur wodno-kanalizacyjnych, które doprowadzały do zalań mieszkań lokatorów, co zostało szczegółowo opisane w punkcie 4c. Skutkiem tych zalań było zagrzybienie mieszkań lokatorów, co wywoływało alergie bądź inne problemy zdrowotne.

Jak wynika z ustaleń poczynionych przez Komisję niska temperatura, która panowała w budynku przy ul. Skaryszewskiej 11 była przyczyną wysokiego zawilgocenia, do tego stopnia, iż nawet w szafach znajdujących się w zamieszkałych lokalach występowała pleśń.

Zagrzybienie ścian wystąpiło również na ul. Hożej 25 A. Czarny grzyb pojawił się w mieszkaniu jednego z lokatorów. Wnioskodawca relacjonował, że spali na „*śmierdzących stęchlizną łózkach (...) w dresach pod warstwą kocy i kolder*”. Ubrania w szafach zatęchły i były wilgotne.



Zdjęcie nr 29, grzyb

Pojawienie się „czarnego grzyba” zaobserwowali również mieszkańcy kamienicy przy ul. Jagiellońskiej 27. Według jednego z lokatorów kamienicy pojawienie się grzyba przyczyniało się w dużym stopniu do pogorszenia jego stanu zdrowia. Lokatorzy przypisywali również tej okoliczności związek przyczynowo-skutkowy ze śmiercią jednej z osób na chłoniaka – raka płuc.



Zdjęcie nr 30 i 31, grzyb przy otworach okiennych; grzyb na ścianach

Mieszkańcy ul. Koszykowej 49 A, w postępowaniu rozpoznawczym sygnalizowali, że „budynek nie posiada centralnego ogrzewania i pojawiają się kolejne zmiany grzybicze na ścianach w domu”. Jedna z lokatorek skarżyła się na zagrzybienie sufitu i naloty pleśniowe. Pojawienie się zarodników grzybów pleśniowych spowodowało wystąpienie u niej dolegliwości alergicznych.



Zdjęcie nr 32, grzyb

Zagrzybienie ścian i sufitów zaobserwowali w swoich mieszkaniach lokatorzy zamieszkujący kamienicy przy ul. Nowogrodzkiej 6A.

Lokatorzy kamienic wskazywali także na inne niebezpieczeństwa epidemiologiczne i mykologiczne, a mianowicie na zagrożenia, jakie pojawiły się w związku z dzikim siedliskiem gołębi powstałym na strychu kamienicy przy ul. Dahlberga 5.

Niewłaściwe zabezpieczenie budynku, a zwłaszcza okienek dachowych stało się przyczyną powstania dzikiego siedliska gołębi, których ekskrementy stwarzały poważne zagrożenie epidemiologiczne. Nieszczelny dach powodował, że podczas deszczu ekskrementy te wraz z wodą spływały lokatorom do mieszkań. Na realne zagrożenie epidemiologiczne wskazywał jeden z lokatorów w piśmie do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawa. Według niego istnieje uzasadnione podejrzenie, że zaniedbanie zarządcy, tj. powstanie siedliska gołębi spowodowało, że jego ojciec mógł ulec zarażeniu kryptokokozą, chorobą przenoszoną przez gołębie poprzez kontakt z ich ekskrementami. Decyzją administracyjną właściwy organ nadzoru sanitarnego nakazał właścicielom budynku usunięcie odchodów ptasich i zanieczyszczonych przez nie przedmiotów położonych na strychu, a także dokonanie dezynsekcji i dezynfekcji strychu oraz zabezpieczenie go przed ponownym gromadzeniem się na nim odchodów.

Współwłaściciele kamienicy nie zastosowali się jednak do ww. decyzji. Jednym ze współwłaścicieli nieruchomości było m.st. Warszawa (w 4/12 części).

Innym problemem, z jakim zmagali się lokatorzy reprivatyzowanych kamienic to brak zawierania umów na wywóz śmieci i nieczystości, a co się z tym wiąże zaleganie śmieci w kontenerach, na podwórkach czy klatkach schodowych. To również rodziło zagrożenia epidemiologiczne i poważnie zagrażało bezpieczeństwu i zdrowiu lokatorów.

Brak zawarcia umów na wywóz nieczystości przez zarządcę z kontrahentami spowodował, że na ul. Dahlberga 5 w kontenerach i na klatkach schodowych zlegały śmieci. Wobec nie zawarcia umowy z Miejskim Przedsiębiorstwem Oczyszczania w Warszawie przez zarządcę lub któregośkolwiek ze współwłaścicieli nieruchomości, niektórzy lokatorzy sami podpisywali umowy na dostawę mediów czy wywóz nieczystości. Lokatorzy wielokrotnie interweniowali w Straży Miejskiej m.st. Warszawy w związku z brakiem na podwórzu kamienicy pojemników na śmieci i brakiem jakiegokolwiek reakcji zarządcy w tym zakresie. Strażnicy w notatce z interwencji stwierdzili dużą ilość śmieci i nieczystości zalegających na podwórku. Straż Miejska interweniowała również na posesji przy ul. Dahlberga 5 w związku z paleniem śmieci zalegających na podwórzu kamienicy przez młodego mężczyznę

(zamieszkałego w kamienicy już po reprivatyzacji na żądanie współwłaściciel, aby uprzykrzyć lokatorom życie). Strażnicy na miejscu zdarzenia zastali m.in. spalone opony. Spalanie śmieci, plastiku czy gumy powodowało nie tylko wytrącanie się szkodliwych substancji do atmosfery, ale i bezpośrednio zagrażało zdrowiu lokatorów.

Z problemem śmieci borykali się również mieszkańcy kamienicy przy ul. Hożej 25 i ul. Hożej 25A. Wnioskodawcy wskazywali na panujący w kamienicy oraz w podwórku bałagan, walające się śmieci oraz worki, które zalegały na schodach i klatce schodowej. Stan ten dobitnie obrazują zdjęcia, które załączyli wnioskodawcy na poczet materiału dowodowego w sprawie zainicjowanej przed Komisją. Na rozprawie przed Komisją lokator zeznający w charakterze świadka oświadczył, że pod oknami lokatorów stały kontenery pełne śmieci, które nie były opróżniane, gdyż rozwiązano umowę na odbiór nieczystości. Świadek ten zeznawał również, że, gdy nowy właściciel przejął nieruchomość, klatki schodowe były w opłakanym stanie – wyrzucano na nią wszystkie śmieci. Ponadto na klatkach schodowych przebywały stale dwie osoby bezdomne. Świadek zeznał również, że śmieci na podwórku nie były wywożone. Bezpośrednio przed jego mieszkaniem usypywano sterty śmieci.







Zdjęcie nr 33a, 33b, 34a, 34b, śmieci

Również po przejęciu przez nowego właściciela kamienicy przy ul. Nabelaka 9 zaniechano wywożenia śmieci z terenu nieruchomości.

Podobnie sytuacja wyglądała u mieszkańców kamienicy przy ul. Skaryszewskiej 11. Stos gruzu i śmieci powstałych na skutek opróżniania lokali z mebli zalegał na podwórku i sięgał niemal wysokości pierwszego piętra. Jedna z lokatorek tejże kamienicy zeznając w postępowaniu rozpoznawczym podała, że kontener ze śmieciami został ustawiony w bramie wjazdowej w sposób uniemożliwiający wjazd karetki pogotowienia do chorej lokatorki.

Lokator zamieszkujący w kamienicy przy ul. Noakowskiego 16, zeznając na rozprawie przed Komisją w postępowaniu rozpoznawczym również wskazywał na problem śmieci. Informował, że brama do kamienicy została zastawiona kontenerem ze śmieciami. Kontener ten stanowił przeszkodę uniemożliwiającą wjazd i wyjazd lokatorom.

2. Skutki reprivatyzacji (działań i zaniechań beneficjentów decyzji)

2.1. Rozstrój zdrowia

Działania beneficjentów decyzji bądź ich następców prawnych nakierowane na pozbycie się lokatorów często przybierały bardzo dotkliwą formę, co w efekcie prowadziło do rozstroju zdrowia wielu osób. Podwyżki czynszu, zadłużenia, groźba eksmisji, trudne warunki mieszkaniowe wywoływały u lokatorów stres, nerwice, a nawet depresję. Wielu z nich doznało

uszczerbku na zdrowiu wskutek wadliwie prowadzonego remontu bądź trudnych warunków mieszkaniowych.

Na stres i silne przeżycia psychiczne narażeni byli mieszkańcy kamienicy przy ul. Noakowskiego 16. Wielu z nich uważa, iż proces reprivatyzacji i działania beneficjentów decyzji doprowadził do rozstroju ich zdrowia, a nawet do jego utraty. Jedna z lokatorek wskazywała, że od 2004 r. leczy się na nawracającą depresję lękową, a po przejęciu kamienicy jej choroba nasiliła się. Ciągły stres wynikający z poczucia krzywdy spowodowanej utratą mieszkania i świadomość pozostania bezdomną, wpływał negatywnie na jej kondycję psychiczną. Lokatorka relacjonowała, że coraz trudniej było jej wstawać, coraz częściej zdarzało się, że nie była w stanie rano wstać i pójść do pracy. Narastał lęk przed wyjściem z domu. Syndrom bezdomności narastał, pogłębiając jej chorobę. w lipcu 2012 r. nie była w stanie normalnie funkcjonować, mimo przyjmowanych leków antydepresyjnych. Pomimo przebywania na półrocznym zwolnieniu lekarskim stan zdrowia nie poprawiał się, dominowały lęk i poczucie zagrożenia. Po nieudanej próbie samobójczej została skierowana na leczenie na szpitalny oddział psychiatryczny, a następnie kontynuowała leczenie na dziennym oddziale psychiatrycznym. w zaświadczeniu lekarskim o stanie zdrowia wnioskodawczynie – wydanym przez lekarza psychiatrę - odnotowano następujący opis: *„przebieg choroby przewlekły z okresami zaostrzeń i remisji, rokowania, co do całkowitego wyleczenia niekorzystne”*.

Inna lokatorka w swoim wniosku do Komisji wskazywała natomiast, że przez okres 6 lat przeżywała „gehennę”. Sytuacja, w której znalazła się jej rodzina była bardzo stresująca, żyli w ciągłym napięciu, a między małżonkami dochodziło do „spięć”. Kobieta ma uraz psychiczny do chwili obecnej. Nie jest w stanie zbliżyć się czy choćby przejść obok swojego „dawnego domu”. w chwili, kiedy nowi właściciele przejęli kamienicę jej córka miała niespełna 3 miesiące. Na skutek silnego stresu nie mogła karmić noworodka. Wnioskodawczynie wskazała, że trudno im było poradzić sobie z zaistniałą sytuacją. Jak opisuje, nie korzystali z fachowej pomocy psychologa, gdyż *„nie było ich na to stać”*.

Mieszkanka innego lokalu wskazywała, że bała się o swoją przyszłość i o przyszłość swojego nienarodzonego dziecka. Według jej twierdzeń, ciągle nękania podwyżkami czynszu oraz utrudnienia w postaci uciążliwych remontów negatywnie odbiły się na jej zdrowiu, a także na zdrowiu jej dziecka. Na skutek zapylenia mieszkania jej dziecko doznało atopowego zapalenia skóry. Ciągłe remonty uniemożliwiały mu spokojny sen. Dziecko stało się nerwowe i płaczliwe. Ona sama żyła w permanentnym stresie i bała się o *„dach nad głową”*.

W ocenie innego lokatora, działania beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziły jego i mieszkujących wraz z nim członków rodziny do skrajnego załamania nerwowego. Żona jego bardzo źle znosiła tę sytuację i wyprowadziła się wraz z synami, gdyż rodzina obawiała się nawet o własne życie. w niedługim czasie żona wnioskodawcy zachorowała na nowotwór mózgu, a stres i silne przeżycia, jego zdaniem, miały wpływ na rozwój i przebieg choroby.

Na znaczne pogorszenie stanu zdrowia wskazywał również inny mieszkaniec kamienicy przy ul. Noakowskiego 16. w jego ocenie, problemy ze zdrowiem zaobserwował już w 2007 r. Pojawiły się u niego problemy z żołądkiem, pęcherzykiem żółciowym oraz jelitami. Ponadto, zaczął się leczyć na nadciśnienie, cukrzycę, wrzody żołądka oraz arytmie serca. Przeszedł także usunięcie polipów z żołądka, wszczepienie standów, zawał serca i trzy zabiegi angioplastyki. Problemy zdrowotne zaobserwowała również jego żona, która do dziś walczy z nerwicą, lękami, arytmia oraz chorobą wrzodową. Pogorszenie stanu zdrowia nastąpiło u ich córki, która od 10-tego roku życia choruje na epilepsję. Szczególne pogorszenie stanu zdrowia nastąpiło w 2009 r., kiedy to wystąpiły coraz silniejsze napady padaczkowe, co powodowało długotrwałe stany apatii i konieczność zwiększonego nadzoru lekarza neurologa. Rodzina tych lokatorów swoje problemy zdrowotne wiąże z procesem reprivatyzacji.

Inny lokator wskazywał, że sytuacja, w jakiej znalazł się po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej zburzyła wewnętrzny spokój, wywołując stres, rozżalenie i poczucie krzywdy. Trafił on do pogotowia ratunkowego, a następnie na szpitalny oddział kardiologiczny z powodu utrzymującego się od kilkunastu godzin napadu migotania przedsionków. Podobny incydent, trwający godzinę miał miejsce miesiąc wcześniej i ustąpił samoczynnie. Wcześniej nie zdiagnozowano u niego żadnych problemów z sercem. Następnie, po raz kolejny trafił do pogotowia ratunkowego i na oddział kardiologiczny z powodu kolejnego napadu migotania przedsionków. Z uwagi na utrzymujące się zaburzenia kurczliwości serca zalecono dalsze badania w warunkach ambulatoryjnych. Chroniczny stres z powodu rosnących zaległości i wizji utraty mieszkania odbił się negatywnie na zdrowiu psychicznym i fizycznym tego mężczyzny. Nadciśnienie tętnicze oraz migotanie przedsionków uniemożliwiało prawidłowe funkcjonowanie w życiu codziennym, nabierając trwałego charakteru. Z uwagi na pogorszenie stanu zdrowia, ucierpiała prowadzona przez niego działalność gospodarcza.

Rozstroju zdrowia doznali także lokatorzy mieszkający w kamienicy przy ul. Dahlberga 5. Na swoje traumatyczne przeżycia wskazywało jedno z małżeństw. Uporczywe działania beneficjentów, mające na celu pozbycie się lokatorów, codzienne uprzykrzanie życia oraz brak

pomocy i jakiegokolwiek wsparcia doprowadziło małżonków do skrajnego załamania psychicznego. Oboje cierpieli na bezsenność i nerwicę. Ciągły stres, szykany doprowadziły ich do depresji i występowania stanów lękowych. Nadto, tuż przed wigilią, cała rodzina uległa zacczadzeniu. Dla wnioskodawcy skończyło się to pobytem w szpitalu i leczeniem w komorze hiperbarycznej, ponieważ z całej rodziny, to on uległ najsilniejszemu zatruciu. Mężczyzna ten tak opisywał w swoim wniosku do Komisji zmiany chorobowe, które go dotknęły: *„widząc działania bezwzględne kamienicznika i obojętność urzędników Miasta coś we mnie pękło, nastąpiła zmiana w zachowaniu, stałem się nerwowy, pojawiły się bóle głowy, bezsenność, co spowodowało problemy w codziennym życiu. Zmuszony zostałem do zażywania dostępnych leków na stres, uspokojenie nerwów, na bezsenność, aż w końcu musiałem zasięgnąć porady lekarzy specjalistów psychologa, psychiatry”*. Również jego małżonka żyła w ciągłym stresie i napięciu, co spowodowało, że znacznie odbiło się to na zdrowiu.

Podobnie sytuacja wyglądała u lokatorów mieszkających w kamienicy przy ul. Jagiellońskiej 27. Jedna z lokatorek nie mogła pogodzić się z tym, iż *„piekło restrywatyzacji”* – jak to określa wnioskodawczyni – dotknęło jej starszych i schorowanych rodziców. Brak możliwości zapewnienia im na starość spokoju i godnych warunków mieszkaniowych bardzo ją dręczył. w jej ocenie, skutki restrywatyzacji najbardziej odczuła jej matka, która po otrzymaniu wyroku eksmisyjnego doznała udaru i już nigdy nie wróciła do pełnej sprawności. Matka wnioskodawczyni, mimo podeszłego wieku, była osobą bardzo aktywną i udzielała się w walce na rzecz praw lokatorów (udzielała wywiadów radiowych, chodziła do różnych instytucji, pisała pisma). Śmierć matki załamała wnioskodawczynię psychicznie. Z restrywatyzacją wiąże ona również utratę zdrowia przez jej męża, który w celu poprawy sytuacji materialnej, znacznie pogorszonej po podwyżkach czynszu – wyjechał do pracy zarobkowej za granicę. Tam zachorował i zmarł. Z uwagi na trudną sytuację finansową prochy jej męża nie zostały do chwili obecnej ściągnięte do Polski, co lokatorka przeżywa szczególnie boleśnie. Zeznając na rozprawie przez Komisją wnioskodawczyni wprost wskazała, że pogorszenie stanu zdrowia członków rodziny wiąże z restrywatyzacją. Śmierć trojga najbliższych jej osób, groźba eksmisyji, a także brak pomocy spowodowały, że załamała się i nie umiała sobie poradzić z trudną sytuacją. Na skutek silnych przeżyć związanych z procesem restrywatyzacji, po ciężkiej chorobie serca zmarła żona lokatora – wnioskodawcy w sprawie o zadośćuczynienie. Według niego, ciągle nękanie podwyżkami czynszu, zastraszanie, trudne warunki mieszkaniowe przyczyniły się do utraty zdrowia małżonki, która zmarła nagle w wieku 61 lat. Szczególnie dotkliwie skutki restrywatyzacji odczuł także lokator, który był osobą

niepełnosprawną, po amputacji jednej nogi. Wysokie zadłużenie i trudne warunki mieszkaniowe spowodowały, że wnioskodawca nie wytrzymał psychicznie całej sytuacji i wyprowadził się w październiku 2010 r. Po orzeczonej eksmisji wyrokiem z dnia 6 października 2011 r. został bez dachu nad głową i na okres letni przeprowadzał się do domku letniskowego, a zimą zamieszkiwał u córki.

Rozstrój swojego zdrowia fizycznego i psychicznego z reprivatyzacją wiąże również inny lokator budynku przy ul. Jagiellońskiej 27. Uporczywe działania właścicieli kamienicy oraz bardzo trudne warunki mieszkaniowe znacznie pogorszyły stan jego zdrowia, co potwierdzają orzeczenia o stopniu niepełnosprawności wnioskodawcy z dnia 27 lipca 2012 r. oraz dnia 8 września 2014 r. w wyniku pożaru w 2011 r. uległ on silnemu zaccadzeniu, co skutkowało jego pobytem w szpitalu.

U wielu lokatorów mieszkających w kamienicy przy ul. Schroegera 72 rozpoznano depresje, co lokatorzy wiążą wprost z działaniami beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych. Jeden z lokatorów, wskazał, że na skutek działań nowych właścicieli doznał rozstroju zdrowia i od 2013 r. leczy się na nadciśnienie tętnicze. Stres i walka o przetrwanie nasiliły u niego, jak twierdzi, cukrzycę i spowodowały pogorszenie się wzroku. Z kolei inna lokatorka wskazywała, że popadła w depresję i postąpiła u niej choroba Parkinsona. Na skutek działań reprivatyzacyjnych, inna mieszkanka kamienicy leczyła się w Centrum Zdrowia Psychicznego. w jej ocenie, stan głębokiej depresji spowodowany był stresogenną sytuacją mieszkaniową, egzekucją komorniczą i bardzo trudną sytuacją finansową, w której znalazła się jej rodzina po przejęciu kamienicy przez nowych właścicieli.

O rozstroju zdrowia swojej matki, a zwłaszcza o tym, że reprivatyzacja zawładnęła życiem i myślami matki wspomina w swoich zeznaniach w postępowaniu rozpoznawczym mieszkanka kamienicy przy ul Nabelaka 9. Przed Komisją zeznawała tak: *„moja mama była osobą bardzo taką pogodną, bardzo taką fajną i bardzo energiczną (...) I moja mama od 2006, jedyne co jakby ogarnęło jej myślenie, a właściwie musiało ogarnąć to była reprivatyzacja. To były kolejne pisma. To przychodziłam do domu, a ona wyjmowała segregator. Była bardzo taka uporządkowana. Miała wszystko zawsze poukładane. Bardzo dobrze poukładane. I zawsze wchodziłam do niej do domu, to była niedziela, przyjeżdżałam na obiad, a ona pierwsze co to wyjmowała segregator i mówiła "Zobacz..." i pokazywała mi kolejne pismo. I to kolejne pismo było oczywiście podpisane z kopertą, kiedy wpłynęło, potem pismo, które było odpowiedzią na to pismo i ja gdzieś czułam, że ja w tym wszystkim wariuję. Po prostu ja gdzieś, nie wiem, że moja mama, że szłyśmy na spacer do Łazienek i zamiast moja mama patrzeć, nie wiem, jak rośnie jej*

wnuk, jest ciągle w tych przepisach. Że moja mama ode mnie pożycza książki o postawach prawach, które ja miałam na studiach. Uczy się kodeksu cywilnego, uczy się, nie wiem, kodeksu postępowania administracyjnego. Że oczywiście to jest fajne dla starszej pani, która poszerza swoje horyzonty, ale ludzie, przecież ona powinna chodzić ze swoim własnym wnukiem na plac zabaw, nie wiem, do kina, do muzeum, gdziekolwiek. A ona po prostu zaczęła żyć tymi przepisami i pisanie pism i tym co tylko dostanie i czy zaraz dostanie podwyżek, czy zaraz będzie musiała znowu do Sądu iść odpisać na kolejne pismo. To było straszne. To było po prostu straszne. Ja to tak odbieram jako osoba, jako jej córka.”

Na pogorszenie się stanu zdrowia w następstwie wydania decyzji reprivatyzacyjnych wskazuje również lokatorka zajmująca wraz z rodzicami lokal w kamienicy przy ul. Hożej 25A. Zdiagnozowano u niej epilepsję, celiakię, chorobę Hashimoto, tężyczkę, drżenie samoistne, zaburzenia kompulsywno-nerwicowe. w ocenie wnioskodawczynie, na rozwój tych chorób, miał niewątpliwie wpływ przewlekły stres. Wnioskodawczynie wskazała, że rozstroju zdrowia doznali również jej rodzice. Formy nękania, jakie stosowali nowi właściciele kamienicy pogłębiły stan depresyjny jej ojca, który z osoby towarzyskiej stał się pochmurny i zamknięty w sobie. Obniżenie nastroju, stany depresyjne oraz myśli samobójcze pojawiły się również u jej matki. Mimo podjętego leczenia psychiatrycznego i farmakologicznego problemy zdrowotne nie ustały.

Lokatorka kamienicy przy ul. Koszykowej 49A z reprivatyzacją wiąże pogłębienie się depresji i stanów lękowych. Z powodu załamania nerwowego, jakie nastąpiło po jej wyprowadzce, leczyła się na oddziale ośrodka terapii psychiatrycznej.

Jedna z lokatorek zamieszkująca w kamienicy przy ul. Marszałkowskiej 43 relacjonowała natomiast, że z powodu uszkodzenia klepki podłogowej na klatce schodowej doznała złamania kości promieniowej i łokciowej jednej ręki. Wskazywała, że przed reprivatyzacją była osobą bardzo aktywną fizycznie. Obecnie natomiast nie jest już w stanie prowadzić aktywnego trybu życia z powodu pogarszającego się zdrowia psychicznego i fizycznego. Zaprzestała uprawiania sportu, gdyż po wyłączeniu windy zmuszona była dźwigać swój rower po schodach na trzecie piętro, a nie była już osobą sprawną fizycznie.

Do złamania kończyn doszło także u niektórych mieszkańców kamienicy przy ul. Dahlberga 5 w Warszawie. w dniu 14 września 2009 r. w godzinach wieczornych lokatorka tej kamienicy, idąc nieoświetloną, z uwagi na brak prądu, klatką schodową, potknęła się o stopień. Doznała złamania nogi. Następnego dnia rano w celu uzyskania pomocy medycznej udała się na SOR szpitala bródnowskiego. Wnioskodawczynie przebywała na zwolnieniu lekarskim.

Natomiast mieszkanka zajmująca od 46 lat lokal przy ul. Poznańskiej 14 podała, że wypowiedzenie umowy najmu wywołało u niej niebywały stres. Jak sama wskazała: „(...) *poczułam ogromny strach, załamał się mój cały świat. To negatywne uczucie odniosło skutek w postaci nagłego pogorszenia się stanu zdrowia, po przebytym zawale. Podobne przeżycie doznałam gdy dostałam pocztę z sądu... z tytułu zaległości czynszowych*”. Pewnego dnia po powrocie do domu zastała całe mieszkanie tak zapyłone, że była przeświadczona, iż wyburzono ściany jej lokalu. Pod wpływem stresu i zapylenia powietrza doznała silnego ataku duszności i wezwano pogotowie. Przy kolejnym ataku została zatrzymana w szpitalu na okres 5 dni. Zdiagnozowano u niej trzepotanie i migotanie przedsionków. Natężenie prac remontowych w pierwszej połowie 2017 r, sprawiło, że lokatorka po raz kolejny trafiła do szpitala. Stwierdzono u niej pojawienie się wody w płucach i zatrzymano na 5 dni w szpitalu. Migotanie przedsionków nawracało, pomimo przyjmowanych leków. Mimo uzyskania w czerwcu 2017 r. lokalu zastępczego jej stan zdrowia nie poprawił się. Nadal tęskniła za domem przy Poznańskiej 14 i marzyła, by móc do niego wrócić. Zmarła w 2018 r.

Ciągły stres, w jakim żyli małżonkowie zajmujący lokal w kamienicy przy ul. Poznańskiej 14, lokatorzy ci również przypisują reprivatyzacji. Działania następców prawnych decyzji reprivatyzacyjnej i obawa bezdomności powodowały, że niebywały stres nie ustępował. Z uwagi na niewielkie emerytury nie mieli możliwości zakupu mieszkania, a jednocześnie nie mogli otrzymać lokalu z zasobów m.st. Warszawy, gdyż w 2015 r. ich dochody w niewielkim stopniu przekraczały kryterium wskazane w uchwale Rady m.st. Warszawy. Nowa sytuacja wywoływała tak silny stres, że lokatorka nie była w stanie prawidłowo funkcjonować. Nie spała nocami, pojawiły się wcześniej niewystępujące zaburzenia gastryczne oraz problemy z nadciśnieniem tętniczym. Zdiagnozowano u niej zespół jelita drażliwego oraz depresję lękową. Małżonkom, po licznych działaniach, udało się wynająć mieszkanie z zasobów TBS-u. Mimo to stan zdrowia kobiety nie poprawił się. Nadal kontynuowała ona leczenie w poradni zaburzeń snu i stosowała dietę. w grudniu 2017 r. przeszła udar mózgu.

Także wnioskodawczyni w sprawie o zadośćuczynienie wskazywała, że na skutek nieetycznych działań nowych właściciela musiała korzystać z pomocy psychiatrycznej. Cała sytuacja związana z postępowaniem nowych właścicieli spowodowała rozstrój jej zdrowia psychicznego – rozpoznano epizody ciężkiej depresji.

Sytuacja, w jakiej po przejściu kamienicy przy ul. Marszałkowskiej 43 znalazła się jedna z rodzin lokatorów ją zamieszkujących, bardzo mocno wpłynęła na pogorszenie się ich

stanu zdrowia. Ojciec – głowa rodziny – dowiedział się o zreprivatyzowaniu kamienicy pod koniec kwietnia 2011 r. Ta informacja wywołała u niego tak silny stres, iż miesiąc później dostał rozległego zawału serca. Obecnie, leczy się po przebyłym zawale. Dodatkowo pojawiały się u niego inne dolegliwości w postaci reumatoidalnego zapalenia stawów. Posiada orzeczenie o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności. Jego małżonka również doznała długotrwałego stresu. w sierpniu 2017 r. przeszła udaru mózgu, który wpłynął na pogorszenie komfortu jej życia. Obecnie ma problemy z pamięcią, koncentracją, zawroty głowy i zaburzenia widzenia. Ich córka zgłosiła się o pomoc do lekarza psychiatry, rozpoznano u niej nerwicę lękową. Przyjmuje leki na zaburzenia lekowe. Zamykała się w sobie, dopiero podjęte leczenie pomogło jej w powolnym powrocie do normalności. Syn małżonków zaczął zauważać u siebie stany lękowe i depresyjne, a także objawy fizyczne, które miały podłoże psychosomatyczne. Miał problemy gastryczne. Znacząco spadła jego waga ciała, przez okres dwóch lat schudł aż 26 kilogramów. Stwierdzono u niego wrzody jelita cienkiego, grubego oraz dwunastnicy, które to schorzenia były wynikiem stresu. Parokrotnie stracił przytomność i był zabierany przez kartkę pogotowia do szpitala, gdzie stwierdzono niedożywienie, anemię, nerwicę lękową oraz zaburzenia pracy serca, będące wynikiem przewlekłego stresu. Leczył się przez wiele lat, trafił do kliniki z rozpoznaniem nerwicy lękowej i wegetatywnej, wdrożono leczenie silnymi lekami antydepresyjnym.

Jak podaje inna lokatorka, przeżyła ona duży stres związany oddaniem kamienicy nowym właścicielom. Miała depresję, myśli samobójcze, nie potrafiła cieszyć się życiem. Presja, w jakiej żyła po podjęciu przez nowych właścicieli działań wobec lokatorów, pozostawiła trwałe ślady w jej psychice.

Z powyższego wynika, że działania beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych ukierunkowane na pozbycie się lokatorów doprowadzały wielu z nich do rozstroju zdrowia psychicznego i fizycznego. Widmo eksmisji oraz narastające zadłużenie skutkowało wystąpieniem silnego stresu, stanów lękowych, nerwicy czy depresji. Lokatorzy żyli w stanie ciągłego napięcia. Część mieszkańców nie wytrzymała psychicznie tej sytuacji i załamała się. Wielu z nich podjęło leczenie u lekarzy specjalistów bądź leczyło się we własnym zakresie. Część lokatorów kontynuuje leczenie do chwili obecnej.

2.2. Drastyczne pogorszenie sytuacji materialnej

W następstwie przejmowania kamienic przez tzw. „nowych właścicieli” lub beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych dochodziło do drastycznego pogorszenia sytuacji

materialnej wielu lokatorów. Wygórowane, bezpodstawne podwyżki czynszu i opłaty za korzystanie z lokalu doprowadziły mieszkańców do skrajnie trudnej sytuacji finansowej i powstania zadłużeń.

Już pierwsze podwyżki czynszu spowodowały, iż wielu lokatorów nie sprostało wygórowanym opłatom. O pogorszeniu się sytuacji materialnej na skutek podwyżek czynszu mówią wprost lokatorzy kamienicy przy ul. Noakowskiego 16. Jeden z lokatorów wskazywał, że podwyżki czynszu tragicznie wpłynęły na pogorszenie się sytuacji materialnej w jego rodzinie. Po podwyżce czynszu o 500 % cały dochód rodzinny przeznaczano na opłaty czynszowe i spłatę długów z tego tytułu. Na bieżące wydatki nie pozostawało nic. Rodzina była zmuszona podejmować dodatkowe zajęcia zarobkowe i szukać wsparcia finansowego u rodziny.

Podobnie swoją sytuację finansową opisuje inna lokatorka kamienicy przy ul. Noakowskiego 16, dla której podwyżki czynszu stały się poważnym problemem. Obawa przed powstaniem zadłużenia i widmo eksmisji zmusiły jej męża do dodatkowej pracy w godzinach nadliczbowych.

W niektórych rodzinach zamieszkujących przy ul. Noakowskiego 16 pojawiły się zaległości w płaceniu czynszu, których dotąd nigdy nie mieli. w niezwykle trudnym położeniu znalazła się również inna rodzina zamieszkująca w tej kamienicy. Po drastycznej podwyżce czynszu nie byli oni w stanie podołać obowiązkowi uiszczenia prawie o 450 % wyższych opłat. Sytuacja materialna uległa znacznemu pogorszeniu po śmierci żony wnioskodawcy, która nagle zasłabła na ulicy i zmarła. Wnioskodawca pozostał sam z piątką nastoletnich dzieci i narastającym zadłużeniem czynszowym.

Na trudną sytuację materialną spowodowaną podwyżkami czynszu skarżyli się również lokatorzy zamieszkujący w kamienicy przy ul. Jagiellońskiej 27. w trudnej sytuacji życiowej i finansowej, po podwyżkach czynszu, znalazła się w szczególności jedna z rodzin. Mąż wnioskodawczyni zmuszony był do wyjazdu za granicę. Praca za granicą jawiła się jako rozwiązanie problemów finansowych, albowiem po dokonanych podwyżkach czynszu budżet domowy rodziny uległ mocnemu nadszarpięciu.

Pogorszenie sytuacji materialnej odczuli również mieszkańcy kamienicy przy ul. Dahlberga 5. Jeden z lokatorów wskazywał, że z powodu złego stanu zdrowia nie mógł pracować tak jak dotychczas, przez co zmniejszyły się jego dochody uzyskiwane z prowadzonej przez niego działalności gospodarczej.

Podobnie opisują swoją sytuację materialną lokatorzy mieszkający w kamienicy przy ul. Schroegera 72. Pogorszenie się sytuacji finansowej po podwyżce czynszu jednej z rodzin z tej kamienicy i problemy finansowe z tym związane stały się powodem rozwiązania umowy o kształcenie chłopca (członka rodziny), który uczył się w szkole o profilu artystycznym.

W trudnej sytuacji materialnej znalazła się również jedna z lokatorek zamieszkujących w kamienicy przy ul. Koszykowej 49a. By nie popaść w „*spirale zadłużenia*”, dodatkowo pracowała w godzinach nadliczbowych, nawet po 14-ście godzin dziennie.

Wielu lokatorom kamienicy przy ul. Skaryszewskiej 11 również pogorszyła się sytuacja materialna. Mieszkancka jednego z lokali wskazała, że jej sytuacja finansowa diametralnie się zmieniła na jej niekorzyść, albowiem podwyższony czynsz pochłaniał prawie całość jej dochodów. w trudnej sytuacji materialnej po podwyżkach czynszu znalazła się również rodzina uchodźców z kraju objętego działaniami wojennymi, mieszkających w Polsce, której nie było stać na wynajęcie mieszkania na wolnym rynku, co doprowadziło do powstania ich problemów mieszkaniowych i finansowych.

W trudnej sytuacji materialnej, jaka nastąpiła po podwyżce czynszu znalazło się również małżeństwo mieszkające wraz z córką w kamienicy przy ul. Hożej 25A.

W podobnej sytuacji materialnej po przejęciu kamienicy znaleźli się również lokatorzy zamieszkujący przy ul. Nowogrodzkiej 6A. w trudnej sytuacji znalazło się wiele rodzin, o czym zeznawali przed Komisją lokatorzy z tej kamienicy.

Drastyczne obniżenie stopy życiowej nastąpiło również w rodzinie zamieszkałej przy ul. Marszałkowskiej 43. Z powodu złego stanu zdrowia rodzice przestali wykonywać pracę zarobkową. Rodzina ponosiła duże wydatki na leczenie, rehabilitację (dzieci na skutek stresu leczyły się). Dodatkowo powstało zadłużenie czynszowe, które z powodu złej sytuacji finansowej całkowicie zaprzestali regulować. Córka wspominała, że sytuacja finansowa rodziny spowodowała, że musieli wyprzedawać dużo wartościowych rzeczy (narty, buty narciarskie, rowery, biżuterię) Wskazała, że „*wcześniej wiodła dostatnie i beztrudne życie.*”

Sytuacja materialna jednej z lokatorek zamieszkującej w kamienicy przy ul. Poznańskiej 14 także uległa istotnemu pogorszeniu. Aby podołać zobowiązaniu finansowemu wynikającemu z podwyższonego czynszu zaciągnęła pożyczki. Będąc już w wieku emerytalnym, podjęła także dodatkowe zatrudnienie, by poprawić swoją sytuację materialną. Inna lokatorka z tej kamienicy, z uwagi na podwyżki czynszu, również zmuszona była dalej pracować, pomimo przejścia na emeryturę. Kwota czynszu była prawie równa otrzymywanej przez nią emeryturze, co pogorszyło jej sytuację materialną.

Bezprawne podnoszenie przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej lub ich następców prawnych należności czynszowych, niejednokrotnie nawet o kilkaset czy ponad tysiąc procent, powodowały istotne pogorszenie stopy życiowej lokatorów mieszkań komunalnych, którymi z założenia są osoby osiągające i tak niskie dochody. Wpływało to na ich plany życiowe i potęgowało stres.

2.3. Zadłużenie

Wygórowane podwyżki czynszu powodowały, że wielu lokatorów reprivatyzowanych kamienic nie było w stanie uiszczać podwyższonych należności, co prowadziło do powstawania zadłużeń. w wielu przypadkach zadłużenie to skutkowało wystąpieniem na drogę sądową, co zostało opisane szczegółowo w punktach VIII.1.2. i VIII.1.3.

Jedna z lokatorek zamieszkująca w kamienicy przy ul. Noakowskiego 16 wskazała, że uiszczanie wysokiego czynszu obciążyło finansowo jej rodzinę. Posiadała zadłużenie czynszowe w wysokości około 8.000 zł, czego skutkiem było wypowiedzenie jej najmu lokalu. Zadłużenie to spłaciła w całości dzięki wsparciu dalszej rodziny.

U niektórych rodzin pojawiły się zaległości w płaceniu czynszu, których dotąd nigdy nie mieli. Opóźnienia i zaległości w płaceniu czynszu miała również inne rodziny.

Po przejściu przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej kamienicy przy ul. Schroegera 72 czynsz najmu był wielokrotnie podwyższany, co dla wielu lokatorów stało się obowiązkiem nie do udźwignięcia. Wielu z nich nie miało możliwości finansowych, by płacić czynsz w wysokości narzuconej przez nowych właścicieli kamienicy, co powodowało popadanie w „spirale zadłużeń”. Wielu lokatorów żyło w poczuciu zagrożenia, że będą musieli opuścić lokal, w którym mieszkali przez całe życie. Z narastającym zadłużeniem nie radziła sobie jedna z lokatorek, co ostatecznie skutkowało wydaniem wobec niej nakazu zapłaty i następnie wszczęciem egzekucji komorniczej na kwotę 7.002,45 zł.

Na zadłużenie opiewające na kwotę ponad 400.000,00 zł wskazywała z kolei lokatorka w sprawie zainicjowanej przed Komisją. Natomiast zadłużenie innej osoby zajmującej lokal na dzień wypowiedzenia umowy najmu wynosiło 8.593,40 zł i było egzekwowane na drodze sądowej.

Z kolei zadłużenie lokatorów innego lokalu na dzień 31 maja 2010 r. wyniosło 9.314,18 zł, zaś zadłużenie kolejnego lokatora na dzień 31 października 2010 r. wyniosło 12.541,16 zł i było egzekwowane w drodze egzekucji komorniczej.

O rosnącym zadłużeniu lokatorów zamieszkujących w lokalu przy ul. Jagiellońskiej 27 wspomina także pełnomocnik wnioskodawców w sprawie zainicjowanej przed Komisją.

Obawa powstania zadłużenia była jedną z głównych przyczyn podejmowania przez lokatorów decyzji o opuszczeniu zajmowanych lokali w zreprivatyzowanych kamienicach. Nie były to decyzje łatwe, jednakże wielu lokatorów decydowało się opuścić swoje mieszkanie, by uniknąć spirali długów i egzekucji sądowej.

Jeden z lokatorów, podejmując decyzję o opuszczeniu wraz z małżonką i synami lokalu przy ul. Dahlberga 5, kierował się m.in. wysokością czynszu, którego nie był w stanie uiszczać z dochodów, które uzyskiwała jego rodzina.

Wnioskodawczynie w jednej ze spraw, zamieszkująca w kamienicy przy ul. Marszałkowskiej 43 wskazywała, że regulowanie czynszu w podwyższonej wysokości utrudniało zaspokajanie jej podstawowych potrzeb. Zadłużenia uniknęła tylko, dlatego że uzyskała pomoc finansową od syna.

Z kolei małżonkom mającym na utrzymaniu trójkę dzieci w wieku szkolnym, którzy popadli w zadłużenie wytoczono pozew o eksmisję. Aby uniknąć nadmiernego zadłużenia i kosztów procesu wyrazili wolę „dobrowolnego” opuszczenia lokalu położonego w kamienicy przy ul. Noakowskiego 16. w ten sposób chcieli również chronić swoją córkę, która z uwagi na uzyskanie pełnoletności stawiała się, z mocy art. 688¹ k.c., dłużnikiem solidarnym. Zadłużenie lokatorzy ci spłacali przez wiele miesięcy od przeprowadzki.

Z kolei lokatorka zamieszkująca przy ul. Poznańskiej 14, na skutek drastycznych podwyżek stawek czynszu zmuszona została do opłacania czynszu w podwyższonej wysokości. Chcąc sprostać obowiązkowi poświęcała na ten cel praktycznie wszystkie posiadane środki finansowe. Z powodu działań nowych właścicieli, w obawie o swój dalszy los, zmuszona była skorzystać z pomocy prawnika. To natomiast sprawiło, że nie było jej stać na spełnienie innych ciężących na niej w tym czasie zobowiązań. Popadła w zadłużenie z tytułu najmu, co pociągnęło za sobą wypowiedzenie umowy.

Wnioskodawczynie, zamieszkująca w kamienicy przy ul. Nabelaka 9, po śmierci matki zmarłej w tragicznych okolicznościach, kontynuowała spłacanie zadłużenia czynszowego. Warto przy tym zwrócić uwagę, że spłacone zadłużenie dotyczyło jedynie różnicy w czynszu za okres 7 miesięcy i opłat za media za okres 5 miesięcy. Jej matka płaciła bowiem regularnie, co miesiąc czynsz w stawce komunalnej i opłaty za media (zaliczki za media uiszczała do listopada 2008 r., zaprzestała ich opłacania z uwagi na brak ich zwrotu po zamkniętym okresie rozliczeniowym).

Dla wielu mieszkających samotnie osób, jak np. jednej z lokatorek zajmującej lokal przy ul. Poznańskiej 14 opłaty za lokal były niemożliwe do uiszczenia, gdyż przekraczały

uzyskiwane przez nią dochody - już z pierwszą podwyżką czynszu dokonaną po reprivatyzacji. Osoba ta przy dochodach osiąganym z tytułu pobieranej renty z ZUS w wysokości 1.118,36 zł nie była w stanie płacić tak wysokiego czynszu, co spowodowało powstanie zadłużenia.

Dla wielu lokatorów mieszkań komunalnych powstawanie zadłużenia spowodowanego podwyżką czynszu było niezwykle dotkliwe. Nie tylko obniżył się poziom ich życia, ale również – na skutek działań beneficjentów, ich następców prawnych - stawali się dłużnikami z perspektywą wpadania w „spirale zadłużeń”. Bardzo często dotyczyło to osób, które nigdy wcześniej nie miały zaległości w opłatach ani długów. Najemcy lokali stali się przedmiotem szantażu, który zmierzał do skłonienia ich do „dobrowolnego” opuszczenia lokalu mieszkalnego w zamian za umorzenie zaległości czynszowych i wycofanie sprawy sądowej o eksmisję albo kontynuację wymienionych postępowań i konieczność przymusowego opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego oraz uregulowania całej zaległości wraz z odsetkami i kosztami postępowania. Było to więc dla nich szczególnie trudne i stanowiło element presji.

2.4. Utrata domu rodzinnego i konieczność przeprowadzki

W wyniku działań reprivatyzacyjnych wielu lokatorów zostało zmuszonych do opuszczenia swoich mieszkań. Niektórzy ulegali naciskowi nowych właścicieli bądź beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych i wyprowadzali się „dobrowolnie”. Inni zaś godzili się na opuszczenia swoich mieszkań wobec złożonej przez właścicieli obietnicy umorzenia długu. Większość lokatorów została jednak eksmitowana w postępowaniu prowadzonym przez komornika, który prowadził egzekucję w oparciu o tytuł wykonawczy uzyskany w postępowaniu sądowym.

Po przejęciu kamienicy przy ul. Jagiellońskiej 27 lokatorów nachodzono i nagabywano, by wymeldowali córkę, warunkując tym uzyskanie lokalu socjalnego. Ostatecznie jej matka uległa tej presji i dnia 20 listopada 2009 r. wymeldowała wnioskodawczynię. w następstwie orzeczonej eksmisji wnioskodawczyni wraz z matką wyprowadziły się do lokalu socjalnego. Natomiast córka wnioskodawczyni, która również mieszkała w przedmiotowym lokalu musi wynajmować pokój.

Do opuszczenia swoich mieszkań zmuszeni zostali także inni lokatorzy z ulicy Jagiellońskiej 27. Bez przysłowiowego „*dachu nad głową*” pozostał także mieszkaniec tej kamienicy. Jak informował w swoim wniosku kierowanym do Komisji „*latem zamieszkuje w domku letniskowym a zimą u córki*”.

Na utratę domu rodzinnego narażeni byli także lokatorzy zamieszkali w kamienicy przy Al. Niepodległości 151. Jedna z osób zamieszkujących w tej kamienicy we wniosku złożonym do Komisji wskazała, że została zmuszona opuścić zajmowane od 1968 r. mieszkanie. Zamieszkała „kątem” u syna, nie mając innych perspektyw.

Na przeprowadzkę zostali narażeni również mieszkańcy kamienicy przy ul. Noakowskiego 16. Po wydaniu decyzji PINB, stwierdzającej zagrożenie katastrofą budowlaną, jedna z lokatorek wraz z rodziną, w pośpiechu, na dwa tygodnie przed Świętami Bożego Narodzenia przeprowadziła się do lokalu zamiennego o znacznie mniejszej powierzchni i dużo niższym standardzie. w podobnej sytuacji znalazły się także cztery inne rodziny.

Jedna z rodzin zamieszkująca w kamienicy przy ul. Noakowskiego 16 podjęła decyzję o zmianie miejsca zamieszkania z uwagi na warunki panujące w kamienicy, a mianowicie przeprowadzany remont. Rodzina zmuszona została pobierać wodę z kranu na sąsiednim podwórku, a następnie wnosić ją w wiadrach na czwarte piętro kamienicy - po uszkodzonych schodach. w okresie zimowym częste awarie prądu powodowały wyłączenie ogrzewania elektrycznego. Powodowało to znaczny spadek temperatur w mieszkaniu, co miało wpływ na odporność, stan zdrowia mieszkańców. Rodzina nabrała przekonania, iż w takich warunkach niemożliwym będzie w wystarczającym stopniu dbanie o zdrowie jednej z osób chorej na nowotwór.

Dwie rodziny opuściły swoje mieszkania wskutek zagrożenia budowlanego. Ze względu na występujące zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia PINB dla m.st. Warszawy nakazał opróżnić lokale mieszkalne zajmowane w budynku wielorodzinny m.in. przez te rodziny. Nastąpiło to decyzją nadzoru budowlanego - decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Do wyprowadzki z lokalu zajmowanego w kamienicy przy ul. Noakowskiego 20 zmuszona została także jedna z lokatorek, która od urodzenia mieszkała w Warszawie. Z uwagi na brak możliwości płacenia czynszu ustalonego przez nowego właściciela, przymuszona została do opuszczenia mieszkania, w którym spędziła całe życie. Przeprowadziła się do domu letniskowego posadowionego na działce odziedziczonego po rodzicach. Domek wybudowany systemem gospodarczym w latach 60-tych był przystosowany do zamieszkiwania tylko w okresie letnim. Usytuowany pod lasem, w odległości 1 km od innych zabudowań we wsi, do której nie dojeżdżają żadne środki transportu publicznego. Najbliższy przystanek znajduje się we wsi oddalonej 10 km.

Konieczność wyprowadzenia się z mieszkania dotknęła także m.in. jednego z mieszkańców kamienicy przy ul. Lutosławskiego 9 i był to jeden z najbardziej dramatycznych przykładów utraty domu rodzinnego. Właścicielka wraz z mężem dokonali bezprawnej „eksmisji” lokatora - bez tytułu prawnego. Podczas nieobecności lokatora w mieszkaniu, zmieniono zamek w drzwiach wejściowych, uniemożliwiając mu wejście do mieszkania. Meble zostały połamane i wraz z osobistymi rzeczami wyrzucone do śmietnika. Jak podaje mieszkaniec, poprzez zniszczenie zamków, zabiciu ich gwoździami uniemożliwiono mu powrót do mieszkania (po bezprawnej eksmisji). Doprowadziło go to do bezdomności, tułaczki po ludziach, przebywania na klatkach schodowych, pustostanach, co było dla niego ogromnym stresem i niepewnością jutra.



Zdjęcie nr 35, połamane meble

Jedna z lokatorek zamieszkałych przy ul. Skaryszewskiej 11, wskutek drastycznych podwyżek czynszu, zmuszona została do opuszczenia domu w wieku 84 lat. Przy ul. Skaryszewskiej 11 zamieszkiwała od lat pięćdziesiątych. Z mieszkaniem tym były związane jej wspomnienia, tam wychowała dzieci i tam miała przyjaciół – sąsiadów, na pomoc których mogła liczyć. Lokatorka tak opisuje we wniosku „*Trauma, którą przeżyłam odcisnęła na zawsze*

swoje piętno. Nigdy nikomu nie życzę stresu związanego z koniecznością opuszczenia ukochanego, jedyne miejsce, którego żadne inne nie zastąpi.”

Jedno z małżeństw zamieszkujących przy ul. Poznańskiej 14 szczególnie mocno przeżywało konieczność wyprowadzenia się. Nie byli w stanie opłacać czynszu w znacznie podwyższonej stawce, co doprowadziło do postępowania sądowego o eksmisję. Mąż był bardzo schorowany, niepełnosprawny, chorował na Alzheimera, był osobą leżącą po udarze, miał stwierdzoną całkowitą ślepotę. Nie mógł pogodzić się z koniecznością opuszczenia mieszkania w kamienicy, które to miejsce traktował jak dom rodzinny. Wnioskodawczyni, która się nim opiekowała, miała głębokie poczucie winy, iż również z uwagi na stan jego zdrowia, nie mogła mu zapewnić spokojnego życia. Mąż zmarł dwa lata po wyprowadzeniu się z mieszkania przy ul. Poznańskiej 14.

Inna lokatorka zamieszkująca w tej kamienicy od 1971 r. również została zmuszona do przeprowadzki. Kochała swój dom rodzinny i nie chciała go opuszczać, mimo że po reprivatyzacji przebywanie w nim wiązało się z ciągłym pogarszaniem stanu zdrowia. Duszności z powodu zapylenia pyłem budowlanym, choroba serca (trzepotanie i migotanie przedsionków) czy pojawienie się wody w płucach, nie były dla niej tak groźne jak konieczność przeprowadzki. Zmuszona była opuścić zajmowany lokal i przenieść się do lokalu zastępczego. Mimo to wracała do sąsiadów opowiadając o tęsknocie za poprzednim życiem na ul. Poznańskiej 14. Jak pisała we wniosku: *„Gdyby ktoś dzisiaj, zaproponował mój powrót do domu, do mojego domu, nie zastanawiałabym się ani jednej chwili, powrót byłby najszczęśliwszym dniem mojego życia.”*

Osoba zajmująca od 45 lat lokal również została zmuszona do jego opuszczenia. Jej ostatnie lata życia wypełnione były silnym stresem związanym z niepewnością co do dalszego losu i bytu, strachem przed życiem na ulicy. Dla 86-latka eksmisja i konieczność opuszczenia miejsca będącego jedynym domem były przeżyciem szczególnie wstrząsającym. Stanowiło to przyczynę nagłego pogorszenia stanu jego zdrowia, a w konsekwencji doprowadziło do śmierci 9 dni po wyprowadzeniu się.

Swój dom rodzinny zmuszeni byli opuścić mieszkańcy kamienicy przy ul. Schroegera 72, m.in. rodzina wnioskodawcy w sprawie o odszkodowanie i zadośćuczynienie.

Przed koniecznością wyprowadzki stanęła również jedna z lokatorek z kamienicy przy ul. Mokotowskiej 63. Wnioskodawczyni w jednej ze spraw opuściła swój dom rodzinny po 65 latach zamieszkiwania w kamienicy, którą jej rodzina własnymi rękoma odbudowywała

z powojennych gruzów. Przeprowadzając się z 63 m² mieszkania do pokoju o powierzchni 10 m², zmuszona była zostawić meble i cenne, rodzinne pamiątki.

Swoje mieszkania musieli opuścić także lokatorzy zamieszkujący w kamienicy przy ul. Polnej 46.

Wiele osób, które zostały zmuszone do opuszczenia lokali w zreprivatyzowanych kamienicach zajmowało je od wielu lat. Były to między innymi osoby starsze, które chciały dożyć swych dni w miejscu uważanym za dom. Lokatorzy często mieszkali tam od dziecka i tam wychowywali swoje dzieci. Mieszkanie było dla nich miejscem, które znali i kochali. Konieczność przeprowadzki, opuszczenia znanych kątów - domu - nie była decyzją łatwą i niewątpliwie pozostawiła swój ślad w psychice mieszkańców.

2.5. Rozpad więzi rodzinnych i rozdzielanie rodzin

Reprivatyzacja w domach wielu lokatorów reprivatyzowanych kamienic doprowadziła do rozpadu więzi rodzinnych, a także przyczyniła się do rozdzielania członków rodziny. Zadłużenie, widmo eksmisji, trudne warunki mieszkaniowe prowadziły do kumulowania się problemów rodzinnych. Eskalacja konfliktów i problemów była powodem rozpadu nie tylko więzi rodzinnych ale i społecznych.

Jeden z lokatorów kamienicy przy ul. Jagiellońskiej 27 wskazywał wprost, że na skutek reprivatyzacji pogorszyły się jego relacje z żoną. Była żona obwiniała go o to, że był inicjatorem niepotrzebnej zamiany dwóch mieszkań położonych w budynkach przy innych ulicach, na mieszkanie na ul. Jagiellońskiej 27.

Inny lokator z tej kamienicy wskazywał z kolei, że po przejęciu kamienicy i podejmowaniu szeregu uporczywych działań przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych pogorszyły się znacznie jego relacje małżeńskie. Stres i lęk o przyszłość rodziny potęgował napięcia między małżonkami.

Na tle działań związanych z reprivatyzacją oraz w związku z silnym stresem tym spowodowanym w rodzinach dochodziło do nieporozumień, kłótni, awantur.

Jedna z mieszkanek tej kamienicy, zeznając na rozprawie przed Komisją wskazała, że z powodu ciężkiej sytuacji materialnej spowodowanej podwyżkami czynszu, jej mąż zdecydował się na pracę za granicą. Małżonkowie rozdzielili się i byli zmuszeni żyć na odległość. Rozłąka okazała się dla nich tragiczna w skutkach, albowiem jej mąż doznał urazu kręgosłupa, następnie zachorował i zmarł. Ponadto, rodziców wnioskodawczynie nachodzono i żądano by wymeldować ją z zajmowanego przez nią lokalu. Matka wnioskodawczynie uległa tej presji i

wymeldowała córkę, która ostatecznie wyprowadziła się. Wielopokoleniowa rodzina, zamieszkająca wiele lat w jednym mieszkaniu została rozdzielona.

Podobnie reprivatyzacja wpłynęła na relacje małżonków mieszkających w lokalu przy ul. Noakowskiego 16. Wnioskodawczyni wskazywała, że między małżonkami dochodziło do „napięć”. Mąż poświęcał się pracy na rzecz pomocy lokatorom reprivatyzowanych kamienic, dużo czasu spędzał poza domem, więcej pracował, miał mniej czasu dla dzieci, co przekładało się wprost na relacje rodzinne.

