



Warszawa, dnia 5 listopada 2019 r.

Sygn. akt KR III R 37/18

## DECYZJA nr KR III R 37/18

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

### Przewodniczący Komisji:

Sebastian Kaleta

### Członkowie Komisji:

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

po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2019 r. na posiedzeniu sprawy w przedmiocie decyzji  
Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 października 2010 r. nr [redacted] oraz z dnia 14  
stycznia 2011 r. nr [redacted], dotyczących nieruchomości położonej w Warszawie u  
zbiegu ulic Senatorskiej, Miodowej i Podwale

z udziałem: Miasta Stołecznego Warszawy, Województwa Mazowieckiego, M [redacted]  
A [redacted] M [redacted], S [redacted] I [redacted] spółki z ograniczoną  
odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS [redacted]) oraz A [redacted] S.A.

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4a, 4b i 5 w związku z art. 2 pkt 4  
oraz art. 31 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych  
zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących  
nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2018 r. poz. 2267)

### orzeka:

1. stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 października 2010 r. nr [redacted] z naruszeniem prawa;
2. stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2011 r. nr [redacted] z naruszeniem prawa;
3. nałożyć na M [redacted] A [redacted] M [redacted], syna E [redacted] i A [redacted] (PESEL [redacted]) obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w kwocie 10.227.132,48 zł (dziesięć milionów dwieście dwadzieścia

**siedem tysięcy sto trzydzieści dwa złote czterdzieści osiem groszy) na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy.**

## **UZASADNIENIE**

Komisja do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (obecnie Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2018 r. poz. 2267; dalej ustawa z dnia 9 marca 2017 r.), postanowieniem z dnia 9 lipca 2018 r. wszczęła z urzędu postępowanie w sprawie o sygn. akt KR III R 37/18 dotyczącej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 października 2010 r. dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie u zbiegu ulic Senatorskiej, Miodowej i Podwale, stanowiącej działkę ewidencyjną nr - z obrębu , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w X Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (dawne ozn. hip ) oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2011 r. dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie u zbiegu ulic Senatorskiej, Miodowej i Podwale, stanowiącej działkę ewidencyjną nr z obrębu , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w X Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (dawne ozn. hip ).

W dniu 9 lipca 2018 r. Komisja wydała postanowienie o zawiadomieniu właściwych organów administracji oraz sądów o wszczęciu postępowania rozpoznawczego. Postanowienie o wszczęciu postępowania rozpoznawczego zostało udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 9 lipca 2018 r. Postanowienie o zawiadomieniu właściwych organów zostało udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 11 lipca 2018 r.

Jednocześnie Przewodniczący Komisji pismem z dnia 9 lipca 2018 r. zawiadomił o wszczęciu postępowania rozpoznawczego. Zawiadomienie to zostało udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 11 lipca 2018 r.

Postanowieniem z dnia 9 lipca 2018 r. na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zwrócono się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 października 2010 r. nr [ ] oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia z dnia 14 stycznia 2011 r. nr [ ]

Postanowieniem z dnia 23 lipca 2018 r. Komisja zabezpieczyła postępowanie rozpoznawcze przed Komisją poprzez wpisanie do księgi wieczystej ostrzeżenia o zakazie zbywania lub obciążania ww. nieruchomości. Postanowienie to zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 24 lipca 2018 r.

Zawiadomieniem z dnia 11 września 2018 r., ze względu na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu, wyznaczono nowy termin rozpatrzenia sprawy.

Zawiadomienie udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 19 września 2018 r.

Zawiadomieniem z dnia 27 listopada 2018 r., wyznaczono nowy termin rozpatrzenia sprawy do dnia 31 stycznia 2019 r. ze względu na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 27 listopada 2018 r.

W dniu 21 grudnia 2018 r., Komisja dodatkowo zawiadomiła o niniejszym postępowaniu stronę postępowania A B S.A. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 4 stycznia 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 30 stycznia 2019 r., wyznaczono nowy termin rozpatrzenia sprawy do dnia 31 marca 2019 r. ze względu na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 31 stycznia 2019 r.

Postanowieniami z dnia 26 lutego 2019 r. Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

- wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Podwale oznaczonego dawnym wykazem numeru hipotecznego [ ] na dzień 1 października 2010 r. oraz na dzień 14 stycznia 2011 r.