Natomiast inny lokator wskazywał, że trudne warunki mieszkaniowe, ustawiczne nękania i stres spowodowały, że jego żona wraz z synami wyprowadzili się z zajmowanego przez nich lokalu, gdyż bali się o własne zdrowie i życie.

Do rozpadu więzi rodzinnych doszło także w innej rodzinie. Jak zeznawała przed Komisją wnioskodawczyni w jednej ze spraw, do czasu przejścia kamienicy ich rodzina była szczęśliwa i kochająca się. Przez sąsiadów i znajomych była stawiana za wzór. Na skutek stresu wywołanego reprivatyzacją i istniejącym stanem rzeczy zmieniły się relacje w rodzinie. Dochodziło do kłótni, nieporozumień, rodzina żyła w ciągłym stresie. Małżeństwo wnioskodawczyni przechodziło kryzys.

Na rozpad więzi rodzinnych, a także sąsiedzkich, wskazywał również jeden z lokatorów zamieszkujący wraz z rodziną w kamienicy przy ul. Dahlberga 5. Na skutek działań podejmowanych przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych jego dzieci wyprowadziły się z rodzinnego domu. Wnioskodawca podawał, że reprivatyzacja doprowadzała do rozpadu więzi między sąsiadami, którzy dotąd żyli z sobą zgodnie i stanowili małą, rodzinną społeczność.

Do rozdzielenia rodzin i więzi społecznych dochodziło również wśród mieszkańców kamienicy przy ul. Skaryszewskiej 11. Represje, jakie pojawiły się po przejściu kamienicy doprowadziły, ostatecznie do rozdzielenia rodziny uchodźców, którzy w Polsce pragnęli znaleźć spokojny dom. Wnioskodawca wskazywał, że jego matka wyprowadziła się do brata, a siostra zamieszkała u znajomej. On sam został w mieszkaniu przy u. Skaryszewskiej 11, gdzie mieszkał w bardzo trudnych warunkach mieszkaniowych, bez ogrzewania i ciepłej wody.

Na pogorszenie się relacji rodzinnych i sąsiedzkich wskazywała także lokatorka zajmująca lokal w kamienicy przy ul. Koszykowej 49 A, która opisywała swoje przeżycia następująco: *„zerwane kontakty międzyludzkie, naderwane relacje rodzinne, utrata miejsca zwanego domem, to dalsze przykre konsekwencje spowodowane moim wykluczeniem, spowodowanym warunkami niezwykle trudnymi”*.

Wiele rodzin zostało rozdzielonych na skutek sądowych orzeczeń o eksmisji, które nie zawsze przyznawały wszystkim członkom rodziny prawo do otrzymania lokalu socjalnego. Tak było w przypadku kilku rodzin, które zostały eksmitowane ze swoich lokali przy ul. Jagiellońskiej 27. Na skutek eksmisji rodzina została rozdzielona, albowiem obie kobiety otrzymały od gminy dwa oddzielne lokale socjalne. Lokal przyznany jednej z rodzin miał zdecydowanie gorszy standard. Również kolejne dwie rodziny w sprawach o odszkodowanie i zadośćuczynienie zostały rozdzielone wskutek reprivatyzacji. Wobec wyroku nakazującego eksmisję małżonkowie otrzymali lokal socjalny, zaś syn lokalu socjalnego nie otrzymał i nie zamieszkał z rodzicami.

Na skutek reprivatyzacji kamienicy przy ul. Poznańskiej 14 rozdzielona została wielopokoleniowa rodzina. w wyroku nakazującym eksmisję część członków rodziny otrzymała lokal socjalny, część otrzymała lokal zamienny. Babka z wnukami otrzymała lokal socjalny, natomiast wobec jej córek takiego uprawnienia nie orzeczono. Wnioskodawca podjął decyzję o zapewnieniu sobie i swojej rodzinie innego lokalu mieszkalnego. Zakupił nowe mieszkanie w związku, z czym poniósł koszty zakupu, remontu i wyposażenia nowego mieszkania na terenie Warszawy. Tak samo postąpiły także dwa małżeństwa, nabywając prawo własności lokalu mieszkalnego przenosząc centrum swojej aktywności życiowej poza Warszawę. Inna lokatorka, osoba w wieku 81 lat, na skutek wypowiedzenia najmu otrzymała od miasta lokal zamienny i musiała opuścić mieszkanie przy ul. Poznańskiej 14, które zajmowała od wielu lat. Nie mogła już liczyć na pomoc dotychczasowych sąsiadów i znajomych z kamienicy.

Małżeństwo, więzi rodzinne, dobro rodziny są prawem chronionym w Konstytucji RP. Reprivatyzacja doprowadziła do sytuacji, w której wielopokoleniowe rodziny, żyjące do tej pory w stabilnych relacjach zostały rozdzielone. Jak widać z powyższych opisów, związki małżeńskie na skutek stresu, problemów finansowych i psychicznych, nieustannych represji ze strony „nowych właścicieli” przeżywały kryzysy lub rozpadały się. Takie są dodatkowe, lecz niezwykle ważne skutki reprivatyzacji.

2.6. Utrudnienia w nauce

Działania beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych lub ich następców prawnych wpływały na niemal wszystkie sfery życia lokatorów. Skutki reprivatyzacji odczuły również dzieci lokatorów reprivatyzowanych kamienic, które pozbawione normalnych warunków

zamieszkiwania nie mogły skupić się na nauce bądź nie mogły jej kontynuować. Niektórzy zostali zmuszeni przerwać naukę w obranych przez siebie szkołach czy uczelniach.

Przykładowo, trudne warunki finansowe oraz rosnące zadłużenie spowodowały, że jeden z lokatorów zamieszkały w kamienicy przy ul. Schroegera 72 zmuszony był zakończyć edukację w Niepublicznym Gimnazjum Aktywności Twórczej. Matka wnioskodawcy rozwiązała umowę o jego dalszą edukację o profilu artystycznym, gdyż nie była ona w stanie finansowo podołać opłatom za kształcenie. Sytuacja ta była spowodowana trudną sytuacją materialną, w jakiej się znalazła jej rodzina po dokonanych podwyżkach czynszu.

Na trudności w nauce spowodowane reprivatyzacją wskazuje również rodzeństwo zamieszkujące w kamienicy przy ul. Noakowskiego 16. Trudne warunki mieszkaniowe, narastające zaległości czynszowe, groźba eksmisji, a także nagła śmierć matki nie sprzyjały edukacji czy rozwijaniu własnych zainteresowań.

Na problemy z nauką, jakie wystąpiły u dzieci wskazuje wnioskodawczyni domagająca się zadośćuczynienia. Wnioskująca podała, że dzieci były załamane sytuacją po reprivatyzacji, nie chciały się uczyć i chodzić do szkoły. Jej córka zaczęła się w nocy moczyć i schudła. Nie zdała dwukrotnie do następnej klasy. Natomiast syn po zmianie szkoły nie chciał uczęszczać do nowej placówki i opuścił się w nauce.

Wydarzenia, które miały miejsce po reprivatyzacji nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 miały wpływ na psychikę i naukę także jednego z małoletnich mieszkańców kamienicy. Chłopiec rozwijał się psychofizycznie w sposób prawidłowy. Po rozpoczęciu nauki w szkole podstawowej uczył się bardzo dobrze, a z przeprowadzonych badań wynikało, iż cechuje go rozwój umysłowy na poziomie powyżej przeciętnej. Kłopoty pojawiły się z chwilą podjęcia prac budowlanych i miały wpływ na psychikę dziecka, a w konsekwencji przełożyły się na trudności w nauce. Pojawiły się specyficzne, zauważalne przez nauczycieli problemy z zachowaniem, rzutujące na jego postępy w uczeniu się. Chłopiec zamykał się w sobie, na zajęciach szkolnych „wylęczał się”. Wprawdzie nie sprawiał kłopotów wychowawczych, ale nie uczestniczył aktywnie w zajęciach lekcyjnych. Rodzice zmuszeni byli korzystać z konsultacji z psychologiem dziecięcym i odpowiedniej terapii. Zgodnie z wytycznymi terapeuty poświęcali dziecku dodatkowy czas oraz uczestniczyli w sesjach z psychologiem szkolnym. Problemu nie dało się całkowicie wyeliminować, gdyż specyficzne stany wylęczania się tego dziecka pojawiają się nadal i w dalszym ciągu mają wpływ na naukę i realizowanie się w grupie.

Reprywatyzacja negatywnie odbiła się na postępach w nauce i planach edukacyjnych dzieci innych wnioskodawców. Z powodu prac budowlanych oraz głośnej pracy windy przewożącej materiały budowlane trudno im było skupić się na nauce. Początkowo dzieci były rozdrażnione, poddenerwowane i rozkojarzone. Dodatkowo, starsze rodzeństwo stresowało się rosnącym czynszem. Decyzja o opuszczeniu lokalu i zaadaptowaniu nowego mieszkania poza Warszawą wiązała się z kolejnymi kosztami, przez co rodzice nie byli w stanie zapewnić im kontynuowania edukacji w wybranych przez dzieci szkołach ani opłacać im dodatkowych lekcji czy korepetycji.

Negatywne emocje związane z utratą domu rodzinnego, najbliższych przyjaciół i znajomych, poczucie niesprawiedliwości społecznej i wykorzystania przez beneficjentów lub ich następców prawnych spowodowały trudności w adaptacji w nowym środowisku szkolnym. Zmiany życiowe odbiły się też na jednym z małoletnich, który nie potrafił zapomnieć doznanych krzywd i odnaleźć się w nowej rzeczywistości. Brak możliwości i czasu na wybór odpowiedniej do zainteresowań szkoły sprawił, że trafił do liceum, gdzie nie był w stanie zaaklimatyzować się, co skutkowało niezaliczeniem klasy.

Jedna z lokatorek z uwagi na zły stan psychiczny i brak możliwości skupienia się na nauce przerwała na rok studia.

W ocenie jednej z lokatorek zamieszkującej w kamienicy przy ul. Hożej 25A, wydanie decyzji reprywatyzacyjnej i podejmowanie w jej następstwie działań przez beneficjentów decyzji zaprzepaściły uzyskanie przez nią międzynarodowego stypendium doktoranckiego. Z powodu trudnej sytuacji finansowej, w jakiej znalazła się jej rodzina, a także z powodu pogarszającego się jej stanu zdrowia (nerwica, choroba Hashimoto, ataki epilepsji) została zmuszona zrezygnować ze studiów doktoranckich. Lokatorka argumentowała, że trudne warunki, w jakich przyszło jej żyć po przejęciu kamienicy nie sprzyjały odbywaniu aplikacji zawodowej. Nadmieniła, że nie jest w stanie podjąć pracy w wyuczonym zawodzie.

Problemy w nauce pojawiły się także u dzieci jednej z rodzin mieszkającej przy ul. Marszałkowskiej 43. Syn przeżywał przewlekły stres objawiający się przede wszystkim somatycznie. Przyczyniało się to do poczucia wyczerpania, smutku, co odbierało mu siły do codziennej aktywności. Przestał wychodzić z domu, unikał kontaktów towarzyskich, miał kłopoty w nauce - maturę zdał z opóźnieniem. Także jego siostra, lecząca się na nerwicę lękową, miała kłopoty w nauce i maturę zdała z opóźnieniem.

Lokatorka kamienicy przy ul. Poznańskiej 14, na skutek zdarzeń zaistniałych w kamienicy żyła w presji i stanie napięcia psychicznego, co skutkowało opóźnieniem

w złożeniu pracy magisterskiej i zakończeniu studiów. Lokatorka wniosowała o przedłużenie terminu do złożenia pracy magisterskiej z uwagi na problemy osobiste, tj. mieszkaniowe i finansowe.

Na kłopoty w nauce wskazywał również inny mieszkaniec tej kamienicy. Życie w nieustannym stresie spowodowało u niego kłopoty i trudności w nauce. w trakcie zwrotu kamienicy był on licealistą. Z uwagi na trudne warunki mieszkaniowe, które wykluczały możliwość odpowiedniego przygotowania się do egzaminu nie zdał egzaminu maturalnego.

Jak widać z przytoczonych powyżej, nielicznych tylko opisów sytuacji, jakie zdarzały się po reprivatyzacji, miała ona ogromny wpływ na życie młodych osób, które dopiero wchodziły w świat, uczyły się i pragnęły zdobyć odpowiednie, czasami upragnione wykształcenie, które jest niezwykle istotne dla dalszego życia. Reprivatyzacja ograniczyła i pozbawiła możliwości rozwoju i zdobycia odpowiedniego zawodu wielu młodych mieszkańców Warszawy.

2.7. Utrudnienia i utrata pracy

Reprivatyzacja wpłynęła na wiele sfer życiowych lokatorów, w tym sferę zawodową. Wielu z lokatorów uważa, że w następstwie wydania decyzji reprivatyzacyjnej, wykonywanie przez nich obowiązków zawodowych doznało uszczerbku bądź ich aktywność zawodowa znacznie zmalała. Stres, liczne postępowania sądowe oraz poczucie beznadziejności sytuacji, w jakiej się znaleźli powodowało, że lokatorzy zaniechali swoje ambicje zawodowe bądź nie byli w stanie pracować w takim wymiarze czasowym jak dotychczas.

Jeden z lokatorów zamieszkujący w kamienicy przy ul. Dahlberga 5 wskazywał, że działania „bezwzględnego kamienicznika” spowodowały pogorszenie się jego stanu zdrowia. co miało wpływ na pracę zawodową, która wymagała spokoju i koncentracji. Wnioskodawca prowadził działalność gospodarczą. Od maja 2017 r. zmuszony był zawiesić tę działalność ze względu na pogorszający się stan zdrowia.

Na utrudnienia w wykonywaniu obowiązków związanych z pracą w redakcji w jednej z gazet wskazywał lokator zamieszkujący przy ul. Asfaltowej 2/3. w jego ocenie brak spokoju, liczne procesy sądowe oraz ciągły stres powodują, że nie jest w stanie realizować powierzonych mu zadań zawodowych.

Na problemy w wykonywaniu pracy wskazywał również jeden z mieszkańców zajmujący lokal w kamienicy przy ul. Jagiellońskiej 27. Wnioskodawca w celu załatwienia

spraw sądowych czy urzędowych związanych z procesem reprivatyzacyjnym zmuszony był za każdym razem brać urlop, co dezorganizowało jego pracę.

Z kolei jedna z lokatorek, zajmująca lokal użytkowy przy ul. Schroegera 72 obawiała się utraty pracy, bowiem prowadziła w tym lokalu działalność od 28 lat. Skarżyła się, że właścicielka przyprowadzała do jej miejsca pracy obce osoby, z którymi głośno rozmawiała o przejęciu lokalu i podpisaniu z nimi umów. Straszenie „*zabiciem deskami*” i wprowadzeniem „*zakazu*” w istotny sposób utrudniały wnioskodawczyni prowadzenie działalności gospodarczej.

Depresja i związany z jej leczeniem półroczny pobyt na oddziale terapii psychiatrycznej uniemożliwiał wykonywanie pracy zarobkowej jednej z lokatorek zamieszkałej przy ul. Koszykowej 49 A. Niesprzyjające warunki mieszkaniowe i długotrwały stres utrudniał jej wykonywanie obowiązków zawodowych. Brak stabilizacji i spokoju uniemożliwiał również wykonywanie obowiązków zawodowych wnioskodawczyni, która wskazywała, że konsekwencją wygórowanych zobowiązań czynszowych było podjęcie dodatkowego zatrudnienia w soboty i w niedziele – po 12 godzin na dobę – w okresie od 2008 r. do końca 2011 r. Ponadto, od maja 2013 r. do chwili obecnej, podejmuje w szpitalu dodatkowe dyżury nocne czternastogodzinne (z piątku na sobotę). Jak wskazuje wnioskodawczyni ta „*nadaktywność zawodowa spowodowana była koniecznością być albo nie być, a nie wyborem poprawiającym komfort mojego życia zawodowego i zdrowia*”.

Wnioskodawczyni zamieszkująca w kamienicy przy ul. Noakowskiego 16, wskazała, że ciągły stres wynikający z poczucia krzywdy spowodowanej utratą mieszkania i świadomości bezdomności wpływał negatywnie na jej kondycję psychiczną. Lokatorka relacjonowała, że coraz trudniej było jej wstawać, coraz częściej zdarzało się, że nie była w stanie rano pójść do pracy. Nie mogła podjąć pracy w wyuczonym zawodzie. Z poczucia bezsilności i beznadziei podjęła pracę jako telemarketer. Stres, w którym żyła lokatorka doprowadził do stanu, w którym przez zapomnienie spóźniła się z opłaceniem koncesji, co w konsekwencji doprowadziło do jej utraty, zakończenia działalności gospodarczej i utraty źródła dochodu. Stres, widmo eksmisji oraz narastające zadłużenie nie sprzyjały również wykonywaniu pracy zawodowej przez innego lokatora, który zmuszony był podjąć pracę w godzinach nadliczbowych, by sprostać wygórowanym stawkom czynszu i nie dopuścić do powstania zadłużeń. Dodatkowo pracował w stowarzyszeniu, co wymagało od niego dużego zaangażowania i poświęcenia czasu, nierzadko kosztem rodziny.

Fakt utrudniania należytego i terminowego wykonywania obowiązków pracowniczych wskutek działań nowych właścicieli kamienicy miał także miejsce w przypadku małżeństwa zamieszkującego w kamienicy przy ul. Noakowskiego 16. Małżonkowie zmuszeni byli korzystać z niezapowiedzianych urlopów. Często spóźniali się do pracy (nieradko przez ustawiony w bramie czy w drzwiach kontener). Jeden z wnioskodawców podaje, że zdarzało to się nader często, natomiast pracodawca był nad wyraz wyrozumiały i nie wyciągnął najgorszych konsekwencji w postaci zwolnienia z pracy, tylko ograniczył się do obniżenia premii i podwyżek.

Stres związany z reprivatyzacją wpłynął także na wykonywanie pracy w jednej z rodzin zamieszkałych przy ul. Marszałkowskiej 43. Osoba z tej rodziny, po przebytym udarze mózgu, przebywała na długotrwałym zwolnieniu lekarskim. w związku ze swoim stanem zdrowia, na mocy porozumienia stron, zakończyła stosunek pracy. Nagła utrata zdrowia spowodowała ograniczenie możliwości zarobkowych także u jej męża. Miesiąc po tym jak dowiedział się o zreprivatyzowaniu kamienicy przebył zawał serca, co również skutkowało koniecznością zakończenia pracy zarobkowej.

Bezprawne podwyżki czynszu, w związku z tym obniżenie stopy życiowej powodowały, że lokatorzy zmuszeni byli do poszukiwania dodatkowych źródeł dochodu, co odbijało się na ich zdrowiu i życiu rodzinnym. Często ogromny stres związany z reprivatyzacją, strach przed przyszłością, niepewność jutra wpływały na stan zdrowia mieszkańców i ich możliwości wykonywania pracy, niejednokrotnie całkowicie ją uniemożliwiając. To z kolei powodowało spadek dochodów i zwiększenie zaległości czynszowych, co był istotne w planach „nowych właścicieli” kamienic i pozwalało im szybciej „pozbyć się” lokatorów.

2.8. Zmiana planów życiowych

Reprivatyzacja nieruchomości warszawskich miała wpływ na życie wielu lokatorów, którzy po zwrocie kamienicy beneficjentom decyzji reprivatyzacyjnych zostali postawieni w nowej, bardzo trudnej, sytuacji faktycznej i prawnej. Mieszkańcy, na skutek działań beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych lub ich następców prawnych, zmuszeni byli zmienić swoje plany życiowe i ułożyć sobie życie w inny sposób, nieradko niezgodnie ze swoją wolą.

Przed podjęciem trudnych życiowych decyzji stanęła rodzina zajmująca mieszkanie przy ul. Noakowskiego 16. Z uwagi na wytoczone przeciwko nim postępowanie o eksmisję, podjęli decyzję o opuszczeniu Warszawy. Jeden z członków rodziny został zmuszony do

zmiany planów edukacyjnych i rezygnacji z wymarzonego technikum. Jego młodszy brat również musiał zmienić szkołę i stracił kontakt z dotychczasowymi kolegami. Opuszczając Warszawę utracili oni, ze względu na odległość, brak środków na dojazdy, możliwość łatwego dostępu do wielu interesujących ich kursów czy warsztatów rozwojowych.

Także inna rodzina opuściła kamienicę przy ul. Noakowskiego 16. Podjęli decyzję o zapewnieniu sobie innych lokali mieszkalnych. Zdecydowali o zaciągnięciu kredytów hipotecznych i zakupie dwóch nieruchomości. Przy czym dzieci wraz z małżonkami wspomogli rodziców i przystąpili do umowy kredytowej jako współkredytobiorcy. Nadto wyprowadzili się poza Warszawę.

Lokatorka zajmująca lokal w kamienicy przy ul. Poznańskiej 14 decyzję o przeprowadzce poza Warszawę podjęła wraz z mężem - z lęku przed bezdomnością. Z obawy, jak podano we wniosku, przed przeznaczeniem wszystkich oszczędności na „rosnący czynsz”, a także z powodu braku pomocy ze strony sądów i prokuratury, rodzina postanowiła jak najszybciej opuścić mieszkanie. Korzystając z pomocy i wsparcia dorosłych dzieci oraz wykorzystując skromne oszczędności, a także środki uzyskane z kredytu, wnioskodawcy zakupili niewielkie używane mieszkanie w małej miejscowości poza Warszawą.

Należy jednak pamiętać, że powyższa rodzina należy do tej nielicznej grupy osób, która przy ewidentnej pomocy rodziny była w stanie sprostać problemowi, nie narażając swe zdrowie. Inni, żyjąc ze skromnych rent i emerytur, wypracowanych w poprzednim ustroju lub z niewielkich dochodów uzyskiwanych z pracy nie mieli takiej możliwości. Jedyne, co im pozostało to tkwić w lokalach, płacąc zdrowiem, a nierzadko również życiem – zanim m.st. Warszawa rozpatrzy ich wnioski o lokal zastępczy.

O utraconej posadzie asystenta – na zasadzie międzynarodowego stypendium doktoranckiego – wspomina również wnioskodawczyni, zajmująca lokal w kamienicy przy ul. Hożej 25A. Z powodu trudnej sytuacji finansowej oraz życiowej, w jakiej znalazła się jej rodzina po przejęciu kamienicy, wnioskodawczyni zmuszona została zrezygnować z rozwijania swojej kariery naukowej. Z tych samych przyczyn nie podjęła pracy w wyuczonym zawodzie adwokata.

Zmiana planów życiowych wskutek reprzywatyzacji dotknęła również małego lokatora zamieszkałego przy ul. Jagiellońskiej 27. Mężczyzna ten w chwili reprzywatyzacji miał 17 lat i był uczniem. Skutki reprzywatyzacji wpłynęły znacząco na jego przyszłe losy. Nastolatek uczęszczał do liceum, planował kontynuację nauki na studiach wyższych. Wówczas jako nastolatek niewiele interesował się losami kamienicy. Sytuacja ta uległa zmianie, gdy ojciec

wnioskodawcy, stresując się przyszłością rodziny, dostał wylewu i nagle zmarł. Po śmierci ojca wnioskodawca przejął na siebie część obowiązków głowy rodziny. Podjął pracę, by dokładać się do bieżącego budżetu domowego. Dochody jego matki nie wystarczały na pokrycie wzrastającego czynszu. Matka, z uwagi na stan zdrowia, nie mogła podjąć dodatkowego zatrudnienia. Małoletni początkowo podjął pracę dorywczą na umowę zlecenie, w planach miał skupić się na nauce. Zarobki z pracy dorywczej okazały się niewystarczające, więc zaniechał nauki, podejmując zatrudnienie na pełen etat.

Plany lokatorów mieszkań w zreprywatyzowanych kamienicach – na skutek działań beneficjentów decyzji reprywatyzacyjnych lub ich następców prawnych – musiały ulec drastycznej korekcie, wpływając w sposób niezwykle istotny na całe ich dalsze życie. Nikt nie był w stanie zmierzyć ani wycenić zawiedzionych nadziei i planów.

2.9. Utrata życia przez osoby najbliższej

Wiele osób, które złożyły do Komisji wnioski o odszkodowanie bądź zadośćuczynienie uważa, że proces reprywatyzacji przyczynił się do śmierci członków ich rodzin lub niektórych lokatorów. Trudne warunki mieszkaniowe, nieustanny stres, niepewność powodowały, że wiele osób nie wytrzymało fizycznie i psychicznie takiej presji. Tak przez najbliższych i sąsiadów oceniana jest śmierć trzech lokatorów. Znana działaczka warszawska zginęła w niewyjaśnionych do tej pory okolicznościach.

Lokatorka zamieszkująca w kamienicy przy ul. Jagiellońskiej 27, uważa, że „*piekło reprywatyzacji*” przyczyniło się do śmierci trojga najbliższych jej osób. w procesie reprywatyzacji straciła ojca, matkę i męża. Najpierw udaru doznał jej ojciec i zmarł w 2009 r. Niedługo po tym jej matka przeszła udar mózgu. Zmarła w 2012 r. Wnioskodawczyni nie mogła pogodzić się z tym, że jej starsi, schorowali rodzice byli narażani na szykany, stres i utratę domu rodzinnego. Nie mogła także pogodzić się z tym, że na obczyźnie zmarł jej mąż, który by ratować dramatyczną sytuację rodzinną wyjechał do pracy.

Lokator zajmujący jeden z lokali w tej kamienicy uważa, że ciągle nękanie psychiczne, podwyżki czynszu i trudne warunki mieszkaniowe spowodowały, że serce jego żony „*nie wytrzymało*” – zmarła w szpitalu, na skutek niewydolności serca.

Również z działaniami „*bezwzględne kamieniczka*” wiąże śmierć swojego ojca lokator zamieszkujący przy ul. Dahlberga 5. w jego ocenie, „*niekompetentny zarządca nieruchomości*” przez swoje zaniedbania przyczynił się do przedwczesnej śmierci ojca.

Rodzina zajmująca lokal przy ul. Noakowskiego 16 uważa, że stres, jakiego doznała jedna osoba z rodziny przyczynił się do jej śmierci. Po otrzymaniu pisma o kolejnej podwyżce czynszu postanowiła pójść do kościoła, by uspokoić nerwy. Niestety, zasłabła na ulicy i zmarła - osieracając piątkę małoletnich dzieci.

O traumatycznych przeżyciach związanych ze śmiercią swojego syna, na rozprawie przed Komisją, opowiadała inna lokatorka. Jej syn, będący zdrowym, silnym mężczyzną zasłabł na peronie kolejowym i mimo akcji reanimacyjnej zmarł. Lokatorka uważa, że jego wrażliwość przegrała z bezwzględными działaniami beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej.

Jedna z lokatorek zamieszkująca lokal przy ul. Nabelaka 9 w swoim wniosku do Komisji wskazywała, że w toku reprivatyzacji straciła rodziców. Najpierw, po ciężkiej chorobie nowotworowej, której rozwój, według wnioskodawczynie, przyspieszyła reprivatyzacja, zmarł ojciec, a następnie, w niewyjaśnionych dotąd okolicznościach zmarła jej matka. Spalone zwłoki matki znaleziono w lesie po Warszawą, a okoliczności jej śmierci do dziś pozostają niewyjaśnione. w swoich zeznaniach lokatorka ta stwierdziła: „(...) *komuś musiała moja mama podpaść (...) dlatego, że człowiek tak nie ginie*”.

Jeden z lokatorów zamieszkały przy ul. Skaryszewskiej 11, jak zeznał, o planowanej reprivatyzacji dowiedział się od ojca beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnej już w 2011 r. Wraz z małżonką i pozostałymi lokatorami przez lata czynnie działał na rzecz ustalenia stanu prawnego kamienicy, możliwości jej reprivatyzacji i dalszych losów lokatorów. Mimo to małżonkowie nie znajdowali zrozumienia i wsparcia u przedstawicieli m.st. Warszawy. Z tych też względów bardzo stresował się zaistniałą sytuacją. Po jednym z takich spotkań zasłabł na podwórzu i upadł. Wezwane pogotowie nie było w stanie mu pomóc. Zmarł zanim m.st. Warszawa wydało decyzję reprivatyzacyjną.

Główny najemca lokalu przy ul. Poznańskiej 14 zmarł w 2016 r., po pięciu latach zmagania z chorobą. Ostatnie swoje lata życia „*chciał obsesyjnie walczyć o mieszkanie, w którym spędził całe życie*”, które po wojnie odremontował jego ojciec i które on sam remontował z własnych oszczędności.

Lokator innego mieszkania zmarł 9 dni po opuszczeniu zajmowanego od 45 lat lokalu. Jego ostatnie lata życia wypełnione były silnym stresem związanym z niepewnością, co do dalszego losu i bytu, strachem przed życiem na ulicy. Dla 86-latka eksmisja i konieczność opuszczenia miejsca będącego jedynym domem były przeżyciem szczególnie wstrząsającym. Stanowiło to, według wnioskodawczynie, przyczynę nagłego pogorszenia stanu zdrowia ojca, a w konsekwencji doprowadziło do śmierci.

U innej lokatorki, na skutek przeżywanego stresu, nastąpiło zaostrzenie objawów choroby Parkinsona, co doprowadziło do utraty możliwości samodzielnego poruszania się. w konsekwencji lokatorka zmarła. Już pierwsza podwyżka czynszu przy ul. Poznańskiej 14 przekroczyła jej świadczenie rentowe. Grożono jej eksmisją i „wyniesieniem z domu w prześcieradłach”. Ostatnie lata żyła w nieustannym lęku o własne życie.

W jednej z rodzin zamieszkałych przy ul. Jagiellońskiej 27, także doszło do tragicznego wydarzenia. Mąż (jednocześnie ojciec) miał problemy zdrowotne. Zmarł w wieku 57 lat, na cztery dni przed rozprawą o ustalenie niezasadności podwyżek czynszu. Mężczyzna dostał wylewu i zapadł w śpiączkę.

Jak wynika z powyższych ocen i relacji osób zajmujących lokale w zreprivatyzowanych kamieniach, sama reprivatyzacja, jak i działania beneficjentów lub ich następców prawnych, wpływały w istotny sposób na pogorszenie ich stanu zdrowia.

3. Reakcje władz m.st. Warszawy na skutki społeczne reprivatyzacji

Władze m.st. Warszawy były wielokrotnie informowane przez różne podmioty, w tym przez osoby fizyczne, organizacje i stowarzyszenia, o negatywnych skutkach społecznych reprivatyzacji. Niestety nie reagowały w ogóle na takie informacje. Dokonywały jedynie działań pozornych, a czasem nawet działały na niekorzyść lokatorów. Osoby zgłaszające nieprawidłowości narażone były na negatywne działania ze stron władz ratusza. Jedna z lokatorek nieruchomości warszawskich na rozprawie przed Komisją zeznała, że podczas postępowań sądowych o eksmisję lokatorów przedstawiciele m.st. Warszawy nie popierali wniosków o przydział tym lokatorom lokali socjalnych. Temat skutków społecznych reprivatyzacji był wielokrotnie podnoszony na posiedzeniach „zespołu koordynującego” powołanego przez Prezydenta m.st. Warszawy, a pomimo to nie podjęto realnych działań na rzecz poprawy sytuacji pokrzywdzonych lokatorów.

Już w listopadzie 2006 r. jeden z posłów Prawa i Sprawiedliwości zorganizował razem z lokatorami przejętej kamienicy przy ul. Noakowskiego 16 konferencję prasową. Poinformował, że nieruchomość ta została zreprivatyzowana przez rodzinę jednej z osób z ratusza, która zaledwie kilka dni po uzyskaniu pozytywnej decyzji zwrotowej sprzedała nieruchomość jednej ze spółek skupującej roszczenia. Konferencję zakłócił szef sztabu kampanii prezydenckiej jednej z kandydatek na prezydenta Warszawy i poinformował, że wszystko odbyło się zgodnie z prawem.

Mieszkańcy reprivatyzowanych nieruchomości (indywidualnie lub w ramach utworzonych organizacji lokatorów np. „Stowarzyszenie Mieszkańców Kamienicy przy ul. Noakowskiego 16”, „Stowarzyszenie Lokatorów Mieszkańców Bielany”) wielokrotnie i bezskutecznie prosili władze m.st. Warszawy o interwencję i pomoc. Nie przynosiły skutku zarówno pisma kierowane do Prezydenta Hanny Gronkiewicz-Waltz, jak i bezpośrednio z nią spotkania.

Jedna z lokatorek zamieszkująca przy ul. Noakowskiego 16 zeznała na rozprawie przed Komisją, że władze Warszawy nie zbadały zasadności przekazania kamienicy osobom niepowołanym oraz negatywnych skutków społecznych. Zastrzeżenia te mieszkańcy zgłosili osobiście w Gminie Warszawa Śródmieście jeszcze w 2006 r., lecz nie żadnej było reakcji. Lokatorka ta podkreśliła, że *„władze Warszawy, a także SKO podległe Premierowi wykazały się całkowitą bezczynnością w związku z postulatami lokatorów”*.

Inny lokator zamieszkujący w lokalu przy ul. Noakowskiego 16 zeznał, że *„powstała w październiku w 2006 r. inicjatywa obywatelska mieszkańców kamienicy przy ul. Noakowskiego 16, przekształcona w lutym 2007 w Stowarzyszenie Mieszkańców Kamienicy przy ul. Noakowskiego 16 od początku swoich działań występowała do wszystkich możliwych urzędów oraz organów władzy samorządowej w celu zwrócenia uwagi na nieprawidłowości, jakie miały miejsce w procesie reprivatyzacji oraz przejęcia kamienicy, jak również jej zarządzania i użytkowania”*. Jednak brak było odpowiedzi na wszelkie pisma kierowane do Prezydenta m.st. Warszawy. Lokator ten wskazał, że Prezydent m.st. Warszawy wielokrotnie unikała bezpośredniego spotkania z przedstawicielami Stowarzyszenia „Szesnastka”. Brak było jakichkolwiek reakcji oraz pomocy lokatorom ze strony m.st. Warszawy. Co prawda ratusz uruchomił specjalny telefon zaufania dla lokatorów, gdzie informacji udzielał jeden z pracowników ratusza, jednak jedyną odpowiedzią, jaką słyszeli od niego mieszkańcy było *„żeby sobie szukali mieszkań, bo miasto nie ma takich możliwości”*.

Z kolei inny lokator zamieszkujący nieruchomość przy ul. Noakowskiego 16, zeznał na rozprawie przed Komisją, że czterokrotnie były podejmowane próby spotkania z Hanną Gronkiewicz-Waltz, jednak po akceptacji terminu miasto odwoływało każde spotkanie. Mieszkańcy w 2006 r. spotkali się natomiast z Burmistrzem Dzielnicy Śródmieście Arturem Brodowskim i zostali poinformowani o pewnych możliwościach pomocy, po spełnieniu odpowiednich warunków. Warunki te były jednak tak skonstruowane, że w praktyce żaden z mieszkańców nie mógł skorzystać z tej pomocy.

Jedna z lokatorek zamieszkujących przy ul. Poznańskiej 14 zeznała przed Komisją, że mieszkańcy zwracali się z prośbą o interwencję do Burmistrzów Warszawy Śródmieścia - Mateusza Siekierskiego i Pawła Suligi, którzy w ich imieniu, pisali do Prezydent Hanny Gronkiewicz-Waltz, jak i do zastępcy prezydenta Jarosława Józwiaka. Jednak na te pisma Prezydent nie udzielił odpowiedzi. Jednocześnie nie było żadnej możliwości by rozmawiać bezpośrednio z przedstawicielem Urzędu m.st. Warszawy.

Jeden z lokatorów zamieszkujący przy ul. Schroegera 72 zeznał na rozprawie przed Komisją, że już po wyjściu na jaw tzw. „afery reprivatyzacyjnej”, napisał do Prezydent, żeby w zaistniałej sytuacji cofnęła swoją decyzję reprivatyzacyjną dotyczącą kamienicy przy ul. Schroegera 72 ze względu na jej negatywne skutki, które dotknęły mieszkańców. w odpowiedzi na powyższe, ww. pismo lokatora zostało skierowane do prokuratury z zarzutem bezpodstawnego oskarżania Prezydent Hanny Gronkiewicz-Waltz.

Jedna z osób zamieszkujących nieruchomość przy ul. Skaryszewskiej 11 wskazała, że po założeniu stowarzyszenia „Piętro Wyżej” i rozpoczęciu działań na rzecz ochrony praw lokatorów zaczęła być zdecydowanie gorzej traktowana przez warszawski ratusz. Jej wcześniejszy wniosek o pomoc mieszkaniową skierowany do miasta został wykreślony z rejestru przez urzędników m.st. Warszawy.

Z kolei lokatorka zamieszkująca w nieruchomości przy ul. Dahlberga 5 zeznała na rozprawie przed Komisją: *„Stanęliśmy przed taką ścianą Miasta, która w ogóle nie chciała z nami rozmawiać. Byliśmy nikim dla nich. Oni uważali, mając 1/3 w kamienicy, że przekazali to M. i to jest jego i on zarządza, miasto nic nie chce. Nie chce ani z nami rozmawiać, ani nam pomóc. Czyli po prostu zostaliśmy sami”*. Wskazała ponadto, że po tym jak odłączono światło na klatce schodowej i złamała nogę, napisała do ratusza o wypadku, a ratusz odesłał jej pismo do nowego zarządcy nieruchomości, który w ogóle się tym nie interesował. Lokatorka miała pretensje do władz ratusza, że pomimo, że m.st. Warszawa miało udział w przejętej kamienicy, nie zrobiło nic żeby pomóc lokatorom, a wręcz przeciwnie. Podczas postępowań sądowych o eksmisję wnioskowało, żeby nie przyznawać nikomu lokalu socjalnego. Wskazała także, że po stronie miasta na pewno była świadomość niezadowolenia z tego, jaka jest sytuacja po reprivatyzacji, gdyż informacje były przekazywane zarówno do władz ratusza jak i innych podmiotów, tj. Prezydenta, Premiera, RPO. w 2007 r. doszło do spotkania lokatorów z ulicy Dahlberga 5 z Prezydent Hanną Gronkiewicz-Waltz, podczas którego przekazano informacje o tragicznej sytuacji lokatorów w szczególności o podwyżkach czynszu, problemach z wyrzucaniem śmieci czy brakiem światła na klatkach schodowych. Jak zeznała świadek,

„lokatorzy byli tak zdesperowani, że chcieli klękać przed Prezydent i błagać ją o pomoc”. Hanna Gronkiewicz-Waltz stwierdziła, że jest jej bardzo przykro *„ale nic się nie da zrobić”.* Lokatorka wskazała, że w 2008 r. Prezydent wydała zarządzenie, że tam gdzie m.st. Warszawa ma mniejszościowe udziały w kamienicach należy je przekazywać prywatnym właścicielom i w ogóle się tym nie zajmować. Miasto zupełnie ignorowało prośby o pomoc. w 2008 r. w kamienicy został zakwaterowany mężczyzna, który miał za zadanie nękać lokatorów, żeby się wyprowadzili ze swoich mieszkań.

Jedna z osób zamieszkująca nieruchomości przy ul. Jagiellońskiej 27 zeznała na rozprawie przed Komisją, że wraz z matką pisała pisma do m.st. Warszawy. Jej matka chodziła osobiście do urzędu miasta, udzieliła nawet wywiadu dla jednej ze stacji radiowych, opisując całą sytuację. Przesyłane były też pisma „zbiorowe” (przez grupy mieszkańców) do Hanny Gronkiewicz-Waltz, w których lokatorzy opisywali sytuację, w szczególności w zakresie podwyżki czynszu, ale odpowiedź ze strony ratusza była negatywna.

Należy zauważyć, że także część urzędników ratusza dostrzegało nieprawidłowości związane z reprivatyzacją i zgłaszało to swoim przełożonym, którzy jednak nie reagowali. Zdarzały się przypadki, że tacy urzędnicy otrzymywali wypowiedzenia umowy o pracę lub nawet dyscyplinarnie zwolnienie. Jedna z osób, która pracowała w BGN zeznała przed Komisją, że w czasie gdy była urzędnikiem ratusza zauważała problemy i nieprawidłowości związane z reprivatyzacją, zgłaszała je przełożonym, którzy jednak twierdzili, że wszystko jest pod kontrolą. Świadek wskazała, że *„Pani Prezydent mówiła, iż panuje nad sytuacją, przeprowadza różnego rodzaju audyty, kontrolę, powoływała się, bodajże w jednej z rozmów na audyt, który miał być przeprowadzony w sprawie nieruchomości Chmielna 70, jednak ja dysponuje pismem dyrektora Biura Prawnego z dnia 6 września 2016 r., które zaprzecza. Żadnego audytu do dnia 29 sierpnia 2016 r. w sprawie Chmielnej nie było”.* Po tym jak ten pracownik stracił zaufanie do urzędu i złożył wypowiedzenie umowy o pracę, otrzymał pocztą zwolnienie dyscyplinarne i miał problemy ze znalezieniem nowej pracy.

Z kolei świadek, pracująca wcześniej w ZGN, zeznała, że dostrzegając pewne problemy związane z reprivatyzacją poruszyła ten temat na spotkaniu w ratuszu: *„I wtedy pan J. R., zresztą nawet tak... no... ja to odebrałam jako niegrzecznie, powiedział, że tak jak jest, to jest wszystko w porządku, żadnych tu zmian nie, koniec kropka i zaczął rozmawiać z Prezydentem Jakubiakiem o czym innym. Wiem, że odniosłam wrażenie, że on nawet wtedy, znaczy mówię o Prezydencie, był taki jakiś... no, jak gdyby skonfundowany, że to w ten sposób się do nas odniósł i już rozmowy nie było. Tak że tak to wyglądało.”* Świadek otrzymała wypowiedzenie umowy

o pracę i dopiero po tym jak wniosła sprawę do sądu, została jej zaproponowana przez m.st. Warszawa ugoda. Zgodnie z jej treścią świadka przywrócono do pracy na dotychczasowych warunkach, z zachowaniem ciągłości pracy.

Także z zeznań byłego Zastępcy Dyrektora BGN wynika, że po konferencji przy ul. Noakowskiego 16 akta tej sprawy nie były analizowane powtórnie w BGN. Natomiast akta te trafiły do Hanny Gronkiewicz-Waltz, jednak z jej strony nie było determinacji do wznowienia tego postępowania. Świadek ten wprost wskazał, że Prezydent na pewno wiedziała o tym, że lokatorzy „*w jakiś sposób cierpią*”. Na pytanie Przewodniczącego Komisji Patryka Jakiego czy Prezydent prosiła Dyrektora BGN o to, żeby spróbować znaleźć jakiś sposób, żeby pomóc tym ludziom, świadek odpowiedział, że nie.

Jak wynika z zeznań innego byłego Zastępcy Dyrektora BGN, byłego Dyrektora BGN oraz byłego Zastępcy Prezydenta m.st. Warszawy, problemy związane z restrytywizacją (w tym ze skutkami społecznymi) były także wielokrotnie zgłaszane (średnio raz na miesiąc od początku restrytywizacji), na posiedzeniach zespołu koordynacyjnego m.st. Warszawy. Zespół został powołany przez Prezydenta m.st. Warszawy zarządzeniem z 2007 r. w jego skład wchodził Prezydent, zastępcy prezydenta, sekretarz, skarbnik przedstawiciel Biura Prawnego oraz dyrektorzy biur zainteresowani wniesieniem tematu pod obrady zespołu. Zespół był ciałem doradczym Prezydenta we wszelkich sprawach, w tym związanych z restrytywizacją. Tworzone tam były wytyczne dla poszczególnych biur, w tym dla BGN. Był Dyrektor BGN wprost zeznał, że jeśli chodzi o sprawy związane z restrytywizacją to „*wiedza Prezydenta była bezpośrednia i ta wiedza nie ulega wątpliwości*”.

Mając powyższe na uwadze, nie ulega wątpliwości, że władze miasta st. Warszawy od początku procesu restrytywizacji wiedziały o jej negatywnych skutkach społecznych, jednakże nie podjęły realnych działań w celu poprawy sytuacji mieszkańców. Miasto ignorowało prośby mieszkańców o pomoc. Jeśli władze podejmowały już jakiegokolwiek działania, to miały one charakter pozorny. Przykładowo, m.st. Warszawa ograniczyło się do stworzenia w 2016 r. 24-stronicowego „Poradnika dla lokatorów zamieszkujących w budynkach zwróconych w trybie dekretu Bieruta”. w poradniku tym opisano zagadnienia prawne związane z restrytywizacją, opisano prawa i obowiązki lokatorów oraz nowych właścicieli według interpretacji ratusza. Poinstruowano mieszkańców, że w sytuacji problemów związanych z ewentualnym naruszeniem ich praw, należy zgłosić sprawę do sądu. Wskazano także instytucje, do których, wg m.st. Warszawy, można zgłaszać się o pomoc. Mieszkańcy zgodnie z tym poradnikiem zgłaszali się do wskazanych tam podmiotów, ale nie uzyskiwali realnej pomocy.

Kolejnym pozornym działaniem m.st. Warszawy było stworzenie specjalnej informacji telefonicznej - „telefon zaufania”, na której informowano mieszkańców, że m.st. Warszawa w żaden sposób nie może im pomóc i proponowano żeby mieszkańcy sami szukali dla siebie mieszkań [wskazane wyżej zeznania jednego z lokatorów zamieszkujących w lokalu przy ul. Noakowskiego 16].

4. Działalność stowarzyszeń i ruchów społecznych

Wydawanie przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji reprivatyzacyjnych i w następstwie tego opisane wyżej działania beneficjentów lub ich następców prawnych, przy braku reakcji na te działania władz miasta, powodowały narastanie konfliktów między beneficjentami decyzji a lokatorami kamienic. Problemy pojawiały się już w momencie przekazania nowym właścicielom administracji kamienic. Brak podstawowych informacji, m.in. o nowych właścicielach, zarządcach, brak okazania dokumentów wykazujących umocowanie osób podających się za administratorów, jak też informacji, komu, na jaki numer rachunku bankowego najemcy mają przekazywać comiesięczny czynsz, interpretowane były przez lokatorów jako tworzenie sytuacji uniemożliwiających wywiązanie się z ich obowiązków. Podwyżki czynszu, dodatkowo brak wiedzy, komu i na jaki rachunek należy go wpłacać, powodowały powstawanie zaległości, a w następstwie tego procesy sądowe o zapłatę, eksmisje (np.: kamienice przy: ul. Marszałkowskiej 43, ul. Poznańskiej 14, ul. Skaryszewskiej 11).

Początkowo lokatorzy obronę swych praw podejmowali samodzielnie lub wraz z sąsiadami. Poszukiwali pomocy w urzędzie miasta (pisma, interwencje osobiste), sądach (wnioski o złożenie opłat czynszowych do depozytów, pozwy o ustalenie). Lokatorzy przekazywali prokuraturze informacje i zebrane dokumenty o poprzednich, przedwojennych właścicielach, stanie budynków po wojnie, ich odbudowie i wątpliwościach co do prawidłowości wstąpienia beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych w miejsce poprzednich właścicieli. Niestety, ich działania nie przynosiły oczekiwanych rezultatów.

Wraz ze wzrostem świadomości prawnej, w celu konsolidacji sił i możliwości bardziej skutecznego dotarcia do najbardziej potrzebujących pomocy, lokatorzy zaczęli tworzyć organizacje społeczne. w ramach ruchów lokatorskich i stowarzyszeń dzielili się swym doświadczeniem i wiedzą z innymi mieszkańcami Warszawy oraz dążyli do uświadomienia władzom Miasta i opinii publicznej eskalacji skutków społecznych, jakie pociąga za sobą nieprawidłowo przygotowana i przeprowadzana reprivatyzacja.

Poniżej opisane zostały działania niektórych tylko ze stowarzyszeń i ruchów lokatorskich, których zadaniem jest m.in. szeroko rozumiana pomoc lokatorom reprivatyzowanych kamienic i zapobieganie tzw. „dzikiej reprivatyzacji”.

W 2004 r. powstało WSL, którego założycielem i aktywnym działaczem była m.in. zmarła później w niewyjaśnionych okolicznościach znana aktywistka warszawska. Stowarzyszenie w 2007 r. zostało zarejestrowane w KRS i skupia osoby zamieszkujące w budynkach zreprivatyzowanych. Jego zadaniem jest działanie:

- w celu ochrony praw i obowiązków lokatorów,
- na rzecz stworzenia prawa uwzględniającego interesy lokatorów,
- samopomocowe, pomagające w szczególności osobom zagrożonym eksmisją i bezdomnością na rzecz wprowadzenia regulacji dotyczących kwestii czynszów korzystnych dla lokatorów,
- na rzecz integracji grup lokatorskich,
- reprezentowanie lokatorów wobec właścicieli i zarządców nieruchomości oraz ich organizacji,
- reprezentowanie lokatorów wobec organów władz centralnych i samorządowych.

Podjęmowane starania Stowarzyszenia mają na celu nagłaśnianie negatywnych konsekwencji obowiązujących przepisów prawa mieszkaniowego, dostarczanie lokatorom informacji na temat sposobów radzenia sobie w przypadku problemów z właścicielami lub administratorami budynków oraz wywieranie presji na rządzących, aby zmodyfikowali swoją politykę i zaczęli dostrzegać problemy większości społeczeństwa. WSL w ramach kampanii realizowało i nadal realizuje (pod zmienioną nazwą) swe cele poprzez: akcje informujące lokatorów o prawie mieszkaniowym, bezpłatne poradnictwo prawne dla osób z problemami mieszkaniowymi, demonstracje i pikety przeciwko polityce mieszkaniowej na szczeblu lokalnym i krajowym, blokady eksmisji, publikacje (broszury, ulotki i książki) na temat sytuacji mieszkaniowej w Polsce i na świecie, zgłaszanie postulatów w zakresie polityki mieszkaniowej do władz lokalnych i krajowych, konferencje i spotkania dyskusyjne na tematy mieszkaniowe, coroczne obchody Międzynarodowego Dnia Lokatora (pierwszy weekend października). Stowarzyszenie wielokrotnie uczestniczyło w protestach związanych z realizacją wyroków eksmisyjnych.

Aktualna nazwa - Warszawskie Stowarzyszenie Lokatorów im. Jolanty B oddaje hołd nieugiętej działaczce, która zginęła w niewyjaśnionych jak dotąd okolicznościach. Dla wszystkich, którzy znali niezującą działaczkę oraz mechanizmy reprivatyzacji, nie budzi

wątpliwości, że zginęła, walcząc o sprawiedliwość i prawo do mieszkania. Jej postawa stała się wzorem do naśladowania i znalazła wielu kontynuatorów.

Według informacji przekazanych Komisji przez Warszawskie Stowarzyszenie Lokatorów im. Jolanty B , stowarzyszenie to ma swoje korzenie w Kampanii Mieszkanie Prawem NIE Towarem, powołanej w grudniu 2004 r. - w odpowiedzi na projekt zmian w ustawie o ochronie praw lokatorów, zmierzających do uwolnienia czynszów w kamienicach prywatnych. Wcześniej ich górna wysokość była ograniczona ustawowo. Jej inicjatorem było warszawskie środowisko lewicowe i anarchistyczne - głównie Lewicowa Alternatywa. Przez cały 2005 r. w ramach Kampanii odbywały się pikety, demonstracje, akcje informacyjne i spotkania, których celem było powstrzymanie tragicznych w skutkach zmian prawnych i pomoc środowiskom lokatorskim w samoorganizacji. Kolejną akcją lokatorską było zorganizowanie rozdawania jedzenia dla bezdomnych, połączone z dystrybucją informacji o coraz większych problemach Polaków z „dachem nad głową”.

W 2006 r. rozpoczęły się spotkania robocze połączone z dyskusjami na temat sytuacji prawnej i możliwych scenariuszy rozwoju reprivatyzacji. Wówczas opracowane zostały postulaty rozwoju mieszkalnictwa komunalnego oraz żądania opracowania ustawy reprivatyzacyjnej. Pojawiły się także pierwsze grupy lokatorów z reprivatyzowanych kamienic, trafiające do Kampanii za pośrednictwem strony internetowej oraz akcji plakatowych. Problem reprivatyzacji był wówczas w Warszawie szerzej nieznanym. Nie omawiano go ani na poziomie dzielnic, ani Rady m.st. Warszawy.

Pierwsze akcje uliczne w obronie praw lokatorów wiązały się z sytuacją mieszkańców kamienicy przy ul. Konduktorskiej 18 na warszawskim Mokotowie, przejętej przez prywatnego właściciela. Podwyżkami czynszów i zastraszaniem usiłował on pozbyć się dotychczasowych lokatorów. Odbył się szereg pikiet pod znajdującym się na tej samej ulicy biurem firmy kamienicznika. Uczestnicy kampanii zapewniali lokatorom pomoc prawną i próbowali prowadzić negocjacje z właścicielem. Był to jeden z pierwszych nagłośnionych przez media przypadków reprivatyzacji kamienic wraz z lokatorami. Dotyczące go artykuły ukazały się w prasie lokalnej i ogólnopolskiej. w wyniku tego zgłosiły się grupy lokatorów jeszcze kilku innych kamienic, wśród których była między innymi lokatorka z kamienicy przy ul. Nabelaka 9.

W październiku 2006 r. po raz pierwszy odbyły się w Polsce obchody Międzynarodowego Dnia Lokatora, organizowane przez Kampanię Mieszkanie Prawem NIE Towarem. Demonstracja lokatorów przeszła spod ówczesnego Ministerstwa Infrastruktury pod

KPRM. Wówczas po raz pierwszy pojawiło się hasło „Lokatorzy to nie towar”, używane do dziś.

W 2006 r. podjęte zostały działania w celu sformalizowania Kampanii. Lokatorzy z reprivatyzowanych kamienic zaproponowali założenie stowarzyszenia. w kwietniu 2007 r. odbyło się spotkanie założycielskie lokatorów z reprivatyzowanych kamienic położonych przy ulicach: Nabelaka 9, Krakowskie Przedmieście 35, Dahlberga 5, na którym zaproponowano nazwę WSL. Formalna rejestracja zakończyła się dnia 26 października 2007 r., jednak już wcześniej podjęte zostały działania pod szyldem WSL. Należały do nich akcje w obronie lokatorów kolejnych kamienic, w tym przy ul. Nabelaka 9. Stowarzyszenie wystosowało też list do wszystkich parlamentarzystów, pytając o ich zdanie dotyczące sytuacji lokatorów reprivatyzowanych kamienic oraz polityki mieszkaniowej. Odzew był znikomy i ograniczył się do kilku interpelacji poselskich.

Od początku, pomimo zainteresowania ze strony lokalnych struktur różnych partii, WSL przyjęło zasadę bezpartyjności i nieangażowania się w międzypartyjne rozgrywki. Założeniem było, iż stowarzyszenie nie będzie popierać żadnych ugrupowań zarówno w wyborach samorządowych jak i parlamentarnych. Podjęto natomiast współpracę z Wolnym Związkiem Zawodowym Sierpień 80, a następnie Komitetem Pomocy i Obrony Represjonowanych Pracowników. w jego ramach starano się zorganizować grupę roboczą do spraw polityki mieszkaniowej, jednak brak zainteresowania ze strony innych organizacji oraz późniejsze upartyjnienie Komitetu spowodowały, że projekt ten upadł.

W 2007 r. WSL po raz pierwszy wystąpiło podczas sesji Rady m.st. Warszawy w trakcie dyskusji nad: „Wieloletnim program gospodarowania mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy na lata 2008-2012”. Był to jeden z pierwszych przypadków poruszenia podczas sesji Rady Miasta kwestii reprivatyzacji. Stowarzyszenie skrytykowało plan oraz zbyt rygorystyczne kryteria przyznawania lokali komunalnych.

W 2007 r. odbyła się też konferencja lokatorska oraz demonstracja z okazji Międzynarodowego Dnia Lokatora. Zorganizowano wystawę plenerową przedstawiającą sytuację lokatorów z reprivatyzowanych kamienic.