- wartości rynkowej udziału w prawie użytkowania wieczystego ww. gruntu na dzień 1 października 2010 r. (tj. w dacie wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr [redacted]) oraz na dzień 14 stycznia 2011 r. (tj. w dacie wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr [redacted]);

- wartości rynkowej udziału w prawie użytkowania wieczystego ww. gruntu na dzień 1 października 2010 r. (tj. w dacie wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr [redacted]) oraz na dzień 14 stycznia 2011 r. (tj. w dacie wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr [redacted]);

- wartości rynkowej udziału w prawie użytkowania wieczystego ww. gruntu na dzień 1 października 2010 r. (tj. w dacie wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr [redacted]) oraz na dzień 14 stycznia 2011 r. (tj. w dacie wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr [redacted]).

Postanowienie udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 27 lutego 2019 r.

Na podstawie art. 10 § 1 k.p.a. zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Zawiadomienie ogłoszono w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 6 września 2019 r.

## II

**Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:**

### **I. Postępowanie dekretowe i pierwotni właściciele nieruchomości**

Nieruchomość położona w Warszawie u zbiegu ulic Senatorskiej, Miodowej i Podwale, oznaczona dawnym numerem wykazu hipotecznego [redacted] była objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz.U. Nr 50 poz. 279, dalej: dekret).

Tytuł własności przedmiotowej nieruchomości uregulowany był wpisem jawnym na rzecz R[redacted] Ł[redacted] z M[redacted] T[redacted] co do połowy oraz A[redacted] T[redacted] P[redacted] z T[redacted] R[redacted] Es[redacted] z T[redacted] H[redacted] J[redacted] T[redacted], C[redacted] z T[redacted] B[redacted] F[redacted] T[redacted] B[redacted] w częściach równych co do drugiej połowy (vide:

zaświadczenie Sądu Grodzkiego w Warszawie, Oddziału Ksiąg Wieczystych z dnia 29 maja 1948 r. nr \_\_\_\_\_).

Objęcie niniejszego gruntu przez gminę nastąpiło w dniu 16 sierpnia 1948 roku, tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 20 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy. Termin składania wniosków, o których mowa w art. 7 dekretu mijał zatem z dniem 16 lutego 1949 roku.

W dniu 13 lipca 1948 roku E \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_ współwłaścicielka hipoteczna przedmiotowej nieruchomości, złożyła wniosek w trybie art. 7 ust. 1 dekretu o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu oznaczonego numerem hip. \_\_\_\_\_. Do wniosku zostało dołączone zaświadczenie Sądu Grodzkiego w Warszawie - Oddziału Ksiąg Wieczystych z dnia 29 maja 1948 r. nr \_\_\_\_\_ i oraz pokwitowanie wpłaty z asygnacji przychodowej Nr \_\_\_\_\_ w wysokości 3.000 zł.

Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie orzeczeniem administracyjnym z dnia 6 czerwca 1951 roku nr \_\_\_\_\_ odmówiło dotychczasowym współwłaścicielom przyznania prawa własności czasowej do przedmiotowego gruntu. W uzasadnieniu orzeczenia wskazano, że przyczyną odmowy było przeznaczenie nieruchomości pod użyteczność publiczną.

Decyzją Urzędu Województwa w Warszawie z dnia 28 maja 1993 r. nr \_\_\_\_\_ stwierdzono nabycie przez Dzielnicę Gminę Warszawa-Śródmieście z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Podwale 1, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna \_\_\_\_\_ obręb \_\_\_\_\_

Decyzją Urzędu Województwa w Warszawie z dnia 10 marca 1994 r. nr \_\_\_\_\_ stwierdzono nabycie przez Dzielnicę Gminę Warszawa-Śródmieście z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Senatorskiej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna \_\_\_\_\_ obręb \_\_\_\_\_

Uchwałą nr 79/39/2000 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 grudnia 2000 r. w sprawie dróg zaliczonych do kategorii wojewódzkich na obszarze m.st. Warszawy - Aleja Solidarności w Warszawie na odcinku Most Śląsko-Dąbrowski - Karolkowa została zaliczona do kategorii dróg wojewódzkich i z dniem 28 grudnia 2000 r. grunt na którym znajduje się przedmiotowa **droga stała się własnością Województwa Mazowieckiego.**