W kwietniu 2008 r. lokatorzy czterech zreprivatyzowanych kamienic warszawskich położonych przy ul.: Nabelaka 9, Krakowskiego Przedmieścia 35, Dahlberga 5 i J. Dąbrowskiego 18 złożyli do Prokuratury Okręgowej doniesienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa - działania zorganizowanej grupy przestępczej - mając podejrzenie oszustw przy odzyskiwaniu kamienic będących własnością m.st. Warszawy przez spadkobierców byłych

właścicieli, a następnie przy odzyskiwaniu lokali ww. kamienicach od najemców, tj. o czyn z art. 286 § 1 k.k. oraz podejrzenie posłużenia się sfałszowanymi pełnomocnictwami, tj. o czyn z art. 270 § 1 k.k.

W 2008 r. działania stowarzyszenia były kontynuowane. w kwietniu 2008 r. lokatorzy z reprivatyzowanych kamienic wystosowali list otwarty do Prezydenta m.st. Warszawy Hanny Gronkiewicz-Waltz. Pisali w nim: *„Jesteśmy lokatorami mieszkań, które wyrokami sądowymi lub w wyniku postępowania administracyjnego zwrócono przedwojennym właścicielom lub ich spadkobiercom i natychmiast je odsprzedano wraz z nami. Wielu z nas odbudowywało Warszawę, a dziś stoi na skraju bezdomności. Zostaliśmy potraktowani przedmiotowo i przekazywani z rąk do rąk bez informowania nas o tym. Państwo wyraziło zgodę, byśmy byli towarem, a także pozwoliło na haniebnny handel nami.”*

Wobec braku reakcji na list, w czerwcu 2008 r. WSL zorganizowało happening Centrum Wypędzanych Lokatorów. Brało także udział w protestach związkowych pod hasłami obrony praw lokatorów. w czerwcu 2008 r. WSL protestowało przeciwko zaostreniu kryteriów przyznawania mieszkań komunalnych i podwyżkom czynszów w zasobie komunalnym, sięgającym kilkuset procent. Podwyżki zostały wówczas zablokowane, ponieważ nie zgodziła się na nie Rada Miasta. w 2008 r. przedstawiciele WSL brali też udział w blokadach eksmisji i pikietach organizowanych przez powstającą wówczas Kancelarię Sprawiedliwości Społecznej Piotra Ikonowicza.

W styczniu 2009 r. WSL zorganizowało udaną blokadę eksmisji lokatorów z jednej z reprivatyzowanych kamienic - przy ul. Nowy Świat 66. w marcu odbyła się konferencja *„Kwestia mieszkaniowa i ruchy lokatorskie w dobie globalizacji”*, zorganizowana we współpracy między innymi z Ogólnopolskim Związkiem Zawodowym Inicjatywa Pracownicza. w kwietniu 2009 r. odbyła się pikieta WSL pod Sejmem RP, na której domagano się między innymi powstrzymania reprivatyzacji kamienic z lokatorami, a także wprowadzenia ustawy reprivatyzacyjnej. Do zebranych wyszedł jeden z posłów SLD (obecnie PO) i obiecał pomoc. Z obietnicy tej nigdy się nie wywiązał.

W 2009 r. zaczęły się bardziej intensywne działania przedstawicieli WSL podczas sesji Rady Miasta, w tym pierwsze protesty polegające na próbach przerwania obrad. Było to związane z planowanymi podwyżkami czynszów w zasobach komunalnych. Doszło do dyskusji z ówczesnym wiceprezydentem m.st. Warszawy Andrzejem Jakubiakiem, który błędnie poinformował Radnych, podając błędne kryteria dochodowe uprawniające mieszkańców do starania się o mieszkania komunalne. Postawa wiceprezydenta spowodowała

kolejną akcją, odwiedziły przedstawiciele WSL oraz powstającego wówczas Komitetu Obrony Lokatorów, dalej „KOL”, w gabinecie wiceprezydenta i przekazanie mu wizerunku Pinokia. Podczas jednej z sesji Rady Miasta WSL zorganizowało happening, wypuszczając balony z nazwiskami radnych, którzy poparli podwyżki czynszów.

W 2009 r. nasiliły się protesty na warszawskiej Pradze Północ. Doszło wówczas między innymi do blokowania ulic, w którym brali udział lokatorzy z WSL oraz KOL. Odbyły się też blokady eksmisji, między innymi w kamienicy przy ul. Oboźnej 7 - lokatora eksmitowano do kotłowni. Lokator ten wkrótce zmarł.

W 2010 r. odbyło się Walne Zebranie WSL, na którym przyjęto program stowarzyszenia oraz postulaty dotyczące polityki mieszkaniowej. W 2010 r. WSL uczestniczyło w próbie stworzenia sieci organizacji lokatorskich z całego kraju. Odbyła się wspólna konferencja oraz demonstracja z postulatami zmiany polityki mieszkaniowej władz. Inicjatywa sieci grup lokatorskich nie została jednak rozwinięta w kolejnych latach. Wkrótce potem lokatorzy przerwali obrady sesji Rady Miasta, domagając się zwołania sesji nadzwyczajnej poświęconej polityce mieszkaniowej. Do złożenia wniosku o przeprowadzenie sesji zmuszono radnych dopiero, gdy doszło do przepychanek z wezwaną na salę obrad strażą miejską. Wówczas też rozpoczęła działalność Strona Społeczna - współtworzona między innymi przez WSL - sieć grup społecznych i lokatorskich, mająca walczyć o zmianę polityki mieszkaniowej i powstrzymanie reprivatyzacji. Jednym z jej liderów był lokator nieruchomości warszawskiej walczący przed sądem o odszkodowanie za reprivatyzację kamienicy, w której zamieszkiwał. Strona Społeczna wzięła aktywny udział w sesji nadzwyczajnej Rady Miasta. Przeprowadziła również kampanię informacyjną o reprivatyzacji. W 2010 r. temat ten zaczął trafiać do głównych mediów. Pojawiły się także pierwsze doniesienia o osobach skupujących roszczenia i o czyścicielach kamienic.

W odpowiedzi warszawski ratusz zorganizował WSM, które oficjalnie były platformą do prowadzenia rozmów na temat polityki mieszkaniowej. Pierwsze rozmowy w ramach WSM zbiegły się z obchodami Międzynarodowego Dnia Lokatora. W latach 2010-2011 odbyło się kilkanaście spotkań WSM, jednak - ze względu na przyjętą przez ratusz formułę oraz brak formalnego umocowania spotkań - nie przyniosły one żadnego rozwiązania.

Dnia 1 marca 2011 r. doszło do bestialskiego zabójstwa założycielki WSL. Walcząca ze znanym czyścicielem kamienic działaczka WSL zaginęła, a jej spalone ciało znaleziono w jednym z lasów pod Warszawą. Komenda Rejonowa Policji w Warszawie oraz Prokuratura Rejonowa podjęły działania, przyjmując, że mają do czynienia z samobójstwem, co wywołało

serię protestów. Już kilka dni po zabójstwie odbyła się demonstracja lokatorska na Pradze Północ. Podczas kolejnej sesji Rady Miasta, gdy radni nie chcieli podjąć tematu reprivatyzacji ani udzielić głosu przedstawicielom lokatorów, doszło do przepychanek ze strażą miejską. Lokatorzy wkroczyli na część sali obrad przeznaczoną dla radnych Miasta i przez własny sprzęt nagłaśniający wygłosili swoje postulaty. w maju 2011 r. rozpoczął się cykl spotkań organizacji lokatorskich z przedstawicielami Ministerstwa Budownictwa, w tym z ówczesnym ministrem Budownictwa. WSL i inne grupy opowiadały się przeciwko zmianom w prawie ułatwiającym eksmisje oraz wprowadzeniu, na proponowanych przez stronę rządową, możliwości zawierania czasowych umów najmu na lokale komunalne. Plany zmian prawnych spowodowały kilka demonstracji w Warszawie. Organizacje lokatorskie przedstawiły wówczas wspólne stanowisko w sprawie problemu eksmisji na bruk i zmian w ustawie.

W 2011 r. WSL dotarło również do informacji, że władze Warszawy nie wiedzą, ile dokładnie nieruchomości zostało zreprivatyzowanych. Do mediów wyciekł dokument zawierający listę kamienic mogących być objętymi roszczeniami reprivatyzacyjnymi. Ratusz od tej pory zdecydował się na publikowanie spisu na stronach urzędu miasta, co oznaczało spełnienie jednego z postulatów ruchu lokatorskiego.

Od 2011 r. rozpoczyna się współpraca WSL z anarchistycznym kolektywem Syrena. Stowarzyszenie przeniosło się do nowej siedziby w zajętej przez kolektyw Syrena kamienicy przy ul. Wilczej 30, gdzie rozpoczęły się cotygodniowe dyżury prawne dla lokatorów. Wówczas powstały też teksty poradników prawnych i inne materiały informacyjne dla lokatorów z reprivatyzowanych kamienic.

W lipcu 2011 r. zorganizowany został przez środowiska lokatorskie happening „Imieniny Pani Hani” z okazji imienin Prezydenta Hanny Gronkiewicz-Waltz. Nawiązane zostały kontakty z organizacjami lokatorskimi z Gdańska. w sierpniu 2011 r. przedstawiciele WSL wzięli udział w konferencji lokatorskiej oraz marszu pustych garnków, które odbyły się w Gdańsku. w listopadzie WSL brało udział w kolejnych udanych blokadach eksmisji z mieszkań komunalnych – w tym osób z dziećmi.

W 2012 r. WSL występowało kilkakrotnie na sesjach Rady Dzielnicy Wola w sprawie lokatorów z kamienicy przy ul. Dahlberga 5, przejętej między innymi przez znanego w Warszawie handlarza roszczeń. Zorganizowany został protest przeciwko niedopuszczaniu do głosu Strony Społecznej.

W kwietniu 2012 r. WSL było wśród organizacji biorących udział w protestach przeciwko nielegalnej eksmisji squatu Elba, znajdującego się przy ul. Elbląskiej.

Przedstawiciele organizacji brali udział w blokadzie eksmisji oraz późniejszych demonstracjach. w maju 2012 r. odbyła się akcja „*Odyskujemy miasto*”, plenerowa akcja informacyjna, pokazy filmów, a także okupacja części skweru przy Krakowskim Przedmieściu. Odbyła się wówczas pikiet lokatorska, a także dyskusja o polityce mieszkaniowej. w czerwcu 2012 r. członkowie WSL wzięli udział w akcji „*Chleba zamiast igrzysk*”, odbywającej się w Poznaniu – w związku z turniejem EURO 2012. Zwracano uwagę na fakt, iż miasta, które organizują turniej, dokonują jednocześnie eksmisji lokatorów. w Warszawie zorganizowane zostały również akcje ulotkowe skierowane do gości przyjeżdżających na EURO 2012.

Dnia 5 września 2012 r. odbyła się eksmisja przy ul. Hożej 1 w Warszawie. Z reprivatyzowanej kamienicy została wyrzucona niepełnosprawna lokatorka. Policja rozbiła współorganizowaną przez stowarzyszenie blokadę. Prezes stowarzyszenia za udział w niej stanął przed sądem, został jednak uniewinniony.

Rozpoczęły się też prace nad projektem monitoringu miejskiej polityki mieszkaniowej, realizowanego we współpracy z Fundacją Batorego, a polegającego na sprawdzeniu jak wygląda sytuacja mieszkaniowa w poszczególnych dzielnicach. w październiku 2012 r. została zorganizowana konferencja „*Polityka mieszkaniowa z perspektywy lokatorskiej*”, podczas której zaprezentowano wyniki pierwszego etapu monitoringu.

W 2012 r. stworzono okrągły stół mieszkaniowy pod patronatem Wiceprezydenta m.st. Warszawy Michała Olszewskiego w zakresie mieszkalnictwa, reprivatyzacji i wykluczenia społecznego. w latach 2012-2015 odbyło się kilkanaście spotkań z udziałem przedstawicieli BGN oraz Biura Polityki Lokalowej. Spotkania te nie przyniosły żadnego rozwiązania problemów lokatorów z lokali komunalnych ani ze zreprivatyzowanych kamienic.

W 2013 r. WSL nawiązało kontakty z poznańskimi środowiskami lokatorskimi, w tym z Wielkopolskim Stowarzyszeniem Lokatorów. w Poznaniu powstał też album duetu Kopyt/Kowalski pt. „kir”, zawierający piosenkę: „Kto zabił Jolanę Brzeską?”.

W marcu 2013 r., w rocznicę śmierci znanej warszawskiej działaczki przed Prokuraturą Generalną w Warszawie odbyła się pikiet lokatorska. Miała ona miejsce wkrótce po tym, gdy biegli orzekli, że wbrew wcześniejszej tezie o samobójstwie, działaczka lokatorska została zamordowana, jednak sprawę zawieszono z braku dowodów.

W 2014 r. WSL zgłosiła do budżetu partycypacyjnego m.st. Warszawa projekt zorganizowania poradnictwa prawnego dla lokatorów z reprivatyzowanych kamienic, który został odrzucony przez zajmujących się przyjmowaniem wniosków urzędników. w październiku 2014 r. miał miejsce kolejny protest podczas sesji Rady m.st. Warszawy.

W 2016 r. zrzeszeni w WSL podjęli uchwałę w sprawie nadania stowarzyszeniu imienia założycielki WSL, ikony ruchu lokatorskiego - Warszawskie Stowarzyszenie Lokatorów im. Jolanty B . w listopadzie 2016 r. decyzją Rady Miasta skierowi u zbiegu ulic Zakrzewskiej i Siwickiej na warszawskim Mokotowie nadano nazwę: Skwer Jolanty Brzeskiej.

W 2016 r., na wniosek organizacji lokatorskich, powołano Komisję Dialogu Społecznego do spraw zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu lokatorów przy Biurze Polityki Lokalowej oraz Komisję Dialogu Społecznego do spraw ochrony praw lokatorów zamieszkałych w budynkach zwracanych lub zwróconych byłym właścicielom lub ich następcom prawnym oraz w budynkach prywatnych zarządzanych przez jednostki organizacyjne m.st. Warszawy przy BSD.

Jak wynika z informacji uzyskanych od członków WLS, działając w ramach Warszawskiego Stowarzyszenia Lokatorów im. Jolanty B , nagłaśniane były negatywne konsekwencje obowiązujących przepisów prawa mieszkaniowego, dostarczano lokatorom informacji na temat sposobów radzenia sobie w przypadku problemów z właścicielami lub administratorami kamienic. WSL wywierało też presję na rządzących, aby zmodyfikowali swoją politykę i zaczęli dostrzegać problemy większości społeczeństwa.

Stowarzyszenie łączy w sobie działalność społeczną i polityczną. Stara się zarówno pomagać osobom z problemami mieszkaniowymi, jak i działać na rzecz zmian polityki mieszkaniowej. Zdaniem WSL, problemu mieszkaniowego w Polsce nie można rozwiązać ograniczając się tylko do jednego z tych typów działalności - realna zmiana wymaga zarówno pomocy w indywidualnych przypadkach, jak i przemodelowania polityki społecznej w kraju.

Stowarzyszenie Mieszkańców Kamienicy przy ulicy Noakowskiego 16 pn. „Szesnastka”, zostało założone i formalnie zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym, jako kontynuacja założonej i zarejestrowanej w roku 2006 w Urzędzie Dzielnicy Warszawa Śródmieście Samorządowej Inicjatywy Obywatelskiej „Samorząd Domu przy ul. Noakowskiego 16”. Pierwszym Prezesem Stowarzyszenia został wybrany jeden z lokatorów tej nieruchomości, który pełnił swą funkcję przez dwa lata.

Cele działalności Stowarzyszenia zostały wskazane w statucie:

1. integracja społeczna mieszkańców i podnajemców kamienic,
2. ochrona lokatorów wynikająca z obowiązującego prawa i stosunku najmu,
3. wspieranie przedsięwzięć zwiększających bezpieczeństwo mieszkańców i lokali,
4. ochrona kamienicy przed degradacją i dewastacją,
5. podniesienie kultury współmieszkania i estetyki kamienicy,

6. ochrona zabytkowego charakteru kamienicy i pielęgnowanie jej historii,
7. reprezentowanie interesów lokatorów wobec właściciela kamienicy,
8. wspomaganie lokalnych inicjatyw mieszkańców,
9. wspieranie działań zwiększających udział lokatorów w zarządzaniu kamienicą,
10. reprezentowanie członków stowarzyszenia w kwestiach dotyczących modernizacji kamienicy lub zmiany przeznaczenia lokali,
11. zgłaszanie inicjatyw ustawodawczych w zakresie prawa lokalowego,
12. zmniejszenie hałasu i ilości spalin w kamienicy i w jej sąsiedztwie.

Jednakże celem nadrzędnym, niewpisanym do statutu, były działania ukierunkowane na zdobycie dowodów i podważenie wydanej decyzji zwrotowej nieruchomości.

Członkowie Stowarzyszenia, jeszcze przed formalnym ukonstytuowaniem organizacji, podejmowali szereg działań w kierunku pozyskania i zgromadzenia dokumentów świadczących o bezprawnym charakterze procesu przejęcia oraz późniejszej reprivatyzacji budynku położonego przy ulicy Noakowskiego 16. Działania te były niezwykle utrudnione, biorąc pod uwagę fakt, iż mieszkańców zaangażowanych w sprawę, a podejmujących próby kontaktów z urzędami państwowymi oraz samorządowymi każdego szczebla, traktowano jako osoby postronne i nie posiadające interesu prawnego w pozyskiwaniu stosownych informacji oraz dokumentów. Sytuacja uległa nieco zmianie po porozumieniu ze Wspólnotą Mieszkaniową właścicieli mieszkań w kamienicy przy ulicy Noakowskiego 12, która to w ramach wspólnych działań udzieliła niektórym członkom Stowarzyszenia „Szesnastka” pełnomocnictw pozwalających na działania we wspólnym interesie prawnym, otwierając tym samym dostęp do urzędów, dokumentów i archiwów państwowych.

Jednocześnie z tymi działaniami Zarząd Stowarzyszenia „Szesnastka” dokonał wielu wystąpień pisemnych w oparciu o rosnące zasoby dokumentów świadczących o przestępczym charakterze pozyskania kamienicy oraz wynikającego z powyższego przekonania o wydaniu decyzji zwrotowej w oparciu o niewłaściwe przesłanki. Były to między innymi wystąpienia do:

- Prezydenta m.st. Warszawy Hanny Gronkiewicz-Waltz dwukrotnie w 2007 r., oba wystąpienia pozostały bez udzielenia jakiegokolwiek odpowiedzi,

- ówczesnego Burmistrza dzielnicy Warszawa Śródmieście Wojciecha Bartelskiego w 2007 r., w udzielonej odpowiedzi zapewniał, iż proces zwrotu nastąpił zgodnie z literą prawa,

- Prokuratury Rejonowej z powiadomieniem o możliwości popełnienia przestępstwa, pierwsze wystąpienie oddalono, natomiast drugie po skutecznym zaskarżeniu do sądu decyzji o umorzeniu postępowania podjęto i umorzono je ponownie,

- CBA w 2007 r. złożone zostało powiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa, CBA nie zainteresowało się, po wymianie kilku pism i dostarczeniu przez Stowarzyszenie „Szesnastka” żądanych dokumentów postępowanie zostało zaniechane w 2008 r.,

- Kancelarii Prezydenta RP Lecha Kaczyńskiego w 2007 r., co spowodowało wystąpienie tejże do ówczesnego p.o. Dyrektora BGN, który pisemnie poinformował mieszkańców kamienicy, iż proces zwrotu nieruchomości na rzecz spadkobierców przebiegał w sposób właściwy i nie istnieją żadne przesłanki mogące podważać zasadność wydania decyzji zwrotowej,

- Biura RPO w 2007 r. - informacja w sprawie nieprawidłowości związanych z przestępczym charakterem pozyskania budynku, nieuzasadnionym wystąpieniem o zwrot nieruchomości oraz sytuacji mieszkańców po przekazaniu budynku nowemu właścicielowi – pismo pozostało bez odpowiedzi,

- w 2008 r. z zaskarżeniem wydanej decyzji zwrotowej do SKO w Warszawie - za pośrednictwem upoważnionego radcy prawnego, które w świetle przytaczanych argumentów zostało uznane za bezskuteczne i oddalone, natomiast zaskarżenie stanowiska SKO do WSA w Warszawie zostało odrzucone z powodu drobnego błędu proceduralnego,

- do Prokuratury Apelacyjnej w Warszawie w 2008 r. - w związku z decyzją SKO w Warszawie; Prokuratura Apelacyjna przekazała postępowanie do Prokuratury Okręgowej w Warszawie, która to wystąpiła do SKO o ponowne zajęcie stanowiska w świetle zgromadzonych przez Stowarzyszenie dokumentów; SKO odrzuciło stanowisko Prokuratury Okręgowej, jak również późniejsze ponowne wystąpienie Prokuratury Okręgowej stanowiące zaskarżenie tej decyzji SKO,

- od 2007 r. wystąpienia do PINB w Warszawie, zarówno przez Stowarzyszenie, jak i indywidualnie przez mieszkańców, w przypadkach incydentalnych, mających związek z zakresem prowadzenia prac budowlanych bez wymaganych prawem zgłoszeń, często bez wydanych zezwoleń oraz prowadzenia prac budowlanych w zakresie odbiegającym od faktycznie dokonanych zgłoszeń do Wydziału Architektury Dzielnicy Warszawa - Śródmieście, a także sposobu przeprowadzania działań remontowych w sposób zagrażający zdrowiu i życiu mieszkańców oraz osób postronnych, znajdujących się na terenie nieruchomości; zgłoszenia dotyczyły również uciążliwego sposobu prowadzenia prac remontowych z użyciem ciężkiego sprzętu do późnych godzin nocnych oraz szkód powstających w mieniu lokatorów, związanych z niejednokrotnie takim sposobem

prowadzenia prac, aby te szkody wywołać; wystąpienia do PINB w Warszawie najczęściej pozostawały bez odpowiedzi, bądź kontaktowano się z pełnomocnikiem nowych właścicieli i Wspólnoty Mieszkaniowej – radcą prawnym. Mieszkańcy, jak również Stowarzyszenie, nie byli stroną, takie było stanowisko PINB, które było niezmiennie do początku 2011 r. Uległo ono diametralnej zmianie po wystąpieniu Stowarzyszenia za pośrednictwem jednej z kancelarii adwokackich do Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego w Warszawie w roku 2011 r. Organ ten objął nadzorem działania PINB w Warszawie, co spowodowało, iż wyniki przeprowadzanych kontroli odzwierciedlały stan rzeczywisty nieruchomości,

- w latach 2007-2009 podjęte zostały wystąpienia do redakcji ogólnokrajowych i lokalnych gazet, które poskutkowały ukazaniem się dużych artykułów związanych z reprivatyzacją nieruchomości oraz sytuacją mieszkańców po przejęciu budynku przez nowego właściciela,

- w 2008 r. wyemitowana została pierwsza część reportażu zrealizowanego przez regionalny oddział telewizji publicznej w Warszawie z udziałem Prezesa Stowarzyszenia, który przedstawiał historię nieruchomości od czasów przedwojennych, w trakcie działań wojennych oraz historię przejęcia i późniejszych nieprawidłowości dokonywanych przez „właścicieli” nieruchomości. Do zapowiedzianej emisji drugiej części reportażu z udziałem przedstawiciela m.st. Warszawy nie doszło, a w oficjalnym komunikacie jako powód podano sprzeciw ratusza, jaki wpłynął do redakcji tej telewizji po emisji pierwszej części programu,

- w latach 2007-2012 wielokrotnie występowano telefonicznie do Policji z prośbami o uzasadnione interwencje związane z przypadkami naruszania prawa oraz wydarzeniami stwarzającymi zagrożenie dla życia i mienia mieszkańców oraz osób postronnych, jakie miały miejsce na terenie nieruchomości. Za prawidłowy i skuteczny przebieg interwencji Stowarzyszenie złożyło podziękowania w formie listu pochwalnego na ręce ówczesnego Komendanta śródmiejskiej jednostki Policji,

- w 2010 r. Stowarzyszenie „Szesnastka” wystąpiło do konserwatora zabytków z postulatem wpisania kamienicy do rejestru zabytków - znaczącym osiągnięciem było doprowadzenie do wpisania kamienicy przy ul. Noakowskiego 16 do rejestru zabytków,

- w 2012 r. doszło do wspólnego wystąpienia do prokuratury: mieszkających jeszcze w nieruchomości członków Stowarzyszenia „Szesnastka”, komendy policji oraz PINB, w związku ze stwierdzonymi poważnymi naruszeniami u.p.b. oraz innych przepisów prawa - mając na uwadze ochronę zdrowia, życia i mienia lokatorów nieruchomości przy ulicy Noakowskiego 16. Postępowanie w tej sprawie toczy się od 2012 r. do chwili obecnej.

Dwukrotnie Prokuratura Rejonowa próbowała umorzyć postępowanie, ale po zaskarzeniu do Sądu postępowanie podejmowano ponownie. Akt oskarżenia miał być przekazany do SR Warszawa-Śródmieście w Warszawie w październiku 2018 r., ale prowadzący sprawę prokurator zdecydował o powołaniu jeszcze jednego biegłego w celu sporządzenia ekspertyzy, która na chwilę obecną jeszcze nie została sporządzona,

- w latach 2007-2010 przygotowane zostały przez indywidualnie działających członków Stowarzyszenia odpowiednio udokumentowane wystąpienia do kilku posłów na Sejm RP – niestety nie odniosły one żadnego skutku, mimo zadeklarowanych wcześniej obietnic.

W 2007 r. Zarząd Stowarzyszenia „Szesnastka” zainicjował współpracę z WSL, a także powstałym nieco później KOL. Uczestnictwo we wspólnych manifestacjach pozostawiono członkom Stowarzyszenia „Szesnastka” do indywidualnych decyzji. Wspólne uczestnictwo na poziomie porozumienia między organizacjami ograniczyło się jedynie do lat 2007-2008. Również w 2007 r. na terenie nieruchomości przy ulicy Noakowskiego 16 został zorganizowany głośny medialnie happening „*W – spekulanci*” - według pomysłu ówczesnego prezesa Stowarzyszenia. Również uczestnictwo w blokadach eksmisji pozostawiono do indywidualnej decyzji członków Stowarzyszenia. Wielu członków, w różnym czasie, podejmowało się tych działań.

Z informacji przekazanych Komisji przez Stowarzyszenie „Szesnastka” najbardziej palącym problemem jest brak „dużej” ustawy reprivatyzacyjnej, która poza m.st. Warszawa objęłaby nieruchomości na terenie całego kraju. Kolejnym dużym problemem jest stanowisko Prokuratur Rejonowych i ich duża skłonność do umarzania wpływających powiadomień o możliwości popełnienia przestępstw, nawet w przypadku ich solidnego umocowania w warstwie dowodowej. Następnym problemem, to cały czas oczekująca na dalsze procedowanie w Sejmie nowelizacja ustawy o Komisji, którego przyjęcie rozwiązałoby wiele palących problemów dotyczących reprivatyzacji i ich skutków dla lokatorów.

KOL powstał w 2009 r. Zajmuje się udzielaniem na bieżąco wsparcia i porad lokatorom, interwencji w ich sprawach, przeciwdziałaniu eksmisjom, w tym blokowaniu eksmisji – przede wszystkim z mieszkań w budynkach zreprivatyzowanych. Dwa razy w tygodniu prowadzi stałe dyżury dla lokatorów. Według informacji uzyskanej od przedstawiciela KOL do chwili obecnej na dyżurach przyjęto ponad 10.000 osób. KOL organizuje protesty uliczne i uczestniczy we wspólnych demonstracjach i pikietach organizacji lokatorskich, sesjach rady dzielnicy Praga-Północ i Rady m.st. Warszawy.

Dnia 14 maja 2009 r. na sesję Rady m.st. Warszawy, na prośbę KOL oraz WSL, przyszło ponad 100 osób. Lokatorzy zabrali głos w sprawie podwyżki czynszów, reprivatyzacji mieszkań komunalnych i polityki mieszkaniowej w stolicy. Aktywiści zgłosili temat jako wolny wniosek i udało się wymóc, by Rada wysłuchała przedstawiciela lokatorów. Złożony został także wniosek o wprowadzenie tematu lokatorów oficjalnie na następną sesję Rady. Jeden z członków WSL wystąpił w imieniu obu organizacji i przedstawił tragiczną sytuację lokatorów w mieszkaniach komunalnych i reprivatyzowanych. Przypomniawszy, że od 1 maja 2009 r. w Warszawie czynsze wzrosły nawet o 300 %. Zaznaczył, iż cały czas trwa reprivatyzacja komunalnych mieszkań i w związku z tym zostało zorganizowanych wiele protestów w tej sprawie. Jednocześnie ostrzegł on radnych, że czasy, kiedy politycy mogli prowadzić taką politykę bez reakcji ze strony lokatorów, już minęły, gdyż organizują się oni w różnych miastach Polski.

Dnia 13 października 2010 r. organizacje lokatorskie ujawniły istnienie raportu władz miasta o reprivatyzacji budynków w warszawskim Śródmieściu. w raporcie umieszczonych jest około 1.500 adresów nieruchomości ze Śródmieścia, w przypadku których wszczęto postępowanie administracyjne dotyczące reprivatyzacji. Miasto od dawna twierdzi, że „nie ma takiej listy”. KOL kilkakrotnie wnioskował o jej wydanie. Pytano o istnienie takiego spisu na sesji Rady m.st. Warszawy – ostatni raz 30 września 2010 r. Wiceprezydent Warszawy Andrzej Jakubiak poinformował, że nie ma takiej listy.

Dnia 15 grudzień 2010 r. w dzielnicy Praga-Północ odbyło się spotkanie lokatorskie zorganizowane przez KOL. Celem spotkania było zapoznanie lokatorów mieszkających w kamienicach zagrożonych reprivatyzacją z sytuacją, która może ich czekać w niedalekiej przyszłości. Na spotkaniu obecnych było około 100 osób. Spotkanie dotyczyło informacji na temat osób, które starają się odzyskać nieruchomość, jak walczyć z podwyżkami czynszów i jak opóźnić oraz utrudniać proces reprivatyzacji. Działacze Komitetu wspomnieli o zablokowaniu reprivatyzacji kamienicy przy ul. Targowej 64, dzięki czemu 130 rodzin nadal płaci czynsz w wysokości komunalnej i nie jest zagrożonych eksmisjami.

Według uzyskanych informacji, działaczom KOL udało się zablokować przekazanie kamienicy przy ul. Targowej 64. Sprawa była precedensowa, gdyż do tamtej pory walka organizacji lokatorskich z kamienicznikami odbywała się już po przejściu przez nich kamienic - nie udało się nigdy zablokować procedury przed przekazaniem kamienicy.

KOL zorganizował spotkania informacyjne dla lokatorów. w dniu 5 marca 2011 r., w szkole przy ul. Bema na warszawskiej Woli, odbyło się spotkanie dotyczące reprivatyzacji

kamienic. Na spotkanie przyszło około 150 osób, głównie starszych. Działacze KOL opisali zagrożenia: podwyżki czynszów, działania kamieniczników zmierzające do pozbycia się lokatorów oraz nieuczciwe sposoby „odzyskiwania” kamienic. Na spotkaniu były przygotowane szablony dokumentów umożliwiających lokatorom działania zmierzające do zablokowania reprivatyzacji kamienic.

Jak wynika z informacji uzyskanych od przedstawicieli Stowarzyszenia, dnia 10 marca 2011 r. lokatorzy udali się na kolejne negocjacje urzędników z lokatorami, tzw. „Warszawskie Spotkania Mieszkaniowe”. Ta sesja miała być poświęcona adaptacjom strychów, jednak lokatorzy (w tym mieszkańcy strychów) odmówili uczestniczenia w farsie, którą urzędnicy nazywają „okrągłym stołem”. Zdjęcia zrobione na jednej z poprzednich sesji WSM zostały rozmieszczone na pustych siedzeniach na sali konferencyjnej. Głos zabrała córka znanej (zmarłej) działaczki warszawskiej, która bardzo dobitnie oskarżyła urzędników o bezczynność i lekceważenie sytuacji jej matki, co doprowadziło w końcu do tragedii. Szefowa Wydziałów Zasobów Lokalowych nie znalazła na to innej odpowiedzi, niż „sprawa pani Jolanty B nadal jest w toku”. Protestujący ogłosili, że KOL zamierza „wziąć sprawy w swoje ręce” i zacznie przyznawać mieszkania w pustostanach oczekującym lokatorom - w zastępstwie bezczynnych urzędników. To oświadczenie spowodowało panikę wśród urzędników. Dwóch przewodniczących rady, niezgadających się w innych kwestiach, zgodnie potępił inicjatywę KOL. Jak wynika z informacji przekazanych Komisji przez KOL, urzędnicy nie ośmielili się wyjść do protestujących, a jedynie spoglądali na demonstrantów zza firanek.

KOL w dniu 10 marca 2011 r. zorganizował spontaniczną pikietę pod Urzędem Dzielnicy Praga-Północ, domagając się poważnego potraktowania problemów lokatorów reprivatyzowanych kamienic. Znaczna część spotkania była poświęcona również pamięci i walce tragicznie zmarłej działaczki WSL. Jej pamięć uczczono minutą ciszy oraz skandowaniem jej ulubionego hasła: „Lokatorzy to nie towar”. Działacze lokatorscy, którzy blisko współpracowali ze zmarłą działaczką, opowiedzieli o jej wytrwałości i sile charakteru oraz o jej licznych działaniach i pomocy, jaką świadczyła innym ludziom, pomimo swojej własnej, bardzo ciężkiej sytuacji. Do protestujących działaczy KOL przyłączyli się także spontanicznie mieszkańcy Warszawy, skutkiem czego jeden z przedstawicieli KOL został oskarżony o zorganizowanie nielegalnej demonstracji.

W dniu 11 grudnia 2011 r. na warszawskiej Pradze odbyła się demonstracja zorganizowana przez KOL. Uczestniczyli w niej również członkowie Związku Syndykalistów Polski, WSL i innych organizacji i ruchów lokatorskich. Demonstracja miała na celu

nagłośnienie: problemu podpaleń kamienic komunalnych w dzielnicy przy ulicach: Jagiellońskiej 27, Targowej 63, Targowej 19 i 21, Kłopotowskiego 30, Sierakowskiego 4 i Zamoyskiego 25 oraz systematycznych naruszeń praw lokatorów. Demonstracja odbywała się pod hasłem: „*Wszystkich nas nie spalicie*”. Około stu lokatorów zebrało się pod budynkiem na ul. Floriańskiej 8. Lokatorzy przeszli ulicami Pragi pod kamienice, w których miały miejsce pożary.

KOL w dniu 2 marca 2012 r. zorganizował dwie pikietki nagłaśniające problemy nękające lokatorów. Pod sądem na ul. Terespolskiej odbyło się zgromadzenie związane z mającym się odbyć tego dnia procesem o eksmisję członków KOL. Tego samego dnia w późniejszych godzinach odbyła się druga pikietka – przed Prokuraturą Generalną w Warszawie - w sprawie beczynności w śledztwie dotyczącym zabójstwa znanej działaczki warszawskiej. Działacze lokatorscy i przyjaciele tej działaczki wyrazili swój gniew na taki stan rzeczy i obiecali, że będą regularnie wracać pod budynek Prokuratury. Skandowano „*Pamiętamy Jolantę B*” i włączono syrenę alarmową. Podobny protest lokatorski, upamiętniający działaczkę, odbył się we wrześniu 2011 r. – pod Prokuraturą Generalną w Warszawie. Został on organizowany przez KOL, uczestniczyli w nim też członkowie WSL. Protestujący przekazali na ręce Prokuratora Generalnego list, domagając się objęcia śledztwa w sprawie śmierci działaczki szczególnym nadzorem.

W dniu 12 października 2012 r. odbyła się konferencja prasowa zorganizowana w jednej z warszawskich dzielnic przez KOL, dotycząca protestu mieszkańców kamienicy przy ul. Potrzebnej w Warszawie. Kamienica została oddana osobom podającym się za spadkobierców, chociaż nigdy nie zgłoszono do niej nawet roszczeń. Tymczasem mieszkańcy kamienicy dowiedzieli się z obwieszczenia ZGN z dnia 28 września 2012 r., że administrowanie nieruchomością zostało przekazane prywatnym osobom.

W marcu 2013 r. odbyła się pikietka pod prokuraturą. Zebrało się około 50 osób, które wspomniały okoliczności śmierci Jolanty B. Pikietę zorganizowały wspólnie działające w Warszawie organizacje lokatorskie WSL, KOL, KSS, członkowie kolektywu Syrena oraz członkowie innych stowarzyszeń.

KOL organizował także spotkania z władzami miasta, a jego przedstawiciele brali udział w sesjach Rady m.st. Warszawy. Przedstawiciel KOL występował też na kilku sesjach Rady Dzielnicy Praga Północ, podnosząc wady prawne decyzji o przekazaniu nieruchomości i domagając się zaprzestania zbywania udziałów m.st. Warszawy w nieruchomości przy ul. Targowej 64 oraz odkupienia przez m.st. Warszawa udziałów należących do spadkobierców.

Na sesji Rady Dzielnicy Praga Północ, która odbyła się w dniu 2 września 2016 r., radni dzielnicy postanowili przyjąć argumenty KOL i wstrzymali decyzję o przekazywaniu nieruchomości kamienicznikom. Jednocześnie, podjęto decyzję o zabezpieczeniu środków na wykup przez miasto pozostałych części nieruchomości. Burmistrz tej dzielnicy przed zebranymi radnymi i mieszkańcami oświadczył, że wstrzymuje oddanie kamienicy, a jednocześnie wysłał do Prezydenta m.st. Warszawy pismo z prośbą o sprawdzenie całego procesu reprivatyzacyjnego dotyczącego tej nieruchomości.

Działalność społeczna KOL, podejmowana na rzecz i w celu ochrony lokatorów, miała także formy bezpośredniej pomocy i interwencji udzielanej mieszkańcom. Doszło do powstania tzw.: „Brygad Okrzejówek” – patroli lokatorskich zorganizowanych przez KOL i Związek Syndykalistów Polski w celu ochrony lokatorów praskich kamienic zagrożonych podpaleniami. Zadaniem „Brygad Okrzejówek” jest patrolowanie szczególnie zagrożonych ulic.

Powstał również ruch lokatorski pod nazwą KOPL, który podejmował liczne działania zmierzające do ochrony praw lokatorów poprzez inicjowanie, opiniowanie i doradzanie w procesie współtworzenia projektów aktów prawnych wydawanych przez władze m.st. Warszawy, kształtujących sytuację prawną lokatorów. KOPL podjął działania zmierzające do przyznawania lokali zamiennych z zasobu Gminy lokatorom, którzy pozostali w zreprivatyzowanych kamienicach. KOPL był inicjatorem, organizatorem i uczestnikiem akcji ulicznych.

W dniu 28 września 2015 r. KOPL zorganizował protest pod ZGN na Pradze Północ w sprawie traktowania lokatorów zamieszkujących zreprivatyzowaną kamienicę przy ul. Brzeskiej 17a. Protest związany był z faktem, iż pomimo spełniania przez nich kryteriów pomocy mieszkaniowej, lokatorzy nie mogą liczyć na pomoc ze strony władz dzielnicy. W dniu 19 września 2015 r. pod kamienicą na ul. Francuskiej 30 odbyła się pikietka przeciwko działaniom osób przejmujących nieruchomości warszawskie. Pikietka miała na celu zwrócenie uwagi na działania ww. oraz ich tragiczne skutki dla lokatorów.

Działania zmierzające do poprawy praw lokatorów podejmowane przez KOPL to także spotkania z przedstawicielami rządu. W dniu 4 maja 2016 r. przedstawiciel KOPL spotkał się z przedstawicielem rządu w siedzibie KRPM. Dyskutowano o ochronie praw lokatorów w kontekście pojawiających się projektów ustawy reprivatyzacyjnej. KOPL stoi na stanowisku, że nie jest dopuszczalne zwracanie kamienic wraz z lokatorami. Wielokrotnie organizowano protesty i pikietki.

W dniu 16 lutego 2017 r. KOPL zorganizował protest pod MS, dotyczący lokatorów reprivatyzowanych kamienic, którzy często trafiają w ręce tzw. „czyścicieli”. Podczas protestu na ręce Ministra Sprawiedliwości Zbigniewa Ziobro i Wiceministra Sprawiedliwości Patryka Jakiego został wręczony list otwarty.

W dniu 16 maju 2018 r. protest został zorganizowany pod siedzibą spółki znanej z zaangażowania w reprivatyzację. Doszło wówczas do rozmów z prezesem tej spółki. w trakcie rozmowy KOPL domagał się oddania w ręce miasta kamienic, które zostały objęte decyzjami Komisji.

W lipcu 2018 r. KOPL wpłynął na korzystne dla lokatorów zmiany uchwały Rady Warszawy, dotyczącej lokali zamiennych dla lokatorów z kamienic reprivatyzowanych, objętych decyzjami Komisji. w tej sytuacji znaleźli się np. lokatorzy kamienicy położonej przy ul. Skaryszewskiej 11. Brak uchwały powodował, że Zarząd Dzielnicy Praga-Południe wielokrotnie odmawiał im prawa do lokali zamiennych. KOPL domagał się skreślenia kryteriów dochodowych zapisanych w projekcie. Starania te odniosły sukces. Uchwała wraz z poprawkami została uchwalona przez Radę Warszawy w dniu 5 lipca 2018 r.

Przykładem interwencji w sprawie poprawy sytuacji lokatorów, jest sytuacja z marca 2018 r. Wówczas to KOPL sfilmował warunki w kamienicy przy ul. Ziemowita. w kamienicy trwał remont, a sytuacja była niebezpieczna dla lokatorów. Dzień po publikacji filmu właściciel budynku podjął działania, aby zabezpieczyć prace remontowe i pytał, co może zrobić, aby poprawić sytuację lokatorów.

Polska Unia Lokatorów jest organizacją najemców lokali mieszkalnych, działającą od 2009 roku. Jej siedziba znajduje się w Warszawie, jednakże jej działalnością został objęty obszar całego kraju. Celem Unii jest: działalność na rzecz ochrony interesów lokatorów, wszechstronnie rozumianej poprawy warunków zamieszkiwania, umacniania więzi sąsiedzkich, samopomocy oraz kształtowanie postaw obywatelskich. Polska Unia Lokatorów swoje cele realizuje, udzielając pomocy swoim członkom we wszystkich działaniach związanych z zasadami statutowymi, a w szczególności poprzez:

- występowanie z wnioskami i postulatami do organów legislacyjnych i rządowych o powołanie form strukturalnych umożliwiających bezpośrednie kontakty i współdziałanie organizacji lokatorskich,
- współdziałanie z właścicielami lub zarządami domów prywatnych, komunalnych albo państwowych z władzami administracyjnymi, samorządowymi, partiami politycznymi

oraz organizacjami społecznymi w sprawach będących przedmiotem działalności statutowej Polskiej Unii Lokatorów,

- opiniowanie projektów aktów prawnych oraz uczestniczenie w konsultacjach dotyczących propozycji nowych regulacji prawnych w dziedzinie najmu lokali, a szczególnie warunków zamieszkania, praw i obowiązków lokatorów oraz ich ochrony prawnej,
- zgłaszanie propozycji nowych uregulowań w sprawach wymienionych pod lit. „b”,
- prowadzenie negocjacji z właścicielami lub ich organizacjami, zarządami domów oraz właściwą administracją w przypadku konfliktów, w których stroną są członkowie Unii, jak również udzielanie im pomocy w granicach określonych niniejszym statutem oraz innymi przepisami prawa,
- zawieranie z właścicielami nieruchomości lub ich organizacjami – umów albo porozumień, których przedmiotem będzie uproszczenie wzajemnych stosunków,
- sprawowanie nadzoru społecznego nad stanem technicznym budynków, poszczególnych lokali, otoczenia budynków oraz warunkami zamieszkiwania w nich członków Polskiej Unii Lokatorów,
- prowadzenie na rzecz członków działalności inwestycyjnej,
- występowanie jako strona w postępowaniu sądowym lub administracyjnym w obronie interesów Polskiej Unii Lokatorów albo jej członków,
- doradztwo i pomoc prawną, ekonomiczną oraz techniczną dla członków Polskiej Unii Lokatorów,
- popieranie działalności integrującej członków Polskiej Unii Lokatorów.

Polska Unia Lokatorów prowadzi również działalność informacyjno-propagandową w różnych formach. w ramach realizacji celów statutowych Polska Unia Lokatorów podejmowała poniżej wymienione działania. Dnia 23 lutego 2015 r. zwróciła się do Rady m.st. Warszawy z postulatami dotyczącymi miejskiej polityki mieszkaniowej, w szczególności domagając się:

- aby miasto zagwarantowało mieszkania zamienne dla lokatorów z reprivatyzowanych budynków oraz aby dostarczenie tych lokali było warunkiem restytucji budynków,
- zmiany polityki czynszowej miasta poprzez dostosowanie opłat czynszowych do realnych możliwości finansowych mieszkańców, szczególnie tych o niskich dochodach, tj. emerytów, rencistów oraz pracujących za płacę minimalną,

- aby przedstawiciele miasta przestali występować w postępowaniach eksmisyjnych jako interwenienci uboczni, wnioskujący aby eksmitowanym lokatorom sąd nie przyznawał lokali socjalnych.

Dnia 1 sierpnia 2015 r. Polska Unia Lokatorów wystosowała list otwarty do Prezydent m.st. Warszawy domagając się:

- wstrzymania występowania przedstawicieli m.st. Warszawy w procesach o eksmisję w charakterze interwenientów ubocznych występujących o nieprzyznawanie eksmitowanym lokatorom mieszkań socjalnych,
- by miasto od tzw. „prawowitych właścicieli”, chcących odzyskać budynki i mieszkania, w których zamieszkują lokatorzy komunalni (bądź zamieszkiwali), żądało zwrotu kosztów remontu, a często i odbudowy obiektu oraz utrzymania budynku, co sprawiłoby, że handel roszczeniami stałby się nieopłacalny,
- stworzenia i opublikowania przez miasto listy nieruchomości wraz z informacją o stanie zaawansowania tych roszczeń,
- zagwarantowania przez miasto mieszkań zamiennych dla lokatorów z reprivatyzowanych budynków w miarę o zbliżonym standardzie.

Dnia 22 czerwca 2016 r. zwrócono się do Dyrektora Biura Polityki Lokalowej i Rewitalizacji z wnioskiem o udostępnienie informacji publicznej w zakresie kosztów i dochodów z lokali komunalnych, z rozbiciem na następujące kategorie: dostawy usług do lokali, bieżąca eksploatacja, zarząd nieruchomościami, remonty i modernizacje. Dnia 22 czerwca 2016 r. zwrócono się do Dyrektora Biura Polityki Lokalowej i Rewitalizacji z wnioskiem o utworzenie Komisji Dialogu Społecznego ds. zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu lokatorów.

Dnia 30 listopada 2016 r. złożono do rozważenia trzy grupy poprawek do projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych.

Dnia 18 listopada 2018 r. zwrócono się do Prezydenta m.st. Warszawy o udostępnienie informacji o ilości potrzebnych lokali komunalnych.

Stowarzyszenie MJN powstało w październiku 2013 r. w geście niezgody na politykę stołecznego ratusza. Od początku działalności celem stało się piętnowanie przejawów aroganckiego i niegospodarnego zarządzania Warszawą, takich jak: prowadzenie chaotycznej

polityki przestrzennej, zadziwiająca bierność wobec reprzywatyzacji budynków użyteczności publicznej, placówek edukacyjnych i parków, traktowanie urzędów jak prywatnych folwarków, nepotyzm, czy wreszcie ignorowanie głosu mieszkańców przy podejmowaniu kluczowych decyzji inwestycyjnych i prowadzenie konsultacji społecznych w sposób fasadowy.

MJN prowadzi szeroko zakrojoną działalność społeczną na rzecz mieszkańców Warszawy. Poprzez eksperckie komisje tematyczne, działające jako niezależne „*think-tanki*”, dostarcza przykładów dobrych praktyk oraz propozycji konkretnych rozwiązań systemowych w danych obszarach. MJN od początku zajmuje się reprzywatyzacją nieruchomości warszawskich. Jak wskazuje na swej stronie internetowej: *„Wtedy był to temat niszowy, pomijany przez media, którym zajmowały się tylko organizacje lokatorskie. To my przyczyniliśmy się wydatnie do nagłośnienia go. w dwóch opracowanych i opublikowanych przez nas mapach reprzywatyzacji ujawniliśmy, że w mieście działa siatka przestępcza powiązana z warszawskim Ratuszem, która doprowadziła do eksmisji setek ludzi, likwidacji szkół, parków i innych przestrzeni publicznych. Poza samym ujawnianiem patologii dzikiej reprzywatyzacji bardzo istotne jest dla nas tłumaczenie w dyskusji publicznej, dlaczego sam proces zwracania nieruchomości spadkobiercom dawnych właścicieli jest niesprawiedliwy. Za nasze największe sukcesy uważamy doprowadzenie do postawienia zarzutów i aresztowania osób, które znalazły się na naszych mapach reprzywatyzacji, a także do zdymisjonowania wysokiej rangi urzędników miejskich: wiceprezydentów Jarosława Józwiaka i Jacka Wojciechowicza oraz dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami Marcina Bajko. Ogromnego nakładu pracy wymaga prowadzony przez nas „Społeczny Audyt Reprzywatyzacji” – zmusiliśmy Ratusz do publikacji wszystkich decyzji zwrotowych, które obecnie sprawdzamy. Poza tym to my jako pierwsi policzyliśmy, ile osób dotknęła dzika reprzywatyzacja (55.000)”*.

Stowarzyszenie Wolne Miasto Warszawa zostało utworzone wiosną 2017 r., przez grupę współzałożycieli i członków MJN. Przedmiotem jego zainteresowania są sprawy warszawskiej afery reprzywatyzacyjnej i działalność osób w nią zaangażowanych, a także sytuacja lokatorów, którzy zostali skrzywdzeni na skutek reprzywatyzacji i stracili mieszkania. Stowarzyszenie Wolne Miasto Warszawa nagłaśnia i komentuje te sprawy w mediach, składa zawiadomienia do prokuratury, zwołuje konferencje ujawniając nieprawidłowości reprzywatyzacji konkretnych nieruchomości oraz organizuje tzw. „spacery śladami reprzywatyzacji”. Przedstawia też Komisji udokumentowane wnioski o wszczęcie postępowania.

W lutym 2018 r. Stowarzyszenie Wolne Miasto Warszawa wsparło jednego z lokatorów mieszkania przy ul. Noakowskiego 20, który miał być eksmitowany. Eksmisję udało się zatrzymać. Stowarzyszenie to prowadzi również działalność ekspercką na temat procesów reprivatyzacyjnych. Latem 2017 r. wydało Memorandum nt. reprivatyzacji warszawskiej, w którym eksperci organizacji jako pierwsi podnieśli i szczegółowo opisali kwestię braku badania przy wydawaniu przez m.st. Warszawa decyzji reprivatyzacyjnych przesłanki posiadania.

Stowarzyszenie Wolne Miasto Warszawa ubiega się o możliwość bycia uczestnikiem w postępowaniach, szczególnie dotyczących spraw związanych z tzw. „dziką reprivatyzacją”. Obecnie Stowarzyszenie to zostało dopuszczone do udziału w szeregu postępowań, które toczą się w WSA w Warszawie ze skarg m.st. Warszawy i stron decyzji reprivatyzacyjnych na decyzje Komisji. Są to postępowania dotyczące m.in. takich adresów jak: pl. Defilad 1, Hoża 25, Hoża 25a, Hoża 23/25, Skaryszewska 11, Nabelaka 9, Smolna 32.

Osoby, których działania zostały ujawnione przez członków Stowarzyszenia Wolne Miasto Warszawa częstokroć w odwecie występowały przeciwko działaczom na drogę postępowań sądowych. w wyniku nagłaśniania nieprawidłowości przy procesie reprivatyzacji przewodniczącemu tego Stowarzyszenia (także w okresie, gdy działał w MJN) wytoczono kilkanaście spraw – cywilnych i karnych, z żądaniem wysokich odszkodowań lub kar pozbawienia wolności.

Przedstawiciele społecznych organizacji, które broniły lokatorów przed skutkami reprivatyzacji w Warszawie, weszły w skład Społecznej Rady – organu działającego przy Komisji. Społeczna Rada stanowi organ opiniodawczo-doradczy Komisji. Głównym zadaniem Społecznej Rady jest udział we wszystkich posiedzeniach komisji oraz opiniowanie projektów decyzji komisji. Społeczna Rada ma dziewięcioosobowy skład, który w trakcie jej urzędowania zmieniał się. Pierwszy skład Rady został powołany dnia 26 maja 2017 r. i weszli do niego przedstawiciele ruchów lokatorskich, tj. Stowarzyszenia Właścicieli Lokali, WSL, Stowarzyszenia Mieszkańców Kamienicy Hoża 27a, Warszawiaka Na Swoim, KOL, Kancelarii Sprawiedliwości Społecznej, MJN. w późniejszym okresie w skład Rady weszło także trzech kolejnych działaczy społecznych.

Lokatorzy, za pośrednictwem swych organizacji, brali udział w Komisjach Dialogu Społecznego działających przy BSD oraz Biurze Polityki Lokalowej m.st. Warszawy. Głównym celem Komisji Dialogu Społecznego było reprezentowanie środowisk pozarządowych i współpraca z władzami m.st. Warszawy w celu wypracowania rozwiązań

chroniących lokatorów reprzywatyzowanych kamienic przed bezdomnością. Do ich kompetencji należały: inicjowanie, opiniowanie i doradzanie w procesie współtworzenia projektów aktów prawnych wydawanych przez władze m.st. Warszawy, kształtujących sytuację prawną lokatorów oraz rozwój budownictwa komunalnego.

W imieniu lokatorów działają w niej min. przedstawiciele:

1. KOL,
2. Stowarzyszenia Nasza Marszałkowska 8,
3. Ogólnopolskiego Ruchu Ochrony Interesów Lokatorów,
4. Polskiej Unii Lokatorów,
5. Stowarzyszenie Lokatorzy w Obronie Prawa,
6. Stowarzyszenie MJN,
7. Stowarzyszenia Mieszkańcy ulicy Widok,
8. Stowarzyszenia Mieszkańcy Kamienicy Hoża 27a,
9. Stowarzyszenia Mieszkańców Wileńska 7,
10. Stowarzyszenia Obrońców Mieszkańców Tykocińskiej,
11. Stowarzyszenia Poznańska 14,
12. Stowarzyszenia Przemysłowa 31/33,
13. Stowarzyszenia Wileńska 31,
14. Stowarzyszenie Zgoda 4,
15. Stowarzyszenia Warszawiak na Swoim.

Działalność stowarzyszeń i organizacji lokatorów stanowiła nieocenioną pomoc dla wielu mieszkańców reprzywatyzowanych kamienic, którzy po zwrocie nieruchomości znaleźli się w niezwykle trudnej sytuacji faktycznej i prawnej. Organizacje te wspierały wielu lokatorów, którzy pozostawieni „*sami sobie*”, bez pomocy i wsparcia nie tylko władz m.st. Warszawy, ale także innych instytucji państwowych, nie wiedzieli jak bronić się przed niekorzystnymi dla nich działaniami beneficjentów decyzji reprzywatyzacyjnych. Lokatorzy przed powstaniem stowarzyszeń radzili sobie z problemami na „własną rękę”, co z reguły stawiało ich na przegranej pozycji. Rozwój ruchów lokatorskich i stowarzyszeń oddanych lokatorom niewątpliwie przyczynił się do skoordynowania czynności przeciwko działaniom „*nowych właścicieli*”, czy beneficjentów decyzji reprzywatyzacyjnych i pozwolił na podjęcie skuteczniejszej obrony praw lokatorskich.

Zaangażowanie stowarzyszeń w pomoc lokatorom pozwoliło na nagłośnienie problemu „reprzywatyzacji kamienic warszawskich” na skalę krajową i zwróciło uwagę na szereg

nieprawidłowości, jakie pojawiły się w jej toku. Bez zaangażowania i pracy członków stowarzyszeń nie zatrzymano by jej dalszego rozwoju i nie wypracowano by propozycji rozwiązania wielu problemów lokatorskich. Aktywiści wykorzystywali każdą okazję by manifestować i protestować przeciwko działaniom podejmowanym przeciwko lokatorom i ich prawom, jak również sięgali po bardziej formalne drogi protestu, kierując prośby o pomoc do: organów ścigania, nadzoru budowlanego, parlamentarzystów czy władz samorządowych. Dzięki ich pracy i poświęceniu wypracowano wiele rozwiązań systemowych, poprawiających sytuację lokatorów. Praca aktywistów ruchu lokatorskiego nierzadko okupiona była poważnymi reperkusjami w życiu prywatnym, gdyż przeciwko nim prowadzone były postępowania sądowe, m.in. za organizowanie manifestacji i protestów. Najwyższą cenę za zaangażowanie się w ruch lokatorski poniosła Jolanta B , której przyczyna śmierci jest dotychczas niewyjaśniona, lecz wielu uważa, że jest związana z jej działaniami podejmowanymi w obronie praw lokatorów.

Należy jednak mieć na względzie, że bez zaangażowania wielu osób działających w stowarzyszeniach nie zwrócono by uwagi na problem reprivatyzacji i nie wypracowano by wielu rozwiązań, które ułatwiły lokatorom podjęcie obrony swoich praw.

5. Decyzje o odszkodowanie i zadośćuczynienie

5.1. Wstęp

W celu częściowego wyrównania osobom zajmującym lokale w nieruchomościach warszawskich krzywd i szkód powstałych w wyniku reprivatyzacji ustawodawca w art. 33 ustawy o Komisji wprowadził instytucje odszkodowania oraz zadośćuczynienia.

Mając na uwadze wielopłaszczyznowe i rozciągnięte w czasie skutki reprivatyzacji wprowadzono szczególny rodzaj odpowiedzialności o charakterze absolutnym i gwarancyjnym (brak przesłanek egzoneracyjnych), a podmiotem zobowiązanym do naprawienia szkody lub krzywdy uczyniono m.st. Warszawa (bez względu na to, kto był faktycznym sprawcą szkody lub krzywdy). „Odpowiedzialność odszkodowawcza m.st. Warszawy nie stanowi kompensacji szkód z tytułu zgodnego z prawem działania organów władzy publicznej o charakterze publicznoprawnym (jak np. w przypadku odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości na cel publiczny). w konsekwencji nie ma ona charakteru publicznoprawnego, lecz cywilnoprawny. Odszkodowanie na rzecz osób zajmujących lokal w nieruchomości warszawskiej związane jest z bezprawnym działaniem różnych podmiotów, wyczerpującym dyspozycję normy prawnej zawartej w art. 33 ustawy o Komisji, jako skutku niezgodnej z prawem decyzji reprivatyzacyjnej. Mimo zatem administracyjnej drogi realizacji roszczenie odszkodowawcze ma w tym przypadku charakter cywilnoprawny i majątkowy. Nie jest przy tym prawem samodzielnym, ponieważ pozostaje w związku z aktem władczym Komisji w postaci uchylecia, stwierdzenia nieważności lub wydania z naruszeniem prawa decyzji reprivatyzacyjnej. Samo zaś odszkodowanie ma więc charakter akcesoryjny wobec decyzji wydanej na podstawie art. 29 ust 1. ustawy”³¹⁹.

Komisja rekompensując osobom zajmującym lokale w nieruchomościach warszawskich poniesione szkody i krzywdy wydaje decyzje o przyznaniu odszkodowania lub zadośćuczynienia po spełnieniu warunków określonych w art. 33 i art. 34 ustawy o Komisji. Działania m.st. Warszawy powodują jednak, że do dnia dzisiejszego żadna z osób uprawnionych nie otrzymała jeszcze świadczenia przyznanego przez Komisję.

³¹⁹ Anna Dalkowska, Decyzja Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w sprawie odszkodowania i zadośćuczynienia, *Nieruchomości@*, nr 1/19, str. 49-50.

5.2. Odszkodowania

5.2.1. Istota odszkodowania

Odszkodowanie stanowi finansową rekompensatę uszczerbku, który powstał u osoby poszkodowanej na skutek zdarzenia wywołującego szkodę. Można wyróżnić odpowiedzialność odszkodowawczą opartą na zasadzie winy, bezprawności czynu i związku przyczynowo – skutkowego (art. 415 k.c., art. 361 k.c.) oraz odpowiedzialność, która powstaje niezależnie od winy. „Ustawodawca nie definiuje pojęcia winy. w judykaturze i piśmiennictwie, pod wpływem prawa francuskiego, upowszechnił się pogląd wskazujący na dwa elementy winy: obiektywny i subiektywny (albo ujmujący winę w znaczeniu obiektywnym i subiektywnym). Obiektywny wyraża się w uznaniu za zawinione zachowań niezgodnych z przepisami prawa lub określonymi regułami etycznymi. Natomiast składnik subiektywny wyraża się w uznaniu za zawinione zachowań rozmyślnie wyrządzających szkodę oraz niedbalstwa”³²⁰ Szkodą jest uszczerbek w prawnie chronionych dobrach poszkodowanego. w judykaturze dominuje stanowisko pozwalające na podstawie dóbr dotkniętych uszczerbkiem wyróżnić szkodę majątkową i szkodę niemajątkową ³²¹ ³²². Naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł (*damnum emergens*), oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono (*lucrum cessans*).

Oprócz konstrukcji odpowiedzialności za szkodę opartej na zasadzie winy występują także inne jej rodzaje, tj. odpowiedzialność na zasadzie ryzyka (np. art. 430 k.c.) i odpowiedzialność na zasadzie słuszności (np. art. 431 k.c.), które pełnią rolę uzupełniającą. Obecnie podkreśla się, że istnieje także czwarta zasada odpowiedzialności – zasada odpowiedzialności absolutnej, której przykładem jest odpowiedzialność ubezpieczeniowa. Jest to odpowiedzialność za sam skutek. Różni się ona od zasady ryzyka i słuszności swoim gwarancyjnym charakterem i tym, że nie można jej wyłączyć. „W systemie prawa ma ona charakter wyjątkowy” ³²³. Powstaje, gdy określony przepis prawa wiąże ze zdarzeniem określonym w dyspozycji normy prawnej wywołującym szkodę obowiązek określonej rekompensaty. Jedynym ograniczeniem obowiązku naprawienia szkody jest konieczność

³²⁰ Adam Olejniczak w Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część ogólna, Kidyba A. (red.), Gawlik Z., Janiak A., Kozieł G., Olejniczak A., Pyrzyńska A., Sokołowski T, LEX 2014.

³²¹ III PZP 37/67, OSPiKA 1968, z. 7, poz. 113.

³²² III CZP 37/73, OSNC 1974, nr 9, poz. 145.

³²³ por. M. Kaliński w: System Prawa Prywatnego, red. A. Olejniczak, t. 6, Warszawa 2014, s. 66–68.

istnienia związku przyczynowego między wystąpieniem określonego w ustawie zdarzenia a powstaniem szkody³²⁴.

5.2.2. Charakter prawny odpowiedzialności z art. 33 ustawy i jego uzasadnienie

Ustawodawca w art. 33 ustawy o Komisji wprowadził szczególny (odrębny od Kodeksu cywilnego) reżim odpowiedzialności odszkodowawczej m.st. Warszawy (bez względu na to kto jest rzeczywistym sprawcą szkody) o charakterze absolutnym (gwarancyjnym), którego źródłem jest decyzja reprivatyzacyjna. „Przyczyny wprowadzenia odpowiedzialności odszkodowawczej o charakterze absolutnym są wielopłaszczyznowe i związane ze skutkami prawnymi, jakie wywołały decyzje reprivatyzacyjne dotyczące nieruchomości warszawskich, wydane z naruszeniem prawa.(...) Artykuły 33 i 34 ustawy o Komisji jako *lex specialis* w stosunku do przepisów Kodeksu cywilnego stanowią samoistną podstawę do ustalenia i przyznania odszkodowania lub zadośćuczynienia. w zakresie określonym tymi przepisami nie mają zastosowania przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące odszkodowania lub zadośćuczynienia. Dopiero w zakresie nie uregulowanym stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego”³²⁵. Subsidiarne stosowanie ogólnych norm prawa cywilnego w innych dziedzinach prawa jest związane z zasadą zupełności systemu prawnego. w sytuacji. gdy powstanie obowiązku odszkodowawczego *ex lege* wynika z prawa administracyjnego, w kwestiach nieuregulowanych prawem administracyjnym zastosowanie znajdą przepisy k.c.³²⁶.

5.2.3. Przesłanki odpowiedzialności

Art. 33 ustawy o Komisji określa przesłanki odszkodowawcze, do których należą:

- a) wydanie decyzji reprivatyzacyjnej, będącej przedmiotem rozpoznania i ostatecznego rozstrzygnięcia Komisji na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy o Komisji,
- b) zajmowanie przez wnioskodawcę lokalu w nieruchomości warszawskiej (nieruchomości podlegającej przepisom Dekretu) w dacie wydania decyzji reprivatyzacyjnej,

³²⁴ por. A. Rembieliński, „Wina osoby trzeciej jako okoliczność wyłączająca odpowiedzialność właściciela samochodu; NP 1964/4, s. 327” [zob. Anna Dalkowska (red.), Piotr Włodarczyk. Komentarz do art. 33 ustawy o Komisji. Opublikowano: LEX/el., 2018].

³²⁵ zob. Anna Dalkowska (red.), Piotr Włodarczyk. Komentarz do art. 33 ustawy o Komisji. Opublikowano: LEX/el., 2018.

³²⁶ zob. wyrok WSA w Białymstoku z 25.09.2008 r., II SA/Bk 371/08, CBOSA.

- c) zachowanie 30-dniowego terminu od dnia wydania decyzji przez Komisję do złożenia wniosku o odszkodowanie,
- d) powstanie szkody majątkowej w postaci utraty lub ograniczenia możliwości korzystania z lokalu.

W ustawie brak jest definicji legalnej szkody, dlatego też w tym zakresie następuje odesłanie do przepisów k.c. z uwzględnieniem specyfiki ustawy, a więc szerokie rozumienie tego pojęcia jako każdego uszczerbku majątkowego (rzeczywistego – *damnum emergens*, jak i utraconego – *lucrum cessans*).

Ustawodawca nie przewidział żadnych innych przesłanek do przyznania odszkodowania. Art. 33 ustawy o Komisji określa odrębne przesłanki odpowiedzialności z tytułu odszkodowania i odrębne przesłanki odpowiedzialności z tytułu zadośćuczynienia. Świadczy o tym spójnik „lub”, który oddziela odszkodowanie od zadośćuczynienia. Oznacza to, że dodatkowe przesłanki określone w art. 33 ustawy o Komisji, po wymienionym spójniku, odnoszą się wyłącznie do podstaw odpowiedzialności z tytułu zadośćuczynienia za krzywdę.

5.3. Zadośćuczynienia

5.3.1. Istota zadośćuczynienia

Zadośćuczynienie stanowi rekompensatę za krzywdy niemajątkowe. Podstawowymi przepisami prawa cywilnego w zakresie zadośćuczynień są art. 445 k.c. i 448 k.c. w świetle art. 445 k.c. zadośćuczynienia można domagać się w razie uszkodzenia ciała, wywołania rozstroju zdrowia, pozbawienia wolności oraz w wypadku skłonienia za pomocą podstępów, gwałtu lub nadużycia stosunku zależności do poddania się czynowi nierządному. Z kolei na podstawie art. 448 k.c. można dochodzić zadośćuczynienia za naruszenie każdego dobra osobistego. Zgodnie z utrwalonym i jednolitym poglądem panującym w judykaturze, zadośćuczynienie ma charakter kompensacyjny co oznacza, że jego funkcją jest naprawienie w drodze świadczenia pieniężnego szkody niemajątkowej, wyrażającej się krzywdą w postaci cierpień fizycznych i psychicznych. Krzywda obejmuje nie tylko cierpienia fizyczne (ból i dolegliwości), ale również cierpienia psychiczne polegające na ujemnych uczuciach przeżywanych w związku z następstwami deliktu³²⁷.

³²⁷ por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 13 kwietnia 2017r. sygn. akt II AKa 80/17.

Podobnie jak przy odszkodowaniach, można wyróżnić odpowiedzialność opartą na zasadzie winy, ryzyka i słuszności. w przypadku odpowiedzialności na zasadzie winy przesłankami odpowiedzialności są: naruszenie dobra osobistego powodujące krzywdę, wina oraz adekwatny związek przyczynowy pomiędzy naruszeniem a krzywdą. Główną funkcją zadośćuczynienia jest funkcja kompensacyjna, co oznacza, że kwota pieniężna przyznana poszkodowanemu ma w pełni lub w możliwym stopniu zrekompensować (naprawić, wyrównać) wyrządzoną mu krzywdę³²⁸. Przepisy k.c. nie normują kryteriów, które należy uwzględniać przy ustalaniu wysokości zadośćuczynienia pieniężnego. Z orzecnictwa sądowego wynika, że o wysokości zadośćuczynienia decyduje rozmiar krzywdy, rodzaj, charakter, intensywność i czas trwania cierpień fizycznych i psychicznych, stopień trwałego kalectwa, rokowania na przyszłość, utrata szans na normalne życie, poczucie bezradności i nieprzydatności społecznej³²⁹.

5.3.2. Charakter prawny odpowiedzialności z art. 33 ustawy i jego uzasadnienie

Analogicznie jak w przypadku odszkodowań (i z tych samych przyczyn), w zakresie zadośćuczynień ustawodawca w art. 33 ustawy o Komisji także wprowadził szczególny (odrębny od k.c.) reżim odpowiedzialności m.st. Warszawy (bez względu na to kto jest rzeczywistym sprawcą krzywdy) o charakterze absolutnym (gwarancyjnym), którego źródłem jest decyzja reprzywatyzyacyjna.

5.3.3. Przesłanki odpowiedzialności

Jak wynika z analizy art. 33 ustawy o Komisji, aby Komisja mogła przyznać zadośćuczynienie muszą zostać spełnione trzy pierwsze przesłanki wskazane wyżej przy odszkodowaniach, tj.:

- 1) wydanie wadliwej decyzji reprzywatyzyacyjnej
- 2) zajmowanie lokalu w nieruchomości warszawskiej w dacie wydania decyzji reprzywatyzyacyjnej,
- 3) zachowanie 30 – dniowego terminu, o którym mowa powyżej.

³²⁸ np. orzeczenie SN z dnia 9 stycznia 1937 r., C.II. 1667/36, Zb.Orz. 1938, nr 2, poz. 51; wyrok SN z dnia 15 lipca 1977 r., IV CR 266/77, LEX nr 7966.

³²⁹ zob. np. wyrok SN z dnia 30 stycznia 2014 r., III CSK 69/13, LEX nr 1463872.

Dodatkowo musi zaistnieć, co najmniej jedna z poniższych okoliczności:

- zastosowanie wobec wnioskodawcy groźby bezprawnej, przemocy wobec osoby, przemocy innego rodzaju, jeżeli działania te były uporczywe lub w inny sposób istotnie utrudniający korzystanie z nieruchomości lub jej części, lub
- podwyższenie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w stosunku do czynszu dotychczasowego, jeżeli spowodowało to istotne pogorszenie sytuacji materialnej wnioskodawcy (wystarczające jest zaistnienie jednej z dwóch powyższych przesłanek).

Ustawodawca nie przewidział żadnych innych przesłanek do przyznania zadośćuczynienia, w tym w szczególności potrzeby wykazania związku przyczynowego pomiędzy czynem a krzywdą. Podobnie jak w przypadku odszkodowań, m.st. Warszawa, negując absolutny charakter odpowiedzialności określonej w art. 33 ustawy o Komisji, opiera zasadę odpowiedzialności na adekwatnym związku przyczynowo-skutkowym.

5.4. Wnioski o odszkodowanie i zadośćuczynienie

Wnioskodawcą może być wyłącznie osoba zajmująca lokal mieszkalny lub użytkowy w nieruchomości warszawskiej będącej przedmiotem decyzji reprivatyzacyjnej, której dotyczy decyzja, o której mowa w art. 29 ust. 1 ustawy o Komisji.

Z analizy z akt odszkodowawczych wynika, że do najczęstszych szkód majątkowych, których rekompensaty żądają wnioskodawcy we wnioskach składanych do Komisji należą: nadpłacony czynsz, koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych związane z podwyżkami czynszów przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych, koszty remontów oraz ulepszeń, stanowiących nakłady na lokal, koszty związane z zakupem nowego mieszkania i jego remontu, w szczególności koszty z tytułu zaciągnięcia kredytu mieszkaniowego oraz koszty kaucji mieszkaniowej.

Wnioskodawcy domagają się także odszkodowania za straty wynikłe z tytułu braku możliwości wykupu zajmowanego lokalu z bonifikatą. Zasady udzielania bonifikaty, w przypadku sprzedaży lokalu na cele mieszkaniowe, zostały szczegółowo uregulowane w art. 68 u.g.n. Bonifikata oznacza w istocie obniżenie ustalonej uprzednio ceny sprzedaży. Udzielenie bonifikaty jest uprawnieniem nie obowiązkiem organu, na co wskazuje zwrot „organ może udzielić bonifikaty”.

Z wniosków osób zajmujących lokale w reprivatyzowanych nieruchomościach o przyznanie zadośćuczynienia wynika, że były one narażone na ciągły stres związany

z działaniami beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych, trwający niejednokrotnie wiele lat, co często powodowało pogorszenie stanu zdrowia zarówno psychicznego, jak i fizycznego. Działania beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej lub ich następców prawnych wywoływały poczucie zagrożenia, niepewności, lęku i silnie wpływały na relacje rodzinne, niejednokrotnie powodowały rozpad więzi rodzinnych. Wnioskodawcy wskazywali na liczne, różne formy wywierania na nich presji i nacisku w celu „dobrowolnego” opuszczenia lokalu mieszkalnego. Zachowania nowych właścicieli powodowały brak możliwości korzystania z mieszkań zgodnie z zasadami współżycia społecznego. Do takich działań wskazywanych przez lokatorów zaliczyć należy np.: drastyczne podwyższanie czynszów, zastraszanie, nękanie lokatorów, nachodzenie, wykonywanie prac remontowych w celu uniemożliwienia mieszkańcom „normalnego” zamieszkiwania (prace przez 7 dni w tygodniu), groźby procesów sądowych i postępowań egzekucyjnych. Zachowania były długotrwałe, uporczywe, dokuczliwe i nacechowane złą wolą. Utrudniały one w sposób istotny korzystanie z lokalu i spokojne życie. Wskazane działania stanowią ewidentny objaw psychicznego nękania, które mogło skutkować narażeniem zdrowia i życia mieszkańców kamienic.

5.5. Decyzje Komisji w przedmiocie odszkodowania i zadośćuczynienia

Komisja wydając decyzje odszkodowawcze każdorazowo szczegółowo analizowała całokształt zgromadzonego materiału. Do najczęstszych rozstrzygnięć należy przyznawanie odszkodowań z tytułu nadpłaconego czynszu, kosztów postępowań sądowych i egzekucyjnych. Natomiast w ocenie Komisji, w zakres szkody objętej art. 33 ustawy o Komisji, nie wchodzi w szczególności:

- koszty remontów oraz ulepszeń wyposażenia lokalu, stanowiące nakłady na lokal, które mogą być rozliczane w odrębnym postępowaniu cywilnym ³³⁰
- koszty finansowe związane z dokonaniem dobrowolnego zakupu nowego mieszkania i jego remontem, w szczególności z tytułu zaciągnięcia kredytu mieszkaniowego oraz koszty, które były z tym związane (ubezpieczenie, opłata notarialna, zaliczka, wniesienie wkładu własnego), albowiem zakup nowego mieszkania stanowi przysporzenie w majątku wnioskodawcy i nie nosi znamion szkody,

³³⁰ art. 226 k.c., art. 676 k.c.

- zwrot kaucji mieszkaniowej, dla której dochodzenia przewidziane są odrębne przepisy³³¹.

Możliwość uzyskania odszkodowania za straty z tytułu braku możliwości wykupu lokalu (bonifikata) powinna być rozpatrywana indywidualnie w stosunku do każdego wnioskodawcy i traktowana jako utrata korzyści (*lucrum cessans*). Szkoda w postaci utraconych korzyści nie może być całkowicie hipotetyczna, ale musi być wykazana przez poszkodowanego z tak dużym prawdopodobieństwem, że w świetle doświadczenia życiowego uzasadnia przyjęcie, iż utrata spodziewanych korzyści rzeczywiście nastąpiła³³².

Komisja rozpatrując wnioski o przyznanie zadośćuczynienia brała w szczególności pod uwagę rozmiar doznanej krzywdy, tj. stopień cierpień fizycznych i psychicznych, ich intensywność, czas trwania, nieodwracalność następstw. Zgodnie bowiem z utrwalonym i jednolitym poglądem panującym w judykaturze, zadośćuczynienie ma charakter kompensacyjny co oznacza, że jego funkcją jest naprawienie w drodze świadczenia pieniężnego szkody niemajątkowej, wyrażającej się krzywdą w postaci cierpień fizycznych i psychicznych. Krzywda obejmuje nie tylko cierpienia fizyczne (ból i dolegliwości), ale również cierpienia psychiczne polegające na ujemnych uczuciach przeżywanych w związku z następstwami deliktu³³³. Zarówno okoliczności wpływające na wysokość zadośćuczynienia, jak i kryteria ich oceny rozważane są przez Komisję indywidualnie w związku z konkretną osobą poszkodowanego, przy uwzględnieniu również tego, jaki wpływ wywarło zdarzenie wyrządzające szkodę na dotychczasowy sposób życia poszkodowanego.

Zgodnie z art. 34 ust. 6 ustawy o Komisji, przyznanie odszkodowania lub zadośćuczynienia przez Komisję nie stoi na przeszkodzie dochodzeniu niezaspokojonej części roszczenia w drodze postępowania cywilnego.

5.6. Sprzeciwu m.st. Warszawy

5.6.1. Istota i skutki wniesienia

Od decyzji odszkodowawczej Komisji, każdej ze stron przysługuje środek zaskarżenia w postaci sprzeciwu (art. 34 ustawy o Komisji). Jest to szczególnie środek ochrony praw stron, nie stanowi on ani administracyjnego ani sądowoadministracyjnego trybu zaskarżenia decyzji

³³¹ art. 36 u.o.p.l.

³³² por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach - I Wydział Cywilny z dnia 9 marca 2017 r., I ACa 1002/16, Legalis numer 1595115.

³³³ por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 13 kwietnia 2017 r. sygn. akt II AKa 80/17.

administracyjnych. Jak wynika z art. 34 ustawy o Komisji, sprzeciw stanowi w istocie żądanie przekazania sprawy na drogę procesu cywilnego. „Wniesienie sprzeciwu w terminie wywołuje dwojakiego rodzaju skutki prawne: materialnoprawny i procesowy. Skutek materialnoprawny polega na utracie mocy wiążącej przez decyzję Komisji, niezależnie od tego, czy sprzeciw dotyczył całej czy tylko części decyzji. Skutkiem procesowym złożenia sprzeciwu jest zmiana drogi administracyjnej na sądową i przeniesienie sprawy do sądu powszechnego, właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości”³³⁴.

5.6.2. Zarzuty

Z analizy sprzeciwów od decyzji oraz pism procesowych wynika, że m.st. Warszawa interpretuje treść art. 33 ustawy o Komisji w sposób niekorzystny dla wnioskodawców, wskazując, że w zasadzie wszystkie przesłanki wymienione w tym przepisie muszą być spełnione zarówno w odniesieniu do odszkodowania jak i zadośćuczynienia. Twierdząc, że przepis jest niejasny, m.st. Warszawa tworzy swój własny katalog przesłanek. Negując absolutny charakter odpowiedzialności określonej w art. 33 ustawy o Komisji m.st. Warszawa opiera zasadę odpowiedzialności na adekwatnym związku przyczynowo-skutkowym. w sprawie SR dla Warszawy-Śródmieście w Warszawie m.st. Warszawa przedstawiło prywatną, pisemną opinię z dnia 1 kwietnia 2019 r. prof. dr hab. Adama Jaroszyńskiego w zakresie interpretacji art. 33 ustawy o Komisji. Interpretacja przepisu przedstawiona w ww. opinii zmierza w istocie do ograniczenia możliwości dochodzenia przez uprawnione osoby odszkodowań. Jest to zaś zupełnie sprzeczne z ratio legis ustawy, której zadaniem jest usuwanie skutków prawnych wadliwych decyzji reprivatyzacyjnych. Ustawodawca wprowadzając zasadę odpowiedzialności absolutnej chciał stworzyć jak najszerszą możliwość rekompensaty dla pokrzywdzonych lokatorów.

Analiza treści sprzeciwów m.st. Warszawy prowadzi do konstatacji, że nie kwestionuje ono w zasadzie najważniejszych ustaleń faktycznych poczynionych przez Komisję w toku postępowań odszkodowawczych i niezbędnych do przyznania odszkodowania lub zadośćuczynienia, tj.:

- wydania decyzji reprivatyzacyjnej przez Prezydenta m.st. Warszawy,
- wydania decyzji przez Komisję w trakcie postępowania rozpoznawczego,

³³⁴ zob. Anna Dalkowska (red.), Piotr Włodarczyk. Komentarz do art. 34 ustawy o Komisji. Opublikowano: LEX/el., 2018.

- faktu zajmowania lokalu w nieruchomości warszawskiej przez wnioskodawcę w dacie wydania decyzji reprivatyzacyjnej,
- podwyższenia czynszu przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych i faktu ich uiszczenia przez wnioskodawców,
- toczących się z inicjatywy beneficjentów lub ich następców prawnych postępowań sądowych przeciwko lokatorom,
- przeprowadzania eksmisji, prowadzenia egzekucji.

Zasadniczy spór w sprawach odszkodowawczych dotyczy kwestii materialnoprawnych i proceduralnych, w szczególności interpretacji art. 33 i art. 34 ustawy o Komisji, określenia charakteru prawnego odpowiedzialności odszkodowawczej m.st. Warszawy oraz ustalenia przesłanek tej odpowiedzialności.

Wszystkie podnoszone przez m.st. Warszawa zarzuty oparte są na nietrafnych założeniach interpretacyjnych.

M.st. Warszawa wskazuje, że konstrukcja art. 33 ustawy o Komisji jest bardzo złożona i niejasna oraz podnosi zarzut niekonstytucyjności ustawy o Komisji, jednakże nie uzasadnia na czym zarzuty te miałyby polegać.

W polskim porządku prawnym obowiązuje zasada racjonalnego ustawodawcy, która jest powszechnie uznanym założeniem stojącym u podstaw teorii i praktyki prawoznawstwa³³⁵. w celu odkodowania normy prawnej zawartej w art. 33 ustawy o Komisji należy zatem przeprowadzić odpowiednią wykładnię tego przepisu prawa, a nie pozbawiać go znaczenia normatywnego, powołując się na jego złożoność. Miasto st. Warszawa podnosi zarzut niekonstytucyjności ustawy. Odnosząc się do tego zarzutu należy podkreślić, że wskazany zarzut ma charakter ogólny. Względem ustawy nie został wydany wyrok przez Trybunał Konstytucyjny, który stwierdzałby jej niekonstytucyjność w całości bądź w części. w orzecznictwie sądowym zauważa się, że: „Art. 188 konstytucji zastrzega do wyłącznej kompetencji Trybunału Konstytucyjnego orzekanie w wymienionych w nim sprawach bez względu na to, czy rozstrzygnięcie ma mieć charakter powszechnie obowiązujący, czy też ma ograniczać się tylko do indywidualnej sprawy. Domniemanie zgodności ustawy z Konstytucją

³³⁵ L. Pszczołkowski, Racjonalne prawodawstwo, [w:] B. Hołyst, R. Hauser (red.), Wielka encyklopedia prawa, t. VII, Fundacja ubi societas, ibi ius, Warszawa 2014, s. 365].

RP może być obalone jedynie wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego, a związanie sędziego ustawą obowiązuje dopóty, dopóki ustawie tej przysługuje moc obowiązująca”³³⁶.

5.6.2.1. Zarzut naruszenia art. 3 k.c. (zdarzenia będące podstawą decyzji odszkodowawczych miały miejsce przed wejściem w życie ustawy o Komisji).

Decyzje reprivatyzacyjne dotyczące nieruchomości warszawskich, których negatywne skutki dla osób zamieszkujących te nieruchomości są podstawą do przyznawania odszkodowania lub zadośćuczynienia na podstawie art. 33 ustawy o Komisji, zostały wydane przed wejściem w życie ustawy o Komisji. Nie oznacza to jednak, że do tych negatywnych skutków nie można stosować przepisów ustawy o Komisji. „Skutki decyzji reprivatyzacyjnych wydanych z naruszeniem prawa są wielopłaszczyznowe i trwające w czasie. Nadzwyczajny charakter postępowania przed Komisją, którego przedmiotem jest weryfikacja ostatecznych decyzji reprivatyzacyjnych spowodował konieczność takiego ukształtowania przepisów ustawy, aby możliwe było ich zastosowanie wobec rozstrzygnięć wydanych przed jej wejściem w życie. Zgodnie z zasadą retrospektywności, art. 33 ustawy o Komisji w zakresie możliwości przyznawania odszkodowania lub zadośćuczynienia znajduje zastosowanie w stosunku do osób zajmujących nieruchomości warszawskie w dacie wydania decyzji reprivatyzacyjnej, jeśli jej negatywne skutki wystąpiły po jej wydaniu i trwają do chwili orzekania przez Komisję o odszkodowaniu lub zadośćuczynieniu. Zasada retrospektywności ustawy jest powszechnie akceptowalna i przyjmowana, gdy chodzi o zasadę bezpośredniego działania nowej ustawy w odniesieniu do stosunków prawnych o charakterze ciągłym³³⁷. Zasada retroaktywności nie ma charakteru bezwzględne. Zgodnie z art. 3 k.c. ustawa nie ma mocy wstecznej chyba, że to wynika z jej brzmienia lub celu (*lex retro non agit*). Negatywne i wielopłaszczyznowe skutki decyzji reprivatyzacyjnych wydanych z naruszeniem prawa oraz treść i cel komentowanej skutki uzasadniają wyłączenie zasady retroaktywności, gdy chodzi o kompetencję Komisji w zakresie orzekania w przedmiocie odszkodowania lub zadośćuczynienia”³³⁸.

³³⁶ wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 31 stycznia 2001 r., P 4/99, OTK 2001, nr 1, poz. 5.

³³⁷ por. uzasadnienie do uchwały SN z 5.07.2002 r., III CZP 36/02; OSNC 2003/4, poz. 45.

³³⁸ zob. Anna Dalkowska (red.), Piotr Włodarczyk. Komentarz do art. 33 ustawy o Komisji. Opublikowano: LEX/el., 2018.

M.st. Warszawa podnosi zarzut braku po jej stronie legitymacji bierniej oraz wskazuje na brak odpowiednich środków finansowych w budżecie m.st. Warszawa na wypłatę odszkodowań i zadośćuczynień.

Legitymacja bierna m.st. Warszawy w procesie cywilnym toczącym się przed sądem powszechnym na skutek wniesienia sprzeciwu od decyzji Komisji wynika wprost z art. 33 w zw. z art. 34 ust. 4 ustawy o Komisji. Przepis ten wskazuje, że odszkodowanie lub zadośćuczynienie przysługuje od m.st. Warszawy (bez względu na to kto jest bezpośrednim sprawcą szkody lub krzywdy). Zgodnie zaś z art. 34 ust. 4 ustawy o Komisji w sytuacji wniesienia przez którąkolwiek ze stron sprzeciwu od decyzji, Komisja przekazuje właściwemu sądowi odpis akt sprawy wraz ze sprzeciwem, a złożony do Komisji wniosek o odszkodowanie lub zadośćuczynienie zastępuje pozew.

Miasto wskazuje, jako zarzut brak prawomocności decyzji Komisji wydanych w postępowaniu rozpoznawczym na podstawie art. 29 ustawy o Komisji, co ma stanowić podstawę do zawieszenia postępowania przez sąd. Ostateczność decyzji należy odróżnić od jej prawomocności. Jak wynika z art. 16 § 3 k.p.a. decyzje ostateczne, których nie można zaskarżyć do sądu, są prawomocne. Każda decyzja prawomocna jest ostateczna, ale nie każda decyzja ostateczna jest jednocześnie prawomocna. Zgodnie z art. 33 ustawy o Komisji odszkodowania lub zadośćuczynienia może skutecznie żądać osoba zajmującą lokal w nieruchomości warszawskiej będącej przedmiotem decyzji reprivatyzacyjnej, której dotyczy decyzja (ostateczna) Komisji, o której mowa w art. 29 ust. 1 ustawy o Komisji.

Za utrwalone w judykaturze należy uznać stanowisko, zgodnie z którym sąd w postępowaniu cywilnoprawnym związany jest ostateczną (a nie prawomocną) decyzją administracyjną, niezależnie od jej charakteru deklaratywnego czy konstytutywnego³³⁹. Zgodnie z art. 16 § 1 k.p.a. decyzje, od których nie służy odwołanie w administracyjnym toku instancji lub wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy, są ostateczne. Ostateczność decyzji oznacza w praktyce przede wszystkim to, że decyzja administracyjna nie może zostać zakwestionowana za pomocą zwykłych środków zaskarżenia. Zmiana, uchylenie lub stwierdzenie nieważności decyzji ostatecznej jest dopuszczalne, ale może nastąpić wyłącznie w jednym z trybów nadzwyczajnych lub w wyniku wniesienia skargi do sądu

³³⁹ zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2004 r., V CK 251/04; uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2007 r., III CZP 46/07; uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów z dnia 29 lipca 1993 r., III CZP 64/93; post. Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r. II CSK 501/08.

administracyjnego³⁴⁰. Jak wynika z wyroku NSA z dnia 15 lipca 1998 r.³⁴¹ art. 16 § 1 k.p.a. ustanawia ochronę decyzji ostatecznych przyznając im cechę trwałości. Decyzja ostateczna nie oznacza tylko, że nie można wnieść od niej odwołania, ale przede wszystkim, jest to ostateczne załatwienie sprawy administracyjnej.

Co prawda decyzje wydawane w postępowaniu rozpoznawczym przez Komisję nie są prawomocne (zostały od nich wniesione skargi do WSA w Warszawie), jednakże są one ostateczne (art. 10 ustawy o Komisji), a zatem mogą być podstawą do wydawania decyzji odszkodowawczych i brak jest podstaw, by zawieszać postępowanie sądowe do czasu ich uprawomocnienia. Jak wynika z art. 177 § 3 k.p.c. Sąd może zawiesić postępowanie z urzędu, jeżeli rozstrzygnięcie sprawy zależy od uprzedniej decyzji organu administracji publicznej, a nie od wyniku postępowania przed sądem administracyjnym na skutek wniesienia skargi na decyzję administracyjną.

5.6.2.2. Zarzut naruszenia przez Komisję zasady bezpośredniości.

Zarzut ten, podnoszony w sprzeciwie, a dotyczący postępowania administracyjnego przed Komisją nie ma znaczenia, albowiem na skutek wniesienia sprzeciwu, decyzja utraciła moc, a sprawę rozpoznaje sąd według zasad określonych w Kodeksie postępowania cywilnego. Należy jednak wskazać, iż jest to zarzut bezzasadny również na etapie postępowania administracyjnego. Istota zasady bezpośredniości polega na przeprowadzeniu postępowania dowodowego przez organ orzekający w konkretnej sprawie. Zasada ta wynika z ogólnej zasady prawdy obiektywnej unormowanej w art. 7 k.p.a. i nie można jednak interpretować w oderwaniu od pozostałych zasad postępowania administracyjnego, w szczególności w zakresie postępowania dowodowego. Zgodnie z art. 75 § 1 k.p.a. jako dowód należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem. w szczególności dowodem mogą być dokumenty, zeznania świadków, opinie biegłych oraz oględziny. w jednym z ostatnich wyroków z dnia 12 kwietnia 2019 r. NSA podkreślił, że nawet notatka urzędowa może stanowić dowód albowiem dowodem może być wszystko, co pozwoli na wyjaśnienie sprawy, a jednocześnie nie jest sprzeczne z prawem³⁴². Dopuszczenie jako

³⁴⁰ Piotr Marek Przybysz. Komentarz aktualizowany do art. 16 Kodeksu postępowania administracyjnego. LEX/el., 2019.

³⁴¹ II SA 730/98, LEX nr 41768.

³⁴² II OSK 1399/17, LEX nr 2649507.

dowodu wszystkiego, co może przyczynić się do wyjaśnienia stanu faktycznego, a nie jest sprzeczne z prawem, umożliwia realizację zasady prawdy obiektywnej³⁴³. Kodeks postępowania administracyjnego nie wprowadza formalnej teorii dowodów, tj. nie wprowadza obowiązku udowadniania pewnych faktów jedynie za pomocą określonych dowodów³⁴⁴. Organ administracji może odmówić przeprowadzenia dowodu, jeżeli uzna, że przeprowadzenie takiego dowodu nie wniesie nic nowego do sprawy³⁴⁵. Podstawą do odmowy przeprowadzenia dowodu jest zatem zarówno stwierdzenie, że dowód dotyczy okoliczności niemającej znaczenia dla sprawy, jak i stwierdzenie, że dana okoliczność została już udowodniona za pomocą innych dowodów (art. 7)³⁴⁶. Nie jest wykluczone wykorzystanie w postępowaniu administracyjnym materiału dowodowego zebranego w innym postępowaniu – pod warunkiem, że strona będzie mogła wypowiedzieć się na temat tych dowodów³⁴⁷.

W sprawach dotyczących zadośćuczynienia oraz odszkodowania stan faktyczny, w tym w szczególności fakt dopuszczenia się przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych przemocy i nacisków oraz przeprowadzania remontów, ustalany był m.in. na podstawie wniosków lokatorów oraz dokumentów przedstawionych przez wnioskodawców oraz na podstawie dokumentów uzyskanych przez Komisję z urzędu. Oświadczenia składane przez stronę oraz przedstawiane przez nią dokumenty korzystają z domniemania prawdziwości, jeżeli nie są sprzeczne z innymi dowodami lub faktami znanymi organowi³⁴⁸. Jedynie subsydiarnie, tj. w zakresie przebiegu procesu reprivatyzacyjnego i działań beneficjentów dotyczących konkretnej nieruchomości, w celu odtworzenia pełnego stanu faktycznego, Komisja wykorzystuje ustalenia poczynione już wcześniej w postępowaniach rozpoznawczych. Powtórzenie w postępowaniu odszkodowawczym wszystkich uprzednio przeprowadzonych –

³⁴³ zob. Piotr Marek Przybysz. Komentarz aktualizowany do art. 75 Kodeksu postępowania administracyjnego. Opublikowano: LEX/el., 2019.

³⁴⁴ por. wyrok NSA z 9 marca 1989 r., II SA 961/88, ONSA 1989, nr 1, poz. 33; tezę drugą wyroku NSA z 27 kwietnia 1992 r., III SA 1838/91, ONSA 1992, nr 2, poz. 45; wyrok NSA z 29 listopada 2000 r., V SA 948/00, LEX nr 50114.

³⁴⁵ zob. wyrok NSA z 26 września 1995 r., SA/Lu 1929/94, „Serwis Podatkowy” 1998, nr 10, s. 37.

³⁴⁶ Piotr Marek Przybysz. Komentarz aktualizowany do art. 75 Kodeksu postępowania administracyjnego. Opublikowano: LEX/el., 2019.

³⁴⁷ por. wyrok NSA z 11 kwietnia 1985 r., SA/Wr 90/85, POP 1996, nr 2, poz. 39; wyrok NSA z 11 września 1998 r., I SA/Gd 186/98, LEX nr 36216; wyrok NSA z 31 lipca 2001 r., V SA 745/00, LEX nr 51310 (Piotr Marek Przybysz. Komentarz aktualizowany do art. 75 Kodeksu postępowania administracyjnego. Opublikowano: LEX/el., 2019).

³⁴⁸ zob. wyrok SN z 20 września 1990 r., III ARN 9/90, OSNCP 1991, nr 10–12, poz. 129; tezę drugą wyroku NSA z 17 września 1999 r., I SA/Łd 1300/97, „Serwis Podatkowy” 2001, nr 7, s. 29.

w postępowaniu rozpoznawczym dowodów byłoby niecelowe i naruszałoby inną zasadę określoną w art. 12 § 1 k.p.a., tj. zasadę szybkości i prostoty postępowania.

W ustawie brak jest przepisu wprowadzającego wymóg stwierdzenia prawomocnym wyrokiem sądu karnego okoliczności określonych w art. 33 ustawy o Komisji, tj. groźby bezprawnej, przemocy wobec osoby lub przemocy innego rodzaju.

Miasto, podnosząc zarzut przedawnienia, w przeciwieństwie do pism procesowych, nie precyzuje, do jakiego rodzaju przedawnienia miało dojść ani nie podaje żadnego uzasadnienia. Zarzut ten może więc dotyczyć zarówno przedawnienia materialno-prawnego jak i przedawnienia roszczeń.

Zgodnie z art. 34 ust. 2 ustawy o Komisji, wniosek o odszkodowanie lub zadośćuczynienie składa się w terminie 30 dni od dnia wydania przez Komisję decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 ustawy o Komisji. Termin ten ma charakter materialny, albowiem związany jest z prawami i obowiązkami osoby, o której mowa w art. 33 ustawy o Komisji, o których organ (Komisja) rozstrzyga, wydając decyzję administracyjną. Jego upływ powoduje przedawnienie materialnoprawne. Konsekwencją przedawnienia jest wygaśnięcie uprawnień przyznanego wnioskodawcy. w prawie administracyjnym skutek upływu terminu przedawnienia następuje z mocy prawa i uwzględniany jest przez organ administracji publicznej z urzędu. Odmiennie niż w prawie cywilnym jednostka nie może zrzec się przedawnienia i dopuścić do nałożenia na siebie obowiązku ani też nie może żądać od organu przyznania jej uprawnień, które utraciła³⁴⁹. Po upływie tego terminu wierzytelność z tytułu odszkodowania na podstawie art. 33 ustawy o Komisji wygasa, co jest równoznaczne z bezprzedmiotowością pierwotną wszczętego w powyższych okolicznościach postępowania³⁵⁰. w ustawie brak jest przepisów regulujących przedawnienie roszczeń określonych w art. 33 ustawy o Komisji. Zadośćuczynienie i odszkodowanie są roszczeniami o charakterze cywilnoprawnym, dlatego też znajdują do nich zastosowanie ogólne zasady określone w k.c. Trudno jednakże wypowiedzieć się na ten temat, albowiem zarzut m.st. Warszawy jest nieprecyzyjny i nie zawiera jakiegokolwiek uzasadnienia.

Pozostałe zarzuty m.st. Warszawy dotyczą przesłanek przyznania odszkodowania lub zadośćuczynienia i wynikają z błędnej interpretacji art. 33 ustawy o Komisji.

³⁴⁹ Wojciech Piątek „Przedawnienie w prawie administracyjnym”, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, Poznań 2018 r., s. 155-156.

³⁵⁰ zob. art. 61a § 1 k.p.a.

Miasto wskazuje m.in., że osoba, która składa wniosek powinna zajmować lokal zarówno w dniu wydania decyzji w postępowaniu rozpoznawczym jak i na moment wydawania decyzji odszkodowawczej, nie uzasadniając takiego stanowiska.

Pojęcia „osoby zajmującej lokal w nieruchomości warszawskiej” nie można zawęzić jedynie do tych osób fizycznych, które zajmowały wymieniony lokal w dacie wydania decyzji przez Komisję w przedmiocie weryfikacji decyzji reprivatyzacyjnej na podstawie art. 29 ustawy o Komisji. Nieuprawnione jest również ograniczenie kręgu wskazanych podmiotów do osób, które spełniają powyższą przesłankę zajmowania lokalu w nieruchomości warszawskiej w dacie wydania decyzji odszkodowawczej. Celowościowa i systemowa wykładnia komentowanego przepisu pozwala na sformułowanie tezy, w myśl której pojęcie „osoby zajmującej lokal w nieruchomości warszawskiej” obejmuje te kategorie osób, którym w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej przysługiwał tytuł prawny (samoistny lub pochodny) do lokalu znajdującego się w nieruchomości warszawskiej (objętej działaniem dekretu), niezależnie od źródła jego pochodzenia, tj. wynikającego zarówno ze stosunków rzeczowych, jak i obligacyjnych³⁵¹.

Zdaniem m.st. Warszawy, powinien być także wykazany adekwatny związek przyczynowy pomiędzy czynem a szkodą (krzywdą).

Przepis art. 33 ustawy o Komisji opiera się na odpowiedzialności o charakterze absolutnym (brak okoliczności ekskulpacyjnych lub egzoneracyjnych), niezależnej od winy, warunkiem do przyznania odszkodowania lub zadośćuczynienia nie jest w żadnym razie wykazanie adekwatnego związku przyczynowego. Wyżej poczyniono uwagi na temat charakteru tej odpowiedzialności.

M.st. Warszawa podnosi także zarzut braku wykazania istotnego pogorszenia sytuacji materialnej wnioskodawcy zarówno przy przyznaniu zadośćuczynienia, jak i odszkodowaniu.

Zgodnie z art. 33 ustawy o Komisji, „istotne pogorszenie sytuacji materialnej” nie stanowi w ogóle przesłanki przyznania odszkodowania. Jeżeli podwyższenie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w stosunku do czynszu dotychczasowego spowodowało istotne pogorszenie sytuacji materialnej wnioskodawcy to jest to jedna z przesłanek do przyznania zadośćuczynienia. Przesłanka ta nie ma jednak charakteru obligatoryjnego, zamiast niej może bowiem wystąpić przesłanka zastosowania wobec wnioskodawcy groźby

³⁵¹ Anna Dalkowska (red.), Piotr Włodarczyk. Komentarz do art. 33 ustawy o Komisji. Opublikowano: LEX/el., 2018.

bezprawnej, przemocy wobec osoby, przemocy innego rodzaju, jeżeli działania te były uporczywe lub w inny sposób istotnie utrudniały korzystanie z nieruchomości lub jej części. We wszystkich sprawach przekazanych dotychczas do sądu Komisja opierała się właśnie na tej ostatniej przesłance, a nie „istotnym pogorszeniu sytuacji materialnej”.

W większości spraw warszawski ratusz podnosi zarzut w zakresie błędnego ustalania przez Komisję odszkodowania na podstawie podwyżek czynszu (nie wykazano podwyżki czynszu; brak wystąpienia z pozwem o ustalenie w trybie art. 8a u.o.p.l.; nie wykazano by podwyżka czynszu przekraczała 3% z art. 8 u.o.p.l.).

W przedmiotowych sprawach bezsporne jest, że beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnych lub ich następcy prawni podwyższali czynsz osobom zajmującym lokale położone w nieruchomościach warszawskich. Jednocześnie w zakres szkody objętej dyspozycją art. 33 ustawy o Komisji wchodzi uszczerbek majątkowy w postaci różnicy między czynszem faktycznie uiszczanym na rzecz beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych lub ich następców prawnych, a stawką czynszu ustaloną przed reprivatyzacją przez ZGN. Wielkość szkody z tego tytułu stanowi różnica między czynszem komunalnym, a rzeczywiście uiszczanym, co miesiąc przez lokatorów – na skutek podwyżek narzuconych przez następców prawnych beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej w danym okresie rozliczeniowym. Zatem, nie sam fakt podwyższenia czynszu lokatorom, ale opłacanie go w stawce wyższej niż komunalna, powodował powstanie szkody w ich majątkach. Natomiast dla ustalenia samego faktu powstania szkody indyferenta prawnie (wbrew twierdzeniom miasta) jest dokładna wysokość podwyżek czynszu ponad dotychczasową stawką komunalną i jej uzasadnienie prawne czy faktyczne. Ustawodawca nie wymaga także, aby wnioskodawca przed złożeniem wniosku do Komisji o odszkodowanie z tytułu podwyżek czynszu, wniósł pozew do sądu powszechnego na podstawie art. 8a ust. 5 pkt 2 u.o.p.l. o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości. Dla przyznania odszkodowania wystarczające jest powstanie szkody z uwagi na podniesienie wysokości czynszu najmu lokalu przez nowego właściciela nieruchomości oraz faktyczne uiszczenie czynszu w podwyższonej wysokości.

M.st. Warszawa zarzuca, iż nie posiada odpowiednich środków na wypłatę przyznanych przez Komisję odszkodowań i zadośćuczynień. Wbrew tym twierdzeniom, m.st. Warszawa dysponuje wystarczającymi środkami finansowymi na wypłatę odszkodowań i zadośćuczynień, albowiem utworzono specjalny fundusz, z którego środki mają być wyłącznie na ten cel (zob. pkt VIII.6. „Środki na wypłatę roszczeń”).

M.st. Warszawa podnosi w swoich sprzeciwach zarzut braku zachowania terminu do złożenia wniosku. Zgodnie z art. 34. ust. 2 ustawy o Komisji, wniosek o odszkodowanie lub zadośćuczynienie osoba uprawniona może złożyć w terminie 30 dni od dnia wydania decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 ustawy o Komisji. Przy rozpoznawaniu każdego wniosku o odszkodowanie lub zadośćuczynienie Komisja ustala czy wniosek został złożony w ustawowym terminie, a w przypadku ustalenia, że został złożony po terminie – odmawia wszczęcia postępowania.

Należy podkreślić, że w dniu 14 marca 2018 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o Komisji, którą wprowadzoną m.in. art. 10 ust. 4, zgodnie z tym przepisem decyzje Komisji, z wyłączeniem decyzji, o których mowa w art. 34 ust. 3 ustawy o Komisji oraz postanowienia są ostateczne i tym samym nie przysługuje od nich wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy. Ponadto, zgodnie z art. 7 ustawy nowelizującej z 26.01.2018 r. do postępowań toczących się przed Komisją wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie nowelizacji stosuje się przepisy w nowym brzmieniu. w związku z powyższym decyzje Komisji wydane w postępowaniu rozpoznawczym (art. 29 ust. 1 ustawy o Komisji) do dnia 14 marca 2018 r., wobec których złożono wnioski o ponowne rozpoznanie sprawy stały się ostateczne z dniem 14 marca 2018 r. i nie przysługuje od nich możliwość złożenia wniosku o ponowne rozpoznanie sprawy. w takiej sytuacji wnioskodawcy, którzy złożyli wniosek w terminie 30 dni od dnia 14 marca 2018 r. zachowali ustawowy termin do złożenia wniosku.

M.st. Warszawa do chwili obecnej wniosło sprzeciwu od wszystkich decyzji, w których przyznano osobie uprawnionej jakąkolwiek kwotę tytułem odszkodowania lub zadośćuczynienia. Do dnia 27 sierpnia 2019 r. żaden wnioskodawca nie otrzymał przyznanego świadczenia (na skutek wniesionych przez m.st. Warszawa sprzeciwów i niezakończonych postępowań sądowych). Co jest znamienne, m.st. Warszawa wnosi sprzeciw zawsze wobec całej decyzji, a w toku postępowania sądowego wnosi o oddalenie powództwa w całości. w takiej sytuacji można domniemywać, że m.st. Warszawa nie uznaje w żadnym zakresie roszczeń pokrzywdzonych lokatorów - nawet w sytuacjach udokumentowania wymiernych szkód majątkowych spowodowanych działaniami beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych.

Komisja w sposób zgodny z ustawą o Komisji rozpatruje indywidualnie wniosek każdego lokatora, przyznając świadczenia tylko wówczas, gdy spełnione zostały wszystkie przesłanki określone w art. 33 i 34 ustawy o Komisji. w zakresie zadośćuczynienia, które jest formą rekompensaty pieniężnej za krzywdę i ma na celu złagodzenie cierpień psychicznych i szkód emocjonalnych wnioskodawcy, Komisja przyznaje kwoty odpowiednie w stosunku do

doznanej krzywdy. Niemożliwym jest matematyczne oszacowanie wartości majątkowej doznanej krzywdy, wyliczenie zaś należnego zadośćuczynienia zależy od okoliczności konkretnej sprawy i kryteriów ich oceny do każdego indywidualnego przypadku i konkretnej osoby poszkodowanej. Przy szacowaniu zadośćuczynienia Komisja bierze pod uwagę nie tylko wszystkie okoliczności konkretnej sprawy wpływające na rodzaj i rozmiar cierpień odczuwanych przez pokrzywdzonego, ale również zwraca uwagę na to, by kwota zadośćuczynienia nie stała się dla niego źródłem wzbogacenia, a dla ponoszącego odpowiedzialność, źródłem represji nieuzasadnionej jej zakresem. w uzasadnieniach decyzji odszkodowawczych Komisja dokładnie opisuje wszystkie okoliczności sprawy, wskazuje fakty, które uznała za udowodnione, dowody, na których się oparła oraz przyczyny, z powodu których innym dowodom odmówiła wiarygodności i mocy dowodowej. w uzasadnieniu prawnym Komisja wyjaśnia podstawę prawne swojej decyzji, przytaczając przepisy prawa. Nie można zatem zarzucić, że Komisja w sposób pochopny (nieracjonalny) przyznaje nadmiernie wysokie odszkodowania lub zadośćuczynienia, których wypłata mogłaby zagrozić stabilności finansowej budżetu m.st. Warszawy, w sytuacji gdy utworzono specjalny „fundusz” przeznaczony na wypłaty odszkodowań (zob. pkt VIII.6. „Środki na wypłatę roszczeń”). Niejednokrotnie Komisja odmawia przyznania świadczeń z powodu niespełnienia wszystkich warunków ustawowych lub nie uwzględnia żądań w całości, jako nadmiernych i nieuzasadnionych okolicznościami sprawy.

5.7. Dane statystyczne

Na dzień 27 sierpnia 2019 r. Komisja wydała 172 decyzji odszkodowawczych (poza umorzeniami i odmowami wszczęcia postępowania), przyznając wnioskodawcom łącznie kwotę 5.190.902,92 zł, w tym tytułem odszkodowań kwotę 978.975,12, a tytułem zadośćuczynień kwotę 4.211.927,80 zł.

Od wydanych decyzji m.st. Warszawa złożyło 147 sprzeciwów. Spośród doręczonych już stronom postępowania decyzji nie zostały zaskarżone jedynie te decyzje, w których Komisja, po analizie materiału dowodowego, w całości odmówiła przyznania odszkodowania. Po wniesieniu sprzeciwu Przewodniczący Komisji przekazuje do właściwego (rzeczowo i miejscowo) sądu sprzeciw wraz z odpisem akt sprawy (na dzień 19 lipca 2019 r. wszystkie sprzeciwy wraz z odpisami akt zostały przekazane do sądów).

W SR dla Warszawy-Śródmieście w Warszawie przeprowadzono rozprawy w czterech sprawach odszkodowawczych. Do dnia dzisiejszego nie zapadł żaden wyrok sądu w zakresie spraw odszkodowawczych.

Do rozpoznania przez Komisję pozostało 145 spraw o odszkodowanie lub zadośćuczynienie. Wnioskodawcy niejednokrotnie w jednej sprawie domagają się zarówno odszkodowania jak i zadośćuczynienia. Wnioski składane są zarówno przez kilku członków rodziny, jak i wyłącznie przez jedną osobę. We wszystkich sprawach nadal gromadzony jest materiał dowodowy, tak by w najpełniejszy sposób oddał on rzeczywisty stan rzeczy i pozwolił Komisji na wydanie prawidłowej decyzji.