Dnia 23 stycznia 2007 r. adw. A \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ działając jako pełnomocnik K \_\_\_\_\_ J \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_ Y \_\_\_\_\_ J \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ i, St \_\_\_\_\_ H \_\_\_\_\_ a K \_\_\_\_\_ tj. spadkobierców

dawnych współwłaścicieli nieruchomości, złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wniosek o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego z dnia 6 czerwca 1951 roku nr .....  
Podniósł, że zgodnie z obowiązującym w dniu 6 czerwca 1951 r. planem zagospodarowania, nieruchomość była przeznaczona na cele mieszkalne, a zatem brak było podstaw do odmowy uwzględnienia wniosku.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzją z dnia 4 maja 2009 roku nr ..... stwierdziło nieważność ww. orzeczenia Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie jako wydanego z rażącym naruszeniem prawa, tj. art. 7 ust. 2 dekretu w części dotyczącej gruntu stanowiącego obecnie własność m.st. Warszawy. Jak wynika z uzasadnienia decyzji motywem takiego rozstrzygnięcia był brak ustaleń w przedmiocie obowiązującego w dacie wydawania orzeczenia z dnia 6 czerwca 1951 r. planu zagospodarowania przestrzennego.

## 2. Postępowania spadkowe

Postanowieniem z dnia **27 kwietnia 1948 r. sygn. akt VII** Sąd Grodzki w Warszawie Oddział VII Cywilny, po rozpoznaniu w dniu 20 kwietnia 1948 r. sprawy z wniosku K... o uznanie za zmarłych, postanowił uznać:

1. R... – Ł... Te..., córkę D... i R... z domu B... małż. M..., urodzoną 1 stycznia 1877 roku w Warszawie,
2. Cl... vel C... vel H... B... córkę E... He... i R... Ł... z domu M... małż. T..., urodzoną dnia ... lutego 1900 roku w Warszawie,
3. J... T..., syna E... H... i R... Ł... z domu M... małż. T..., urodzonego dnia ... maja 1916 roku w Warszawie,
4. R... B... córkę E... i R... z domu M... małż. T..., urodzoną dnia ... września 1913 roku w Warszawie,
5. P... R... córkę E... He... i R... Ł... z domu M... małż. T..., urodzoną dnia ... grudnia 1896 roku w Warszawie

- ostatnio zamieszkałych w Warszawie przy ul. ... za zmarłych z dniem 8 maja 1946 roku.

Postanowieniem z dnia **28 czerwca 2007 r. sygn. akt VI** Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia VI Wydział Cywilny, po rozpoznaniu sprawy z wniosku K

J. B. o uznanie za zmarłych:

- w pkt 1 postanowienia uznał za zmarłego J. Te. syna R. vel Ł. vel C. vel R. T. z domu M. oraz E. T. urodzonego w Warszawie w dniu sierpnia 1916 r. i oznaczył chwilę jego śmierci na dzień 9 maja 1946 roku,

- w pkt 2 postanowienia uznał za zmarłą R. vel R. T. n. zamężną B. córkę R. vel Ł. vel C. vel R. T. domu M. oraz E. T. urodzoną w Warszawie około 1911 roku oznaczył chwilę jej śmierci na dzień 9 maja 1946 roku,

- w pkt 3 uznał za zmarłą P. vel P. T. zamężną R. córkę R. Ł. vel C. vel R. i T. z domu M. oraz E. T. urodzoną w Warszawie w dniu kwietnia 1892 roku oznaczył chwilę jej śmierci na dzień 9 maja 1946 roku,

- w pkt 4 postanowienia uznał za zmarłą R. vel Ł. vel C. vel R. z domu M. vel M. córkę D. i R. z domu Br. urodzoną w 1877 roku oznaczył chwilę jej śmierci na dzień 9 maja 1946 roku,

- w pkt 5 postanowienia uznał za zmarłą C. vel C. vel H. Te. zamężną B. córkę R. vel Ł. vel C. vel R. T. z domu M. oraz E. T. urodzoną w Warszawie pomiędzy rokiem 1897, a rokiem 1902 i oznaczył chwilę jej śmierci na dzień 9 maja 1946 roku.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia Wydział VI Cywilny z dnia **8 stycznia 2009 r. sygn. akt**, stwierdzono, że:

1. spadek po R. vel Ł. vel C. vel R. T. z domu M. vel Mo., zmarłej w dniu 9 maja 1946 roku, ostatnio stale zamieszkałej w Warszawie przy ulicy, na podstawie ustawy nabyli: dzieci, tj. córka H. Ż. vel E. vel E. H. z domu T. oraz syn A. Sz. vel A. T. po 2/8 (dwie ósme) części spadku każde z nich, a ponadto wnuki, tj. Ka. B. w udziale wynoszącym 2/8 (dwie ósme) części spadku oraz Y. i Jos. Ramati (uprzednio noszący nazwisko J. R.) i Si. R. (uprzednio noszący nazwisko St. y R.) po 1/8 (jednej ósmej) części spadku każdy z nich;
2. spadek po P. vel P. R. z domu T., zmarłej w dniu 9 maja 1946 roku, ostatnio stale zamieszkałej w Warszawie przy ulicy, na podstawie

ustawy nabyły dzieci, tj. Y... i J... R... (uprzednio noszący nazwisko J... R... i S... R... (uprzednio noszący nazwisko St... Je... R... po 1/2 (jednej drugiej) części spadku każdy z nich, z tym że mężowi zmarłej G... G... vel G... vel Gd... R... na udziale wynoszącym 1/3 (jedna trzecia) spadku przysługiwało prawo użytkowania dożywotniego, które wygasło z dniem 24 stycznia 1963 roku;

3. spadek po J... T... zmarłym w dniu 9 maja 1946 roku, ostatnio stale zamieszkałym w Warszawie przy ulicy K... na podstawie ustawy nabyli: siostra H... i Ż... vel E... vel E... H... z domu T... oraz brat A... S... z vel A... i Te... po 2/8 (dwie ósme) części spadku każde z nich, a ponadto zstępni rodzeństwa, tj. K... J... B... w udziale wynoszącym 2/8 (dwie ósme) części spadku oraz Y... J... R... (uprzednio noszący nazwisko J... R...) i Sł... R... (uprzednio noszący nazwisko St... J... R... po 1/8 (jednej ósmej) części spadku każdy z nich;

4. spadek po Cł... vel Cł... vel H... B... z domu T... zmarłej w dniu 9 maja 1946 roku, ostatnio stale zamieszkałej w Warszawie przy ulicy B..., na podstawie ustawy nabył w całości syn Ka... z J... B...;

5. spadek po R... vel R... B... z domu T... zmarłej w dniu 9 maja 1946 roku, ostatnio stale zamieszkałej w Warszawie przy ulicy K... na podstawie ustawy nabyli: siostra H... Ż... vel E... vel F... Ha... z domu T... oraz brat A... Sz... vel A... T... po 2/8 (dwie ósme) części spadku każde z nich, a ponadto zstępni rodzeństwa, tj. K... J... F... w udziale wynoszącym 2/8 (dwie ósme) części spadku oraz Y... J... R... (uprzednio noszący nazwisko J... R...) i S... R... (uprzednio noszący nazwisko S... v Je... R...) po 1/8 (jednej ósmej) części spadku każdy z nich.

W pkt 6 postanowienia umorzono postępowanie w zakresie wniosku o stwierdzenie nabycia spadku po A... S... A... S... H... Żuk... i Al... Ż...

**3. Postępowania spadkowe po A... S... (poprzednio używającym imienia i nazwiska A... i Te...) oraz po H... Ż... (poprzednio używającej imienia i nazwiska E... H... n, zd. 1)**



Postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie VII Wydział Cywilny Rejestrowy z dnia 23 kwietnia 2008 r. sygn. akt [redacted] uznano za skuteczne na obszarze Polski zaświadczenie z dnia 26 grudnia 2007 r. działającego w charakterze notariusza w Montargis (Francja) E. L. [redacted] zaświadczonego w pkt 1, że A. S. [redacted] z, urodzony dnia 17 listopada 1908 r. w miejscowości Novogrodeb (Polska) zmarł w miejscowości Lesa prowincja Navarra w 1965 r. pozostawiając jako uprawnione do dziedziczenia, pozostającą wówczas przy życiu żonę A. L. [redacted] córkę E. S. [redacted] z, małżonkę J. Ch. [redacted], z wyłączeniem nieruchomości położonych na terenie Polski. W pkt 2 uznano za skuteczne na obszarze Polski zaświadczenie z dnia 14 grudnia 2007 r. działającego w charakterze notariusza mecenas E. Ler. [redacted] w Montargis (Francja) zaświadczonego przejście praw spadkowych po A. L. [redacted] urodzonej w Katowicach dnia [redacted] października 1912 r. na E. S. [redacted] urodzoną w Warszawie w dniu 1 listopada 1934 r. z wyłączeniem nieruchomości położonych na terenie Polski. Zaznaczyć w tym miejscu należy, że zgodnie z certyfikatem Konsulatu Generalnego RP w Paryżu z dnia 6 kwietnia 1946 r. A. I. [redacted] przybrał podczas okupacji w Polsce imię i nazwisko „A. S. [redacted]”, aby uchronić się przed prześladowaniami i zachował je po wojnie.