M.st. Warszawa, które zawiadamiane jest o wszystkich czynnościach procesowych dokonywanych przez Komisję w toku postępowania administracyjnego, będąc stroną w postępowaniu przed Komisją, nie bierze czynnego udziału w sprawach, nie zgłasza żadnych wniosków dowodowych. Zupełnie inaczej wygląda sytuacja w sprawach toczących się przed sądem na skutek sprzeciwów wniesionych przez m.st. Warszawę. Dopiero w postępowaniach cywilnych przedstawiciele m.st. Warszawy składają szereg pism procesowych, zgłaszają liczne dowody, kwestionując ustalenia dokonywane w toku postępowania administracyjnego. Takie zastrzeżenia i wnioski nie były składane w postępowaniu przed Komisją, co mogłoby znacznie przyspieszyć możliwość wypłaty odszkodowań i zadośćuczynienia, a także ograniczyć spory w trakcie postępowania sądowego.

5.8. Postępowanie przed sądem

5.8.1. Istota postępowania sądowego

Postępowanie przed sądem powszechnym (właściwym wydziałem cywilnym) odbywa się według ogólnych zasad określonych w k.p.c. bez względu na to, kto wniósł sprzeciw. Sąd nie jest związany ustaleniami Komisji i samodzielnie rozstrzyga o zasadności wnoszonego roszczenia. Powód (wnioskodawca z postępowania przed Komisją) jest dysponentem przedmiotu procesu i jednocześnie to na nim spoczywa ciężar dowodowy. Stroną pozwaną jest m.st. Warszawa. Komisja nie jest stroną postępowania, może natomiast przystąpić do sprawy w charakterze prokuratora na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy o Komisji.

Sąd, do którego został przekazany sprzeciw bada, czy wniosek o odszkodowanie lub zadośćuczynienie złożony do Komisji przez osobę pokrzywdzoną spełnia wszystkie wymogi formalne pozwu określone w k.p.c., a jeśli dostrzeże braki w tym zakresie, przewodniczący

powinien zobowiązać powoda (a nie Komisję) do ich usunięcia pod rygorem zwrotu pozwu na podstawie art. 130 k.p.c.

Powód ponosi wszystkie koszty sądowe na ogólnych zasadach (także w przypadku wniesienia sprzeciwu tylko przez m.st. Warszawa), w szczególności opłatę sądową od pozwu w kwocie od 30 zł do 200.000 zł (w zależności od wartości przedmiotu sporu zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 u.k.s.c. Na podstawie art. 102 u.k.s.c. strona powodowa jest uprawniona do złożenia wniosku o zwolnienie od kosztów sądowych, zaś na podstawie art. 117 k.p.c. może wnioskować o przyznanie pełnomocnika z urzędu.

5.8.2. Uprawnienia i działania Komisji w postępowaniu sądowym

Zgodnie z art. 3 ust. 4 ustawy o Komisji, w celu realizacji zadań wynikających z ustawy o Komisji, Komisji przysługują uprawnienia prokuratura określone w k.p.a., a także w k.p.c. Jak wynika z kolei z art. 7 k.p.c. prokurator może żądać wszczęcia postępowania w każdej sprawie, jak również wziąć udział w każdym toczącym się postępowaniu, jeżeli według jego oceny wymaga tego ochrona praworządności, praw obywateli lub interesu publicznego. Zgodnie z art. 60 § 1 k.p.c. prokurator może wstąpić do postępowania w każdym jego stadium, nie jest związany z żadną ze stron, może również składać oświadczenia i wnioski, jakie uzna za celowe. Przepis konkretyzuje przewidzianą w art. 7 k.p.c. formę udziału prokuratora w postępowaniu cywilnym – wstąpienie do już wszczętego procesu. Dotyczy to każdego procesu od momentu wytoczenia powództwa aż do prawomocnego jego zakończenia, jeżeli w ocenie prokuratora zachodzą ku temu przesłanki z art. 7 k.p.c. zd. pierwsze. Zgłoszenie przez prokuratora udziału w sprawie nie podlega nadzorowi ze strony sądu³⁵².

Komisja przystępuje do wszystkich spraw sądowych w charakterze prokuratora, na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy o Komisji w związku z art. 7 i 60 § 1 k.p.c., dzięki temu może składać oświadczenia i zgłaszać wnioski, jakie uzna za celowe mając na uwadze potrzebę ochrony praworządności, praworządności, praw obywateli lub interesu publicznego oraz może przytaczać fakty i dowody na ich potwierdzenie. w związku z tym Komisji należy doręczać wszelkie pisma procesowe, zawiadamiać o terminach i posiedzeniach sądowych, jak również doręczać orzeczenia sądowe. Komisja aktywnie bierze udział w postępowaniach sądowych,

³⁵² Komentarz aktualizowany do art. 60 kodeksu postępowania cywilnego. Przemysław Telenga. w: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz aktualizowany. Tom I. Art. 1-729. Jakubecki A. (red.), Bodio J., Demendecki T., Marcewicz O., Telenga P., Wójcik M.P. Opublikowano: LEX/el., 2018.

ustosunkowuje się do każdego pisma procesowego strony, składa wnioski o zwolnienie powodów od kosztów sądowych w całości i ustanowienie pełnomocnika z urzędu. w każdej rozprawie sądowej bierze czynny udział co najmniej jeden przedstawiciel Komisji. Pomimo obszernych wywodów prawnych w zakresie charakteru działania Komisji zawartych w pismach o przystąpieniu do sprawy w charakterze prokuratora, z uwagi na precedensowy charakter działania Komisji, zdarzają się przypadki wezwań Komisji do podejmowania działań za stronę powodową, np. do uzupełnienia braków formalnych pism, wypełnienia oświadczeń o stanie rodzinnym i majątkowym powodów (sprawy prowadzone przez SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie, SR dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie). w pewnych przypadkach sądy kwestionują także możliwość przystąpienia Komisji do sprawy przed tzw. zawisnięciem sporu sądowego (sprawa SO Warszawa-Praga w Warszawie) lub wnoszą o sprecyzowanie, do której strony przystępuje Komisja (sprawy sądowe prowadzone przez SR dla Warszawy- Śródmieścia w Warszawie). Pomimo umieszczonych na BIP MS informacji o udzielonych pełnomocnictwach, sądy nagminnie wzywają do wykazania umocowania do działania w imieniu Komisji.

Komisja do chwili obecnej otrzymała zawiadomienia o rozprawach w 6 sprawach cywilnych. Do dnia dzisiejszego nie zapadł żaden wyrok sądu w sprawie odszkodowawczej.

5.8.3. Zarzuty i wnioski procesowe

W toku postępowań sądowych m.st. Warszawa (notabene w każdej sprawie reprezentowane przez kilku profesjonalnych pełnomocników) stosuje metodę obstrukcji sądowej, celowo przedłużając postępowanie. Jak wskazano wyżej, m.st. Warszawa, będąc stroną w postępowaniu przed Komisją, nie bierze czynnego udziału w sprawach, nie zgłasza żadnych wniosków dowodowych. Dopiero w postępowaniach sądowych przedstawiciele m.st. Warszawy składają szereg pism procesowych, zgłaszają liczne wnioski dowodowe, kwestionując ustalenia dokonywane w toku postępowania administracyjnego. Wnioski te, nie mające oparcia ani w stanie faktycznym, ani w stanie prawnym sprawy i nie mają znaczenia dla merytorycznego rozstrzygnięcia przez sąd. Ich celem jest natomiast przedłużanie postępowania sądowego (w szczególności w zakresie wniosków o dołączenie akt z innych spraw sądownoadministracyjnych).

Jak wynika z akt spraw, od zawiadomienia stron o wyznaczeniu rozprawy do jej terminu upływa wiele tygodni, a mimo to pełnomocnicy m.st. Warszawy, przy braku zobowiązania przez przewodniczącego (zgodnie z art. 207 § 3 k.p.c.), dopiero bezpośrednio na rozprawach

składają wiele obszernych pism procesowych. Takie działanie uniemożliwia zarówno stronie powodowej (pokrzywdzonym lokatorom), Komisji, ale przede wszystkim sądowi, który winien procedować sprawę, zapoznanie się z treścią pism. Pisma m.st. Warszawy zawierają szereg wniosków dowodowych oraz zarzuty zarówno formalne jak i merytoryczne, których rozstrzygnięcie wymaga analizy sądu. Istotne, iż pełnomocnicy m.st. Warszawy, mimo wskazówek i próśb sądu, na kolejnych posiedzeniach jawnych, w tych samych sprawach składają kolejne pisma, nie uzasadniając swego działania lub wysyłają pisma do stron dzień przed rozprawą. Zmierza to ewidentnie do odroczenia rozprawy i przedłużenia postępowania. Powyższe działania pełnomocników warszawskiego ratusza zostało skrytykowane przez sąd w trakcie jednej z rozpraw jako sprzeczne z dobrymi praktykami procesowymi.

Art. 3 k.p.c. zobowiązuje strony do dokonywania czynności procesowych zgodnie z dobrymi obyczajami. Klauzula ta ma wyrażać powinność stron działania w toku postępowania w sposób rzetelny i zgodny z zasadą lojalności wobec strony przeciwnej oraz sądu. Wprowadzenie tego obowiązku ma zapobiegać nadużywaniu przez strony i uczestników postępowania ich uprawnień procesowych oraz pomagać w koncentracji materiału dowodowego w postępowaniu cywilnym³⁵³. M.st. Warszawa nie można przypisać cech działania zgodnie z art. 3 k.p.c. Opisane wyżej zachowania pełnomocników m.st. Warszawy mogą naruszać tę zasadę.

M.st. Warszawa swoimi działaniami procesowymi dąży de facto do wyeliminowania z postępowań sądowych Komisji. Pełnomocnicy tego podmiotu, podnosząc zarzuty procesowe, wielotorowo kwestionują możliwość udziału Komisji w postępowaniu sądowym w charakterze prokuratora. Po pierwsze, wskazują, że nie może ona występować w charakterze prokuratora z uwagi na to, że wcześniej występowała w charakterze organu, co spowoduje niedopuszczalne połączenie ról procesowych, a to budzi wątpliwości konstytucyjne. Podkreślają, że intencją projektodawców ustawy było to, żeby Komisja miała jedynie możliwość wszczynania postępowań sądowych i tylko wyłącznie w celu wyeliminowania niezgodnych z prawem orzeczeń sądów oraz decyzji organów. Tym samym kwestionują konstytucyjność Komisji i jej uprawnień. Pełnomocnicy m.st. Warszawa zgłaszają zarzuty do prawidłowości pełnomocnictw przedstawionych przez przedstawicieli Komisji na rozprawach sądowych. w celu potwierdzenia swoich argumentów składają opinię prawną jednego z adwokatów, który

³⁵³ Joanna Bodio. Komentarz aktualizowany do art.3 Kodeksu postępowania cywilnego. Opublikowano: LEX/el., 2018.

kandydował w tegorocznych wyborach do Parlamentu Europejskiego. Jego nacechowane politycznie wypowiedzi medialne oraz powyższy fakt mogą budzić wątpliwości co do jego bezstronności.

Art. 3 ust. 4 ustawy o Komisji *expressis verbis* przewiduje, iż w celu realizacji zadań wynikających z ustawy o Komisji, Komisji przysługują uprawnienia prokuratura określone w k.p.a., a także w k.p.c. Jak już wskazano wyżej (pkt 6.b), w stosunku do tego przepisu nie został wydany przez TK wyrok, który stwierdzałby jego niekonstytucyjność. Zgodnie z ogólną zasadą zawartą w art. 7 k.p.c. prokurator może żądać wszczęcia postępowania w każdej sprawie, jak również wziąć udział w każdym toczącym się już postępowaniu, jeżeli według jego oceny wymaga tego ochrona praworządności, praw obywateli lub interesu społecznego. Uprawnienie Komisji do przystąpienia do sprawy w charakterze prokuratora wynika z ustawy, a fakt, że wcześniej przed Komisją toczyło się postępowanie z wniosku o przyznanie odszkodowania nie może stanowić przeszkody do realizacji tego prawa. Jak stanowi przepis 60 § 1 k.p.c. prokurator może wstąpić do postępowania w każdym jego stadium, nie jest związany z żadną ze stron, może składać oświadczenia i zgłaszać wnioski, jakie uzna za celowe oraz przytaczać fakty i dowody na ich potwierdzenie. Zgłoszenie przez prokuratora udziału w sprawie nie podlega nadzorowi ze strony sądu³⁵⁴.

Nie znajduje także potwierdzenia w przepisach prawa zarzut nieprawidłowych pełnomocnictw złożonych na rozprawie przez przedstawicieli Komisji. Zgodnie z art. 4a ustawy o Komisji, przewodniczący Komisji kieruje jej pracami, reprezentuje Komisję na zewnątrz oraz wykonuje inne czynności przewidziane w ustawie oraz w regulaminie działania Komisji. Komisja może, na wniosek przewodniczącego Komisji, powołać ze swojego grona do dwóch zastępców przewodniczącego. Przewodniczący Komisji może upoważnić członka Komisji do wykonywania niektórych czynności przewodniczącego Komisji. Zgodnie zaś z art. 5 ust. 3 ustawy o Komisji obsługę merytoryczną, administracyjną i biurową Komisji zapewnia urząd obsługujący Ministra Sprawiedliwości, a przewodniczący Komisji może upoważniać pracownika urzędu do załatwiania określonych spraw w jego imieniu, w szczególności do wydawania zaświadczeń oraz do poświadczania odpisów dokumentów za zgodność z oryginałem na potrzeby prowadzonych postępowań. Z kolei w Regulaminie Komisji

³⁵⁴ Komentarz aktualizowany do art. 60 kodeksu postępowania cywilnego. Przemysław Telenga. w: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz aktualizowany. Tom I. Art. 1-729. Jakubecki A. (red.), Bodio J., Demendecki T., Marcewicz O., Telenga P., Wójcik M.P. Opublikowano: LEX/el., 2018.

uregulowano szczegółowo zakres kompetencji członków Komisji, przewodniczącego Komisji i zastępcy przewodniczącego Komisji. w sprawach odszkodowawczych toczących się przed sądami, przedstawiciele Komisji zawsze przedstawiają pełnomocnictwa wystawione przez odpowiednio umocowaną osobę (Przewodniczącego Komisji lub Zastępcę Przewodniczącego). Zgodnie zaś z art. 87 § 2 k.p.c. pełnomocnikiem osoby prawnej lub przedsiębiorcy, w tym nieposiadającego osobowości prawnej, może być również pracownik tej jednostki albo jej organu nadrzędnego. Sądy rozpatrujące sprawy odszkodowawcze nie uwzględniają powyższego zarzutu i nie odmawiają dopuszczenia przedstawicieli Komisji do postępowania.

M.st. Warszawa wnosi także o przypozwanie beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych na podstawie art. 84 k.p.c., podnosząc, że w przypadku ewentualnego przegrania procesu, powinno wystąpić przeciwko beneficjentowi z roszczeniem o zwrot kwoty zasądzonej w wyroku w szczególności w oparciu o art. 405 k.c. (bezpodstawne wzbogacenie), w celu ochrony interesów prawnych i majątkowych m.st. Warszawy. Sąd nie bada merytorycznie wniosku strony o przypozwanie, ale jedynie niezwłocznie doręcza osobie przypozwanej pismo procesowe zawierające przypozwanie³⁵⁵. Sąd nie może zatem ani zaniechać przypozwania, ani wydać postanowienia odmownego.

5.8.4. Zarzuty prawa materialnego

Dodatkowo m.st. Warszawa w toku postępowania sądowego podnosi zarzuty prawa materialnego (będące w istocie powtórzeniem i rozwinięciem zarzutów zawartych w sprzeciwach) oraz wnosi (analogicznie jak w sprzeciwach) o zawieszenie postępowania cywilnego z uwagi na brak prawomocności decyzji Komisji wydanej na podstawie art. 29 ustawy o Komisji. Niejednokrotnie na rozprawach pełnomocnicy m.st. Warszawy w swoich wypowiedziach powtarzają treść zarzutów zawartych w pismach procesowych bądź wprost odczytują treść pism.

Powyższe działania m.st. Warszawy niewątpliwie przyczyniają się do ograniczenia możliwości uzyskania przez pokrzywdzone osoby, zajmujące lokale w nieruchomościach warszawskich w rozsądnym terminie choćby niewielkiej rekompensaty za poniesione szkody i krzywdy. Narażają je jednocześnie na dodatkowy stres i konieczność kolejnego stawiennictwa w sądzie i powracania do niejednokrotnie bardzo traumatycznych przeżyć związanych z

³⁵⁵ por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 18 kwietnia 2007 r., I ACa 201/07, LEX nr 446233.

reprzywatyzacją. Sposób postępowania m.st. Warszawy, kwestionowanie faktów, zgłaszanie wniosków dowodowych powodujących konieczność poruszania kwestii dla powodów bardzo bolesnych, a nieistotnych dla sprawy powoduje, iż wielu pokrzywdzonych lokatorów rozważa cofnięcie pozwów. Zachowanie m.st. Warszawy odbierane jest przez strony powodowe jako kontynuacja działań miasta mających miejsce w czasie i po reprzywatyzacji. w obawie przez kolejnymi szykanami ze strony pozwanego m.st. Warszawy niektórzy z wnioskodawców cofnęli już pozew i postępowania sądowe zostały umorzone.

6. Środki na wypłatę roszczeń

Ustawodawca, w celu zapewnienia odpowiednich środków pieniężnych na wypłaty odszkodowań przez m.st. Warszawa przewidział, że środki na wypłatę odszkodowań gromadzone są na specjalnym rachunku m.st. Warszawy i pochodzą z tytułu świadczeń, o których mowa w art. 31 ust. 1 ustawy o Komisji (obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia), art. 31a ustawy o Komisji (administracyjne kary pieniężne) oraz art. 39 ust. 3 ustawy o Komisji (zwrot spełnionego lub wyegzekwowanego świadczenia na skutek wznowienia postępowania). Powyższe środki pochodzą zatem od podmiotów, które w sposób niezgodny z prawem uzyskiwały profity z tytułu przejmowania nieruchomości warszawskich, a więc m.in. od handlarzy roszczeń.

„Środki zgromadzone z tytułu wymienionych wyżej dochodów pełnią rolę „swoistego” funduszu, z którego po wydaniu ostatecznej decyzji Komisji wypłaca się należności na rzecz uprawnionych”³⁵⁶. Zgodnie z art. 32 ustawy o Komisji, powyższe świadczenia wykorzystuje się wyłącznie na wypłatę odszkodowania lub zadośćuczynienia, o którym mowa w art. 33 ustawy o Komisji. Z pisma Urzędu m.st. Warszawy wynika, że na dzień 31 sierpnia 2019 r. środki zgromadzone na ww. specjalnym rachunku wynoszą 12.230.165,31 zł, w więc dwukrotnie przekraczają wysokość wszystkich przyznanych do tej pory przez Komisję świadczeń odszkodowawczych (5.190.902,92 zł).

7. Wnioski

Ustawodawca w art. 33 i 34 ustawy o Komisji, stworzył specjalną instytucję odszkodowania i zadośćuczynienia (opartą na zasadzie odpowiedzialności absolutnej) jako rekompensatę dla osób zajmujących lokale w nieruchomościach warszawskich objętych

³⁵⁶ zob. Anna Dalkowska (red.), Piotr Włodarczyk. Komentarz do art. 33 ustawy o Komisji. Opublikowano: LEX/el., 2018.

reprzywatyzacją, zapewniając jednocześnie środki pieniężne na ich wypłatę przez m.st. Warszawa. Osoby pokrzywdzone reprzywatyzacją po spełnieniu wszystkich przesłanek z ww. przepisów mogą składać do Komisji wnioski o przyznanie odszkodowania lub zadośćuczynienia. Komisja przyznała dotychczas osobom uprawnionym zadośćuczynienia i odszkodowania w łącznej kwocie 5.190.902,92 zł. Od wszystkich decyzji Komisji o przyznaniu świadczeń m.st. Warszawa wnosi sprzeciwy, co skutkuje całkowitą utratą mocy decyzji Komisji i przekazaniem sprawy do postępowania sądowego. Postępowania sądowe są obecnie w toku, do dnia dzisiejszego nie zapadł jeszcze żaden wyrok sądu w sprawach odszkodowawczych.

Pomimo zatem wydawanych przez Komisję decyzji odszkodowawczych i zapewnienia wystarczających środków pieniężnych na wypłatę świadczeń, na skutek działań m.st. Warszawy, żadna z osób, którym Komisja przyznała decyzją odszkodowanie lub zadośćuczynienie nie uzyskała jeszcze świadczeń pieniężnych od m.st. Warszawy.

Działania warszawskiego ratusza doprowadzają do kolejnego nękania ofiar reprzywatytacji. Obstrukcja procesowa prowadzi do przedłużania postępowania, a także ponoszenia kosztów przez strony postępowania.

Wszelkie argumenty podnoszone przez pełnomocników m.st. Warszawy są nietrafne. Niepokojące są działania mające na celu wyłączenie Komisji z ww. postępowań sądowych. Może to doprowadzić po raz kolejny do sytuacji, w którym osoba pokrzywdzona przez reprzywatytację będzie musiała samotnie bronić swoich praw. Udział Komisji ma na celu ochronę interesu społecznego, nie tylko w postaci praw powoda, ale także dbanie o to, aby postępowanie sądowe było prowadzone zgodnie z zasadą szybkości i ekonomiki procesowej i by nie zostały naruszone prawa żadnej ze stron.

8. Podsumowanie działań Komisji w zakresie wyrównania szkód i krzywd lokatorów reprzywatygowanych kamienic

Decyzje reprzywatygowacyjne wydawane przez Prezydenta m.st. Warszawy okazały się brzemiennie w skutkach dla osób zajmujących lokale w zreprzywatygowanych kamienicach i powodowały szereg tragicznych dla tych osób konsekwencji. Reprywatygowacja, która drastycznie dotknęła lokatorów kamienic warszawskich odbiła się szerokim echem w kraju i miała negatywny wpływ na życie wielu tysięcy mieszkańców stolicy. Lokatorzy mieszkań komunalnych i lokali użytkowych, które znajdowały się w zreprzywatygowanych budynkach nie mogli liczyć na jakąkolwiek pomoc władz miasta, które, wiedząc o skutkach działań

beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych lub ich następców prawnych nie wprowadziły żadnych programów zaradczych, mających na celu obronę praw lokatorów. Problem „dzikiej reprivatyzacji” i jej skutków społecznych nie został do tej pory przez Prezydenta stolicy rozwiązany.

Jak wynika z informacji przedstawionych przez Urząd m.st. Warszawy w piśmie do Komisji z dnia 3 lipca 2019 r., reprivatyzacją objętych zostało 549 nieruchomości warszawskich. w piśmie tym wskazano, iż w zreprivatyzowanych budynkach znajdowało się 5.105 lokali mieszkalnych. Natomiast dnia 13 października 2010 r. organizacje lokatorskie ujawniły istnienie raportu władz miasta o reprivatyzacji budynków w warszawskim Śródmieściu. w raporcie tym umieszczonych jest około 1.500 adresów nieruchomości z samego tylko Śródmieścia, w przypadku których wszczęto postępowanie administracyjne o reprivatyzacji. Obrazuje to ogrom i skalę tego zjawiska.

Działania beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych lub ich następców prawnych przybierały różne formy, ale wszystkie nakierowane były na jeden cel – pozbycie się ze zreprivatyzowanych warszawskich kamienic lokatorów mieszkań komunalnych lub lokali użytkowych wyjętych przez gminę. Najczęstszą formą represji, po jaką sięgali „nowi właściciele”, stosowaną przez nich tuż po przejęciu nieruchomości i pociągającą za sobą poważne konsekwencje prawne były drastyczne podwyżki czynszu. Dotyczyło to wszystkich nieruchomości. Bezprawne, sprzeczne z art. 678 k.c., podwyżki czynszu miały generować zadłużenie lokatorów. Sięgały one rzędu kilkuset, a nawet kilku tysięcy procent. Mieszkańcy, by podołać wzrastającym opłatom, zmuszeni byli korzystać z finansowej pomocy rodziny, znajomych bądź zaciągać pożyczki i kredyty. Dla wielu rodzin, osób starszych, samotnych, stanowiło to barierę nie do pokonania i doprowadziło do życia w skrajnym ubóstwie.

W konsekwencji dokonanych podwyżek lokatorzy popadali w „spirale długów”. Dla beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych lub ich następców prawnych stanowiło to podstawę do wypowiedzenia (bezprawnego) umów najmu, a następnie występowania z procesami o zapłatę i eksmisję. Często też dla „nowych właścicieli” podwyżki stanowiły argument pozwalający im na zmuszanie lokatorów do „dobrowolnego” opuszczenia lokalu w zamian za umorzenie długu, który de facto powstał bez podstawy prawnej. Niektórzy z lokatorów odczuwają te skutki do dzisiaj, np. spłacając zadłużenie czynszowe czy pożyczki zaciągnięte na ich spłatę. Ten proceder doprowadzał w licznych przypadkach, co wskazano wyżej, do bezdomności i wykluczenia społecznego wielu lokatorów, którzy zostali zmuszeni do opuszczenia mieszkań, stanowiących do chwili reprivatyzacji ich domy rodzinne. Niektórzy z

mieszkańców pozostawili w opuszczanych pośpiesznie lokalach pamiątki rodzinne i dorobek swojego życia, co odcisnęło głęboki ślad w ich psychice.

Część lokatorów mieszkań komunalnych, którzy uiszczali bezprawni czynsz zmuszana była przez beneficjentów lub ich następców prawnych do życia w bardzo trudnych warunkach mieszkaniowych, nierzadko zagrażających ich życiu i zdrowiu, co miało przyspieszyć podjęcie decyzji o wyprowadzce. „Nowi właściciele” w swoich działaniach posuwali się do tak drastycznego utrudniania życia codziennego w każdym jego aspekcie, by całkowicie uniemożliwić normalne zamieszkiwanie. Wachlarz stosowanych działań był rozpięty. w niemalże wszystkich kamienicach przeprowadzano remonty - niektóre z nich trwające latami - przy pomocy ciężkiego sprzętu - powodujące duże zapylenie i nieustanny hałas. w niektórych kamienicach roboty budowlane trwały codziennie, przez 7 dni w tygodniu, całkowicie uniemożliwiając jakikolwiek odpoczynek. Zdaniem lokatorów remonty te przypominały bardziej dewastację niż rewitalizację i z całą pewnością nie służyły poprawie standardu życia mieszkańców. Niejednokrotnie doprowadzały do stanu katastrofy budowlanej, co powodowało wydawanie przez PINB decyzji nakazującej natychmiastową wyprowadzkę mieszkańców. Ten sposób pozbywania się lokatorów był niezwykle skuteczny i doprowadzał do opróżnienia kamienicy - pod pozorem działań zgodnych z prawem.

Remonty powodowały wychłodzenie całych budynków, pęknięcie rur i ścian, zalania w tym lokali zamieszkiwanych przez najemców, którzy nie godzili się na wyprowadzkę. To stanowiło z kolei pretekst dla beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych lub ich następców prawnych do odcinania dopływu wody, prądu, gazu, wyłączania wind itp. Stan taki utrzymywał się przez wiele miesięcy, co było niezwykle dotkliwie w życiu codziennym. Mieszkańcy nie mogli korzystać z tak prozaicznych urządzeń jak kuchenka, lodówka czy pralka. Nie mogli korzystać z łazienek ani toalet. Mieszkali w zimnych pomieszczeniach (bez możliwości ogrzewania), nierzadko zawilgoconych i zagrzybionych. Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny i PINB dla m.st Warszawy niejednokrotnie stwierdzały zagrożenie mykologiczne i epidemiologiczne - wydały decyzje, np. zobowiązujące współwłaścicieli kamienicy do usunięcia ptasich odchodów, dokonania dezynsekcji, dezynfekcji w budynkach. w takich warunkach zmuszone były mieszkać także osoby starsze, schorowane, niepełnosprawne czy rodziny z małymi dziećmi. Uwłaczało to godności człowieka.

Problemy związane z reprivatyzacją, ciągły stres, obawa o przyszłość, pogorszenie sytuacji materialnej powodowały nieporozumienia, konflikty rodzinne, a nawet rozpad więzi rodzinnych. Część rodzin, na skutek konieczności opuszczenia mieszkań, została rozdzielona.

Działania beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych lub ich następców prawnych burzyły dotychczasowy rytm życia mieszkańców kamienic i prowadziły do całkowitej zmiany ich planów życiowych. Reprivatyzacja zaważyła na życiu wielu ludzi, zwłaszcza młodych, którzy nie mogli zdobyć upragnionego wykształcenia czy zawodu. Znacznie obniżyła też aktywność zawodową lokatorów, czasami wręcz uniemożliwiając dalsze wykonywanie pracy.

Poczynania i sposoby „nowych właścicieli” ukierunkowane na pozbycie się lokatorów doprowadzały wielu z nich do rozstroju zdrowia psychicznego i fizycznego. Część mieszkańców nie wytrzymała nieustannie wywieranej na nich presji – nagabywania, nachodzenia obcych osób, nakłaniania do wyprowadzki, straszenia np. „*drugim Wołyniem*” i „*wynoszeniem w prześcieradłach*”. Stan ten odbijał się niekorzystnie na ich zdrowiu. Stres wywołany trudną sytuacją życiową, widmo eksmisji oraz narastające zadłużenie skutkowało wystąpieniem silnego nieustającego stresu, stanów lękowych, nerwicy czy depresji. Życie lokatorów zamieniło się w koszmar, który zdawał się nie mieć końca. Dochodziło również do tragedii. W nieruchomościach miały miejsce częste pożary, które zagrażały zdrowiu, życiu i mieniu lokatorów. W zreprivatyzowanych kamienicach występowały przypadki silnych zezadzeń. Osoby, które uległy zatruciu hospitalizowano i leczono w komorze hiperbarycznej. Te tragiczne przypadki nie spowodowały poprawy warunków, w jakich mieszkali lokatorzy.

Beznadziejność sytuacji, w której znaleźli się mieszkańcy oraz brak jakiegokolwiek pomocy i wsparcia ze strony m.st. Warszawy powodowały, że niektórzy z nich usiłowali targnąć się na swoje życie. Wielu z mieszkańców zreprivatyzowanych kamienic działaniom beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych lub ich następców prawnych przypisuje wystąpienie ciężkich chorób, np. zawałów serca, udarów, a w następstwie tego nawet śmierć.

Prezydent i władze m.st. Warszawy od początku procesu reprivatyzacji wiedziały o jego negatywnych skutkach społecznych, jednakże nie podjęły żadnych realnych działań w celu poprawy sytuacji mieszkańców. Jeżeli władze stolicy podejmowały już jakiegokolwiek czynności, to miały one charakter pozorny, a czasem nawet dla lokatorów niekorzystny. Mieszkańcy wielokrotnie kierowali do ratusza prośby o interwencje i pomoc. Początkowo działali samodzielnie co automatycznie stawiało ich na przegranej pozycji. Osoby zgłaszające nieprawidłowości narażone były na negatywne działania ze strony władz miasta.

Wraz ze wzrostem skali problemu związanego ze skutkami reprivatyzacji dla mieszkańców, w celu konsolidacji sił i możliwości bardziej skutecznego dotarcia do najbardziej potrzebujących pomocy, lokatorzy zaczęli tworzyć organizacje społeczne. W ramach ruchów

lokatorskich i stowarzyszeń dzielili się swym doświadczeniem i wiedzą z innymi mieszkańcami Warszawy oraz dążyli do uświadomienia władzom miasta i opinii publicznej drastycznych skutków społecznych, jakie pociąga za sobą wydawanie decyzji reprivatyzacyjnych. Jednakże zarówno pisma kierowane do Prezydenta Hanny Gronkiewicz-Waltz, jak i bezpośrednio z nią spotkania nie przynosiły oczekiwanego skutku. Większość spotkań z Prezydentem była odwoływana z błahych powodów. Stowarzyszenia i ruchy lokatorskie podejmowały szeregów działań mających na celu obronę praw lokatorów i nagłośnienie sprawy „dzikiej reprivatyzacji”. Stając w obronie praw lokatorów, m.in. zapewniali lokatorom pomoc prawną, wydawali informatory, blokowali eksmisje, organizowali happeningi, pikety i manifestacje. Przez swoją aktywność zainteresowali sprawą reprivatyzacji media i szeroki krąg społeczeństwa.

Negatywne nastawienie Prezydenta m.st. Warszawy do spraw lokatorów reprivatyzowanych kamienic widoczne jest także w sprawach o odszkodowania i zadośćuczynienie. Komisja, by w niewielkim stopniu zrekompensować szkody i krzywdy, jakich w wyniku reprivatyzacji doznali lokatorzy, na podstawie art. 33 ustawy o Komisji przyznała osobom zajmującym lokale w nieruchomości warszawskiej od m.st. Warszawy odszkodowania i zadośćuczynienia.

W toku postępowania przed Komisją m.st. Warszawa nie brało i nie bierze czynnego udziału, nie zgłasza żadnych wniosków dowodowych, mimo że zapoznaje się ze zgromadzonym materiałem. M.st. Warszawa złożyło sprzeciwy od wszystkich decyzji, w których Komisja przyznała odszkodowanie lub zadośćuczynienie, co powoduje upadek decyzji i przekazanie sprawy do sądu cywilnego. Komisja przystępuje do wszystkich spraw sądowych w charakterze prokuratora – na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy o Komisji – w związku z art. 7 i art. 60 § 1 k.p.c. Dzięki temu może składać oświadczenia i zgłaszać wnioski, jakie uzna za celowe mając na uwadze potrzebę ochrony praworządności, praw obywateli lub interesu publicznego oraz może przytaczać fakty i dowody na ich potwierdzenie.

W postępowaniach cywilnych, zainicjowanych wniesieniem sprzeciwu, m.st. Warszawa (w każdej sprawie reprezentowane przez kilku profesjonalnych pełnomocników) bezpośrednio na rozprawach, składa szereg pism procesowych, wnioskując o przeprowadzenie dowodów nieistotnych dla rozstrzygnięcia i dopiero na tym etapie kwestionuje ustalenia faktyczne dokonywane w toku postępowania administracyjnego. Tym samym zmierza do przewlekłości postępowania sądowego. Podejmuje też działania mające na celu wyłączenie Komisji z ww. postępowań sądowych.

Ustawodawca przewidział, że środki na wypłatę odszkodowań i zadośćuczynienia gromadzone są na specjalnym rachunku m.st. Warszawy i pochodzą z tytułu świadczeń, o których mowa w art. 31 ust. 1, 31a, 39 ust. 3 ustawy o Komisji (obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia, administracyjne kary pieniężne, zwrot spełnionego lub wyegzekwowanego świadczenia na skutek wznowienia postępowania). Powyższe środki pochodzą zatem od podmiotów, które w sposób niezgodny z prawem uzyskiwały profity z tytułu przejmowania nieruchomości warszawskich, a więc m.in. od handlarzy roszczeń. Kwoty te nie obciążają budżetu miasta. Pomimo wydanych przez Komisję decyzji odszkodowawczych i zapewnienia wystarczających środków pieniężnych na wypłatę świadczeń, na skutek działań m.st. Warszawy, żadna z osób, którym Komisja przyznała odszkodowanie lub zadośćuczynienie nie otrzymała od m.st. Warszawy przyznanego świadczenia. Działania warszawskiego ratusza nie są podejmowane w celu wyrównania szkód i krzywd lokatorów, czy też ich zminimalizowania, a doprowadzają jedynie do kolejnego nękania ofiar reprzywatyzacji.

Przedstawiona powyżej analiza dotycząca skutków społecznych decyzji reprzywatyzacyjnych obrazuje jedynie niewielki wycinek życia lokatorów i nie jest w stanie przedstawić całości nieszczęść i tragedii, jakie dotknęły osoby zajmujące lokale w zreprzywatyzowanych kamienicach warszawskich. Stosowane przez beneficjentów decyzji reprzywatyzacyjnych działania, które drastycznie, namacalnie i boleśnie odczuły osoby zajmujące lokale w nieruchomościach warszawskich nigdy nie powinny mieć miejsca w XXI w. w rozwiniętym, demokratycznym państwie.

IX. Egzekucja obowiązków nakładanych przez Komisję oraz przywrócenie nieruchomości miastu stołecznemu

1. Egzekucja obowiązków pieniężnych nałożonych przez Komisję

Komisja została powołana w celu przywrócenia ochrony interesu społecznego poprzez wyjaśnianie nieprawidłowości i uchybień w działalności organów i osób prowadzących postępowania w przedmiocie wydawania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich oraz występowanie do właściwych organów w razie stwierdzenia w toku postępowania przed Komisją istnienia okoliczności sprzyjających wydawaniu decyzji reprivatyzacyjnych z naruszeniem prawa lub popełnianiu przestępstw, bądź utrudniających ich ujawnianie. w konsekwencji naczelne zadanie Komisji stanowi usuwanie naruszeń prawa, które wystąpiły w trakcie wydawania decyzji w oparciu o przepisy dekretu. w procesie reprivatyzacyjnym, w oparciu o dekret, częstokroć dochodziło do przestępstw takich jak fałszowanie dokumentów, do naruszeń proceduralnych w trakcie postępowania administracyjnego, naruszeń mających związek z nadużyciem praw podmiotowych w obrocie cywilnoprawnym, a także naruszeń prawa godzących w interes społeczny, polegających na pozbawianiu uprawnień osób zamieszkujących nieruchomości objęte postępowaniem reprivatyzacyjnym. w efekcie tych naruszeń dochodziło do przeniesienia własności lub do ustanowienia użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości komunalnych na rzecz osób, które nigdy nie były właścicielami tych nieruchomości oraz zasądzenia roszczeń odszkodowawczych w znacznych rozmiarach. Skala tego typu zjawisk i towarzyszący mu spadek zaufania do państwa spowodował konieczność powołania Komisji, która w zwalczaniu tych nadużyć sięga po środki nadzwyczajne.

Komisja przeprowadziła wiele czynności sprawdzających oraz wszczyła postępowania ogólne i rozpoznawcze. w trakcie tych postępowań Komisja, realizując powierzone zadania, wydawała postanowienia o ukaraniu grzywną. w decyzjach, kończących postępowania rozpoznawcze, wielokrotnie nałożono obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia. Od momentu powołania Komisji zostały wydane decyzje, którymi nałożono obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w łącznej kwocie 99.286.854,50 zł.

Komisja w postępowaniu egzekucyjnym w administracji pełni funkcję wierzyciela w rozumieniu jedynie formalnoprawnym³⁵⁷. Podmiotem, na rzecz którego egzekwowana jest należność z tytułu obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia jest m.st. Warszawa, natomiast dochody z tytułu tychże świadczeń zgodnie z brzmieniem art. 32 ustawy o Komisji przeznaczone są wyłącznie na wypłatę odszkodowania lub zadośćuczynienia na rzecz osób zajmujących lokal w nieruchomości warszawskiej, będącej przedmiotem uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej za poniesioną szkodę lub doznaną krzywdę, jeżeli wobec tych osób zastosowano groźbę bezprawną, przemoc lub podwyższono czynsz, jeżeli spowodowało to istotne pogorszenie ich sytuacji materialnej.

Pomimo wydanych ostatecznych orzeczeń administracyjnych, tylko czterech zobowiązanych do obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia zdecydowało się dokonać dobrowolnej wpłaty na konto Urzędu m.st. Warszawy. w pozostałym zakresie Komisja, wobec ignorowania kierowanych do zobowiązanych upomnień do uregulowania wymaganych należności, wszczyniała postępowania egzekucyjne w administracji na podstawie u.p.e.a. Łącznie Komisja, działając w charakterze wierzyciela, wystąpiła z wnioskami o wszczęcie egzekucji administracyjnej do trzynastu organów egzekucyjnych, tj. Naczelników Urzędów Skarbowych właściwych rzeczowo oraz miejscowo do stosowania w całości lub w części określonych w ustawie środków służących doprowadzeniu do wykonania przez zobowiązanych ich obowiązków o charakterze pieniężnym lub obowiązków o charakterze niepieniężnym oraz zabezpieczania wykonania tychże obowiązków.

Działania Komisji w znacznym stopniu wykraczają poza stopień należytej staranności oraz zaangażowania w przebieg postępowania egzekucyjnego standardowo wymagany przepisami prawa lub utartą praktyką od podmiotów występujących w postępowaniach egzekucyjnych w roli wierzyciela. Komisja w trakcie prowadzonych postępowań egzekucyjnych utrzymywała ścisły kontakt i współpracę z organami egzekucyjnymi poprzez wyrażanie stanowisk w sprawach oraz udzielanie informacji o zobowiązanych, jak i należących do nich składnikach majątków w zakresie niezbędnym do prowadzenia egzekucji administracyjnej. w celu ustalenia miejsca położenia składników majątkowych lub miejsca pobytu zobowiązanych Komisja współpracowała m.in. Policją, CBA, MSWiA, Wydziałem

³⁵⁷ K. Rzęsiewicz, komentarz do art. 38 ust. 3 [w] A.Dalkowska (red), Szczególne zasady usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa. Komentarz do wybranych przepisów, LEX/el. 2018

Archiwum i Ewidencji Cudzoziemców Urzędu ds. Cudzoziemców, Komendą Główną Straży Granicznej i NFZ. Komisja, korzystając ze swoich ustawowych uprawnień, pozyskiwała informacje służące celom prowadzonych postępowań egzekucyjnych od organów administracji rządowej i samorządowej, podległych im jednostek organizacyjnych, organów samorządów zawodowych oraz innych jednostek organizacyjnych i instytucji, tj. urzędy prowadzące rejestry obywateli, nieruchomości polskich lub należących do nich pojazdów, operatorzy mediów, operatorzy usług telekomunikacyjnych, operatorzy usług telewizji kablowych i satelitarnych, organy podatkowe, ZUS, urzędy, związki i stowarzyszenia o ogólnokrajowym zasięgu działalności, ambasady i urzędy centralne.

W pozostałym zakresie Komisja w toku prowadzonych postępowań egzekucyjnych występowała ze skargą pauliańską, wnioskami o wszczęcie postępowania podatkowego z tytułu nieujawnionych źródeł dochodu oraz zawiadomieniami o podejrzeniu popełniania czynu zabronionego z art. 300 § 2 k.k. polegającego na bezprawnym uszczupleniu majątku zobowiązanego zmierzającego do uniemożliwienia wykonania nałożonego obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia, a tym samym zaspokojenia wierzyciela. Komisja wnioskowała także o zajęcie innych wierzytelności z tytułu wpłaty poręczeń majątkowych na łączną kwotę 4.000.000,00 zł oraz o zajęcie środków zgromadzonych na koncie depozytowym w areszcie śledczym, a także o zajęcie wierzytelności z tytułu przekazów pocztowych. Ponadto w celu zabezpieczenia interesów SP Komisja sporządziła i wystosowała wnioski o zabezpieczenie wierzytelności w postaci ustanowienia hipotek przymusowych na 35 nieruchomościach – co do których zobowiązanym przysługiwało prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego – opiewających na łączną kwotę 37.964.705,00 zł.

Niemniej zobowiązani, zmierzając do udaremnienia wykonania nałożonych na nich obowiązków zapłaty, podejmowali liczne próby ukrywania swojego rzeczywistego miejsca zamieszkania, unikania odbierania korespondencji, wyprzedawania swojego majątku, w tym również nieruchomości, a w przypadku spółek gospodarczych podejmowali także uchwały o ich rozwiązaniu oraz likwidacji. Z tego względu, pomimo zastosowanych środków egzekucyjnych w postaci egzekucji z wynagrodzenia za pracę, z rachunków bankowych, ze świadczeń z zaopatrzenia emerytalnego oraz ubezpieczenia społecznego, z ruchomości, z nieruchomości, zobowiązani unikali kontaktu z przedstawicielami Urzędu Skarbowego lub wykazywali brak płynności finansowej. Tymczasem, okoliczność trudnej sytuacji finansowej zobowiązanych często nie miała odzwierciedlenia w rzeczywistości z uwagi na uprzednie nabycie przez nich w drodze postępowania dekretowego praw do nieruchomości warszawskich

o wartości sięgających od kilku do kilkudziesięciu milionów złotych. Stąd też podejmowane przez organ egzekucyjny czynności zmierzające do pozyskania informacji o majątku zobowiązanych, a w rezultacie wyegzekwowania zaległości, częstokroć nie doprowadzały do zrealizowania obowiązku objętego wystawianymi tytułami wykonawczymi, bowiem zajmowane środki nie pozwalały na zaspokojenie dochodzonej należności, zaś inne okazywały się nieskuteczne. w konsekwencji, uzyskane kwoty w przypadku części postępowań nie pozwoliły na zaspokojenie wymaganej należności, w znacznej zaś części zostawały skonsumowane przez koszty prowadzonego postępowania.

W wyniku wszystkich zainicjowanych przez Komisję, a przeprowadzonych przez organ egzekucyjny postępowań egzekucyjnych w administracji obejmujących dochodzone należności wynikające z nałożenia obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia, na koncie bankowym m.st. Warszawy zdeponowano środki finansowe w wysokości 12.226.896,69 zł. Co więcej, zajęto i odebrano zobowiązanemu jeden pojazd samochodowy, a także wszczęto egzekucję do dwunastu, należących do zobowiązanych, nieruchomości, z których uzyskane w przyszłości środki finansowe posłużą do dalszego zaspokojenia dochodzonych należności.

Reasumując:

Od momentu powołania Komisji zostały wydane decyzje, w których nałożono obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w łącznej kwocie **99.286.854,50 zł.**

➤ **Dobrowolne spełnienie świadczenia w postaci wpłaty nałożonego obowiązku:**

3 osoby, na które został nałożony obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia dokonały dobrowolnej wpłaty na konto Urzędu m.st. Warszawy na łączną kwotę: **4.164.023,46 zł.**

Dodatkowo została wpłacona kwota **6.457.183,00 zł** po dokonaniu przez Komisję zabezpieczenia majątkowego.

➤ **Komisja nałożyła 2 administracyjne kary pieniężne w łącznej kwocie 135.000,00 zł.**

➤ **W toku prac Komisji zostało wydanych 10 postanowień o ukaraniu grzywną w łącznej kwocie 121.000,00 zł, które podlegały egzekucji administracyjnej.**

➤ **Wystąpienie do administracyjnych organów egzekucyjnych:**

W związku z faktem, iż pozostałe osoby nie dopełniły dobrowolnie obowiązku wpłaty na rzecz urzędu m.st. Warszawy nałożonego obowiązku zwrotu równowartości

nienależnego świadczenia, Komisja, działając jako wierzyciel, wystąpiła z wnioskami o wszczęcie egzekucji administracyjnej do następujących organów:

- Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego Warszawa-Śródmieście;
- Naczelnika Trzeciego Urzędu Skarbowego Warszawa-Śródmieście;
- Naczelnika Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie;
- Naczelnika Urzędu Skarbowego Warszawa-Mokotów;
- Naczelnika Urzędu Skarbowego Warszawa-Bielany;
- Naczelnika Urzędu Skarbowego Warszawa-Wawer;
- Naczelnika Urzędu Skarbowego Warszawa-Targówek;
- Naczelnika Urzędu Skarbowego Warszawa-Praga;
- Naczelnika Urzędu Skarbowego Warszawa-Ursynów;
- Naczelnika Urzędu Skarbowego w Otwocku;
- Naczelnika Urzędu Skarbowego w Mińsku Mazowieckim;
- Naczelnika Urzędu Skarbowego w Makowie Mazowieckim;
- Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Radomiu.

Łącznie wystąpiono o wszczęcie egzekucji administracyjnej do **13 organów egzekucyjnych**.

➤ **Zabezpieczenie wierzytelności poprzez ustanowienie hipotek przymusowych**

W celu zabezpieczenia interesów SP, Komisja jako wierzyciel, sporządziła wnioski o zabezpieczenie wierzytelności w postaci ustanowienia hipotek przymusowych na **35 nieruchomościach** na łączną **kwotę: 37.964.705,00 zł.**

➤ **Poszukiwanie składników majątkowych zobowiązanych**

W toku prowadzonych postępowań egzekucyjnych organy egzekucyjne w ramach poszukiwania składników majątkowych występowały z zapytaniami do podmiotów, tj.:

- Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
- Polski Rejestr Statków S.A.;
- Urząd Lotnictwa Cywilnego;
- Narodowego Banku Polskiego;
- Urząd Dzielnicy Śródmieście;
- Urząd Dzielnicy Ochota;
- Aster;

- Energetyka dla Domu sp. z o.o.;
- Innogy Polska S.A.;
- Orange S.A.;
- Energetyczne Centrum S.A.;
- Gaspol S.A.;
- Netia S.A.;
- PGE Polska Grupa Energetyczna S.A.;
- Vectra S.A.;
- Enea S.A.;
- Energa S.A.;
- Gasoenergia Polskie Zakłady Energetyczne sp. z o.o.;
- Cyfrowy Polsat S.A.;
- Synergia Polska Energia sp. z o.o.;
- T-Mobile Polska S.A.;
- Tauron Sprzedaż GZE sp. z o.o.;
- Tauron Polska Energia S.A.;
- UPC Sp. z o.o.;
- Telekomunikacja Polska S.A.;
- Po Prostu Energia S.A.;
- Polski Prąd i Gaz sp. z o.o.;
- PGNiG Obrót Detaliczny sp. z o.o.;
- PLAY S.A.;
- PLUS sp. z o.o.;
- Polski Związek Motorowodny i Narciarstwa Wodnego, Polski Związek Żeglarski;
- Urząd Żeglugi Śródlądowej w Kędzierzynie-Koźle;
- Urząd Żeglugi Śródlądowej w Bydgoszczy;
- Urząd Żeglugi Śródlądowej we Wrocławiu;
- Urząd Żeglugi Śródlądowej w Szczecinie;
- Urząd Żeglugi Śródlądowej w Gdańsku;
- Urząd Żeglugi Śródlądowej w Giżycku;
- Urząd Żeglugi Śródlądowej w Krakowie;
- Urząd Żeglugi Śródlądowej w Warszawie;

- Izba Morska Przy Sądzie Okręgowym w Szczecinie;
- Izba Morska Przy Sądzie Okręgowym w Gdańsku;
- Izba Morska Przy Sądzie Okręgowym w Szczecinie;
- SGB-Bank S.A.;
- Polski Dom Maklerski S.A.;
- Nwai Dom Maklerski S.A.;
- DB Securities S.A.;
- Dom Maklerski Mbank S.A.;
- Deutsche Bank Polska S.A.;
- Dom Maklerski Bank Polska Kasa Opieki S.A.;
- Societe Generale S.A. Oddział w Polsce;
- Dom Maklerski BDM S.A.;
- Erste Securities Polska S.A.;
- Millennium Dom Maklerski S.A.;
- Dom Maklerski BOŚ S.A.;
- Trigon Dom Maklerski S.A.;
- ING Bank Śląski S.A. Biuro Maklerskie;
- Dom Maklerski Raiffeisen Bank Polska S.A.;
- Pekao Investment Bankig S.A.;
- Bank Handlowy w Warszawie S.A.;
- Dom Maklerski Banku Handlowego w Warszawie S.A.;
- Noble Securities S.A.;
- Bank Millennium S.A.;
- Centralny Dom Maklerski Pekao S.A., Michael/Strom Dom Maklerski sp. z o.o.;
- Bank BGŻ BNP Paribas Biuro Maklerskie S.A.;
- Bank BGŻ BNP Paribas S.A.;
- Dom Maklerski PKO BP S.A.;
- Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.;
- PGE Dom Maklerski S.A.;
- Vestor Dom Maklerski S.A.;
- Dom Inwestycyjny Xelion sp. z o.o.;
- Bank Gospodarstwa Krajowego;
- Haitong Bank S.A. Oddział w Polsce;

- Dom Maklerski Navigator S.A.;
- Dom Maklerski Banku BPS S.A.;
- Copernicus Securities S.A.;
- BNP Paribas Securities Services SKA Oddział Polsce;
- Alior Bank S.A. Biuro Maklerskie, Alior Bank S.A.;
- Ipopema Securities S.A.;
- Bank Zachodni WBK S.A. Dom Maklerski;
- Bank Zachodni WBK S.A.;
- Fundacja Joanny Radziwiłł „Opiekuńcze Skrzydła”;
- Jukon Invest Sp. z o.o.;
- LW Inwest Sp. z o.o.;
- MXK Sp. z o.o.;
- Żabka Polska Sp. z o.o.;
- ZUS;
- Państwowy Instytut Geologiczny—Państwowy Instytut Badawczy;
- Okręgowa Izba Radców Prawnych w Warszawie;
- ZAIKS;
- Sosenska 25 SA;
- Poczta Polska S.A.;
- SOMI. MOKOTOWSKA 63 Sp. z o.o.;
- GAL ILU S.J.- Warynia Grela;
- CHOSEN BY Sp. z o.o.;
- Zarząd Główny – Związek Kynologiczny w Polsce.

➤ **Stosowane środki egzekucyjne;**

W toku prowadzonych postępowań, organy egzekucyjne stosowały niżej wymienione środki egzekucyjne:

- egzekucja z wynagrodzenia za pracę;
- egzekucja z rachunków bankowych;
- egzekucja ze świadczeń z zaopatrzenia emerytalnego oraz ubezpieczenia społecznego;
- egzekucja z innych wierzytelności;
- egzekucja z ruchomości;
- egzekucja z nieruchomości.

Egzekucja z ruchomości: w toku postępowań, organy egzekucyjne zajęły i odebrały zobowiązanemu **1 pojazd**.

Egzekucja z nieruchomości: w toku postępowań, Komisja złożyła wnioski o wszczęcie egzekucji z **12 nieruchomości.(aktualnie sprawy są w toku)**

Egzekucja z innych wierzytelności: w toku postępowań, Komisja dwukrotnie zawnioskowała o zajęcie innych wierzytelności z tytułu wpłaty poręczeń majątkowych na łączną kwotę **4.000.000,00 zł.**, oraz o zajęcie środków zgromadzonych na koncie depozytowym w areszcie śledczym a także o zajęcie wierzytelności z tytułu przekazów pocztowych.

➤ **Współpraca z organami asystenckimi;**

W celu ustalenia miejsca położenia składników majątkowych lub miejsca pobytu zobowiązanych, Komisja współpracowała z takimi organami jak:

- CBA;
- Komisarjat Policji w Orzyszu;
- Komenda Powiatowa Policji w Nisku;
- Centrum Personalizacji Dokumentów- MSWiA;
- Wydział Archiwum i Ewidencji Cudzoziemców Urzędu ds. Cudzoziemców;
- Komanda Główna Straży Granicznej;
- Mazowiecki Oddział Wojewódzki NFZ.