Postanowieniem z dnia 22 października 2008 r. sygn. akt [redacted] Sądu Okręgowego w Warszawie VII Wydział Cywilny Rejestrowy uznano za skuteczne na obszarze Polski orzeczenie sądu angielskiego – High Court of Justice, Głównego Rejestru ds. Spadkowych (Wielka Brytania) z dnia 22 stycznia 1957 r. (sygn. 6 23) stwierdzające, że cały spadek po zmarłej w dniu 30 października 1965 r. w Londynie H. Ż. [redacted] przypada jej mężowi A. Ż. [redacted] (z wyłączeniem nieruchomości położonych w Polsce).

Postanowieniem z dnia 22 października 2008 r. sygn. akt [redacted] Sądu Okręgowego w Warszawie VII Wydział Cywilny Rejestrowy uznano za skuteczne na obszarze Polski orzeczenie sądu angielskiego – High Court of Justice, Głównego Rejestru Wydziału Rodzinnego (Wielka Brytania) z dnia 30 września 1982 r. potwierdzające autentyczność testamentu zmarłego w dniu 10 maja 1982 r. A. Ż. [redacted] i stwierdzające, że zarząd spadkiem, który zgodnie z prawem przypada osobistemu przedstawicielowi zmarłego, zostaje przyznany J. A. N. [redacted] i J. D. C. [redacted] jako wykonawcom testamentu – z wyłączeniem nieruchomości położonych w Polsce.

Zgodnie z testamentem A. Ż. [redacted] wykonawcy testamentu wypłacili z jego majątku dochód G. S. [redacted] Po jej śmierci spadek po A. Ż. [redacted]

zgodnie z treścią testamentu, przeszedł w całości na jego syna H. K. wcześniej używającego imienia H. H. (co potwierdza poświadczona notarialnie kserokopia orzeczenia High Court of Justice Głównego Rejestru ds. Spadkowych z testamentem A. Ż. z tłumaczeniem przysięgłym znajdująca się w aktach sprawy).

Spadek po zmarłym w dniu 11 listopada 1999 r. H. K. nabyli z mocy ustawy żona S. J. -K. oraz dzieci S. H. n K. i K. E. K. i po 1/3 części spadku (postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawa-Śródmieścia z dnia 30 stycznia 2008 r. sygn. akt ...). Zgodnie z oświadczeniem z dnia 26 lipca 2006 r. złożonym przed francuskim notariuszem C. B. S. J. -K. zrzekła się wszelkich roszczeń dotyczących majątku pozostawionego w Warszawie przez H. K., wobec czego jej część nabyli po 1/2 S. H. K. oraz K. E. K.

Ze względu na wątpliwości związane ze spadkobranie po A. Ż. Biuro Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy wystąpiło do Ministerstwa Sprawiedliwości - Departamentu Współpracy Międzynarodowej i Prawa Europejskiego z zapytaniami, czy na podstawie postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 22 października 2008 r. sygn. akt ... oraz postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 22 października 2008 r. sygn. akt ... (opisane w pkt 1.7.2. oraz 1.7.3.) można uznać, że H. K. stał się spadkobiercą A. Ż., a także, czy działanie egzekutora spadku bądź administratora spadku po zebraniu majątku spadkodawcy, spłacie jego długów i przekazaniu powstałej w ten sposób nadwyżki na rzecz beneficjentów spadkowych stosownie od woli spadkodawcy kończy się wydaniem przez niego bądź inny organ jakiegokolwiek dokumentu, czy też wydanie takiego dokumentu nie następuje. Zagadnienie to miało przesądzić o tym, na czyją rzecz ma zostać ustanowione prawo użytkowania wieczystego, tj. na rzecz powierników spadku pozostawionego przez A. Ż., czy też jego spadkobierców.

Z uwagi na powyższe wątpliwości, postanowieniem z dnia 11 stycznia 2010 r. nr ... Prezydent m.st. Warszawy zawiesił na podstawie art. 97 § 4 pkt 4 k.p.a. postępowanie o przyznanie prawa własności czasowej do przedmiotowej nieruchomości. Organ wskazał, że powyższa sytuacja stanowi prejudykat dla postępowania w przedmiocie rozpoznania wniosku z dnia 13 lipca 1948 roku.

Za pismem z dnia 12 stycznia 2010 r. Departament Współpracy Międzynarodowej i Prawa Europejskiego MS przekazał informacje uzyskane z brytyjskiego punktu kontaktowego

Europejskiej Sieci Sądowniczej w Sprawach Cywilnych i Handlowych. Z informacji tych wynikało, że administrator spadku wykonuje swoje obowiązki do końca życia, nie jest wydawane żadne orzeczenie kończące postępowanie spadkowe, a sama dystrybucja - dział spadku może być rozciągnięty w czasie, przykładowo mogą powstać, czy pojawić się prawa majątkowe spadkodawcy długo po jego śmierci. Brytyjski sąd spadku ogranicza się do wydania grant of letters of administration, nie wykonuje nadzoru nad zarządem spadku, administrator ponosi odpowiedzialność i jest traktowany jako osoba zaufania publicznego.

Postanowieniem z dnia 28 stycznia 2010 r. nr [redacted] Prezydent m.st. Warszawy podjął zawieszono postępowanie.

Powołując się na stanowisko wyrażone w doktrynie (Agata Koziół „System administracji spadku w porządkach prawnych państw kręgu anglosaskiego”, Rejent nr 2 z 2006 r.) organ przyjął, że z momentem śmierci powołanego egzekutora spadku, który pozostawił testament i ustanowił w nim egzekutora, ten ostatni z chwilą uzyskania grant of probate staje się z mocy prawa nie tylko egzekutorem osoby, która powołała go do pełnienia tej funkcji, lecz także w odniesieniu do pierwszego spadku. W myśl powyższej zasady ostatni egzekutor „nieprzerwanego łańcucha reprezentacji” jest egzekutorem testamentu każdego poprzedniego testatora.

Obaj wykonawcy testamentu A [redacted] i B [redacted] zmarli. J [redacted] A [redacted] zmarł w dniu 25 czerwca 2003 r., z tą chwilą jedynym wykonawcą testamentu został J [redacted] D [redacted] C [redacted]. Po śmierci J [redacted] D [redacted] C [redacted] w dniu [redacted] września 2006 r. egzekutorami testamentu zostali - na mocy testamentu J [redacted] C [redacted] - T [redacted] i A [redacted] S [redacted] C [redacted]. Postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie VII Wydział Cywilny Rejestrowy z dnia 23 lipca 2010 r. sygn. akt [redacted] uznano za skuteczne na obszarze Polski orzeczenie sądu angielskiego – High Court of Justice - Rejonowego Rejestru Sądu Spadkowego w Winchester, Wielka Brytania z dnia 30 listopada 2006 r. potwierdzające autentyczność testamentu zmarłego J [redacted] D [redacted] C [redacted] stwierdzające, że zarząd całym majątkiem zmarłego zostaje przyznany T [redacted] i T [redacted] i J [redacted] A [redacted] S [redacted] C [redacted] z wyłączeniem nieruchomości położonych w Polsce.

T [redacted] i T [redacted] J [redacted] i A [redacted] S [redacted] i C [redacted] byli stroną umowy notarialnej z dnia [redacted], roku Rep. A nr [redacted] /2010 (opisana w dalszej części uzasadnienia) na mocy której sprzedali na rzecz M. A [redacted] i M. [redacted] wszelkich praw i roszczeń do przedmiotowej nieruchomości.

#### 4. Sprzedaż roszczeń

Aktem notarialnym z dnia [redacted] r., rep. A nr [redacted]/2009, sporządzonym przez J. [redacted] R. [redacted] notariusza w Warszawie, A. [redacted] M. [redacted] działający w imieniu i na rzecz K. [redacted] E. [redacted] K. [redacted] oraz S. [redacted] H. [redacted] K. [redacted] R. [redacted] (spadkobierców po H. [redacted] Ż. [redacted]) sprzedał na rzecz M. [redacted] A. [redacted] M. [redacted] wszelkich praw i roszczeń do nieruchomości warszawskiej dawne ozn. hip. [redacted] za kwotę 20.883,50 USD, co daje kwotę **66.791,70 zł** wg. tabeli średnich kursów walut NBP nr 109/A/NBP/2009 z dnia 5 czerwca 2009 r.