➤ **Inne czynności podjęte przez Komisję wynikłe podczas prowadzonych postępowań egzekucyjnych;**

- 2 zawiadomienia o możliwości popełnienia przestępstwa polegającego na udaremnieniu lub uszczupleniu zaspokojenia wierzyciela;
- 1 sporządzenie skargi pauliańskiej;
- 2 wnioski o wszczęcie postępowania podatkowego z tytułu nieujawnionych źródeł dochodu;

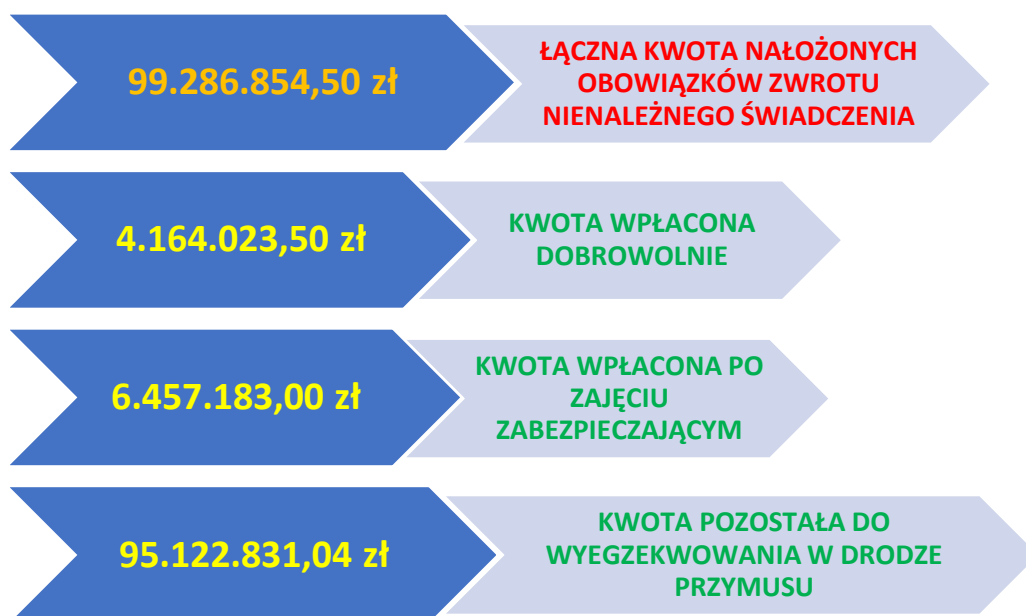
➤ **ŚRODKI ZGROMADZONE NA KONCIE URZĘDU M.ST.WARSZAWY**

W wyniku wyżej opisanych czynności na chwilę obecną na koncie Urzędu m.st. Warszawy, w związku z nałożeniem obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia pozostają do dyspozycji środki w wysokości:

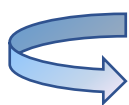
12.230.165,31 zł



PODSUMOWANIE



KWOTA ORZECZONYCH OBOWIĄZKÓW ZWROTU
PODLEGAJĄCA EGZEKUCJI



• **95.122.831,04 zł**

ILOŚĆ WSPÓŁPRACUJĄCYCH ORGANÓW
EGZEKUCYJNYCH



• **13**

KWOTA ORZECZONYCH GRZYWIEN
PODLEGAJĄCA EGZEKUCJI

• **121.000,00 zł**

KWOTA ORZECZONYCH ADMINISTRACYJNYCH
KAR PODLEGAJĄCA EGZEKUCJI

• **135.000,00 zł**

ILOŚĆ NIERUCHOMOŚCI
ZABEZPIECZONYCH
HIPOTEKĄ
PRZYMUSOWĄ

• **35**

ŁĄCZNA KWOTA HIPOTEK
PRZYMUSOWYCH

• **37.964.705,00 zł**

Stosowane środki egzekucyjne

- egzekucja z wynagrodzenia za pracę;
- egzekucja z rachunków bankowych;
- egzekucja ze świadczeń z zaopatrzenia emerytalnego oraz ubezpieczenia społecznego;
- egzekucja z innych wierzytelności;
- egzekucję z ruchomości;
- egzekucja z nieruchomości.

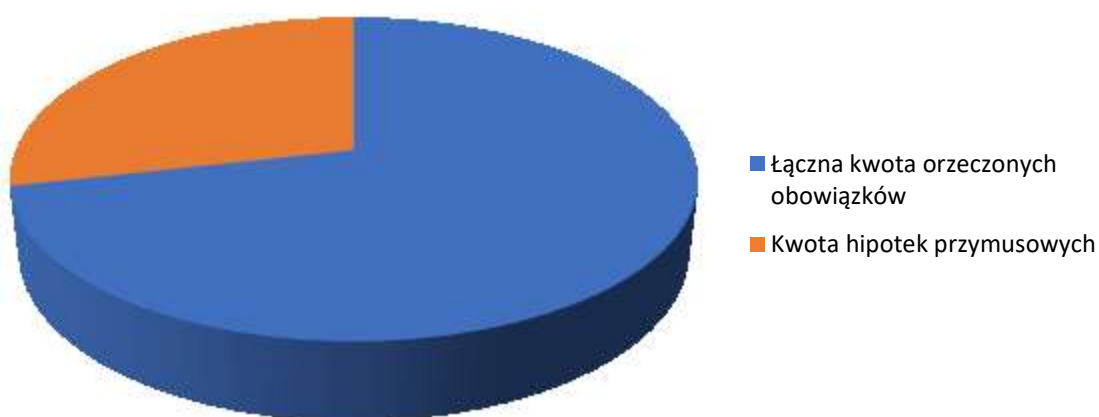
**Egzekucja z
nieruchomości**

**w toku postępowań, Komisja złożyła wnioski o wszczęcie
egzekucji z 12 nieruchomości.**

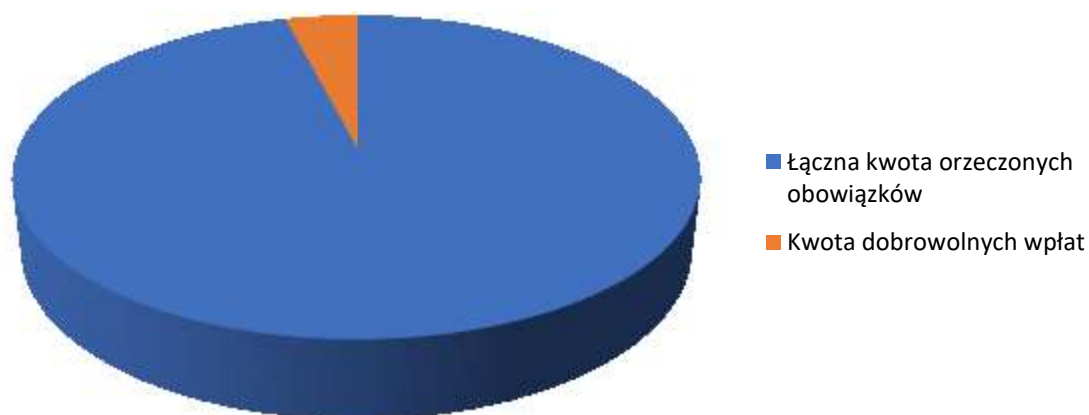
**W toku postępowań egzekucyjnych, Komisja sporządziła
934
wszelkiego rodzaju pism, wniosków, odpowiedzi itp.**

**STATYSTYKA EGZEKUCJI ORZECZONYCH
OBOWIĄZKÓW ZWROTU RÓWNOWARTOŚCI
NIENALEŻNEGO ŚWIADCZENIA**

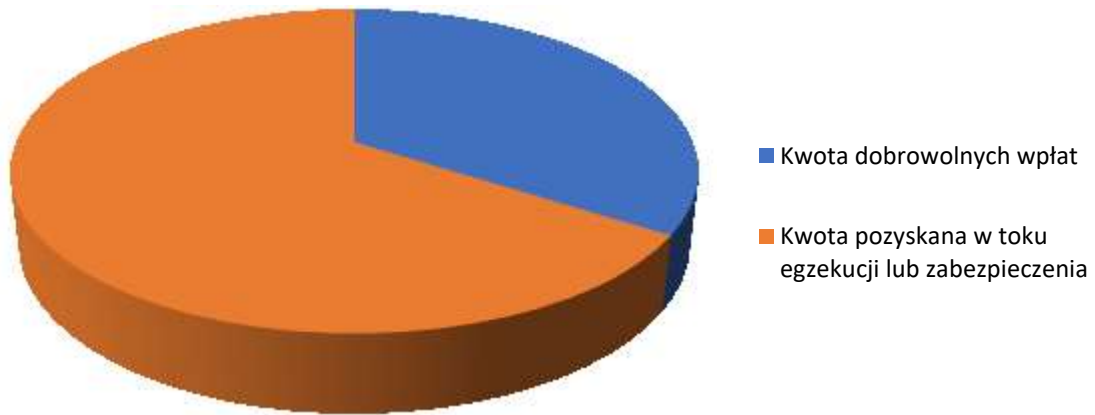
**Udział procentowy ustanowionych hipotek
przymusowych w łącznej kwocie orzeczonych
obowiązków zwrotu**



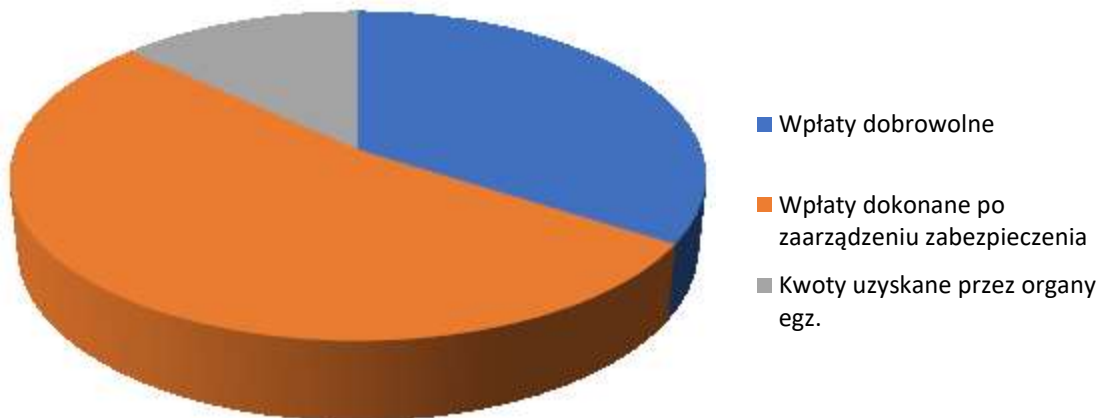
**Udział procentowy łącznej kwoty
orzeczonych obowiązków zwrotu do kwoty
dobrowolnie wpłaconej**



Udział procentowy dobrowolnych wpłat do kwot wyegzekwowanych w toku egzekucji lub postępowania zabezpieczającego



Podział kwot ze względu na sposób pozyskania



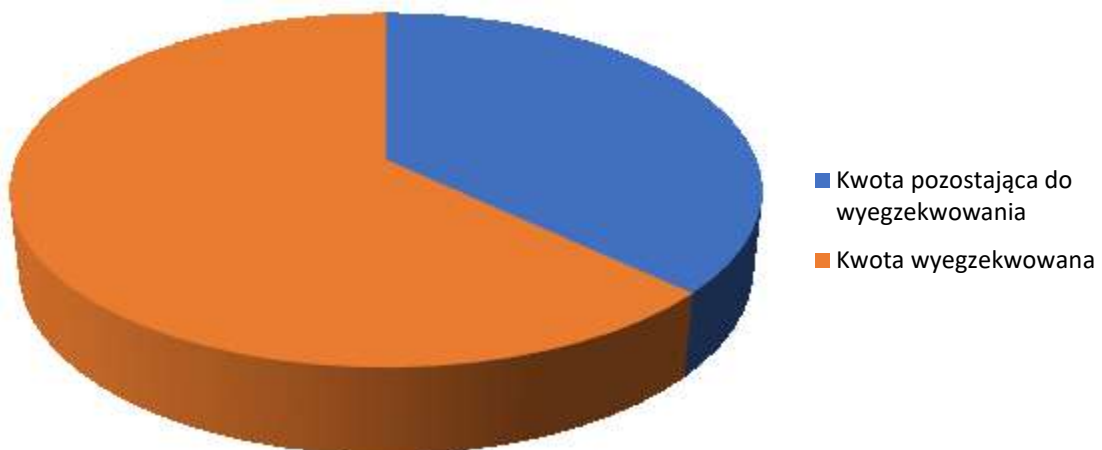
Zestawienie efektywności egzekucji administracyjnej Komisji do średniej efektywności egzekucji administracyjnej



STATYSTYKA EGZEKUCJI ORZECZONYCH ADM. KAR PIENIĘŻNYCH ORAZ GRZYWIEN

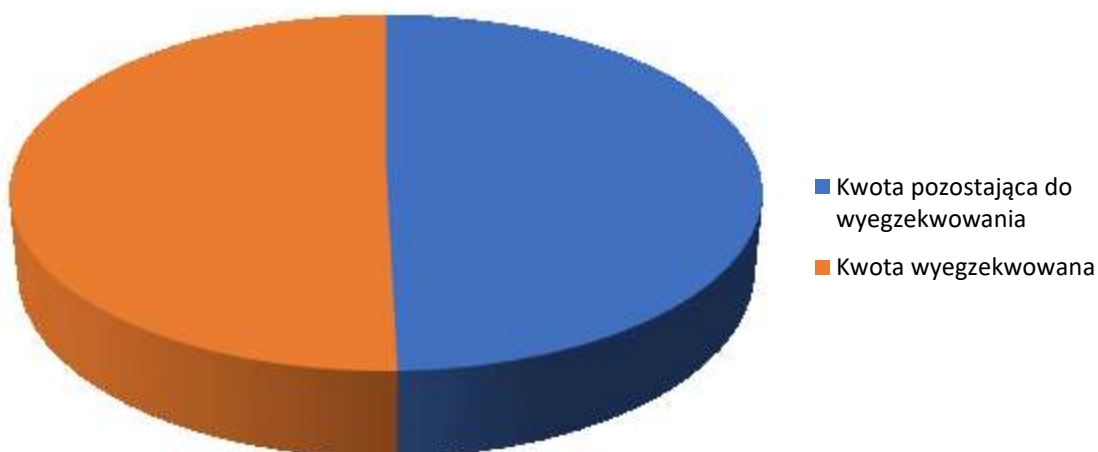


Efektywność egzekucji administracyjnych kar pieniężnych





Efektywność egzekucji orzeczonych grzywien



PODSUMOWANIE:

Jak wskazano na wstępie Komisja została powołana w celu przywrócenia ochrony interesu społecznego poprzez usuwanie naruszeń prawa, które wystąpiły w trakcie wydawania decyzji w oparciu o przepisy dekretu. Potrzeba zapewnienia należytej ochrony praw lokatorów jest szczególnie widoczna na tle tych stanów faktycznych, w których doszło do wydania decyzji reprivatyzacyjnych na rzecz osób masowo skupujących roszczenia do nieruchomości warszawskich. w związku z dotychczas prowadzonymi postępowaniami przed Komisją , doszło

do wydania decyzji, w których nałożono obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia na łączną kwotę 99.286.854,50 zł.

W związku z tym Komisja złożyła wnioski do 13 organów egzekucyjnych o wszczęcie egzekucji administracyjnej. Skuteczność egzekwowania obowiązków publicznych w drodze przymusu administracyjnego jest jednym z elementów mających zasadniczy wpływ na kondycję państwa w zakresie realizowanego przez nie władztwa publicznego, zarówno w przypadkach uchylania się przez zobowiązanych od wykonania ciążących na nich obowiązków, jak i przez oddziaływanie na stopień dobrowolnego wywiązywania się z nich przez podmioty indywidualne i osoby prawne.

Niezależnie zatem od uwarunkowań technologicznych i strukturalnych Komisji, konieczne było wprowadzenie prawnych instrumentów umożliwiających sprawne, szybkie i skuteczne egzekwowanie przez administracyjne organy egzekucyjnych należności, których wierzycielem była Komisja przy zachowaniu wszelkich standardów umożliwiających zachowanie pewności obrotu prawnego i praw jego uczestników.

Zasada prawnego obowiązku prowadzenia egzekucji administracyjnej nałożyła na Komisję jako wierzyciela nie tylko obowiązek doprowadzenia do wszczęcia postępowania egzekucyjnego, ale również powinność podejmowania dalszych czynności w toku postępowania egzekucyjnego co Komisja konsekwentnie czyniła i czynić będzie w dalszym toku jej pracy.

2. Przywrócenie nieruchomości do zasobu m.st. Warszawy

Zestawienie prac Komisji w przedmiocie zabezpieczeń czynności i postępowań przed Komisją.

Ustawodawca wprowadził w ustawie o Komisji możliwość wydania przez Komisję postanowienia, nakazującego wpis w księdze wieczystej ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym, a w przypadku decyzji, która nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych także zakaz zbywania lub obciążania nieruchomości. Dodatkowo, po nowelizacji ustawy w marcu 2018 r., Komisja może, w drodze postanowienia, nakazać wpis w księdze wieczystej ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających.

W toku prac Komisji dokonane zostały w księgach wieczystych liczne wpisy zabezpieczeń czynności sprawdzających oraz postępowań rozpoznawczych. Realizacja powierzonych Komisji zadań skutkowałą wydawaniem postanowień o ustanawianiu zabezpieczeń w postaci wpisu ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających bądź wpisu

ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym jak również zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości. Od momentu powołania Komisji skierowano do sądu wieczystoksięgowego **446 wniosków** o wpisy ostrzeżeń w księgach wieczystych. Tak duża ilość dokonanych zabezpieczeń przez Komisję, przełożyła się na złożenie do sądu 41 skarg na orzeczenie referendarza sądowego w przedmiocie wpisu zabezpieczeń. Komisja otrzymując odpis skargi każdorazowo wysyłała do sądu odpowiedź na skargę. Sąd wieczystoksięgowy utrzymując w mocy zaskarżone wpisy wskazywał, że dokumenty stanowiące podstawę wpisu ostrzeżenia w księdze wieczystej zostały sporządzone w odpowiedniej formie przez uprawniony do tego organ. Dodatkowo, sąd podkreślał, że wpisy ostrzeżeń dokonywane były prawidłowo, w związku z nakazem ustawowym wynikającym z art. 23 ustawy o Komisji, czy też art. 24a ustawy o Komisji.

Warto przy tym wskazać, że na postanowienia w przedmiocie ustanowienia zabezpieczenia, zarówno w czynnościach sprawdzających, jak i postępowaniach rozpoznawczych, składane były skargi do WSA w Warszawie.

Wykaz spraw w postępowaniu sadowoadministracyjnym:

1) KR VII KW 66/18 – **ul. Piękna 49** skarga do WSA na postanowienie w przedmiocie ustanowienia zakazu zbywania lub obciążania w KW:

1. postanowieniem z dnia 23.08.2018 r. WSA odrzucił skargę, sygn. akt I SA/Wa 1311/18,
2. postanowieniem z dnia 7.12.2018 r. NSA oddalił skargę kasacyjną, sygn. akt I OSK 4209/18.

2) KR VII KW 66/18 – **ul. Piękna 49** skarga do WSA na postanowienie o odmowie uchylenia zabezpieczenia w KW:

1. postanowieniem z dnia 20.09.2018 r. WSA odrzucił skargę, sygn. akt I SA/Wa 1501/18,
2. postanowieniem z dnia 14.02.2019 r. NSA oddalił skargę kasacyjną, sygn. akty I OSK 155/19.

3) KR VII KW 87/18 – **ul. Kickiego 4/6** skarga do WSA na postanowienie w przedmiocie zabezpieczenia czynności sprawdzających

1. postanowieniem z dnia 12.09.2018 r. WSA odrzucił skargę, sygn. akt I SA/Wa 1280/18,
2. postanowieniem z dnia 25.01.2019 r. NSA oddalił skargę kasacyjną, sygn. akt I OSK 4307/18.

4) KR VII KW 148/18 – **ul. Jagiellońska 22** skarga do WSA na postanowienie w przedmiocie ustanowienia ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym oraz ustanowieniu

zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości. Postanowieniem z dnia 29.10.2018 r. WSA umorzył postępowanie sądowe, sygn. akt I SA/Wa 1476/18.

5) KR VII KW 269/18 – **ul. Zielna (d. nr 32, obecnie Zielna, Marszałkowska)** skarga do WSA na postanowienie w przedmiocie zabezpieczenia czynności sprawdzających. Postanowieniem z dnia 17.01.2019 r. WSA odrzucił skargę, sygn. akt I SA/Wa 1851/18 (brak skargi kasacyjnej).

6) KR VII KW 270/18 – **ul. Zielna (d. nr 30, obecnie Marszałkowska)** skarga do WSA na postanowienie w przedmiocie zabezpieczenia czynności sprawdzających. Postanowieniem z dnia 17.01.2019 r. WSA odrzucił skargę, sygn. akt I SA/Wa 1852/18 (brak skargi kasacyjnej).

Postępowania ze skargi o wznowienie postępowania:

1. ul. Piękna 49 – skarga M.M. w przedmiocie ustanowienia zabezpieczenia w KW, sygn. akt I OSK 305/19 (w toku).
2. ul. Piękna 49 – skarga M. M. w przedmiocie odmowy uchylecia zabezpieczenia w KW, sygn. akt I OSK 1274/19 (w toku).

WSA każdorazowo odrzucając skargi na postanowienia o zabezpieczeniu, czy to w czynności sprawdzających czy też w postępowaniu rozpoznawczym, wskazywał, że nie stanowią one orzeczenia wydanego w postępowaniu administracyjnym, na które służy zażalenie, gdyż zgodnie z art. 10 ust. 4 ustawy o Komisji, postanowienia Komisji są ostateczne.

NSA, oddalając skargi kasacyjne, wskazywał również, że postanowienia Komisji w przedmiocie zabezpieczeń nie rozstrzygają sprawy co do istoty, a oparte są na przepisach czysto proceduralnych oraz mają charakter incydentalny.

Komisja występowała również do sądu wieczystoksięgowego z wnioskami o wpis prawa własności na rzecz m.st. Warszawy albo SP (art. 40 ustawy o Komisji). **Łącznie Komisja złożyła 25 wniosków o wpis prawa własności.** Na skutek 23 pozytywnie rozpoznanych wniosków – wpis prawa własności, złożonych zostało 19 skarg na orzeczenie referendarza sądowego. Wszystkie zaskarżone wpisy zostały utrzymane w mocy. Sąd wieczystoksięgowy każdorazowo, utrzymując w mocy zaskarżony wpis, stawał na stanowisku, że wpis został dokonany prawidłowo, na podstawie dokumentów stanowiących podstawę wpisu zgodnie z żądaniem zawartym we wniosku i zgodnie z przepisami prawa, wskazanymi w ustawie o Komisji.

Na postanowienia sądu o utrzymaniu w mocy wpisu prawa własności, wpłynęło 9 apelacji, z czego na dzień 27 sierpnia 2019 r. sąd oddalił 6. w sprawie nieruchomości

położonej w Warszawie przy ul. Siennej 29, sygn. akt R 3/17 wpłynęła skarga kasacyjna do Sądu Najwyższego.

Kolorem zielonym zaznaczono sprawy, w których wnioski zostały złożone do KW przez Komisję.

Adres Nieruchomości	Podstawa prawna decyzji ustawa o Komisji	Sygn. akt	Dz. II (własność)	Podmiot składający wniosek o wpis w dz. II
1. ul. Twarda 8	art. 29 ust 1 pkt 2	R 1/17	m.st. Warszawa – brak umowy uw.	-
2. ul. Twarda 10	art. 29 ust. 1 pkt 2	R 2/17	m.st. Warszawa – brak umowy uw.	-
3. ul. Sienna 29	art. 29 ust. 1 pkt 2	R 3/17	m.st. Warszawa	Komisja
4. ul. Zielna 7/Złota 7	art. 29 ust. 1 pkt 2	R 6/17	m.st. Warszawa	Komisja
5. ul. Chmielna 50	art. 29 ust. 1 pkt 2	R 7/17	m.st. Warszawa	Komisja
6. ul. Wielka 6 /Złota 19	art. 29 ust. 1 pkt 2	R 5/17	m.st. Warszawa	Komisja
7. ul. Chmielna 70 (2 decyzje)	art. 29 ust. 1 pkt 2	R 8/17	m.st. Warszawa	Komisja
8. ul. Marszałkowska 43	art. 29 ust 1 pkt 2	R 9/17	m.st. Warszawa	Komisja
9. ul. Poznańska 14	art. 29 ust. 1 pkt 2	R 10/17	na dzień 9.09.2019 r. wniosek nierozpoznany	Komisja
10. ul. Nabelaka 9	art. 29 ust 1 pkt 2 i 4	R 11/17	m.st. Warszawa	Komisja
11. ul. Hoża 25	art. 29 ust. 1 pkt 2 art. 29 ust. 1 pkt 3a	R 12/17	m.st. Warszawa – brak umowy uw.	-
12. ul. Nowogrodzka 6a	art. 29 ust. 1 pkt 2	R 13/17	m.st. Warszawa	Komisja
13. ul. Hoża 25a	art. 29 ust. 1 pkt 2	R 14/17	m.st. Warszawa	Komisja
14. ul. Hoża 23/25	art. 29 ust. 1 pkt 2	R 15/17	m.st. Warszawa	Komisja
15. ul. Mokotowska 63	art. 29 ust. 1 pkt 3a	R 16/17	SP	Komisja
16. ul. Schroegera 72	art. 29 ust. 1 pkt 2	R 17/17	m.st. Warszawa – brak umowy uw.	-
17. ul. Łochowska 38	art. 29 ust 1 pkt 3a	R 19/17	m.st. Warszawa – brak umowy uw.	-

18. ul. Szara 3/5/7/9 oraz Szara 1/Czerniakowska 211/213	art. 29 ust. 1 pkt 3a	R 21/17	Nieruchomość obejmuje 3 księgi wieczyste. w jednej KW – dokonano wpisu, w dwóch KW na dzień 9.09.2019 r. – wnioski nierozpoznane.	m.st. Warszawa
19. ul. Lutosławskiego 9	art. 29 ust. 1 pkt 3	R 20/17	m.st. Warszawa – brak umowy uw.	-
20. ul. Kazimierzowska 34	art. 29 ust. 1 pkt 3	R 1/18	m.st. Warszawa	Komisja
21. ul. Dahlberga 5	art. 29 ust. 1 pkt 2	R 3/18	m.st. Warszawa	Komisja
22. ul. Nieborowska 15	art. 29 ust. 1 pkt 3a	R 4/18	m.st. Warszawa – brak umowy uw.	-
23. ul. Marszałkowska (dawna ul. Królewska 39)	art. 29 ust. 1 pkt 3	R 6/18	m.st. Warszawa – brak umowy uw.	-
24. ul. Łomżyńska 44/Grajewska	art. 29 ust. 1 pkt 3	R 11/18	na dzień 9.09.2019 r. wniosek nierozpoznany	m.st. Warszawa
25. ul. Mazowiecka 12	art. 29 ust. 1 pkt 3	R 14/18	m.st. Warszawa – brak umowy uw.	-
26. ul. Piękna 49	art. 29 ust. 1 pkt 3a	R 13/18	m.st. Warszawa	Komisja
27. ul. Senatorska 7	art. 29 ust. 1 pkt 2	R 12/18	m.st. Warszawa – brak umowy uw.	-
28. ul. Krakowskie Przedmieście 83	art. 29 ust. 1 pkt 2	R 10/18	m.st. Warszawa – brak umowy uw.	-
29. ul. Mokotowska 40	art. 29 ust. 1 pkt 3a i 4	R 9/18	m.st. Warszawa	Komisja
30. ul. Noakowskiego 20	art. 29 ust. 1 pkt 3a	R 24/18	SP	Komisja
31. ul. Puławska 137	art. 29 ust. 1 pkt 3a	R 25/18	m.st. Warszawa	m.st. Warszawa
32. ul. Mazowiecka 12	art. 29 ust. 1 pkt 3	R 31/18	m.st. Warszawa – brak umowy uw.	-
33. ul. Skolimowska 3	art. 29 ust. 1 pkt 3 i 4	R 33/18	m.st. Warszawa	m.st. Warszawa

34. ul. Kredytowa 6	art. 29 ust. 1 pkt 3	R 34/18	m.st. Warszawa – brak umowy uw.	-
35. ul. Skorupki 6	art. 29 ust. 1 pkt 3	R 35/18	m.st. Warszawa – brak umowy uw.	-
36. ul. Mokotowska 46A	art. 29 ust. 1 pkt 3	R 38/18	m.st. Warszawa	m.st. Warszawa
37. ul. Asfaltowa 2	art. 29 ust. 1 pkt 3a	R 40/18	m.st. Warszawa	Komisja
38. ul. Smolna 32	art. 29 ust. 1 pkt 3a	R 44/18	m.st. Warszawa – brak umowy uw.	-
39. ul. Wilcza i Skorupki 6	art. 29 ust. 1 pkt 3	R 45/18	m.st. Warszawa – brak umowy uw.	-
40. ul. Otwocka 10	art. 29 ust. 1 pkt 3a	R 27/18	Sąd oddalił wniosek m.st. Warszawy	m.st. Warszawa
41. ul. Rakowiecka 33	art. 29 ust. 1 pkt 3a	R 46/18	m.st. Warszawa	m.st. Warszawa
42. ul. Krakowskie Przedmieście 81	art. 29 ust. 1 pkt 2	R 49/18	m.st. Warszawa – brak umowy uw.	-
43. ul. Senatorska 9	art. 29 ust. 1 pkt 2	R 50/18	m.st. Warszawa – brak umowy uw.	-
44. al. Niepodległości 151	art. 29 ust. 1 pkt 3a	R 48/18	m.st. Warszawa – brak umowy uw.	-
45. ul. Polna 46	art. 29 ust. 1 pkt 3 art. 29 ust. 1 pkt 3a	R 52/18	Nieruchomość obejmuje 2 księgi wieczyste. w jednej KW – dokonano wpis, w kolejnej KW na dzień 9.09.2019 r. – wniosek nierozpoznany.	m.st. Warszawa
46. ul. Bartoszewicza 1B	art. 29 ust. 1 pkt 3	R 59/18	m.st. Warszawa – brak umowy uw.	
47. ul. Bartoszewicza 1B	art. 29 ust. 1 pkt 3	R 60/18	m.st. Warszawa – brak umowy uw.	
48. ul. Schroegera 74	art. 29 ust. 1 pkt 2	R 51/18	m.st. Warszawa	m.st. Warszawa
49. ul. Bracka 20	art. 29 ust. 1 pkt 3	R 18/18	Nieruchomość obejmuje 2 księgi wieczyste.	m.st. Warszawa

			w jednej KW – m.st. Warszawa – brak umowy uw. W 2 KW – na dzień 9.09.2019 r. wniosek nierozpoznany.	
50. ul. Złota 62	art. 29 ust. 1 pkt 3a	R 20/18	Na dzień 9.09.2019 r. wniosek nierozpoznany	m.st. Warszawa
51. ul. Złota 62	art. 29 ust. 1 pkt 3a	R 55/18	Na dzień 9.09.2019 r. wniosek nierozpoznany	m.st. Warszawa
52. Nowy Świat 28	art. 29 ust. 1 pkt 3a	R 57a/18	Na dzień 9.09.2019 r. wniosek nierozpoznany	m.st. Warszawa
53. Nowy Świat 28	art. 29 ust. 1 pkt 3a	R 57b/18	Na dzień 9.09.2019 r. wniosek nierozpoznany	m.st. Warszawa
54. Nieborowska 13	art. 29 ust. 1 pkt 3	III R 43/18	m.st. Warszawa – brak umowy uw.	-
55. Schroegera 80	art. 29 ust. 1 pkt 2 i pkt 4 art. 29 ust. 1 pkt 3a	III R 56a/18 III R56b/18 III R 56c/18		Decyzja z dnia 27.08.2019 r.
56. Puławska 107b	art. 29 ust. 1 pkt 3 art. 29 ust. 1 pkt 3	KR VI R 2a/19 KR VI R 2b/19		Decyzja z dnia 3.09.2019 r.

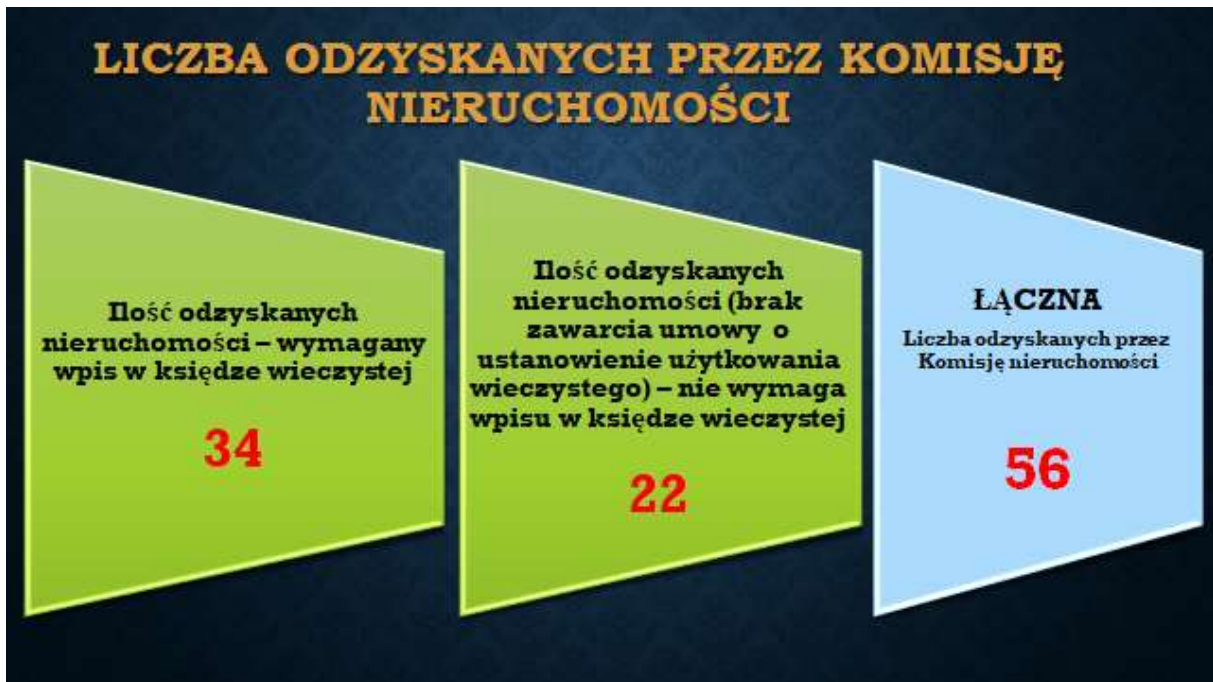
Poniżej szczegółowe zestawienie wniosków złożonych przez Komisję w postępowaniu wieczystoksięgowym w trybie art. 40 ustawy o Komisji z rozbiem na księgi wieczyste:

Sygn. akt w postępowaniu rozpoznawczym	Oznaczenie nieruchomości	Data złożenia wniosku o wpis w dziale II prawa własności na rzecz m.st. Warszawy (art. 40 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.)	Data wpisu w dziale II (nr księgi wieczystej)
R 3/17	ul. Sienna 3	19.09.2017 r.	28.09.2017 r. (m.st. Warszawa) KW 28.09.2017 r. (m.st. Warszawa) KW
R 5/17	ul. Wielka 6/Złota 19	8.01.2018 r.	29.01.2018 r. (m.st. Warszawa) KW
R 6/17	Zielna 7/ Złota 17	8.01.2018 r.	29.01.2018 r. (m.st. Warszawa) KW
R 7/17	ul. Wielka 2/Chmielna 50	08.01.2018 r.	24.01.2018 r. (m.st. Warszawa) KW
R 8/17	ul. Chmielna 70	17.11.2017 r.	26.03.2018 r. założono nową księgę wieczystą dla działki ewid. nr 24/17 tj. (m.st. Warszawa) 6.08.2018 r. założono nową księgę wieczystą dla działki ewid. nr 19/36 (m.st. Warszawa)
R 9/17	ul. Marszałkowska 43	22.03.2018 r.	27.03.2018 r. (m.st. Warszawa)

R 10/17	ul. Poznańska 14	21.03.2018 r.	(wniosek nierozpoznany)
R 11/17	ul. Nabelaka 9	22.03.2018 r.	12.04.2018 r. (m.st. Warszawa) 12.04.2018 r. (m.st. Warszawa)
R 13/17	ul. Nowogrodzka 6a	22.03.2018 r.	19.06.2018 r. (m.st. Warszawa)
R 14/17	ul. ul. Hoża 25A	5.04.2018 r.	9.04.2018 r. (m.st. Warszawa)
R 15/17	ul. Hoża 23/25	5.04.2018 r.	9.04.2018 r. (m.st. Warszawa)
I R 3/18	ul. Dahlberga 5	15.06.2018 r.	3.07.2018 r. (m.st. Warszawa)
I R 3/18	ul. Dahlberga 5	15.06.2018 r.	26.07.2018 r. (m.st. Warszawa)
I R 3/18	ul. Dahlberga 5	15.06.2018 r.	3.07.2018 r. (m.st. Warszawa)
VI R 1/18	ul. Kazimierzowska 34	18.07.2018 r.	10.08.2018 r. (m.st. Warszawa)
III R 16/17	ul. Mokotowska 63	18.07.2018 r.	1.08.2018 r. (SP)
II R 13/18	ul. Piękna 49	28.08.2018 r.	5.12.2018 r. (m.st. Warszawa)
I R 24/18	ul. Noakowskiego 20	17.09.2018 r.	21.09.2018 r. (SP – Prezydent m.st. Warszawy)

II R 40/18	ul. Asfaltowa 2	18.10.2018 r.	16.11.2018 r. (SP – Prezydent m.st. Warszawy)
I R 9/18	ul. Mokotowska 40	28.08.2018 r.	10.05.2019 r. (m.st. Warszawa)
I R 9/18	ul. Mokotowska 40	28.08.2018 r.	(wniosek nierozpoznany)

Liczba wniosków nie jest równa liczbie odzyskanych nieruchomości, albowiem dana nieruchomość może zawierać więcej niż jedną księgę wieczystą, a do każdej księgi wieczystej należy złożyć odrębny wniosek.



X. Doniesienia medialne o aferze reprivatyzacyjnej

Proces reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, oprócz zainteresowania osób bezpośrednio dotkniętych jej skutkami, a także osób w niej uczestniczących oraz urzędu m.st. Warszawy od samego początku budził również zainteresowanie mediów. w głównej mierze praca dziennikarzy ujawniła nieprawidłowości, do których dochodziło w urzędzie m.st. Warszawy. Artykuły Małgorzaty Zubik oraz Iwony Szpali z 2016 r. dotyczące reprivatyzacji nieruchomości położonej przy ul. Chmielnej 70 w Warszawie były bezpośrednią przyczyną „wybuchu” tzw. afery reprivatyzacyjnej. Konieczność prawidłowego zbadania wszystkich okoliczności reprivatyzacji setek nieruchomości w stolicy Polski i miliardowe straty SP skutkowały powołaniem przez Sejm RP Komisji.

Jednoznacznie należy podkreślić, że każdy profesjonalnie działający urząd posiada wyspecjalizowaną komórkę zajmującą się obsługą medialną, w tym analizą publikacji prasowych dotyczących spraw, które należą do jego kompetencji. Ma to na celu reakcję na informacje, w tym podjęcie działań kontrolnych, które powinny wyjaśnić ewentualne nieprawidłowości i pomóc je wyeliminować w przyszłości. Dlatego w niniejszym raporcie konieczne jest wskazanie, że władze m.st. Warszawy miały możliwość zareagowania na informacje medialne, w których sygnalizowano niepokojące procesy w reprivatyzacji nieruchomości warszawskich. Z upływem czasu, a także intensyfikacją nielegalnych działań omawiane zagadnienie zaczęło być przedmiotem zapytań ze strony dziennikarzy, a następnie licznych publikacji. To właśnie działania mediów, obok wystąpień osób pokrzywdzonych reprivatyzacją, powinny zainicjować reakcję Prezydent m.st. Warszawy Hanny Gronkiewicz-Waltz, która na wczesnym etapie mogła zatrzymać nielegalne działania, także podległych jej urzędników.

Pierwszą głośną sprawą, którą zainteresowały się media była reprivatyzacja ogrodów działkowych przy Alei Waszyngtona w Warszawie. Zwrot tych terenów w 2003 r. spowodował, że śp. Prezydent m.st. Warszawy Lech Kaczyński zwolnił dyscyplinarnie Marka K..., wysokiego urzędnika, który odpowiadał za tę reprivatyzację, a wiceprezydent Warszawy Dorota Safjan podała się do dymisji³⁵⁸. Następnie przeprowadzono kontrolę. Jak wskazuje Gazeta Wyborcza *„To był czas przed reprivatyzacyjnym boomem. Handel*

³⁵⁸ I. Szpala, M. Zubik, *Ogródki przy Waszyngtona zagrożone. Deweloper już czeka na decyzję*, Gazeta Wyborcza 30 maja 2015 r., źródło: http://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/1,34862,18010930,Ogrodki_przy_Waszyngtona_zagrozone__Deweloper_juz.html [dostęp: 10.09.2019 r.]

roszczeniami, dziś w Warszawie standard, wówczas dopiero się zaczynał. Zgoda na zwrot wydana przez K zaskakuje nie tylko działkowców, ale także prezydenta Lecha Kaczyńskiego. O tym, co się wydarzyło, dowiedział się po przeszło dwóch miesiącach od swoich współpracowników; ci przeczytali informację w porannej prasie. Bo w ratuszu nikt precedensowym zwrotem liczącego 32 ha terenu Lechowi Kaczyńskiemu się nie pochwalił (...) Jednak prezydent Lech Kaczyński idzie swoją ścieżką, anuluje reprivatyzację 32 ha przy Waszyngtona”³⁵⁹.

1. 2008 r. adwokat Jan S : „Mam nadzieję, że w czasie kadencji prezydent Hanny Gronkiewicz-Waltz nastąpi przyspieszenie w sprawach reprivatyzacyjnych”.

W trakcie prezydentury śp. Lecha Kaczyńskiego w Warszawie drastycznie zmalała skala reprivatyzacji. Przypominając, śp. Lech Kaczyński, jako Prezydent m.st. Warszawy wydał 226 decyzji dotyczących reprivatyzacji, a Hanna Gronkiewicz-Waltz ponad 2000, Paweł Piskorski 510, a Marcin Świąćicki 688. Potwierdzają to oprócz danych również relacje prasowe oraz wywiad przeprowadzony w styczniu 2008 r. z Janem S dla dziennika Rzeczpospolita³⁶⁰, który podkreślił, że złożył skargę na działania m.st. Warszawy, ale pomimo tego nieruchomości, zwłaszcza zamieszkałe przez lokatorów komunalnych, nie były zwracane. Wszelkie decyzje dotyczące zwrotów budynków z lokatorami miały być osobiście konsultowane ze śp. Lechem Kaczyńskim. Adwokat Jan S w tym samym wywiadzie wspomniał, że ma nadzieję, że w trakcie prezydentury Hanny Gronkiewicz-Waltz „nastąpi przyspieszenie w sprawach reprivatyzacyjnych”.

Już dwa miesiące później realizację oczekiwań Jana S pośrednio zapowiedziała Prezydent Hanna Gronkiewicz-Waltz, udzielając wywiadu, w którym stanowczo podkreśliła, że dąży do tego, aby w stolicy reprivatyzowano jak najwięcej nieruchomości. Jej celem była

³⁵⁹ Tamże.

³⁶⁰ „Zwroty rozpoczął prezydent Marcin Świąćicki. Kontynuowali to następnii prezydenci stolicy, reprezentujący właściwie wszystkie opcje polityczne. Prezydent Lech Kaczyński wprowadził natomiast zasadę, że gdy budynek zajmują najemcy tzw. kwaterunkowi, decyzja, czy taki dom zwrócić, jest zastrzeżona osobiście dla niego. Prezydent Kaczyński wprowadził pozaprawne kryteria, a w rezultacie ilość zwracanych nieruchomości zmalała. Złożyłem skargę do Rady Warszawy na nieprzestrzeganie terminów kosztów postępowania administracyjnego. Po ponad roku dostałem wyciąg z protokołu, że skarga jest uzasadniona, ale nie przyniosło to żadnego rezultatu. Mam nadzieję, że w czasie kadencji prezydent Hanny Gronkiewicz-Waltz nastąpi przyspieszenie w sprawach reprivatyzacyjnych”; D. Frey, *Reprivatyzacja jest jak gorący kartofel*, rzeczpospolita.pl 28 stycznia 2008 r., źródło: <https://www.rp.pl/arttykul/87578-Reprivatyzacja-jest-jak-goracy-kartofel.html> [dostęp: 10.09.2019 r.].

liczba 300 reprivatyzacji już w 2008 r.³⁶¹, czyli w ciągu jednego roku więcej niż w czasie całej prezydentury śp. Lecha Kaczyńskiego.

Potwierdzeniem jej słów było zarządzenie Prezydenta Warszawy z dnia 23 czerwca 2008 r., na podstawie którego burmistrzowie dzielnic mieli przekazywać kamienice w zarząd i administrację osobom posiadającym roszczenia do nieruchomości, nawet jeśli proces reprivatyzacyjny nie został zakończony³⁶².

W tym miejscu należy powołać się na list otwarty skierowany przez WSL do Prezydent Hanny Gronkiewicz-Waltz z dnia 21 czerwca 2008 r., w którym sygnalizowano, że beneficjenci reprivatyzacji niejednokrotnie prowadzą proces tzw. czyszczenia kamienic, łamiąc przy tym podstawowe prawa człowieka. Już w tym dokumencie pojawiło się imię i nazwisko Marka M . w powyższym liście osoby dotknięte negatywnymi skutkami reprivatyzacji wskazały również, że „*podczas procesu reprivatyzacyjnego mieszkańcy nie są dla miasta partnerem*”, a także wyraziły swoje oburzenie, że warszawski ratusz wyznaczył prawników, którzy mają pomóc beneficjentom reprivatyzacji³⁶³.

³⁶¹ „W miarę naszych możliwości przyspieszyliśmy zwroty. W 2007 roku wydano ponad 160 pozytywnych decyzji o zwrocie. W 2008 planujemy zbliżyć się do 300. Chcemy by był to rekordowy, pod tym względem, rok”; E. Górecki, *Na prawo most...*, Eurobuild CEE marzec 2008 r., [dostęp: 10.09.2019 r.].

źródło: http://eurobuildcee.com/?page=edition&id=1168&id_article=929 [dostęp: 10.09.2019 r.].

³⁶² Komitet Obrony Praw Lokatorów, *Kamienica przy ul. Targowej 64 na razie uratowana przed reprivatyzacją*, źródło: <https://lokatorzy.info.pl/kamienica-przy-ul-targowej-64-uratowana-przed-reprivatyzacja/> [dostęp: 10.09.2019 r.].

³⁶³ „Każdemu z nas odebrana została godność osobista, w majestacie prawa odebrano nam nasze dobra materialne, a także prawo do obrony. W wyniku toczących się procesów administracyjnych oraz sądowych po kolei tracimy dachy nad głowami i meldunki - budynki, w których mieszkamy, są bowiem zwracane właścicielom prywatnym, zainteresowanym wyłącznie maksymalizacją zysków, a więc także opłat czynszowych. /.../ Jeśli ten proces będzie kontynuowany, to już wkrótce, jako osoby bezdomne i bez stałego zameldowania, nie będziemy mieli prawa do udziału w wyborach, nie rozliczymy się z fiskusem, nie będziemy mogli pracować ani założyć konta w banku. Lokatorzy oddani spadkobiercom wraz z budynkami, a następnie wraz z nimi odsprzedani, są rozgoryczeni obojętnością władz publicznych. Wielu z nas odbudowywało Warszawę, a dziś stoi na skraju bezdomności. Zostaliśmy potraktowani przedmiotowo i przekazywani z rąk do rąk bez informowania nas o tym. Państwo wyraziło zgodę, byśmy byli towarem, a także pozwoliło na haniebnny handel nami. Jako przedmioty, w dodatku nikomu niepotrzebne, dla wszystkich władz, urzędów, a nawet administratorów budynków - nie jesteśmy stroną. /.../ My nie istniejemy. Ustawa, która miała nas chronić, odebrała nam nawet prawo wglądu do wydatków, jakie faktycznie ponosimy - czytamy we wspomnianym liście otwartym. Znamienne, że na ten aspekt problemu zwracali uwagę wszyscy moi rozmówcy - z wyjątkiem właścicieli i urzędników. W obliczu bezprawia, które dotyka lokatorów, policja i sądy wykazują zadziwiającą bierność. Nawet kiedy dochodzi do próby włamania, jak w przypadku Mossakowskiego, funkcjonariusze reagują niezwykle opieszale. W tym konkretnym przypadku nie zatrzymali właściciela, który usiłował się włamać do cudzego mieszkania! Nie reagowali nawet, gdy w ich obecności groził lokatorom. Policjantom zwykle nie udaje się także wykryć sprawców zniszczenia klatki czy podrzucenia śmieci, zaś próby zastraszenia, a nawet pobicia są lekceważone. Zdarza się, że wezwany patrol nawet się nie pojawia. Podczas procesu reprivatyzacyjnego mieszkańcy nie są dla miasta partnerem. Później - nie są nim dla właściciela. Gdy właściciele kierują sprawy o eksmisję, miasto jest powiadamiane z urzędu i z urzędu ma prawo włączyć się w proces. Sprawa wygląda zawsze tak samo: władze Warszawy korzystają ze swego uprawnienia i wnioskuje o nieprzyznanie lokalu komunalnego lub socjalnego. W ten sposób podsądny niemal zawsze jest przegrany, gdyż właściciel ma prawo domagać się eksmisji lokatora, który nie płaci. Miasto wykazuje,

2. 2010 r. Gazeta Wyborcza: „Czy w Polsce zaczyna się złota era dla łowców majątków?”

W dniu 4 września 2010 r. KOPL na swojej stronie internetowej informował: „Kolekcjonerzy kamienic, którzy skupują masowo roszczenia mniej lub bardziej realnych spadkobierców, rozprawiają się zazwyczaj bardzo brutalnie z lokatorami przejętymi wraz z kamienicami. Jednym z bardziej bezwzględnych kamieniczników w Warszawie jest pan M . Stosuje on wypróbowane sposoby, by pozbyć się lokatorów i sprzedać z zyskiem przejęte w niejasny sposób kamienice. Wśród „chwytów” stosowanych przez kamienicznika są: bezprawne straszenie eksmisją, podnoszenie czynszów, blokowanie dostępu do piwnic, wstrzymanie wywozu śmieci, wstrzymanie prac konserwacyjnych, nawet próby nielegalnej eksmisji z użyciem siły. Pan M starał się również przekonać lokatorów, że ich umowy kwaterunkowe straciły ważność w momencie kupienia przez niego kamienicy”³⁶⁴. To była już kolejna informacja o niezgodnych z prawem działaniach Marka M . Pomimo tego urzędnicy m.st. Warszawy nadal przeprowadzali procesy reprivatyzacji na jego rzecz.

W 2010 r. dziennikarze „Pulsu Biznesu” zainteresowali się kwestią skupu roszczeń za bardzo niskie kwoty przez „zorganizowane grupy osób”³⁶⁵. Skierowano pytania do warszawskiego ratusza, na które nie uzyskano odpowiedzi. To był kolejny sygnał, który dotarł do urzędników m.st. Warszawy, świadczący, że w przestrzeni publicznej pojawiają się informacje mogące wskazywać na nieprawidłowości w procesie reprivatyzacji.

W tekście opublikowanym w 2010 r. w Gazecie Wyborczej jednoznacznie wskazano, że na terenie Warszawy działają grupy, które zajmują się skupowaniem roszczeń. Dodano także, że po transakcji „o dziwo, sprawy ruszają z kopyta”³⁶⁶. Autor Marek Wielgo na łamach gazety podkreślił, że osoby zajmujące się ww. procederem posiadają dobre relacje z politykami

że ma zbyt wysokie dochody, aby otrzymać komunalne mieszkanie. Zwykle jest jednak także za biedny, aby otrzymać kredyt na własne cztery kąty, więc ostatecznie kończy na bruku. - W Polsce mamy ustawę chroniącą zwierzęta przed złym traktowaniem, tymczasem ludzie z reprivatyzowanych kamienic nie mają żadnych praw, żadnej ochrony - zauważa Jacek Wachowicz. I dodaje: Nierówność właścicieli i lokatorów wynika nie tylko z różnic w majątności. Prezydent Gronkiewicz-Waltz wyznaczyła prawników pracujących w urzędzie do pomocy dla właścicieli. My po latach walki wyszarpaliśmy prawników dla lokatorów. Przeważnie są to jednak ludzie pracujący dla opieki społecznej, a to niestety słabi fachowcy” – cyt. za: K. Malec, *Zreprivatyzowani*, onet.pl 30 października 2009 r., źródło: <https://wiadomosci.onet.pl/kiosk/zreprivatyzowani/6zrr7> [dostęp: 10.09.2019 r.].
³⁶⁴ Komitet Obrony Praw Lokatorów, *Lokatorzy otworzyli Osiedle pod Mostem im. Hanny Gronkiewicz-Waltz*, 9 listopada 2010 r., źródło: <https://lokatorzy.info.pl/kategoria/prasa/bez-kategorii/strona-spoeczna/page/10/> [dostęp: 10.09.2019 r.].

³⁶⁵ M. Wielgo, *Reprivatyzacyjny układ jest ponadpartyjny*, wyborcza.pl 17 grudnia 2010 r., źródło: http://wyborcza.pl/1,155290,8834115,Reprivatyzacyjny_uklad_jest_ponadpartyjny.html [dostęp: 10.09.2019 r.].

³⁶⁶ Tamże.

i urzędnikami odpowiedzialnymi za reprivatyzację. O nieprawidłowościach, o czym wspomniał redaktor Wielgo, informowała NIK. Autor zawarł w tekście pytanie, które sygnalizowało problemy, które mogą pojawić się w następnych latach w Warszawie – „Czy w Polsce zaczyna się złota era dla lowców majątków?”.

3. 2011 r. Wprost: „Nie zadrżała mu ręka, gdy podwyższał emerytom czynsz”.

Kolejna publikacja medialna dotyczące działań Marka M. pojawiła się w tygodniku Wprost w 2011 r.³⁶⁷. w tekście autorstwa Tomasza Molgi oraz Karoliny Zajezierskiej napisano: „Marek M. przejmował kamienice wraz z lokatorami zasiedlającymi lokale komunalne. Słynny jest z tego, że nie zadrżała mu ręka, gdy podwyższał emerytom czynsz z niespełna 3 złotych za metr kwadratowy do nawet 13 zł. Ani wtedy, gdy nieplacącym odcinał prąd, gaz i wodę w przededniu Bożego Narodzenia”. w artykule, podobnie jak w innych mediach we wcześniejszych latach, wskazano, że w Warszawie działają osoby zajmujące się skupowaniem roszczeń.

4. 2012 r. RPO informuje Premiera Donalda Tuska o „czyścicielach kamienic”.

W 2012 r. na łamach Gazety Wyborczej ujawniono, że w Warszawie „w prywatne ręce idą szkolne boiska, ogródki jordanowskie”, a reprivatyzacja części działki przy PKiN wstrzymała budowę Muzeum Sztuki Nowoczesnej³⁶⁸.

Bezrefleksyjne zwroty terenów użyteczności publicznej stały się problemem również dla mieszkańców stolicy³⁶⁹. w obliczu problemów związanych z reprivatyzacją nie wywołały

³⁶⁷ T. Molga, K. Zajezierska, *Lowcy kamienic*, wprost.pl 21 sierpnia 2011 r., źródło: <https://www.wprost.pl/258257/lowcy-kamienic.html> [dostęp: 10.09.2019 r.].

³⁶⁸ „Spadkobiercy dawnych właścicieli walczą o prawa do działek na środku stadionu. Kuriozalne? W Warszawie nie jest to już taka sensacja. Np. w tym roku miasto zwróciło rodzinie Zamoyskich hektar słynnego Ogrodu Saskiego. W prywatne ręce idą szkolne boiska, ogródki jordanowskie. Sprawa spornej działki przy Pałacu Kultury blokowała budowę gmachu Muzeum Sztuki Nowoczesnej. Ostatecznie ratusz zerwał umowę z projektantem Muzeum, ale jeśli miasto będzie chciało inwestować w tej okolicy, musi zwrócone działki wykupić. A to najdroższe grunty w mieście” – cyt. za: W. Tymowski, *Bierut ciągle żywy*, wyborcza.pl 26 lipca 2012 r., źródło: http://wyborcza.pl/1,155290,12194021,Bierut_ciągle_żywy.html [dostęp: 10.09.2019 r.].

³⁶⁹ „Taka reprivatyzacja nastęrcza wiele problemów: roszczenia hamują miejskie inwestycje, mieszkańcom nie podoba się zwrot skwerów, parków czy placów zabaw” – cyt. za: W. Tymowski, *Bierut ciągle żywy*, wyborcza.pl 26 lipca 2012 r., źródło: http://wyborcza.pl/1,155290,12194021,Bierut_ciągle_żywy.html [dostęp: 10.09.2019 r.].

zmiany podejścia władz m.st. Warszawy. Jedynym rozwiązaniem zdaniem polityków Platformy Obywatelskiej było uchwalenie ustawy reprivatyzacyjnej³⁷⁰.

„Doszliśmy do absurdu, dłużej tego tolerować się nie da. Musimy jak najszybciej pozbyć się dekretu i przywrócić normalne stosunki własnościowe w stolicy. Projekt jest decyzją całego klubu. Powstaje zespół poselski, będziemy pracować z prawnikami. Mamy wsparcie prezydent Hanny Gronkiewicz-Waltz i naszych radnych” – mówiła Małgorzata Kidawa-Błońska, wiceszefowa klubu Platformy Obywatelskiej³⁷¹. Warto dodać, że jednym z punktów programu wyborczego Platformy Obywatelskiej z 2007 r. było uchwalenie ustawy regulującej reprivatyzację. w dokumencie *„By żyło się lepiej. Wszystkim!”* jednoznacznie podkreślono: *„Rozwiązanie problemu reprivatyzacji to nie tylko moralny obowiązek, ale również niezbędny krok do zapewnienia poczucia stabilności obecnych właścicieli, usprawnienie procesów gospodarczych i oddalenie niebezpieczeństwa dla budżetu, jakie stanowią nieustające procesy przed polskim i międzynarodowym wymiarem sprawiedliwości. Reprivatyzacja przyspieszy oderwanie się w sferze gospodarczej od powiązań peerelowskich. Obejmie wszystkie przypadki naruszeń prawa, tj. dotknięcia wadą niespójności aktów wyłączeniowych z ówczesnie obowiązującym porządkiem prawnym, niewykonania zobowiązań ustawowych państwa wobec obywateli w zakresie ich rekompensowania oraz niewłaściwego stosowania przepisów, w tym stosowania prawa wstecz. Tam, gdzie jest to jeszcze możliwe, należy zwrócić mienie w naturze, a gdzie tego uczynić już nie można, należy przyznać inną formę rekompensowania”*³⁷².

Również Marcin Kierwiński poseł Platformy Obywatelskiej komentował kwestię prac nad ustawą reprivatyzacyjną. Podkreślił, że trwają prace nad sposobem finansowania ustawy³⁷³.

³⁷⁰ Dwa miesiące temu na zorganizowanej w "Gazecie" debacie w sprawie warszawskiej reprivatyzacji byli obecni politycy wszystkich sejmowych ugrupowań. Posłanka Ligia Krajewska z PO obiecała, że jej partia rozpocznie prace nad ustawą, wykorzystując projekt z 2008 r. przygotowany przez warszawski ratusz. Wsparcie deklarowała wicemarszałek Sejmu Wanda Nowicka z Ruchu Palikota. Posłowie odbyli już kilka spotkań, ale oficjalnie niczego o ustawie jeszcze nie ogłoszono. Nie wiadomo, kiedy to się stanie. A do warszawskich urzędników każdego dnia może zapukać wnioskodawca z nowym roszczeniem, np. do działki, gdzie dziś są kasy Dworca Centralnego” – cyt. za: W. Tymowski, *Bierut ciągle żywy*, wyborcza.pl 26 lipca 2012 r., źródło: http://wyborcza.pl/1,155290,12194021,Bierut_ciągle_żywy.html [dostęp: 10.09.2019 r.].

³⁷¹ I. Szpala, *Skończyć z Bierutem! Stolicę dławią roszczenia do odebranych nieruchomości*, wyborcza.pl 31 maja 2012 r., źródło: http://wyborcza.pl/1,75398,11839986,Skonczyc_z_Bierutem__Stolice_dlawia_roszczenia_do.html [dostęp: 10.09.2019 r.].

³⁷² Program PO 2007 r.: *Polska zasługuje na cud gospodarczy*, źródło: <https://www.slideshare.net/waskodagama/program-platformy-obywatelskiej-2007> [dostęp: 10.09.2019 r.].

³⁷³ „Jeszcze nie chcę rozmawiać o konkretach, to wymaga uzgodnień z Ministerstwem Finansów - mówi poseł Marcin Kierwiński” - cyt. za: I. Szpala, *Warszawa do zwrotu. Po pierwsze, w naturze*, wyborcza.pl 17 grudnia 2012 r., źródło: http://wyborcza.pl/1,75398,13062196,Warszawa_do_zwrotu__Po_pierwsze_w_naturze.html [dostęp: 10.09.2019 r.].

Pojawiły się także niepokojące sygnały, że powstający projekt rozwiązań legislacyjnych nie zagwarantuje ochrony lokatorom reprivatyzowanych budynków. „*Niestety, okazuje się, że spraw lokatorskich nie można wpisać do tej ustawy reprivatyzacyjnej*” – wskazywała poseł Ligia Krajewska z Platformy Obywatelskiej³⁷⁴.

Warto przypomnieć, że już w 2008 r. Premier Donald Tusk obiecywał w Nowym Jorku rozwiązanie kwestii zwrotu mienia żydowskiego w Polsce w bardzo krótkim czasie. Odpowiedzialny za prace rządu w tym zakresie był ówczesny wiceminister skarbu Krzysztof Łaszkiewicz³⁷⁵. „*Minister Łaszkiewicz jest w stałym kontakcie m.in. ze środowiskiem żydowskim, ale nie tylko, bo reprivatyzacja dotyczy wszystkich obywateli polskich, którzy utracili swój majątek*” – zapewniał w 2008 r. szef gabinetu politycznego premiera Sławomir Nowak. Według Nowaka, koordynujący projekt wiceminister dostał polecenie od Premiera, aby przyspieszyć prace – „*Tak żeby wiosną rząd skończył pracę nad projektem, a do jesieni tego roku ustawa mogła być przedstawiona Sejmowi*”³⁷⁶.

Obietnice Prezesa Rady Ministrów Donalda Tuska potwierdził wiceprezes Światowego Kongresu Żydów (WJC) Kalman Sultanik. Dodał, że polski premier obiecał, że projekt ustawy zostanie poddany pod głosowanie do września 2008 r.³⁷⁷ Obietnica wyborcza uchwalenia ustawy regulującej kwestię reprivatyzacji na terenie całego kraju nie została nigdy zrealizowana przez Platformę Obywatelską.

W publikacji autorstwa Iwony Szpali pojawiły się pierwsze dane dotyczące skali wypłaconych odszkodowań dla dawnych właścicieli czy ich spadkobierców³⁷⁸. Po raz kolejny informowano o grupach, które skupują roszczenia od osób uprawnionych.

³⁷⁴ Tamże.

³⁷⁵ „Problem zwrotu prywatnego mienia żydowskiego w Polsce zostanie rozwiązany jeszcze w tym roku - obiecał premier Donald Tusk podczas spotkania z przedstawicielami organizacji żydowskich w Nowym Jorku. Rządowe prace nad restytucją już się rozpoczęły - prowadzi je wiceminister skarbu Krzysztof Łaszkiewicz” – cyt. za: *Tusk obiecał Żydom zwrot majątku*, tvn24.pl 11 marca 2008 r., źródło: <https://www.tvn24.pl/wiadomosci-z-kraju,3/tusk-obiecal-zydom-zwrot-majatku,51767.html> [dostęp: 10.09.2019 r.].

³⁷⁶ Tamże.

³⁷⁷ „Obecny na nowojorskim spotkaniu z premierem przyznał, że Donald Tusk zapowiedział poddanie pod głosowanie ustawy o reprivatyzacji mienia - m.in. żydowskiego - do września. - Premier sam poruszył problem prywatnej własności, był bardzo otwarty i potwierdził to, o czym zapewnił mnie w Polsce wiceminister skarbu Łaszkiewicz, który powiedział, że ten rząd zobowiązuje się do rozwiązania tego problemu - relacjonował Sultanik. Dodał, że premier obiecał wprowadzić ustawę w życie jeszcze w tym roku” – cyt. za: *Tusk obiecał Żydom zwrot majątku*, tvn24.pl 11 marca 2008 r., źródło: <https://www.tvn24.pl/wiadomosci-z-kraju,3/tusk-obiecal-zydom-zwrot-majatku,51767.html> [dostęp: 10.09.2019 r.].

³⁷⁸ „Dawni właściciele, ich spadkobiercy i pośrednicy żądają teraz nie tylko zwrotu, ale też odszkodowań. Od początku 2012 r. wojewoda zapłacił 52 mln zł odszkodowań, a stołeczny ratusz - 70 mln zł. Roszczenia to dochodowy biznes - pośrednicy, zwykle kancelarie prawne, kontrolują ok. 20 proc. rynku” – cyt. za: I. Szpala, *Skończyć z Bierutem! Stolicę dławią roszczenia do odebranych nieruchomości*, wyborcza.pl 31 maja 2012 r.,

Problem lokatorów, którzy stali się ofiarami reprivatyzacji poruszyła w liście do Prezesa Rady Ministrów Donalda Tuska ówczesna RPO Irena Lipowicz jednoznacznie wskazując *„Rzecznik zwraca bowiem uwagę, że brak jednolitej systemowej regulacji roszczeń bynajmniej nie likwiduje problemów mających swą genezę w nieuregulowanych kwestiach własnościowych; przeciwnie, przy milczeniu ustawodawcy i niejasności prawa problemy i wątpliwości wciąż narastają. Pojawiają się też nowe, specyficzne dylematy wynikające z konieczności godzenia praw byłych właścicieli, jak i np. praw osób trzecich, które na różnej podstawie roszczą sobie prawa do danej nieruchomości (casus lokatorów zasiedlających kamienice zwracane byłym właścicielom)”*³⁷⁹.

RPO nazwała wprost „patologią” niektóre aspekty reprivatyzacji warszawskiej³⁸⁰. w wystąpieniu do premiera sygnalizowała działania niezgodne z prawem, takiej jak fikcyjne reaktywacje przedwojennych spółek czy działanie na szkodę miasta poprzez zwrot terenów użyteczności publicznej³⁸¹. Odniosła się również do stosowania przepisów k.p.a., jasno podkreślając *„stosowanie art. 156 k.p.a. uległo swoistemu wynaturzeniu: nie służy on do „bieżącej” eliminacji wadliwych decyzji w trybie nadzwyczajnym, ale – przynajmniej w zakresie obrotu nieruchomościami – umożliwia przede wszystkim odzyskiwanie gruntów i budynków przejętych przed kilkudziesięciu laty, co, jak się wydaje, nie miało być zasadniczym celem tej regulacji”*.

Istotnym elementem ww. wystąpienia do Premiera Donalda Tuska była informacja o tzw. czyszczeniu kamienic z lokatorów przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych

źródło: http://wyborcza.pl/1,75398,11839986,Skonczyz_z_Bierutem__Stolice_dlawia_roszczenia_do.html [dostęp: 10.09.2019 r.].

³⁷⁹ Pismo Rzecznika Praw Obywatelskich z 23 października 2012 r., znak: RPO-706023-IV/12/MC, źródło: <https://www.rpo.gov.pl/sites/default/files/Wyst%C4%85pienie%20w%20sprawie%20reprivatyzacji%20do%20premiera%20Donalda%20Tuska%2C%2023.10.2012.pdf> [dostęp: 10.09.2019 r.].

³⁸⁰ „Sytuacja własnościowa stolicy stanowi jaskrawy przykład, do jakich systemowych patologii prowadzi pozostawienie sprzecznych praw i interesów różnych grup obywateli w prawnej próżni; próżnię tę wypełniają wyroki sądów o dużym stopniu niejednorodności” – cyt. za: Pismo Rzecznika Praw Obywatelskich z 23 października 2012 r., znak: RPO-706023-IV/12/MC, źródło: <https://www.rpo.gov.pl/sites/default/files/Wyst%C4%85pienie%20w%20sprawie%20reprivatyzacji%20do%20premiera%20Donalda%20Tuska%2C%2023.10.2012.pdf> [dostęp: 10.09.2019 r.].

³⁸¹ „Niejasne zasady zwrotu zaczynają też budzić protesty obywateli - stanowiąc reakcję np. na wtórny, spekulacyjny obrót roszczeniami z dekretu warszawskiego, fikcyjne reaktywacje przedwojennych spółek, czy choćby na praktykę zwracania nieruchomości wcześniej traktowanych jako zasób publiczny gminy, dostępny dla wszystkich bądź wykorzystywany dla dobra wspólnego (jak opisywane przez media przypadki zwracanych na podstawie tzw. dekretu warszawskiego publicznych parków, przedszkoli czy terenów szkolnych)” – cyt. za: Pismo Rzecznika Praw Obywatelskich z 23 października 2012 r., znak: RPO-706023-IV/12/MC, źródło: <https://www.rpo.gov.pl/sites/default/files/Wyst%C4%85pienie%20w%20sprawie%20reprivatyzacji%20do%20premiera%20Donalda%20Tuska%2C%2023.10.2012.pdf> [dostęp: 10.09.2019 r.].

a także brak odpowiednich przepisów k.k., które pozwalałyby na ich karanie – „Po szóste, pojawiają się nowe problemy - i nowe koszty, tym razem przerzucane na gminy - wynikające ze zwracania dawnym właścicielom kamienic, zamieszkiwanych m.in. przez najemców mieszkań komunalnych. Oczywiście w tych sytuacjach konflikty interesów nowych właścicieli i dawnych lokatorów skutkują często wyprowadzką tych ostatnich jako strony słabszej, nie będącej w stanie uiszczać podwyższanych czynszów czy znosić innego rodzaju szykan stosowanych przez niektórych nowych właścicieli. w mediach coraz częściej w ostatnim czasie opisywane są wręcz drastyczne przypadki traktowania lokatorów przez „nowych” właścicieli, mającego na celu zmuszenie ich do opuszczenia mieszkań. Warto w tym miejscu wspomnieć, że działania takie jak: wyłączanie wody, prądu i ogrzewania, demontaż drzwi wejściowych i okien, rozbieranie dachu są w praktyce bezkarne, ponieważ obowiązujący Kodeks karny tego typu zachowań (tj. wywierania przymusu na osobie za pośrednictwem oddziaływania na rzecz), których celem jest zmuszenie lokatorów mieszkań do ich opuszczenia, nie penalizuje. Obowiązek zapewnienia lokali dla osób zmuszonych, nie tylko na mocy prawomocnych wyroków, ale także takimi, pozaprawnymi, metodami, do opuszczenia mieszkań, obciąża zaś gminy; w braku dostępności mieszkań komunalnych to gmina musi wypłacać właścicielowi stosowne odszkodowania. I choć koszty te bezpośrednio budżetu Państwa nie obciążają niewątpliwie również i je należy brać pod uwagę przy ocenie skutków obecnych regulacji dla systemu finansów publicznych, podobnie jak i koszty wyjątkowo tu silnych konfliktów społecznych. Lokale mieszkalne w reprivatyzowanych kamienicach, stanowiąc jeszcze mienie komunalne, były przeznaczane dla osób najuboższych, dla tych, do których adresowana jest pomoc mieszkaniowa ze strony gmin. Osoby takie, po utracie uprawnień do mieszkań w kamienicach zwracanych poprzednim właścicielom, najczęściej nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Tymczasem, co jest faktem powszechnie znanym, z uwagi na brak środków finansowych, gminy nie mają wystarczającej, w stosunku do potrzeb, liczby lokali socjalnych. Rośnie zatem liczba osób realnie zagrożonych bezdomnością co w oczywisty sposób eskaluje konflikty pomiędzy byłymi lokatorami i właścicielami kamienic. Za tę trudną sytuację obie zantagonizowane grupy obwiniają państwo, które nie stworzyło systemu ochrony prawnej, racjonalnie równoważącego ich sprzeczne, ale uzasadnione oczekiwania”.

Z informacji pozyskanych przez Komisję wynika, że ówczesny premier Donald Tuska nie podjął żadnych działań mających na celu wyjaśnienie sygnalizowanego przez Irenę Lipowicz problemu czyszczenia kamienic. Wystąpienie RPO w jego imieniu do Ministra

Skarbu przekazał Szef KPRM Tomasz Arabski. Donald Tusk i podlegli mu urzędnicy zainteresowali się jedynie kwestią ustawy reprivatyzacyjnej, całkowicie pomijając tragedię tysięcy warszawiaków. Co równie istotne Irena Lipowicz wskazała również na możliwość popełnienia przestępstwa w procesach reprivatyzacji, co skutkowało liczonych w setkach milionów złotych stratach SP. Nie zwrócono się ani do prokuratury, ani do MS, ani do warszawskiego ratusza, ani do Policji. Problemy lokatorów kamienic, którzy przechodzili gehennę nie spowodowały żadnej reakcji szefa rządu.

W tym czasie również lokalne media informowały o tzw. czyszczeniu kamienic, w tym działalności Marka M . Wskazywano, że na szeroką skalę zajmuje się on pozyskiwaniem roszczeń, a po przejęciu nieruchomości podejmowaniem działań mających na celu opuszczenie przez lokatorów swoich mieszkań³⁸².

5. 2013 r. Gazeta Prawna: „Wyznania kamienicznika”.

W 2013 r. wywiadu o tytule „Wyznania kamienicznika: Nie można mieszkać w budynku, nie płacąc za czynsz i nie remontując go”³⁸³ dziennikowi Gazeta Prawna udzielił Andrzej K , założyciel i prezes firmy Fenix Group, zajmującej się skupowaniem, renowacją i sprzedażą starych kamienic.

Działalność całej grupy Fenix została opisana w niniejszym raporcie, jednak 2013 r. należy uznać za okres zintensyfikowanych działań medialnych jej prezesa. Obraz stworzony dzięki licznym publikacjom medialnym dotyczącym jego działalności miał przedstawiać go,

³⁸² „Jednym z nich jest Marek M , który od lat skupuje od przedwojennych właścicieli i ich spadkobierców roszczenia o zwrot dawnej własności. Przedstawiciele Zrzeszenia Nieruchomości w Warszawie twierdzą, że w ten sposób M stał się już posiadaczem 60 nieruchomości. Część swoich udziałów, również w przypadku kamienicy przy ul. Dahlberga 5, przekazał swojej matce. O kamieniczniku zrobiło się głośno przy okazji tajemniczej śmierci Jolanty B . Kobieta przez lata toczyła spór z właścicielem o prawo do mieszkania w kamienicy przy ul. Nabelaka 9, na Mokotowie. Jej spalone ciało znaleziono w Lesie Kabackim 1 marca 2011 r. (...) Hubert M , właściciel zarządzającej budynkiem firmy "H ", zdaniem B nie zarządza nieruchomością zgodnie z zapisami umowy z 17 grudnia 2007 r. Nie podpisał umów z MPO, RWE i MPWiK na dostawę mediów do budynku i nie przekazuje należności za wywóz śmieci, dostawę energii elektrycznej, dostawę zimnej wody i odbiór ścieków, choć lokatorzy przekazują na konto zarządcy należne kwoty. - Zarządca nie zadbał o czystość budynku, RWE odłączyło licznik na klatce schodowej, długi czas nie było światła, a na strychu powstało cmentarzysko gołębi - wylicza Janusz B ” - cyt. za: A. Przerwa, A. Leitner, *Lokatorom grozi eksmisja, bo miasto nie dba o swoje*, tuwoła.pl 9 maja 2012 r., źródło: http://tustolica.pl/lokatorom-grozi-eksmisja-bo-miasto-nie-dba-o-swoje_61097 [dostęp: 10.09.2019 r.].

³⁸³ R. Woś, *Wyznania kamienicznika: Nie można mieszkać w budynku, nie płacąc za czynsz i nie remontując go*, gazetaprawna.pl 23 sierpnia 2013 r., źródło: <https://serwisy.gazetaprawna.pl/nieruchomosci/artykuly/727095,wyznania-kamienicznika-nie-mozna-mieszkac-w-budynku-nie-placac-za-czynsz-i-nie-remontujac-go.html> [dostęp: 10.09.2019 r.].

jako osobę sukcesu, specjalistę w zakresie handlu nieruchomościami³⁸⁴, a prowadzone działania biznesowe jako zgodne z prawem. Nie sposób uznać, że niektóre wypowiedzi miały na celu usprawiedliwienie sposobu postępowania wobec lokatorów zreprivatyzowanych przez Fenix Group nieruchomości. Andrzej K. niejednokrotnie wskazywał, że lokatorzy mieszkań komunalnych płacą zbyt niskie czynsze i że są zbyt majątni, aby mieszkać w tego typu lokalach³⁸⁵. Seria udzielonych wywiadów, a także opublikowanych artykułów przedstawiała ww. firmę jako innowacyjną i prezentującą światowe standardy^{386 387}. Autorzy tekstów o prezesie firmy Fenix przedstawiali go m.in. w następujący sposób – „*Niespełna 42-letni szef Fenix Group, któremu ze względu na lata studiów i pracy w Paryżu zdarza się polskie zdania przeplatać francuską frazą, zakochał się w starych murach i z pasją opowiada*

³⁸⁴ „Na rewitalizację warszawskich kamienic Andrzej K., prezes Fenix Group, osobiście zebrał od zagranicznych inwestorów 200 mln złotych. Jego zdaniem cegły w centrach miast dają pewniejsze zyski niż nowe budownictwo na peryferiach (...) Na początku była 31 rue de Montmorency. Stara kamienica w Le Marais, żydowskiej dzielnicy Paryża. Andrzej K., młody finansista z Polski, kupił jedno piętro od włoskiego dewelopera, który podjął się rewitalizacji 125 mkw. po 4,5 tys. euro za metr. Był rok 2002 i eksmenedżer działu fuzji i przejęć w paryskim i londyńskim oddziale banku inwestycyjnego J.P. Morgan miał dużo czasu, żeby z bliska przyglądać się wszystkiemu, co dzieje się na budowie” – cyt. za: K. Dębek, *Przyszłość w starych murach*, Forbes 27 sierpnia – 17 września 2013 r., źródło: <https://www.forbes.pl/przywodztwo/przyszlosc-w-starych-murach/lw50fvg> [dostęp: 10.09.2019 r.].

³⁸⁵ „Hamowanie reprivatyzacji doprowadza też do licznych patologii. Największa z nich to fakt, że Polska jest krajem o sporym odsetku ludzi płacących nierynkowe czynsze. W Warszawie nawet jedna trzecia mieszkańców dotowanych lokali nie powinna w nich mieszkać, bo jest na to... zbyt bogata” – cyt. za: A. Kawalec, *Reprivatyzacja bez kosztów? Da się*, Forbes 25 września – 15 października 2013 r., źródło: <https://www.forbes.pl/przywodztwo/andrzej-kawalec-reprivatyzacja-bez-kosztow-da-sie/w29sgs3> [dostęp: 10.09.2019 r.].

³⁸⁶ „Historyczne kamienice, projektowane z pietyzmem i zgodnie z kanonami sztuki, przetrwały już dziesięciolecia i wystarczy odrestaurować ich wygląd i unowocześnić wyposażenie, aby nie tylko nadal zachwycały, ale z czasem zyskiwały na wartości (...) Wyróżniają je ponadczasowe wartości estetyczne odrestaurowanych budynków – niepowtarzalny styl secesji, art déco czy eklektyzmu. Unikatowy jest materiał użyty do budowy, czyli cegła, dzisiaj zupełnie niestosowana, a zdecydowanie zdrowsza jako budulec mieszkań. Ponadto liczy się funkcjonalność kamienic czy rozplanowanie przestrzenne lokali. Porównując inwestycje z rynku pierwotnego z tymi w rewitalizowanych kamienicach można stwierdzić, że te drugie będą z czasem zyskiwać na wartości” – cyt. za: Z. Brud, M. Wrotniak, *Prezes Fenix Group: rewitalizowane kamienice z czasem zyskują na wartości*, bankier.pl 6 maja 2013 r., źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Prezes-Fenix-Group-rewitalizowane-kamienice-z-czasem-zyskuja-na-wartosci-2818437.html> [dostęp: 10.09.2019 r.].

³⁸⁷ „Nam nie zależy na utrzymywaniu własności, jesteśmy przedsiębiorcami od rewitalizacji. Gdyby to ode mnie zależało, najchętniej nazywałbym siebie „rzemieślnikiem od kamienic”. Bo słowo „rzemieślnik” jest pozytywne. A to, co robimy, trochę przypomina niestety już zapomnianą polską tradycję rzemieślniczą. Nasi rzemieślnicy słynęli z robienia pięknych kutych balustrad, kafli cementowych czy sztukaterii. To, co wytwarzali, było nie tylko przydatne, ale i estetycznie piękne. My, rewitalizując zaniedbane kamienice, też chcemy, by polskie miasta stały się piękniejsze” – cyt. za: R. Woś, *Wyznania kamienicznika: Nie można mieszkać w budynku, nie płacąc za czynsz i nie remontując go*, gazetaprawna.pl 23 sierpnia 2013 r., źródło: <https://serwisy.gazetaprawna.pl/nieruchomosci/artykuly/727095,wyznania-kamienicznika-nie-mozna-mieszkac-w-budynku-nie-placac-za-czynsz-i-nie-remontujac-go.html> [dostęp: 10.09.2019 r.].

o przywracaniu im świetności. Ale też umie liczyć³⁸⁸”. Informacje o poważnych wątpliwościach w działaniach Andrzeja K i jego spółek były marginalizowane lub pomijane³⁸⁹.

Działania mające na celu opróżnienie budynków, takie jak wobec lokatorów kamienicy z ul. Noakowskiego 16, którą spółka Fenix nabyła m.in. od męża Prezydent Warszawy Hanny Gronkiewicz-Waltz Andrzej K tłumaczył: „trzeba spojrzeć prawdzie w oczy. Albo te budynki zostaną odremontowane, albo za 10–15 lat i tak ich mieszkańcy zostaną wykwaterowani. Bo one są na takim poziomie zniszczenia technicznego, że nie da się ich wyremontować, nie wyprowadzając z nich ludzi (...) Nie można mieszkać w budynku, nie płacąc za czynsz i również nie remontując go”. w tym samym czasie KOPL wskazywał, że „Spółka zafundowała im (lokatorom-red.) podwyżki czynszów o 400%, na co większości mieszkańców (wielu z nich jest emerytami) po prostu nie stać”³⁹⁰.

Andrzej K we wspomnianym wywiadzie w następujący sposób opisywał mieszkańców kamienic, którzy walczą o swoje prawa: „Bo jest drugi typ lokatorów, który potrafi bardzo głośno bronić swoich interesów. To ludzie, którzy nie mają szans na lokal socjalny, bo są całkiem majątni i tylko z powodu zaszłości historycznych mieszkają w zasobach komunalnych miasta. Dla niektórych jest to biznes życia, bo wynajmują mieszkanie od miasta na warunkach mocno preferencyjnych i podnajmują je dalej już na zasadach rynkowych”. KOPL informował w tym czasie o drastycznych krokach jakie wobec lokatorów przejętych kamienic podjęła spółka Fenix – odcinanie dostępu do mediów, podwyżki czynszów, opłat na fundusz remontowy czy blokowaniu światła dziennego w mieszkaniach³⁹¹.

³⁸⁸ K. Dębek, *Przyszłość w starych murach*, Forbes 27 sierpnia – 17 września 2013 r., źródło: <https://www.forbes.pl/przywodztwo/przyszlosc-w-starych-murach/lw50fvq> [dostęp: 10.09.2019 r.].

³⁸⁹ „Stabilność finansowa to jednak tylko jeden aspekt działalności. O firmie zrobiło się głośno, gdy media zaczęły opisywać kulisy zmian właścicielskich w kamienicy przy ul. Noakowskiego 16, którą Fenix kupił od męża prezydent miasta Hanny Gronkiewicz-Waltz. W prasie pojawiły się głosy, że rodzina Waltzów nie była prawowitym spadkobiercą, 8 mln zł za budynek w takiej lokalizacji to za mało, a transakcja odbyła się zbyt szybko. K podkreśla, że ryzyko prawne to jedyne ryzyko, którego jego inwestorzy sobie nie życzą – Fenix kupuje więc tylko kamienice od miasta lub prawowitych właścicieli” – cyt. za: K. Dębek, *Przyszłość w starych murach*, Forbes 27 sierpnia – 17 września 2013 r., źródło: <https://www.forbes.pl/przywodztwo/przyszlosc-w-starych-murach/lw50fvq> [dostęp: 10.09.2019 r.].

³⁹⁰ Komitet Obrony Praw Lokatorów, *Praga: Radosław Martyniak i Andrzej Kawalec znaleźli kolejne ofiary*, 11 lipca 2010 r., źródło: <https://lokatorzy.info.pl/radoslaw-martyniak-i-andrzej-kawalec-znalezli-kolejne-ofiary/> [dostęp: 10.09.2019 r.].

³⁹¹ „Lokatorom odebrano dostęp do piwnic, co oznacza, że przyszłej zimy nie będą oni mieli możliwości składowania węgla (kamienica pozbawiona jest ogrzewania centralnego, a mieszkańcy grzeją w piecach węglowych). Czynsze podwyższono o 100%, a nielicznym lokatorom, którzy wykupili niegdyś mieszkania, podwyższono opłaty z funduszu remontowego, tak że niektórzy muszą płacić sumę 3 tys. złotych miesięcznie za swój lokal! W tym samym czasie nie widać, by w budynku były wykonywane jakiegokolwiek remonty. Zamiast tego, by zakpić dodatkowo z mieszkańców, właściciele kamienicy wywiesili przed ich oknami wielką płachtę, z wizualizacją, jak kamienica będzie wyglądać, gdy wreszcie bogaci biznesmeni pozbędą się niepotrzebnych

Podczas rozmowy z portalem thecity.pl po raz kolejny pojawiło się pytanie dotyczące sytuacji mieszkańców kamienic po ich przejęciu przez Fenix Group³⁹². Fakt tak wielu zapytań w tej sprawie świadczył o tym, że co najmniej dziennikarze, organizacje społeczne czy RPO zdawali sobie sprawę z ewentualnych nieprawidłowości i nielegalnych działań. Niezwykle istotne jest pytanie, dlaczego urzędnicy m.st. Warszawy nie reagowali. Czy było to spowodowane ich niewiedzą czy brakiem chęci podjęcia właściwych działań?

W rozmowie z dziennikiem Gazeta Prawa Andrzej K odniósł się także do kwestii zakupu kamienicy przy ul. Noakowskiego 16 od rodziny ówczesnej Prezydent Warszawy Hanny Gronkiewicz-Waltz jasno wskazując, że informacje o nieprawidłowościach przy reprivatyzacji tej nieruchomości mają jedynie charakter medialny³⁹³.

6. 2014 r. Hanna Gronkiewicz-Waltz o reprivatyzacji Noakowskiego 16: „Nie ma do dziś żadnego dowodu, że nabycie kamienicy odbyło się z naruszeniem prawa”.

W 2014 r. w prasie pojawiło się kilka artykułów dotyczących nieprawidłowości związanych z przejęciem przez rodzinę ówczesnej Prezydent Warszawy nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 16. O działalności Romana K (wuj Andrzeja W) informowały tygodniki Wprost i wSieci, a także Gazeta Wyborcza. Nie spowodowało to żadnej reakcji ratusza. Hanna Gronkiewicz-Waltz bagatelizowała sprawę, jasno wskazując, że publikacje mają na celu wyłącznie aspekt polityczny, w związku z trwającą kampanią wyborczą³⁹⁴.

nikomu lokatorów. Płachta odbiera mieszkańcom dostęp do powietrza i słońca i nie przynosi żadnego dochodu kamienicy, bo nie jest to reklama, za którą ktoś mógłby płacić. Właściciele lokali, którym zasłonięto światło nie zostali oczywiście poproszeni o zgodę, co narusza ich prawa właścicielskie” – cyt. za: Komitet Obrony Praw Lokatorów, *Praga: Radosław Martyniak i Andrzej Kawalec znaleźli kolejne ofiary*, 11 lipca 2010 r., źródło: <https://lokatorzy.info.pl/radoslaw-martyniak-i-andrzej-kawalec-znalezli-kolejne-ofiary/> [dostęp: 10.09.2019 r.].

³⁹² „Organizacje lokatorskie podnoszą też zarzuty pod adresem Pana firmy (...) Nie „czyścicie” kamienic? - Ludzie znają takie historie i bardzo się stresują, gdy pojawia się nowy właściciel budynku. Podkreślam, że zawsze dbamy o to, aby nasi lokatorzy otrzymywali lokale zastępcze – mówił Andrzej Kawalec” - cyt. za: *Rewitalizacja to biznes dla cierpliwych*, Magazyn The City 10 maja 2013 r., źródło: <http://www.thecity.com.pl/Rynek/Wiadomosci/Rewitalizacja-to-biznes-dla-cierpliwych> [dostęp: 10.09.2019 r.].

³⁹³ „Z mojej perspektywy sytuacja jest bardzo prosta. Kupiliśmy budynek, w którym na nieszczęście jednym z piętnastu współwłaścicieli – dodajmy, w stopniu minimalnym – był Andrzej W , mąż Hanny Gronkiewicz-Waltz” – cyt. za: R. Woś, *Wyznania kamienicznika: Nie można mieszkać w budynku, nie płacąc za czynsz i nie remontując go*, gazetaprawna.pl 23 sierpnia 2013 r.,

źródło: <https://serwisy.gazetaprawna.pl/nieruchomosci/artykuly/727095,wyznania-kamienicznika-nie-mozna-mieszkat-w-budynku-nie-placac-za-czynsz-i-nie-remontujac-go.html> [dostęp: 10.09.2019 r.].

³⁹⁴ „Nie ma do dziś żadnego dowodu, że nabycie kamienicy odbyło się z naruszeniem prawa. Twierdziła, że nie miała wiedzy na temat procesów fałszerza K . Potem sprawy nie badała. - Uważam, że zawarcie

Co ciekawe już w 2006 r. pojawiły się pierwsze informacje medialne nt. niejasnej reprivatyzacji tego adresu, więc Prezydent Warszawy miała 8 lat na ich wyjaśnienie. Andrzej W w grudniu 2006 r. bagatelizował sprawę mówiąc: „Zastanawialiśmy się, do którego pokolenia mamy tłumaczyć się przed PiS z majątków. To była przedwojenna kamienica drugiego męża mojej cioci”³⁹⁵. Natomiast jego żona, po 8 latach od pierwszych informacji o bezprawnym przejęciu nieruchomości przez jej rodzinę nadal twierdziła, że nic nie wie o fałszowaniu dokumentów, które były podstawą zwrotu³⁹⁶.

W odniesieniu do zagadnienia związanego z reprivatyzacją nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16 należy wspomnieć wypowiedź Dyrektora BGN Marcina Bajko: „Wszystko odbyło się zgodnie z prawem. Sprawę badał potem sąd administracyjny na wniosek lokatorów. Nie znalazł powodów, by unieważnić zwrot. Postępowanie sprawdzające prowadziła też prokuratura. Wzięła od nas wszystkie akta i nie doszukała się przestępstwa, nie postawiła nikomu zarzutów”³⁹⁷. Co ciekawe, Komisja w trakcie kilku miesięcy swojej działalności potrafiła odnaleźć niezbędne dokumenty i potwierdzić, że w tej sprawie doszło do oszustwa. Nie potrafiły tego dokonać w latach 2008-2015 władze samorządu, jak i organy wymiaru sprawiedliwości.

Co istotne, ujawnione przez media szczegóły ww. reprivatyzacji wskazywały na liczne nieprawidłowości, a mecenas Michał W wprost wskazywał, że o reprivatyzację innych kamienic przy ul. Nowakowskiego starała się „szajka hosztaplerów”³⁹⁸. Hanna

aktu notarialnego zamknęło sprawę - mówi. - Gdyby były jakiegokolwiek wątpliwości, urzędnicy w 2006 r. nie wydaliby nieruchomości” – cyt. za: I. Szpala, M. Zubik, *Kamienice przy Noakowskiego oddane mimo oszustwa [KULISY SPRAWY]*, wyborcza.pl 24 listopada 2014 r., źródło: http://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/1,34862,17016638,Kamienice_przy_Noakowskiego_oddane_mimo_oszustwa__KULISY.html [dostęp: 10.09.2019 r.].

³⁹⁵ I. Szpala, M. Zubik, *Co prezydent Warszawy wiedziała o kamienicy odzyskanej przez jej męża*, wyborcza.pl 12 listopada 2014 r., źródło: http://wyborcza.pl/1,75398,16951241,Co_prezydent_Warszawy_wiedziala_o_kamienicy_odzyskanej.html [dostęp: 10.09.2019 r.].

³⁹⁶ „Wszystko to opisuje w miniony poniedziałek prawniczy tygodnik "wSieci". Publikuje też wyjaśnienia Hanny Gronkiewicz-Waltz. Pani prezydent twierdzi, że nie wie o sfałszowanych dokumentach, dzięki którym finalnie rodzina Waltzów weszła w posiadanie kamienicy” – cyt. za: I. Szpala, M. Zubik, *Co prezydent Warszawy wiedziała o kamienicy odzyskanej przez jej męża*, wyborcza.pl 12 listopada 2014 r., źródło: http://wyborcza.pl/1,75398,16951241,Co_prezydent_Warszawy_wiedziala_o_kamienicy_odzyskanej.html [dostęp: 10.09.2019 r.].

³⁹⁷ Tamże.

³⁹⁸ „Wnioski o zwrot Noakowskiego 10 i 12 złożyła kiedyś szajka hochsztaplerów i to one są dziś badane. A ja, mimo że reprezentuję prawdziwych przedwojennych właścicieli, nie mogę nawet wstrzymać biegu postępowania - mówi z goryczą mec. W ” – cyt. za: I. Szpala, M. Zubik, *Kamienice przy Noakowskiego oddane mimo oszustwa [KULISY SPRAWY]*, wyborcza.pl 24 listopada 2014 r., źródło: http://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/1,34862,17016638,Kamienice_przy_Noakowskiego_oddane_mimo_oszustwa__KULISY.html [dostęp: 10.09.2019 r.].

Gronkiewicz-Waltz w przesłanym do redakcji Gazety Wyborczej oświadczeniu po raz kolejny bagatelizowała sprawę: „*Trudno nie odnieść wrażenia, że sprawa ta jest tematem zastępczym dla merytorycznej dyskusji o przyszłości Warszawy i stanowi element brudnej walki politycznej*”³⁹⁹. Tygodnik wSieci, który szczegółowo opisał sprawę straszyla postępowaniami sądowymi⁴⁰⁰.

Warto wspomnieć, że przedwojennym właścicielem kilku kamienic przy ul. Noakowskiego (m.in. tej pod numerem 16) była rodzina Stanisława L..., oficera Armii Krajowej i bohatera Powstania Warszawskiego, które próbowała także „*walczyć o kamienice przy Noakowskiego 10 i 12, również sprzedane przez oszusta, ale dotąd niezreprzywatyzowane. Na razie prawdziwi spadkobiercy nie są nawet stroną w postępowaniu. Wciąż czekają na finał niezwykle skomplikowanych i żmudnych spraw spadkowych. Muszą m.in. udowodnić przed sądem, że osoba z ich rodziny, która miałaby dziś 125 lat, faktycznie nie żyje*”⁴⁰¹.

W 2014 r. dziennikarz Gazety Wyborczej Grzegorz Sroczyński przeprowadził wywiad z Dyrektorem BGN Marcinem Bajko. Na jego podstawie można jasno stwierdzić, że władze m.st. Warszawy miały świadomość wielu problemów, w tym nieprawidłowości związanych z reprzywatyzacją. Po raz kolejny pojawia się pytanie dlaczego nie podejmowały skutecznych działań mających na celu obronę majątku stolicy Polski. Dlaczego nie analizowano akt spraw, co do których wątpliwości zgłaszały organizacje społeczne i media? Dlaczego bezpośrednio nadzorująca procesy zwrotowe Prezydent m.st. Warszawy już wtedy nie podjęła działań, mających na celu dokładne zbadanie funkcjonowania komórki organizacyjnej urzędu, która odpowiadała za majątek warty miliardy złotych?

Wywiad z Marcinem Bajko wprost pokazuje, że warszawski ratusz przyjął postawę polegającą na prezentowaniu stanowiska, że wszystkie procesy reprzywatyzacyjne są zgodne z prawem i nie można w żaden sposób powstrzymać zwrotów nieruchomości, nawet osobom,

³⁹⁹ I. Szpala, M. Zubik, *Co prezydent Warszawy wiedziała o kamienicy odzyskanej przez jej męża*, wyborcza.pl 12 listopada 2014 r., źródło: http://wyborcza.pl/1,75398,16951241,Co_prezydent_Warszawy_wiedziala_o_kamienicy_odzyskanej.html [dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴⁰⁰ „Wytoczę proces o naruszenie dóbr osobistych wobec redakcji "wSieci" – cyt. za: I. Szpala, M. Zubik, *Co prezydent Warszawy wiedziała o kamienicy odzyskanej przez jej męża*, wyborcza.pl 12 listopada 2014 r., źródło: http://wyborcza.pl/1,75398,16951241,Co_prezydent_Warszawy_wiedziala_o_kamienicy_odzyskanej.html [dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴⁰¹ I. Szpala, M. Zubik, *Kamienice przy Noakowskiego oddane mimo oszustwa [KULISY SPRAWY]*, wyborcza.pl 24 listopada 2014 r., źródło: http://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/1,34862,17016638,Kamienice_przy_Noakowskiego_oddane_mimo_oszustwa_KULISY.html [dostęp: 10.09.2019 r.].

co do których istnieją poważne wątpliwości związane z ich postępowaniem wobec lokatorów mieszkań komunalnych.

„Jesteśmy kompletnie osamotnieni, opuszczeni przez polityków i państwo, które chowa głowę w piasek. w sądach też jesteśmy bezbronni, bo według obecnej wykładni prawa w prywatne ręce może trafić właściwie wszystko. Niech pan wyjrzy przez okno: szkoła, park, jakiś placyk, kawałek trawnika. Ale czy za pięć lat to wszystko będzie publicznie dostępne - głowy nie dam. w tej chwili roszczenia obejmują 119 warszawskich obiektów oświatowych” – podkreślał w ww. wywiadzie Marcin Bajko. Na pytanie dotyczące gimnazjum przy ul. Twardej odpowiedział: „Musi się wynieść, nic się nie dało zrobić”.

Z wywiadu jasno wynika, że władze Warszawy doskonale wiedzą o skupowaniu roszczeń przez zorganizowane grupy (*„są tacy, którzy zgromadzili po trzysta (roszczeń – red.)”*), czy wątpliwych działaniach kuratorów ustanowionych dla osób nieznanymi z miejsca pobytu⁴⁰².

Szukające jest to, że dyrektor biura w urzędzie stolicy Polski w ogólnokrajowym dzienniku mówi wprost o wątpliwych prawnie działaniach, które są akceptowane przez sąd i nie ma na to żadnej reakcji organów państwa. Poniższa wypowiedź powinna stanowić przyczynę wewnętrznej kontroli w ratuszu oraz działań organów ścigania a także samorządu sędziowskiego.

„Niech pan nie będzie naiwny. Nie chodzi o to, żeby Zuckermana odnaleźć, ale żeby go jak najdłużej szukać. Bo kolejnym wynikającym z prawa obowiązkiem kuratora – i tu są konfitury – jest zabezpieczenie interesów majątkowych poszukiwanej osoby. Kurator zabezpiecza interesy majątkowe Zuckermana w ten sposób, że w jego imieniu domaga się od państwa polskiego zwrotu nieruchomości (...) No właśnie. To by oznaczało, że sprawa nigdy się nie zakończy i nieruchomość de facto nadal będzie publiczna. Ale sądy znów poszły dalej. „Wyrażam zgodę, aby kurator stanął do aktu notarialnego” - zaczęły się pojawiać takie

⁴⁰² „Kiedy w wolnej Polsce ruszyły zwroty nieruchomości, sądy w takich sprawach żądały, żeby przyszedł człowiek, który na sto procent jest spadkobiercą. Musiał być potomkiem dawnego właściciela, pokazać dokumenty. Z każdym rokiem sądy były coraz bardziej liberalne. I przestały żądać, żeby pojawili się wszyscy spadkobiercy. Wystarczy, że ktoś chce zostać - niech pan uważa - "kuratorem osoby nieznannej z miejsca pobytu". Jeśli przeżył Holocaust, miałby dziś 127 lat. Ale sądu to nie interesuje. Zgłosił się jakiś Malinowski albo Wiśniewski, który chce być kuratorem Zuckermana? Zamiast przeprowadzać sprawę spadkową, sąd upraszcza postępowanie i wszyscy są zadowoleni. Na przykład co pół roku kurator musi zamieścić ogłoszenie w gazecie ogólnopolskiej: "Zaginiony Nathan Zuckerman proszony jest o kontakt" – cyt. za: G. Sroczyński, *Jak znikają szkolne boiska*, wyborcza.pl 3 października 2014 r., źródło: http://wyborcza.pl/magazyn/1,124059,16745522,Jak_znikaja_szkolne_boiska.html [dostęp: 10.09.2019 r.].

decyzje. Więc kurator podpisuje dokumenty w imieniu Zuckermana i zostaje wpisany do księgi wieczystej jako właściciel (...) „Proszę sądu, teraz są dobre ceny i w interesie Zuckermana jest szybka sprzedaż nieruchomości, spieniężenie jej” – powie. I co ma sędzia na to odpowiedzieć? Jak odmówi, tamta strona znów się odwoła. Potem znów. A potem przyjdzie do niego zwierzchnik: „Co za fuszerkę odstawiasz? Dlaczego masz tyle apelacji?”⁴⁰³.

Marcin Bajko przedstawia również swoją wiedzę na temat skupu roszczeń do kamienic w centrum Warszawy za 500 zł, w okolicznościach, które mogą stanowić czyn zabroniony „Samotna staruszka - uczestniczka powstania warszawskiego - mieszka w Łodzi w wynajętym mieszkaniu. Nie ma rodziny, bo wszyscy umarli, ledwo wiąże koniec z końcem. Któregoś dnia przychodzi dwóch obcych facetów i mówi: "Będziesz miała kłopoty, babciu. Kamienice w Warszawie się walą, twój tatuś wpisany jest w księgach hipotecznych jako właściciel i za chwilę każą ci płacić za remont". "Jezu, Jezu, co ja zrobię!". "Podpisz, babciu, zapłacimy ci pięćset złotych i nie będziesz miała kłopotu”⁴⁰⁴.

Marcin Bajko odnosi się również do roszczeń jakie kierują względem m. st. Warszawa beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnych, którzy żądają zwrotu środków za bezumowne korzystanie z budynków przez ratusz⁴⁰⁵.

W 2014 r. pojawiają się również medialne informacje dotyczące działalności przedstawiciela następnej z grup zajmujących się przejmowaniem na szeroką skalę roszczeń i nieruchomości na terenie stolicy Polski. Mowa o Macieju M , o którym

⁴⁰³ Tamże.

⁴⁰⁴ Ciąg dalszy wywiadu: „**Złodziejstwo**. - Tak to działa. Kwestia tupetu. Za darmo przejmować nie mogą, bo wtedy byłaby to darowizna i musieliby zapłacić podatek od realnej wartości. Stąd to pięćset złotych. **To zgłaszajcie takie sprawy jako przekręt!** - Świetne ma pan pomysły, tyle że na to też wpadliśmy. I nic to nie daje, bo sądy uważają, że prywatna własność to rzecz święta i każdy może nią dysponować, jak chce. W Śródmieściu pewien facet kupił roszczenia do kamienicy za... 70 złotych. Dzielnica złożyła wniosek o stwierdzenie nieważności tej umowy, bo suma wygląda na "pokrzywdzenie strony". I facet przyprowadził dawną właścicielkę, staruszkę, która oświadczyła, że jest zadowolona z 70 złotych. **Musiał ją zastraszyć**. - Albo zapłacił dodatkowo tysiąc złotych pod stołem. Nie wiemy, jakich argumentów użył. W każdym razie sąd zapytał ją pod przysięgą: "Zawarła pani tę umowę?". "Tak, zawarłam". "Czy czuje się pani pokrzywdzona?". "Nie, nie czuję się". Co sąd może więcej zrobić?" – cyt. za: G. Sroczyński, *Jak znikają szkolne boiska*, wyborcza.pl 3 października 2014 r.,

źródło: http://wyborcza.pl/magazyn/1,124059,16745522,Jak_znikaja_szkolne_boiska.html [dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴⁰⁵ „W Polsce obowiązuje dziesięcioletnie przedawnienie roszczeń finansowych. Miasto odbudowało tę kamienicę w 1950 roku, więc nie może już dochodzić od nowego właściciela zwrotu za tę odbudowę. Przedawnienie. Za to on może dochodzić od miasta odszkodowania za użytkowanie kamienicy. Mówi w sądzie: "Gdyby kamienica przez te wszystkie lata była moja, miałbym fantastyczny dochód z czynszów". I domaga się zwrotu za każde mieszkanie, jakby je wynajmował na wolnym rynku przez dziesięć ostatnich lat. I dostaje” – cyt. za: G. Sroczyński, *Jak znikają szkolne boiska*, wyborcza.pl 3 października 2014 r., źródło: http://wyborcza.pl/magazyn/1,124059,16745522,Jak_znikaja_szkolne_boiska.html [dostęp: 21 sierpnia 2019 r.].

„wiadomo przede wszystkim, że przejmuje najatrakcyjniejsze działki w Warszawie (...) Od pięciu lat M [redacted] zasiada w radzie fundacji Semper Polonia, której patronuje prezydent Aleksander Kwaśniewski. We władzach, wśród przyjaciół i donatorów są głównie ludzie związani z lewą stroną sceny politycznej”⁴⁰⁶. w artykule autorstwa Małgorzaty Zubik i Iwony Szpali czytamy, że Maciej M [redacted] odzyskał działkę stanowiącą część Trasy W-Z⁴⁰⁷.

W Gazecie Wyborczej na początku 2014 r. ukazuje się również artykuł dotyczący reprivatyzacji nieruchomości położonej przy ul. Kazimierzowskiej 34 na rzecz rodziny zastępcy dyrektora BGN Jakuba R [redacted]. Z informacji tam przekazanej wynika, że urzędnicy ratusza kierowanego przez Hannę Gronkiewicz-Waltz nie dostrzegli nic niepokojącego w powyższej sytuacji⁴⁰⁸. Podobnego zdania jest Jakub R [redacted], który dodaje, że po tej transakcji sytuację opisał szczegółowo w notatce służbowej dla prezydent Hanny Gronkiewicz-Waltz, poinformował też wówczas swojego przełożonego dyrektora Bajko.

Media informują także w 2014 r. po raz kolejny o działaniach spółki Fenix w przejmowanych kamienicach. Znowu jest mowa o podnoszeniu czynszów czy uporczywych remontach⁴⁰⁹. Co równie istotne firma odnawiająca budynek przy ul. Nowogrodzkiej 6a nie posiadała odpowiednich pozwoleń od służb nadzoru budowlanego⁴¹⁰.

⁴⁰⁶ I. Szpala, M. Zubik, *Mój jest ten kawalek Warszawy*, wyborcza.pl 17 stycznia 2014 r., źródło: http://wyborcza.pl/magazyn/1,124059,15293249,Moj_jest_ten_kawalek_Warszawy.html [dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴⁰⁷ „Wszyscy byli zaskoczeni, że fragment publicznej drogi może być w prywatnych rękach. - Teraz biznesmen, jak będzie chciał, to odetnie łańcuchem swoją część tunelu i będzie stawiał miastu warunki - komentował sytuację jeden z urzędników ratusza” – cyt. za: I. Szpala, M. Zubik, *Mój jest ten kawalek Warszawy*, wyborcza.pl 17 stycznia 2014 r., źródło: http://wyborcza.pl/magazyn/1,124059,15293249,Moj_jest_ten_kawalek_Warszawy.html [dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴⁰⁸ „Służby kontroli ratusza zaczynają po cichu badać sprawę zwrotu Kazimierzowskiej. Kończą we wrześniu konkluzją: urzędnicy spisali się na medal, co prawda roszczenia do nieruchomości kupili krewni "pierwszego stopnia" wicedyrektora nadzorującego postępowania zwrotowe, ale ten wyłączył się ze sprawy i nie badał jej osobiście. Zajęli się tym inni urzędnicy. Kontrolerzy odnotowali też, że kupno i sprzedaż roszezeń zostały udokumentowane odpowiednimi aktami notarialnymi. Uwag oraz zaleceń po kontroli nie ma” – cyt. za: I. Szpala, M. Zubik, *Jak były dyrektor w ratuszu został właścicielem kamienicy*, wyborcza.pl 25 stycznia 2014 r., źródło: http://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/1,54420,15327294,Jak_byly_dyrektor_w_ratuszu_zostal_wlascicielem_kamienicy.html [dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴⁰⁹ „Lokatorzy kamienicy przy Nowogrodzkiej 6a boją się, że tracą mieszkania. Spółka, która kupiła zreprivatyzowany budynek, podniosła czynsz do 25 zł za m kw. Mieszkańcy skarżą się, że zaczęła też uciążliwy remont, choć nie ma na niego pozwoleń. Kamienice Fenix odnawia pieczołowicie i z dbałością o detale. Gdy są już opróżnione z lokatorów, urządza w nich apartamenty. Mieszkańcy, którzy spędzili w takich kamienicach długie lata, skarżyli się "Wyborczej" na dokuczliwe dla nich remonty i wysokie czynsze” – cyt. za: M. Zubik, *Lokatorzy kamienicy na Nowogrodzkiej boją się, że tracą mieszkania*, wyborcza.pl 16 listopada 2014 r., źródło: http://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/1,34862,16971939,Lokatorzy_kamienicy_na_Nowogrodzkiej_boja_sie_ze.html [dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴¹⁰ „Sprawdzamy w urzędzie Śródmieścia, czy spółka ma pozwolenie na remont. - W październiku inwestor złożył wniosek o pozwolenie na budowę i zgłoszenie prac remontowych na elewacji budynku. Lecz w listopadzie wycofał oba pisma bez podania przyczyny - informuje rzecznik Śródmieścia Mateusz Dallali. Lokatorzy zawiadomili o remoncie nadzór budowlany. Andrzej Kłosowski, szef Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego, mówi,

7. 2015 r. Gazeta Wyborcza: „Miasto oddaje kamienice z lokatorami traktowanymi jak wkładka mięsna”.

Informacje medialne na temat nieprawidłowości w zwrotach nieruchomości i położeniu lokatorów pojawiające się w 2015 r. świadczą o utraceniu kontroli przez m.st. Warszawa nad procesem reprivatyzacji. Z publikacji prasowych wyłania się obraz miasta, w którym grasują zorganizowane grupy odzyskujące nieruchomości, a władze samorządowe i organy ścigania nie są w stanie podjąć skutecznych czynności, pomimo wielu informacji świadczących o nielegalnych działaniach ww. osób.

„Zapewnia, że w tym czasie ratusz powinien wiedzieć o ich wątpliwościach, bo pisali do prezydent Hanny Gronkiewicz-Waltz, Biura Gospodarki Nieruchomościami, śródmiejskiego zarządu nieruchomości. Nikt się nie zainteresował. (...) Tymczasem nasz rozmówca z Kredytowej twierdzi, że urzędnicy mieli wiedzę pod ręką: - Przecież wszystko, co ustaliliśmy, pochodziło głównie z teczek Kredytowej, które udostępnił nam (ratusz – red.)” – czytamy w artykule Iwony Szpali na łamach Gazety Wyborczej⁴¹¹.

Podsumowaniem działań władz m.st. Warszawy jest tekst Wojciecha Tymowskiego w Gazecie Wyborczej, w którym wypunktowano skutki *„puszczonej na żywioł reprivatyzacji:*

1. Miasto oddaje kamienice z lokatorami traktowanymi jak wkładka mięsna. Radykalne podwyżki czynszów, a w skrajnych przypadkach działalność tzw. czyścicieli, zmuszają lokatorów do wyprowadzki.

2. Zwracane są miejsca, które przez lata były wspólne: skwery, szkoły, place zabaw. Sądy uznają, że w mieście wszystko oprócz cmentarza czy drogi może być prywatne (bo prywatna szkoła też może pełnić publiczną funkcję). Praktyka pokazuje, że ci, którzy odzyskują np. szkołę, wolą na jej miejscu biurowiec.

3. w prywatne ręce przechodzą parcele, na których miasto planuje inwestycje. w Warszawie nigdy nie wiadomo, w którym miejscu nowe roszczenie pokrzyżuje projekt.

że wysłał na miejsce inspektora. - Rzeczywiście odbywa się tam remont, nie ma nadzoru - mówi. - W poniedziałek będziemy podejmować dalsze czynności” – cyt. za: M. Zubik, *Lokatorzy kamienicy na Nowogrodzkiej boją się, że stracą mieszkania*, wyborcza.pl 16 listopada 2014 r., źródło: http://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/1,34862,16971939,Lokatorzy_kamienicy_na_Nowogrodzkiej_boja_sie_ze.html [dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴¹¹ I. Szpala, *Reprivatyzacja. Mieszkańcy nie dopuścili do zwrotu kamienicy z roszczeniami*, wyborcza.pl 3 września 2015 r., źródło: <http://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/1,34862,18698636,reprivatyzacja-mieszkanicy-nie-dopuscili-do-zwrotu-kamienicy.html> [dostęp: 10.09.2019 r.].

4. *Publiczne pieniądze idą na odszkodowania dla osób, które przejęły mienie, ale dostają pieniądze za lata bezumownego użytkowania ich nieruchomości. Warszawę kosztuje to setki milionów rocznie.*

5. *Starający się o zwroty też się skarżą na niejasne reguły. Jedni czekają 20 lat, inni w kilka miesięcy odzyskują wszystko*⁴¹².

W prasie pojawiła się również informacja, na podstawie której można było domniemywać, że o szybkości wydawania decyzji w stosunku do konkretnych nieruchomości nie decydują obiektywne kryteria – „*Chodzi o zwrot Królikarni. w imieniu spadkobierców wystąpił o niego Ryszard G . Opowiadał: - Mam wielu znajomych adwokatów, jeden z nich dobrze zna dyrektorów BGN. Mówię mu: "spytaj się pan, co oni z tą Królikarnią chcą zrobić". A on przysłał mi maila: "nie wydadzą panu decyzji pozytywnej". Potem dowiaduję się od tego samego mecenasa, że ktoś z BGN powiedział mu tak: "spytaj się G , czy K sprzedadzą roszczenia do Królikarni". Ja mu na to: "nie sprzedadzą". A on wtedy: "to nie dostanie pan decyzji pozytywnej"*⁴¹³.

Zastanawiające jest również to, że dopiero w 2015 r. władze m.st. Warszawy chciały poinformować prokuraturę o swoich wątpliwościach dotyczących reprivatyzacji, w których występowali kuratorzy ustanawiani przez sąd dla osób nieznanymi z miejsca pobytu⁴¹⁴. Tym bardziej, że wiceprezydent Warszawy Jarosław Józwiak podkreślił, że miasto zorientowało się, że istnieje problem z ww. kuratorami już dwa lata wcześniej⁴¹⁵.

Niestety po trzech latach od skierowania wystąpienia do premiera Donalda Tuska, RPO Irena Lipowicz w wywiadzie prasowym stwierdziła, że sytuacja w Warszawie się nie

⁴¹² W. Tymowski, *Siedem grzechów głównych reprivatyzacji*, wyborcza.pl 7 lutego 2015 r., źródło: http://wyborcza.pl/1,75968,17371579,Siedem_grzechow_glownych_reprivatyzacji.html [dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴¹³ I. Szpala, *Reprivatyzacja w Warszawie: ratusz sprowadza prokuratorów*, wyborcza.pl 9 maja 2015 r., źródło: http://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/1,34862,17887251,Reprivatyzacja_w_Warszawie__ratusz_sprowadza_prokuratorow.html [dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴¹⁴ „Wiceprezydent Józwiak zapowiada: - Będziemy chcieli zainteresować prokuraturę tzw. zwrotami na kuratora. Ten mechanizm pozwala odzyskiwać nieruchomości w zastępstwie zaginionego właściciela. Mamy wątpliwości, czy w niektórych przypadkach nie dochodzi do przejmowania budynków lub działek przez osoby do tego nieuprawnione” – cyt. za: I. Szpala, *Reprivatyzacja w Warszawie: ratusz sprowadza prokuratorów*, wyborcza.pl 9 maja 2015 r.,

źródło: http://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/1,34862,17887251,Reprivatyzacja_w_Warszawie__ratusz_sprowadza_prokuratorow.html [dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴¹⁵ „Józwiak przyznaje, że na początku nikt w ratuszu nie zorientował się w tym triku. - Widzimy dokumenty, jest kurator. Dobrze, oddajemy. Ale takich przypadków zaczyna przybywać - opowiada Józwiak. - Trwa to już ze dwa lata. Mamy problem - tracimy majątek publiczny na podstawie wątpliwych papierów” – cyt. za: I. Szpala, M. Zubik, *Dekret Bieruta i "odzyskiwanie" nieruchomości. Jak działa trik "na kuratora"?*, gazeta.pl 14 sierpnia 2015 r., źródło: <http://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/1,34862,18554218,dekret-bieruta-i-odzyskiwanie-nieruchomosci-jak-dziala-trik.html> [dostęp: 10.09.2019 r.].

poprawiła, a do kierowanego przez nią urzędu wpływają „bardzo dramatyczne skargi od lokatorów. Opowiadają, że właściciel usuwa ich z przejętych budynków za pomocą wysokich czynszów albo przy udziale tzw. czyścicieli, odłączając ogrzewanie czy wodę. Okazało, że w skutek zmian kodeksu karnego usunięto zapis o przemocy pośredniej. I gdy podjęliśmy interwencję, jeden z właścicieli przejętej kamienicy odpowiedział nam arogancko, że gdy leją się fekalia po ścianach albo gdy on odłącza media, to jest to prawo właściciela”⁴¹⁶. Dodatkowo Irena Lipowicz stwierdziła, że zdaje sobie sprawę z faktu, że w Warszawie reprivatyzacją zajmują się zorganizowane grupy przestępcze⁴¹⁷, w związku z czym pojawiają się dodatkowe pytania dlaczego ówczesny rząd, władze stolicy i organy ścigania nie podjęły żadnych realnych działań mających na celu wyjaśnienie tez stawianych przez osobę pełniącą tak ważny urząd jak RPO.

Tym bardziej, że o wielu nieprawidłowościach pisały od wielu lat media, co można potwierdzić zapoznając się z niniejszą częścią raportu. O zjawiskach „czyszczenia kamienic” i skupowania roszczeń w 2015 r. po raz kolejny alarmowały Iwona Szpala i Małgorzata Zubik „Dokładnych statystyk ratusz nie prowadzi, ale urzędnicy szacują, że beneficjentami mniej więcej, co piątego zwrotu są ludzie, którzy roszczenia kupili. w miejscach szczególnie atrakcyjnych, np. na pl. Defilad wokół Pałacu Kultury, te proporcje są zupełnie inne: spokrewnionych z dawnymi właścicielami spadkobierców jest garstka, a 80 proc. działek trafia do kupców roszczeń. Podwyżka to jeden ze sposobów na pozbycie się lokatorów. Ale są i tacy właściciele, którzy aby pozbyć się lokatorów, prowadzą uciążliwe remonty, odłączają media, potrafią nawet zdjąć dach, co latem przytrafiło się lokatorom kamienicy na warszawskiej Pradze. Przez wysokie czynsze najbiedniejsi wpadają w spiralę zadłużenia, tracą umowy, dostają wyroki eksmisyjne”.

W 2015 r. ukazał się ważny artykuł o działalności śp. Jolanty B i słynącego z nękania lokatorów zreprivatyzowanych kamienic Marka M . „Warszawa to

⁴¹⁶ W. Tymowski, *Rzecznik praw obywatelskich: Właśnie teraz jest czas na ustawę reprivatyzacyjną*, gazeta.pl 10 lutego 2015 r., 2015 r., źródło: http://wyborcza.pl/1,87648,17382922,Rzecznik_praw_obywatelskich__Wlasnie_teraz_jest_czas.html [dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴¹⁷ „Kogoś, kto nie ma już sił uczestniczyć w ciągnących się latami procesach, łatwo nakłonić do odstąpienia roszczeń. Zdziwiłabym się, gdyby taką "okazję" przeoczył świat przestępczy. Ale jak widzimy po historiach z Poznania, Krakowa czy Warszawy, nie przeoczył. Nie wiemy tylko, jaka jest naprawdę skala tego procederu” – cyt. za: W. Tymowski, *Rzecznik praw obywatelskich: Właśnie teraz jest czas na ustawę reprivatyzacyjną*, gazeta.pl 10 lutego 2015 r., 2015 r., źródło: http://wyborcza.pl/1,87648,17382922,Rzecznik_praw_obywatelskich__Wlasnie_teraz_jest_czas.html [dostęp: 10.09.2019 r.].

żyła złota. Tu da się odzyskać praktycznie wszystko, poza drogą publiczną. Bo w stolicy wciąż rządzi dekret Bieruta z 1945 r., na mocy którego państwo przejęło ponad 24 tys. prywatnych nieruchomości. To majątek o wartości 20 mld zł. Gra toczy się o puste działki, ale też o publiczne place, szkolne boiska, ogródki jordanowskie, fragmenty parków, gmachy instytucji rządowych, muzea i budynki z ludźmi. M ma własną metodę. Nie szuka spadkobierców latami, by zgromadzić 100 proc. praw. - Nabiera łyżeczką, powoli - mówią miejscy urzędnicy. "Posiadam roszczenia do nieruchomości warszawskich, ale nabyłem je w większości w dawnych latach, wszelkie te roszczenia nabywane zawsze w udziale i za kwoty od 100 zł do 1 tys. zł (z przewagą transakcji po 100, 200, 300 zł)" - czytamy w jednym z jego pism do sądu” – informuje Gazeta Wyborcza⁴¹⁸.

W odniesieniu do działalności Marka M istotne są relacje medialne na temat reakcji śp. Lecha Kaczyńskiego jako prezydenta Warszawy na informacje o jego praktykach. „Marek M ? Oczywiście, że pamiętam - mówi Elżbieta Jakubiak, dyrektorka gabinetu prezydenta Warszawy Lecha Kaczyńskiego. To jego ekipa pierwsza przekonała się o talentach antykwariusza. w 2002 r. dekret Bieruta, który kilka lat później zdemolował Warszawę, interesował nielicznych, po korytarzach stołecznego ratusza krążyli głównie przedwojenni właściciele i kilku adwokatów. Zaczęło się od "famy na mieście". Jakubiak dostała informację, że w Warszawie pojawił się ktoś nowy, kto skupuje roszczenia, głównie od staruszek, płaci niewygórowane stawki. Jak tylko Leszek [Kaczyński] usłyszał, że chodzi o starsze panie, polecił sprawę zbadać, bo panie mogą być wykorzystywane - opowiada Jakubiak. - Zajęliśmy się tematem, ale nie oszukujmy się, wtedy nikt w ratuszu nie miał pojęcia, jak działa rynek handlu roszczeniami. Że np. wystarczy kupić cząstkę praw, by powalczyć o całą kamienicę. Sprawdzaliśmy drobiazgowo, robił się niecierpliwy. Składał skargi na urzędową opieszałość, wpadał do urzędu bez pukania, krzyczał, że się go szykanuje - mówi Jakubiak. - Wydaje mi się, że za naszych rządów nie dostał niczego z tej swojej listy”⁴¹⁹.

Jak można ustalić z prac Komisji biznes reprzywatyzacyjny Marka M zaczął szybko i bez ograniczeń funkcjonować dopiero w czasach prezydentury Hanny Gronkiewicz-Waltz pomimo wielu informacji w mediach na temat metod stosowanych przez

⁴¹⁸ I. Szpala, M. Zubik, *Marek Mossakowski, kolekcjoner. Specjalność: kamienice z lokatorami*, gazeta.pl 7 lutego 2015 r., źródło: http://wyborcza.pl/magazyn/1,124059,17371507,Marek_Mossakowski_kolekcjoner_Specjalnosc_kamienice.html [dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴¹⁹ Tamże.

niego, chociaż pierwsze pozytywne dla niego rozstrzygnięcie zapadły w 2006 r., gdyż komisarzem m.st. Warszawy był Mirosław Kochalski.

Warto przypomnieć cytowany powyżej fragment listu WSL do Prezydent Warszawy z kwietnia 2008 r.: *„Jesteśmy lokatorami mieszkań, które wyrokami sądowymi lub w wyniku postępowania administracyjnego zwrócono przedwojennym właścicielom lub ich spadkobiercom i natychmiast odsprzedano wraz z nami. Wielu z nas odbudowywało Warszawę, a dziś stoi na skraju bezdomności. Zostaliśmy potraktowani przedmiotowo i przekazani z rąk do rąk bez informowania nas o tym. Państwo wyraziło zgodę, byśmy byli towarem, i pozwoliło na haniebny handel nami”*. Jak donosi Gazeta Wyborcza list pozostał bez reakcji Pani Prezydent⁴²⁰.

Do problemów związanych z reprivatyzacją odniósł się w jednym z wywiadów Włodzimierz Ryms, wiceprezes NSA, w którym wskazał, jakie działania powinni podejmować urzędnicy warszawskiego ratusza w stosunku do wątpliwe ustanawianych kuratorów: *„Ustanawianie kuratorów jest domeną sądów powszechnych, a nie administracyjnych. Ale gdy taki kurator zgłasza się po zwrot, a prezydent miasta ma podejrzenia, że ustanowienie kuratora było wadliwe, powinien wystąpić o uchylenie postanowienia. (...) Jeśli więc przychodzi kurator osoby nieznaney z miejsca pobytu, a mamy podejrzenie, że ta osoba nie żyje, to można zawiadomić sąd, by rozważył uchylenie kurateli. Mamy takie sprawy, że prezydent miasta przyjmuje, że kurator reprezentuje byłego właściciela, a Samorządowe Kolegium Odwoławcze zauważa, że właściciel musiałby mieć 130 lat. I zwraca się do sądów, a sądy uchylają kuratele”*⁴²¹.

Sędzia Włodzimierz Ryms jasno wskazał, że każdą sprawę, w której pojawia się kurator należy rzetelnie sprawdzać i załatwiać. Jest to tym bardziej istotne, że sądy wprowadzone w błąd nie sprawdzają czy kurator rzeczywiście powinien być ustanowiony⁴²².

⁴²⁰ Tamże.

⁴²¹ M. Jałoszewski, K. Kęsicka, *Co dalej z reprivatyzacją? Dlaczego mamy płacić za dawne krzywdy?*, gazeta.pl 9 lutego 2015r.,
źródło: http://wyborcza.pl/1,87648,17378047,Co_dalej_z_reprivatyzacja__Dlaczego_mamy_placic_za.html
[dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴²² „- Sąd zostaje wprowadzony w błąd, bo podaje mu się nieprawdziwe informacje, a on tego nie bada.
- Dlaczego nie bada? - Nie wiem, powinien badać” – cyt. za: M. Jałoszewski, K. Kęsicka, *Co dalej z reprivatyzacją? Dlaczego mamy płacić za dawne krzywdy?*, gazeta.pl 9 lutego 2015 r., źródło: http://wyborcza.pl/1,87648,17378047,Co_dalej_z_reprivatyzacja__Dlaczego_mamy_placic_za.html [dostęp: 10.09.2019 r.].

8. 2016 r. Gazeta Wyborcza: „Lepsze czasy dla kupców roszczeń przychodzą wraz z Platformą”. Hanna Gronkiewicz-Waltz o reprivatyzacji: „dla mnie ona nie jest dzika, ale normalna”.

Nieprawidłowości w procesie reprivatyzacji w czasach prezydentury Hanny Gronkiewicz-Waltz skomentował w rozmowie z Iwoną Szpałą i Małgorzatą Zubik nowy wiceprezydent m.st. Warszawy Witold Pahl. Dopiero prawie po 10 latach od pierwszych informacji medialnych o wątpliwych zwrotach nieruchomości władze stolicy Polski przyznały, że w ratuszu mogło do nich dochodzić. Prezydent Pahl wprost potwierdził, że niektóre osoby szybciej od innych otrzymywały korzystne dla siebie rozstrzygnięcia *„Wytworzyły się układy towarzyskie, grupa osób uprzywilejowanych, co jest niedopuszczalne. Byli tacy, którzy czekali po 20 lat, choć należał im się uczciwie zwrot. A inni rzeczywiście korzystali z bardzo szybkiej ścieżki. I to mnie zaniepokoiło. Dlatego część spraw analizujemy ponownie (...) Te nazwiska już padły. Bardzo sprawni prawnicy korzystający z prawa, bo handel roszczeniami jest legalny. Odkryliśmy kolejne powiązania z adwokatami od reprivatyzacji, którzy publicznie oświadczają, że zrobili ze swojej działalności biznes. To były sytuacje, które z pewnością wykraczały poza relacje urzędowe: częste wizyty, rozmowy, spotkania. Potwierdziły to ustalenia biura kontroli. Szukamy dalej. Będę korzystał z pomocy zewnętrznej”*⁴²³.

Zastępca Prezydenta Warszawy krytycznie oceniał też pracę urzędników BGN, które podlegało bezpośrednio Hannie Gronkiewicz-Waltz *„Nie przekonuje mnie tłumaczenie, że działali pod presją czasu, że trzeba było szybko zwracać majątek. Można było przyłożyć się do tej roboty z poczuciem większej odpowiedzialności za interes miasta. Urzędnicy nie korzystali ze wszystkich możliwości prawnych. Dziwi mnie np. brak refleksu w przypadku kuratorów. Zamiast przepływu informacji był mur”*.

Witold Pahl przyznał, że nieprawidłowości w warszawskiej reprivatyzacji były tematem rozmów polityków Platformy Obywatelskiej (*„Te sprawy były poruszane na klubie”*⁴²⁴). Nie wiemy jednak o jakichkolwiek działaniach, które miały ten problem rozwiązać przed wybuchem afery reprivatyzacyjnej. Wszelkie kroki zostały podjęte w sytuacji, kiedy nikt już nie miał wątpliwości, że władze Warszawy nie mają żadnej kontroli nad zwrotami nieruchomości.

⁴²³ I. Szpała, M. Zubik, *Reprivatyzacja w Warszawie. Witold Pahl: Będę wypalał gorącym żelazem*, gazeta.pl 10 listopada 2016 r., źródło: <http://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/1,150427,20956033,reprivatyzacja-w-warszawie-witold-pahl-bede-wypalal-goracym.html> [dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴²⁴ Tamże.

W rozmowie pojawiło się zagadnienie związane z wspomnianą powyżej instrukcją z 2008 r. podpisaną przez Hannę Gronkiewicz-Waltz, która nakazywała zwracać kamienice bez zakończenia postępowania reprivatyzacyjnego („*Te procedury zostały wycofane, to była pierwsza z moich decyzji*”)⁴²⁵.

Dopiero w 2016 r. warszawski ratusz poinformował prokuraturę o ewentualnych oszustwach związanych z wypłatą odszkodowań dla Marzeny K. Było to kolejne działanie spowodowane presją mediów i opinii publicznej „*Ogólny bilans odszkodowań dla Marzeny K to niemal 38,6 mln zł. w ubiegłym tygodniu (a więc niemal cztery miesiące po pierwszym pytaniu z „Wyborczej”) urzędnicy zawiadomili prokuraturę o wypłatach dla K. - Kiedy zebraliśmy dokumenty i podliczyliśmy kwoty, zrobiło to na nas wrażenie - tłumaczy powody doniesienia Milczarczyk (rzecznik prasowy Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy – red.). - Chcielibyśmy, aby prokuratura przyjrzała się tym odszkodowaniom i skonfrontowała je z oświadczeniami majątkowymi pani K*”⁴²⁶.

W 2016 r. pojawia się kolejna publikacja dotycząca działań Marka M, w której wskazane jest, że w czasach prezydentury śp. Lecha Kaczyńskiego nie było korzystnych warunków dla wątpliwych zwrotów „*HOŻA 25A - Sprawa się przeciąga, do władzy w Warszawie dochodzi PiS. Wtedy nie ma klimatu dla reprivatyzacji, do tego M nie zrobił dobrego wrażenia w ratuszu. Urzędnicy ustalili, że skupuje prawa do przedwojennych kamienic m.in. od staruszek. Lepsze czasy dla kupców roszczeń przychodzą wraz z Platformą. Hanna Gronkiewicz-Waltz odmraża reprivatyzację*”⁴²⁷. Zmiana władzy w ratuszu umożliwia powrót Marka M do interesów, w tym nabywanie roszczeń za 50 zł od starszych osób czy brutalne metody „*czyszczenia kamienic*”⁴²⁸.

⁴²⁵ Tamże.

⁴²⁶ I. Szpala, M. Zubik, *Reprivatyzacja w Warszawie. Miliony dla siostry mecenasa*, gazeta.pl 6 września 2016 r., źródło: <http://wyborcza.biz/biznes/1,149543,20649372,reprivatyzacja-w-warszawiemilionydlasiostrymecenas.html?disableRedirects=true> [dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴²⁷ I. Szpala, M. Zubik, *Reprivatyzacja w Warszawie. Roszczenia za 50 zł sąd nie kupił*, gazeta.pl 17 czerwca 2016 r., źródło: <http://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/1,34862,20253573,reprivatyzacja-w-warszawie-roszczenia-za-50-zl-sad-nie-kupil.html> [dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴²⁸ „Po kilku miesiącach idą do notariusza. Tam 84-letnia spadkobierczyni sprzedaje "całe przysługujące jej prawa i roszczenia do nieruchomości przy Hożej za wyjątkiem roszczenia o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste". Za to M płaci 50 zł. Ma już cały budynek - co na tym etapie kosztowało go raptem 550 zł - i zaczyna wprowadzać swoje porządki. Pozbywa się lokatorów komunalnych. Sąsiedzi z bloku obok powiedzą nam później, że pamiętają, jak ostatnią lokatorkę wynoszono na noszach” – cyt. za: I. Szpala, M. Zubik, *Reprivatyzacja w Warszawie. Roszczenia za 50 zł sąd nie kupił*, gazeta.pl 17 czerwca 2016 r., źródło: <http://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/1,34862,20253573,reprivatyzacja-w-warszawie-roszczenia-za-50-zl-sad-nie-kupil.html> [dostęp: 10.09.2019 r.].

Niestety doniesienia medialne potwierdzają po raz kolejny bierność prokuratury w latach 2007-2015 np. w stosunku do działalności Marka M *„Burmistrz Śródmieścia pisze do prokuratury: „Mogło dojść do naruszenia prawa i działania na szkodę skarbu państwa przez uchylenie się od obowiązku podatkowego. (...) Działalność pana M szkodzi wizerunkowi reprivatyzacji w Warszawie”.* Prokuratura odmawia śledztwa”⁴²⁹.

Iwona Szpala i Małgorzata Zubik informują o zwolnieniu urzędniczki władz miasta, której udało się odzyskać od Marka M kamienicę, do której kupił roszczenia za 50 zł. Sprawa dzięki wytrwałości pracownicy ratusza dotarła aż do SN, który nie zgodził się z korzystną dla M argumentacją sądów niższych instancji⁴³⁰. Jej historia to kolejny przykład wielu zaniedbań warszawskich urzędników, a także zwolnienia osoby, która postanowiła walczyć w celu ochrony majątku miasta. Jej działania miały precedensowy charakter i powinny być przykładem, który powinien być doceniony w inny sposób niż zwolnienie.

Bardzo ważna dla zrozumienia mechanizmów tzw. dzikiej reprivatyzacji jest kwestia przyjęcia planu zagospodarowania przestrzennego okolic PKiN. w 2006 r. Rada Warszawy, w której większość mieli przedstawiciele Prawa i Sprawiedliwości przyjęła plan, w którym nie było możliwości budowy wieżowców⁴³¹. Chwilę po tym, ówczesna kandydatka na urząd

⁴²⁹ Tamże.

⁴³⁰ „Pomimo tego sukcesu prawniczka traci pracę w Śródmieściu. Słyszy, że nie jest dość dyspozycyjna, a jej stanowisko zostanie zredukowane. Będąc już w okresie wypowiedzenia, ściąga z Sądu Najwyższego uzasadnienie wyroku. To precedens, więc urzędnicy powinni poznać argumenty sędziów, mogą im pomóc w innych procesach, gdzie kupcy roszczeń domagają się pieniędzy. Prawniczka dostaje jeszcze zlecenie na dalsze prowadzenie sprawy z M, bo Sąd Najwyższy kieruje ją do ponownego rozpoznania. W połowie marca Sąd Apelacyjny oddał powództwo Mossakowskiego. Wyrok jest prawomocny. Po tym sukcesie, tuż przed zakończeniem okresu wypowiedzenia, prawniczka radzi jeszcze, by szybko wystąpić do M o zwrot pieniędzy. Urzędnicy nie zajmują się tym przez trzy miesiące. Czekają, aż z sądu przyjdzie uzasadnienie wyroku. O sprawę pytamy w ubiegły piątek, urzędnicy dzielnicy informują, że dokumenty z sądu dotarły do nich dopiero we wtorek. - Możemy więc rozpocząć działania zmierzające do odzyskania wpłaconych kwot - mówi Mateusz Dallali, rzecznik Śródmieścia. Zapewnia, że zwolnienie prawniczki nie miało związku ze sprawą z Mossakowskim. Wypowiedzenie wręczyła jej ówczesna szefowa śródmiejskiego Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami Małgorzata Mazur. Prawniczka znów walczy. Tym razem z miastem, w sądzie pracy” – cyt. za: I. Szpala, M. Zubik, *Reprivatyzacja w Warszawie. Roszczenia za 50 zł sąd nie kupił*, gazeta.pl 17 czerwca 2016 r., źródło: <http://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/1,34862,20253573,reprivatyzacja-w-warszawie-roszczenia-za-50-zlsadnie-kupil.html> [dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴³¹ „Okolice Pałacu Kultury po swojemu próbowała urządzić każda z rządzących w stolicy ekip, począwszy od 1992 r. Rzecz do finału udało się doprowadzić w końcu rządów Prawa i Sprawiedliwości w 2006 r. Rada Warszawy uchwaliła plan bez wieżowców. Za ład przestrzenny odpowiadał Michał Borowski, naczelnny architekt miasta, wówczas zdeklarowany przeciwnik wysokiej zabudowy przy Pałacu Kultury. Wzdłuż Emilii Plater narysował pięciopiętrowe biurowce” – cyt. za: I. Szpala, M. Zubik, *Reprivatyzacja w Warszawie. Jak planowano plac Defilad*, wyborcza.pl 20 sierpnia 2019 r., źródło:

prezydenta Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz zapowiedziała, że jeżeli wygra wybory, plan zostanie zmieniony i możliwa będzie budowa wieżowców⁴³². Należy jednoznacznie podkreślić, że pozwolenie na wysoką zabudowę w centrum Warszawy ogromnie zwiększyło wartość działek, do których jak dobrze wiedzieli przedstawiciele władz miasta były roszczenia reprivatyzacyjne. Z kolei wiceprezydent stolicy Jacek Wojciechowicz zapewniał: „Uchwalając plany zagospodarowania, nigdy nie kierujemy się roszczeniami, bo nie wiem, jak mielibyśmy ten plan uchwalić, kiedy roszczeń jest kilkadziesiąt na placu [Defilad]”⁴³³. Przebieg posiedzenia Rady Miasta z listopada 2010 r., na którym przyjęto plan pozwalający na budowę wieżowców, był bardzo burzliwy, co relacjonowały media⁴³⁴. Do tej kwestii odniosła się również Hanna Gronkiewicz-Waltz w telewizji TVN:

„A przepchnęliście ją tuż przed wyborami, w ostatnim momencie tamtej kadencji.

Tak samo jak PiS w 2006 roku przed wyborami uchwalił plan inny zupełnie i tak samo jak studium uwarunkowań też uchwalił też przed wyborami. To było elementem...

Ale PiS protestował, w 2010, dajecie nam za mało czasu na analizę, może tam są nieprawidłowości? I teraz się okazuje, że...

PiS przede wszystkim nie chciał, żeby ich plan, który uchwalili w roku 2006, był zmieniony. Ja tutaj jeszcze jako kandydatka, która przegrała w pierwszej turze z Kazimierzem Marcinkiewiczem, chciałam wyraźnie podkreślić, że aczkolwiek nie będę burzyła Pałacu Kultury, to jednak wybuduję tam wieżowce, które zasłonią ten Pałac Kultury. Tak że to była moja koncepcja, kiedy jeszcze nie wiedziałam, że zostanę prezydentem.

<http://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/1,34862,20573159,reprivatyzacja-w-warszawie-jak-planowano-plac-defilad.html> [dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴³² „Ten plan długo się nie utrzymał. Hanna Gronkiewicz-Waltz w kampanii wyborczej skrytykowała wizję poprzedników jako „mało ambitną”, a ekipa Platformy Obywatelskiej zapowiedziała, że na pl. Defilad będą wieżowce” – cyt. za: I. Szpala, M. Zubik, *Reprivatyzacja w Warszawie. Jak planowano plac Defilad*, wyborcza.pl 20 sierpnia 2019 r., źródło: <http://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/1,34862,20573159,reprivatyzacja-w-warszawie-jak-planowano-plac-defilad.html> [dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴³³ I. Szpala, M. Zubik, *Układ warszawski. Czy reprivatyzacja w stolicy zatrzęsie polską polityką?*, wyborcza.pl 20 sierpnia 2019 r., źródło: <http://wyborcza.pl/magazyn/1,124059,20572140,uklad-warszawski-czy-reprivatyzacja-w-stolicy-zatrzesie-polska.html> [dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴³⁴ W listopadzie 2010 r. radni z komisji ładu przestrzennego dostają plan. Nie ma szans, by w jeden dzień przeanalizować kilkaset uwag zgłoszonych do niego, wybucha awantura. To samo jest dzień później na sesji Rady Warszawy. Tomasz Zdzikot (dziś wiceszef MSWiA, wówczas radny PiS): „Dopiero w czwartek radni dostali plan do wglądu, a zaledwie w poniedziałek [sesja była we wtorek] trafił do zaopiniowania komisji ładu, potraktowano nas jak maszynkę do głosowania!”. Bartosz Dominiak (radny SdPI): „Komisję zmuszono do jazdy bez trzymanki”. Maciej Maciejowski (wtedy radny PiS) ocenia pośpiech PO: „Desperacka potrzeba sukcesu, którym ekipa Hanny Gronkiewicz-Waltz chce się chwalić przed wyborami” – cyt. za: I. Szpala, M. Zubik, *Reprivatyzacja w Warszawie. Jak planowano plac Defilad*, wyborcza.pl 20 sierpnia 2019 r., źródło: <http://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/1,34862,20573159,reprivatyzacja-w-warszawie-jak-planowano-plac-defilad.html> [dostęp: 10.09.2019 r.].

I ktoś zwietrzył w tym swoją wielką szansę.

*Wie Pan, tak samo jak przy metrze*⁴³⁵.

Coraz więcej informacji pojawiło się na temat reprivatyzacji działki przy Chmielnej 70. „*Tymczasem w lipcu resort finansów ujawnia dokument z lutego 2011 r. wysłany na adres ratusza. To nazwiska cudzoziemców, którzy na podstawie umów międzynarodowych dostali odszkodowania za warszawskie nieruchomości. Wśród nich jest Jan Henryk H M . Gdy prosimy w ratuszu o ten dokument, przez dwa tygodnie nie można go odnaleźć. Gdy się znajduje, rzecznik urzędu miasta przyznaje, że nazwisko się zgadza*” – czytamy na łamach Gazety Wyborczej. Z kolei Marcin Bajko wprost mówi, że w zwrocie tej działki nie było żadnych nieprawidłowości i „*nie ma żadnego drugiego dna, którego wszyscy usilnie szukają*”⁴³⁶. Dodaje, że z nim konsultowano najważniejsze decyzje⁴³⁷.

Przy okazji powstawania artykułu dotyczącego reprivatyzacji Chmielnej 70 dziennikarki Gazety Wyborczej zwracają się z pytaniem do warszawskiego ratusza dotyczącym liczby zwrotów, w których występuje/występował Robert N , a także kwoty odszkodowań, które wywalczył dla siebie i swoich klientów. „*Prezydent Hanna Gronkiewicz-Waltz odmawia. w piśmie powołuje się m.in. na tajemnicę adwokacką. Wcześniej nasz wniosek o dostęp do informacji publicznej ratusz konsultuje z Okręgową Radą Adwokacką w Warszawie, której szefem jest Grzegorz M , współwłaściciel (razem z siostrą N) wartej 160 mln zł działki przy Chmielnej 70. Urzędnicy pytają też o zdanie mecenasa N , a on nie wyraża zgody "na udostępnienie danych dotyczących jego prywatności". To zasadnicza zmiana polityki informacyjnej. Wcześniej ratusz wysyłał nam pełne listy nieruchomości, o które zabiegali inni bohaterowie tekstów o reprivatyzacji*”⁴³⁸.

⁴³⁵ „*Moi urzędnicy wprowadzili mnie w błąd*”, tvn24.pl 26 sierpnia 2016 r., źródło: <https://faktytopfaktach.tvn24.pl/hanna-gronkiewicz-waltz-w-faktach-po-faktach,671494.html> [dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴³⁶ R. Krupa – Dąbrowska, *Marcin Bajko o reprivatyzacji w Warszawie*, rzeczpospolita.pl 1 września 2016 r., źródło: <https://www.rp.pl/Opinie/308319882-Marcin-Bajko-o-reprivatyzacji-w-Warszawie.html> [dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴³⁷ „*Gotową decyzję podpisywał zastępca dyrektora biura. Ze mną konsultowano natomiast niektóre ważniejsze decyzje. Nie było tak, jak twierdzi prezydent Gronkiewicz-Waltz, że nie było nadzoru. Bo był. Pani prezydent mija się z prawdą*” – cyt. za: R. Krupa – Dąbrowska, *Marcin Bajko o reprivatyzacji w Warszawie*, rzeczpospolita.pl 1 września 2016 r., źródło: <https://www.rp.pl/Opinie/308319882-Marcin-Bajko-o-reprivatyzacji-w-Warszawie.html> [dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴³⁸ I. Szpala, M. Zubik, *Układ warszawski. Czy reprivatyzacja w stolicy zatrzęsie polską polityką?*, wyborcza.pl 20 sierpnia 2019 r., źródło: <http://wyborcza.pl/magazyn/1,124059,20572140,uklad-warszawski-czy-reprivatyzacja-w-stolicy-zatrzesie-polska.html> [dostęp: 10.09.2019 r.].

W październiku 2016 r. Robert N udzielił wywiadu portalowi Onet, w którym stanowczo zaprzeczył, że brał udział w nielegalnych działaniach a interesy prowadzone z rodziną Jakuba R uznał za przypadek⁴³⁹. Co ciekawe, wobec wyjaśnień złożonych przez Roberta N przed prokuraturą stwierdził on, że nigdy nie brał udziału w korupcji (*„Proszę też zrozumieć, że jeżeli mam sprawdzone dokumenty to znajomość z urzędnikiem lub sugestie dawania łapówki są absolutnie irracjonalne. Bo urząd musi wydać decyzję. Inaczej będę skarżył do sądu za bezczynność i sąd zmusi urząd do wydania decyzji (...) Jeśli ktoś składałby mi taką propozycję od razu zawiadomiłbym prokuraturę. Jestem za tym, aby ta reprivatyzacja została jak najbardziej wyjaśniona”*⁴⁴⁰).

Robert N przyznał w wywiadzie, że jego siostra informowała przełożonych w MS o tym, że zajmuje się odzyskiwaniem nieruchomości w Warszawie⁴⁴¹.

W 2016 r. Prezydent m.st. Warszawy Hanna Gronkiewicz-Waltz była dwukrotnie gościem programu „Fakty po faktach”. Jak wynika z rozmowy z kwietnia 2016 r. zdecydowała ona o kontrolowaniu bezpośrednio podległego jej biura dopiero pod koniec 2015 r.⁴⁴² w sytuacji, kiedy media i organizacje społeczne informowały o nieprawidłowościach w reprivatyzacji od co najmniej 2010 r. Bardzo ważne są słowa wypowiedziane na temat

⁴³⁹ „- Kiedy poznał pan Jakuba R , wiceszefa BGN, który w 2012 r. złożył panu podpis pod reprivatyzacją Chmielnej?

- W 2014 roku, może pod koniec 2013. Wcześniej zapewne mieliśmy formalne kontakty – na tym między innymi polega moja praca, na przedstawianiu urzędnikom spraw moich klientów.

- W 2013 roku sprzedawaliście razem były ośrodek wypoczynkowy w Zakopanem o nazwie Salamandra. Mamy uwierzyć, że nie znaliście się wcześniej?

- Rzeczywiście, spotkaliśmy się przy sprzedaży Salamandry, ale trudno mówić o jakiejś znajomości.

- Wchodzi pan w nieruchomość z pierwszym lepszym facetem? Nie sądzimy.

- Ja znałem tę nieruchomość, bo wcześniej zajmowałem się nią w imieniu spadkobierców z Kanady.

- To może to pan zachęcił R ?

- Nie.

- To przypadek zupełny?

- Tak? – cyt. za: A. Stankiewicz, A. Gajcy, P. Halicki, *Mec. Nowaczyk: Nie jestem rekinem reprivatyzacji. Plotką też nie*, onet.pl 28 października 2016 r., źródło: <https://wiadomosci.onet.pl/tylko-w-onecie/mec-nowaczyk-nie-jestem-rekinem-reprivatyzacji-plotka-tez-nie/llyclj> [dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴⁴⁰ Tamże.

⁴⁴¹ „Pytałem, czy kupując roszczenia nie ma konfliktu interesów jako urzędnik. Powiedziała, że sprawdzała to u swoich przełożonych i wszystko jest w porządku. Poprawne wypełnienie przez nią oświadczenia majątkowego było dla mnie tak oczywiste, jak płacenie podatków. Paradoks polega na tym, że ona część dochodów wpisała, a części nie. Nie wpisała na przykład zarobków na uczelni, mimo, że zapłaciła podatek” – cyt. za: A. Stankiewicz, A. Gajcy, P. Halicki, *Mec. Nowaczyk: Nie jestem rekinem reprivatyzacji. Plotką też nie*, onet.pl 28 października 2016 r., źródło: <https://wiadomosci.onet.pl/tylko-w-onecie/mec-nowaczyk-nie-jestem-rekinem-reprivatyzacji-plotka-tez-nie/llyclj> [dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴⁴² „My mamy od ponad pół roku takie sprawdzanie na dwie ręce. To znaczy inne biuro, jest taki zespół stworzony przez nas w biurze prawnym, który to wszystko sprawdza” – cyt. za: „CBA w ratuszu. Prezydent Warszawy: to atak za prawdę” tvn24.pl 26 kwietnia 2016 r., źródło: <https://faktyfaktach.tvn24.pl/hanna-gronkiewicz-waltz-i-ryszard-bugaj-w-faktach-po-faktach,639082.html> [dostęp: 10.09.2019 r.].

reprzywatyzacji warszawskiej „dla mnie ona nie jest dzika, ale normalna”. Sformułowanie to wobec kilkudziesięciu trwających obecnie postępowań prokuratorskich, kilkudziesięciu zarzutów, również o charakterze korupcyjnym dla urzędników bezpośrednio podległych Hannie Gronkiewicz-Waltz może świadczyć o tym, że nie dopełniła ona swoich obowiązków służbowych, przez co doprowadziła przynajmniej do około miliarda złotych strat SP.

W obu rozmowach ówczesna Prezydent stolicy Polski odniosła się m.in. do nadzorowania BGN, czy kwestii zwrotu działki przy ul. Chmielnej 70. w kwietniu 2016 r. wskazywała: „*Duńczyk po pierwsze był też obywatelem polskim, bo urodził się w Królestwie Polskim. I mieszkał w Polsce chyba do końca lat 40. w związku z tym miał dwa obywatelstwa. Po drugie, tej kamienicy nie ma w spisie, który jest aktualizowany przez Ministerstwo Finansów, od jakiegoś czasu dopiero, myśmy w jakimś sensie mobilizowali Ministerstwo Finansów, żeby dało nam spis adresów. I nie ma tego adresu, jako tej indemnizacji. I ta indemnizacja ona dotyczy tylko niektórych nieruchomości i nie dotyczy obywateli wszystkich nieruchomości, tylko tych, które są w spisie. w związku z tym my interpretujemy w inny sposób niż ci prawnicy, którzy doradzali autorom artykułu. Nawiasem mówiąc, nic nie zginęło, wszystkie papiery są*”⁴⁴³. Z kolei w sierpniu 2016 r., jako powód zwolnienia urzędników odpowiedzialnych za reprzywatyzację ww. terenu, wskazywała m.in. brak dokładnego zbadania kwestii indemnizacji i dokumentów z MF „*Na tej liście, musi zweryfikować to prokurator, jest jego nazwisko. Natomiast nie ma, za co dostał to odszkodowanie, natomiast jest cała korespondencja, którą wczoraj sfotografowali urzędnicy moi, biura prawnego, z którego wynika między innymi, no to jest cały plik dokumentów, 50, 53, z których jednoznacznie wynika, prokurator i CBA musi to ocenić, natomiast ja uważam, że nie dołożyli staranności moi urzędnicy i dlatego ich dyscyplinarnie zwolniłam*”⁴⁴⁴. Podmiotem winnym zdaniem Hanny Gronkiewicz-Waltz zwrotu Chmielnej 70 jest właśnie resort finansów, a nie ona i kierowany

⁴⁴³ Tamże.

⁴⁴⁴ "Moi urzędnicy wprowadzili mnie w błąd", tvn24.pl 26 sierpnia 2016 r., źródło: <https://faktypofaktach.tvn24.pl/hanna-gronkiewicz-waltz-w-faktach-po-faktach,671494.html> [dostęp: 10.09.2019 r.].

przez nią urząd⁴⁴⁵. Podkreślała, że to była „normalna reprivatyzacja”, czyli „przede wszystkim ta, która się dokonuje w sposób zgodny z prawem”⁴⁴⁶.

Ówczesna Prezydent m.st. Warszawy przedstawiła również swoje zasługi w kontekście usuwania skutków prawnych działania kuratorów ustanawianych dla osób nieznanymi z miejsca pobytu „Chcę tylko powiedzieć, że dzięki temu, że myśmy zaalarmowali, jeśli chodzi o kuratorów, to z tego, co wiem, to prokuratura wszczęła dwie sprawy związane z tym, że nie można mówić, że ktoś żył 140 lat. Chociaż zdarzyły się przypadki, że ludzie żyją po 102, 103 lata, natomiast sądy nie patrzyły specjalnie na te daty urodzenia i w związku z tym ustanowiły kuratorów. I ten kurator działał w sposób, powiedziałabym, nieprawidłowy”⁴⁴⁷. w niniejszym raporcie znalazła się wypowiedź z 2014 r. Marcina Bajko, z której wynika, że władze miasta od dawna wiedziały o tym problemie, a próbę jakichkolwiek działań w tej materii podjęły dopiero po wybuchu tzw. afery reprivatyzacyjnej.

Pomimo wielu informacji napływających o problemach z reprivatyzacją Chmielnej 70 (już od 2010 r.) Hanna Gronkiewicz-Waltz dopiero na przełomie 2015 i 2016 r. zainteresowała się tą sprawą i poleciła ją zbadać⁴⁴⁸.

Prezydent Hanna Gronkiewicz-Waltz próbowała porównywać skalę problemów z reprivatyzacją z czasami prezydentury śp. Lecha Kaczyńskiego „Przede wszystkim to również PiS wtedy, kiedy reprivatyzował, miał różnego typu wpadki. Przypomnę tylko, że Lech Kaczyński oddał działki na Waszyngtona, to jest ponad 30 hektarów i też się wycofał z tej decyzji. Tak że ja nie jestem pierwszym prezydentem, który się wycofuje, po zbadaniu, z tej decyzji”⁴⁴⁹. Jednakże biorąc pod uwagę fakt, że z czasów rządów w Warszawie śp. Lecha Kaczyńskiego jest mowa o jednym zwrocie, który został błyskawicznie zablokowany, a wobec

⁴⁴⁵ „Ja myślę, że przede wszystkim jednak nadal winne jest Ministerstwo Finansów, natomiast uważam, że moi urzędnicy nie dołożyli należytej staranności, żeby to co Ministerstwo Finansów, można powiedzieć, zaniedbało, żeby tam dokładnie nie pójść tak jak teraz biuro prawne i prawnicy z biura prawnego poszli, zrobili taką dokładną kwerendę tego, co ma Ministerstwo Finansów” – cyt. za: „Moi urzędnicy wprowadzili mnie w błąd”, tvn24.pl 26 sierpnia 2016 r., źródło: <https://faktyfaktach.tvn24.pl/hanna-gronkiewicz-waltz-w-faktach-po-faktach,671494.html> [dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴⁴⁶ Tamże.

⁴⁴⁷ „CBA w ratuszu. Prezydent Warszawy: to atak za prawdę” tvn24.pl 26 kwietnia 2016 r., źródło: <https://faktyfaktach.tvn24.pl/hanna-gronkiewicz-waltz-i-ryszard-bugaj-w-faktach-po-faktach,639082.html> [dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴⁴⁸ „No właśnie i za to polecili moi urzędnicy, że nie poszli do Ministerstwa Finansów i nie zażądali pełnej dokumentacji. Oczywiście inni mogą powiedzieć, że jest podział kompetencji, że nie mają co grzebać u Ministerstwa Finansów, ale nie poszli. Myślę, że powinni dołożyć, po otrzymaniu informacji w 2010 roku, że nie ma co prawda dowodów, ale zwrócą się do MSZ, bo taka odpowiedź padła” – cyt. za: „Moi urzędnicy wprowadzili mnie w błąd”, tvn24.pl 26 sierpnia 2016 r., źródło: <https://faktyfaktach.tvn24.pl/hanna-gronkiewicz-waltz-w-faktach-po-faktach,671494.html> [dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴⁴⁹ Tamże.

osoby odpowiedzialnej wyciągnięto konsekwencje dyscyplinarne, nie sposób porównać tego do ogromnej ilości nieprawidłowości z lat 2007-2017, kiedy władze miasta w żaden skuteczny sposób nie zapobiegały działaniom grup wyludzających kamienice, pomimo wielu informacji przekazywanym przez media i organizacje społeczne. Hanna Gronkiewicz-Waltz odpowiedziała na zarzut, że nie nadzorowała w sposób właściwy procesów reprivatyzacji w następujący sposób *„reakcja nadzoru jest taka, że ja nie reaguję na podstawie faktów medialnych, tylko na podstawie badania”*⁴⁵⁰. Być może gdyby podjęła działania kilka lat wcześniej, kiedy nawet RPO Irena Lipowicz wskazywała nieprawidłowości w wystąpieniu do Premiera Donalda Tuska, udałoby się uratować majątek warty setki milionów złotych, a przede wszystkim uchronić ofiary reprivatyzacji przed tragedią, która ich spotkała. Tym bardziej, że informacje o możliwości popełnienia przestępstwa przy zwrotach nieruchomości warszawskich nie pojawiły się tylko raz. Jak możemy przeczytać powyżej, dziennikarze systematycznie odkrywali kolejne niejasne mechanizmy. w niniejszym raporcie opisano także liczne apele do Hanny Gronkiewicz-Waltz kierowane przez lokatorów, a także broniących ich praw organizacji.

Ówczesna prezydent Warszawy niejednokrotnie w wywiadach jest niekonsekwentna:

„- ja nie reaguję na podstawie faktów medialnych, tylko na podstawie badania (...)

- Pani mówi – prasą się nie kieruję? Naprawdę? Te sygnały są bez znaczenia?

*- Sprawdzam sygnały”*⁴⁵¹.

Pomimo wielu ujawnionych już przez media niezgodnych z prawem procesów zwrotu nieruchomości warszawskich Hanna Gronkiewicz-Waltz w sierpniu 2016 r. oświadczyła, że nieprawidłowości przy reprivatyzacji działki położonej przy ul. Chmielnej 70: *„przez prawie 10 lat sprawowania funkcji to jest pierwszy taki przypadek (...) w związku z tym nie mam podstaw do tego, żeby ich podejrzewać. Ale dzisiaj już głowy za nich nie dam (...) Wie Pan, w przypadku prezydentury Lecha Kaczyńskiego był to jeden przypadek, zwolnił też pracownika. I mam nadzieję, że ze względu na skomplikowanie tego przypadku, również udział – jednak będę twierdziła – Ministerstwa Finansów, był to przypadek jednostkowy. Mam taką nadzieję.”*⁴⁵². Niestety powyższa wypowiedź świadczy albo o niewiedzy o bezpośrednio

⁴⁵⁰ Tamże.

⁴⁵¹ Tamże.

⁴⁵² Tamże.

podległej jej komórce organizacyjnej ratusza albo o celowym wprowadzeniu rozmówcy i odbiorców w błąd.

Jednym ze sposobów obrony przed zarzutami o braku kontroli nad BGN Hanna Gronkiewicz-Waltz było obciążanie śp. Lecha Kaczyńskiego poprzez używanie argumentu, że część osób odpowiedzialnych za wydawanie decyzji reprivatyzacyjnych zostało zatrudnionych właśnie przez niego. Samo porównanie liczby wydawanych decyzji czy powyższa wypowiedź np. Jana S. *„Prezydent Lech Kaczyński wprowadził natomiast zasadę, że gdy budynek zajmują najemcy tzw. kwaterunkowi, decyzja, czy taki dom zwrócić, jest zastrzeżona osobiście dla niego. Prezydent Kaczyński wprowadził pozaprawne kryteria, a w rezultacie ilość zwracanych nieruchomości zmalała. Złożyłem skargę do Rady Warszawy na nieprzestrzeganie terminów kosztów postępowania administracyjnego. Po ponad roku dostałem wyciąg z protokołu, że skarga jest uzasadniona, ale nie przyniosło to żadnego rezultatu. Mam nadzieję, że w czasie kadencji prezydent Hanny Gronkiewicz-Waltz nastąpi przyspieszenie w sprawach reprivatyzacyjnych”*⁴⁵³ jednoznacznie wskazuje, że kwestia sposobu prowadzenia reprivatyzacji zależy przede wszystkim od Prezydenta m.st. Warszawy, który odpowiada za funkcjonowanie miasta i jego majątek. Co ważne, wydaje także polecenia podległym urzędnikom, które następnie rozlicza. Co ciekawe, Hanna Gronkiewicz-Waltz w sierpniu 2016 r. pozytywnie oceniała kompetencje urzędników z BGN *„Nie ulega wątpliwości, że kompetencje mieli wysokie, to wszyscy potwierdzą. Również wiceprezydent, który przez pięć lat to... dzisiejszy szef Komisji Nadzoru Finansowego. Absolutnie nie miał zastrzeżeń co do kompetencji ani uczciwości, jak odchodził to go o to pytałam (...) Wynikał (kredyt zaufania – red.) z przygotowania merytorycznego, wynikał z szybkości – powiedziałabym – odpowiedzi na różne pytania. Wynikał z tego, że do tej pory nie było żadnego przypadku, poza tą działką na Placu Defilad”*⁴⁵⁴.

9. Podsumowanie.

Analiza informacji medialnych z lat 2008-2016 jasno wskazuje, że władze m.st. Warszawy musiały mieć wiedzę nt. nieprawidłowości w procesie reprivatyzacji

⁴⁵³ D. Frey, *Reprivatyzacja jest jak gorący kartofel*, Rzeczpospolita 28 stycznia 2008 r., źródło: <https://www.rp.pl/artykul/87578-Reprivatyzacja-jest-jak-goracy-kartofel.html> [dostęp: 10.09.2019 r.].

⁴⁵⁴ *"Moi urzędnicy wprowadzili mnie w błąd"*, tvn24.pl 26 sierpnia 2016 r., źródło: <https://faktyfaktach.tvn24.pl/hanna-gronkiewicz-waltz-w-faktach-po-faktach,671494.html> [dostęp: 10.09.2019 r.].

nieruchomości warszawskich, a także w zakresie działań, jakie nowi właściciele budynków podejmują wobec lokatorów.

Liczne publikacje, szczególnie w prasie, w których wskazywano niepokojące zjawiska w zwrotach nieruchomości w stolicy Polski świadczyły o tym, że komórki organizacyjne m.st. Warszawy nie działają w poprawny sposób lub nadzór nad nimi jest nieprawidłowy. Przykładowo teksty dotyczące Marka M nie wpłynęły w żaden sposób na rozpatrywanie przez warszawski ratusz wniosków przez niego składanych. Brak reakcji skutkowało tragedią tysięcy lokatorów mieszkań komunalnych. Urzędnicy podlegający Hannie Gronkiewicz-Waltz nie dostrzegli sprzecznych z prawem działań przez niego podejmowanych. Warto jednoznacznie podkreślić, że w czasach prezydentury w stolicy Polski śp. Lecha Kaczyńskiego wszelkie procesy reprivatyzacyjne, w których występował Marek M podlegały specjalnej kontroli, o czym wspomniano powyżej. Co najważniejsze, śp. Lech Kaczyński wydał nieznacznie ponad 200 decyzji dotyczących reprivatyzacji, a Hanna Gronkiewicz-Waltz ponad 2000 (już w pierwszym miesiącu pełnienia funkcji 20 decyzji zwrotowych).

Niezwykle niepokojąca powinna być dla Hanny Gronkiewicz-Waltz i przedstawicieli wymiaru sprawiedliwości, w tym ówczesnego kierownictwa MS, treść wywiadów, które udzielał m.in. dyrektor BGN Marcin Bajko. Znalazły się w nich wypowiedzi świadczące o tym, że już wtedy w warszawskim ratuszu istniała świadomość, że działalność kuratorów ustanawianych przez sądy jest sprzeczna z prawem.

Niestety z wypowiedzi Hanny Gronkiewicz-Waltz jasno wynika, że nie brała pod uwagę przez długi czas wszelkich pojawiających się informacji o nieprawidłowościach, a jakiegokolwiek kroki podjęła dopiero w momencie, kiedy zreprivatyzowano wiele kluczowych dla interesu stolicy Polski nieruchomości. Sformułowanie o trwającej w Warszawie reprivatyzacji „*dla mnie ona nie jest dzika, ale normalna*” świadczy o tym, że osoba zarządzająca stolicą kraju i największym miastem w Polsce albo nie sprawowała swojej funkcji w sposób należyty lub co gorsze mogła bagatelizować utratę majątku wartego miliardy złotych, co jest tym bardziej zastanawiające wobec wskazanych powyżej wielu informacji o złym sposobie działania podległych jej urzędników.

Stwierdzenie użyte w jednej z publikacji prasowych Gazety Wyborczej „*Lepsze czasy dla kupców roszczeń przychodzą wraz z Platformą*” jednoznacznie wskazują, że zdaniem tego dziennika jest odpowiedzialny za tzw. dziką reprivatyzację. Na łamach tej gazety już w 2010 r. padło pytanie (wskazane w niniejszym raporcie) „*Czy w Polsce zaczyna się złota era dla*

łowców majątków?”. Od tego czasu władze Warszawy w żaden sposób nie zapobiegły tym procesom.

Odrębnym zagadnieniem jest, wspomniana w niniejszym raporcie, bierność organów wymiaru sprawiedliwości, w tym przede wszystkim CBA i prokuratury. Wobec tak licznych informacji o możliwości popełnienia przestępstwa, zastanawiające jest, dlaczego ww. podmioty nie podjęły żadnych działań, które mogłyby wyjaśnić zarzuty dziennikarzy. Informacja o wydawaniu setek decyzji na rzecz tych samych nielicznych grup osób powinna spowodować wszczęcie czynności operacyjnych lub kontroli w urzędzie. Co najważniejsze, o zjawisku „czyszczenia kamienic” alarmowała RPO Irena Lipowicz w wystąpieniu do Prezesa Rady Ministrów Donalda Tuska już w 2012 r. mieszkańcy Warszawy, których dotknęły nielegalne działania mające na celu opuszczenie zamieszkiwanych przez nich lokali powinni, jako obywatele kraju, być chronieni przez osoby sprawujące władzę i posiadające narzędzi kontroli.

Liczne sprawy, które analizowała Komisja były szczegółowo opisane kilka lat wcześniej. Niestety nie spowodowało to podjęcia czynności, które miały temu zapobiec. w niniejszym raporcie szczegółowo opisano działania niezgodne z prawem, do których dochodziło szczególnie w latach prezydentury Hanny Gronkiewicz-Waltz.



Komisja do spraw reprivatyzacji
nieruchomości warszawskich