Umowa ta została następnie rozwiązana w formie aktu notarialnego sporządzonego przez R. [redacted] S. [redacted] notariusza w Warszawie w dniu [redacted] r. Rep. A.

[redacted]/2010. Zgodnie z postanowieniami umowy, cała cena w kwocie po 20.883,50 USD została zwrócona M. [redacted] M. [redacted] przez A. [redacted] M. [redacted] działającego w imieniu i na rzecz K. [redacted] E. [redacted] K. [redacted] S. [redacted] K. [redacted]

Aktem notarialnym z dnia [redacted] r., Rep. A nr [redacted]/2009, sporządzonym przez J. [redacted] R. [redacted] notariusza w Warszawie, M. [redacted] A. [redacted] i M. [redacted] działając w imieniu i na rzecz K. [redacted] B. [redacted] Y. [redacted] R. [redacted], S. [redacted] R. [redacted] (spadkobierców po R. [redacted] B. [redacted]), E. [redacted] C. [redacted] (spadkobiercy po A. [redacted] T. [redacted] tel. A. [redacted] S. [redacted]) K. [redacted] a E. [redacted] K. [redacted], S. [redacted] H. [redacted] K. [redacted] (spadkobierców po H. [redacted] Ż. [redacted]) sprzedał samemu sobie tj. M. [redacted] A. [redacted] M. [redacted] wszelkie przysługujące sprzedającym prawa i roszczenia o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości objętej księgą hipoteczną nr [redacted], do [redacted] części – położonej w Warszawie przy ul. Senatorskiej, Miodowej, Podwale wynikające z przepisów dekretu z dnia 26 października 1945 r. za łączną cenę 458.334,00 USD, co wg. 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 [redacted] 2010 sporządzonym przez R. [redacted] S. [redacted] notariusza w Warszawie, rozwiązano umowę sprzedaży sporządzoną w dniu [redacted] r. przez Janusza Rudnickiego za Rep. A. nr [redacted]/2009 – w części dotyczącej sprzedaży na jego rzecz to jest M. [redacted] M. [redacted] przez K. [redacted] E. [redacted] K. [redacted] oraz S. [redacted] Ha. [redacted] Ko. [redacted] - ich udziałów w prawach i roszczeniach o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości objętej księgą hipoteczną nr [redacted] położonej w Warszawie przy ulicach Senatorskiej, Miodowej i Podwale. Zgodnie z postanowieniami umowy, cała cena w kwocie po 41.767,00 USD zostanie zwrócona

M: M przez K E K oraz S H  
K d R  
Aktem notarialnym z dnia roku Rep. A nr /2010, sporządzonym przez J R, notariusza w Warszawie, T I J i A C V S C, działający na podstawie wydanego grant of probate jako zarządcy spadku po J D C (który z kolei był zarządcą spadku po A Ż) sprzedali na rzecz M Ar M wszelkich praw i roszczeń do nieruchomości warszawskiej, dawne ozn. hip. za kwotę \$125.000,-, co wg. tabeli średnich kursów walut NBP nr 35/A/NBP/2010 z dnia 19 lutego 2010 r. daje kwotę **370.725,00 zł.**

W dniu 23 czerwca 2009 r. Maciej Marcinkowski złożył wniosek o rozpoznanie przez Prezydenta m.st. Warszawy wniosku dekretowego E: H z dnia 13 lipca 1948 r.

Przy umowie sprzedaży roszczeń z dnia 8 czerwca 2009 r. obie strony umowy reprezentował M A M: stawający jednocześnie jako kupujący i sprzedający. W treści aktu notarialnego Rep. A nr /2009 wskazano, że sprzedający M Ar M działał w imieniu i na rzecz K Br, Y R, S R, E C, K E K, S H K d R na podstawie udzielnych mu pełnomocnictw. W aktach sprawy nie ma ww. pełnomocnictw. W aktach sprawy brak jest także pełnomocnictw dla Ar M, który reprezentował sprzedających przy umowie sprzedaży roszczeń z dnia r. Rep. A nr /2010.

## 5. Decyzje reprivatyzacyjne

Decyzją z dnia 1 października 2010 r. nr Prezydent m.st. Warszawy **odmówił** ustanowienia na rzecz M Ar M prawa użytkowania wieczystego niezabudowanego gruntu o pow. 1566 m<sup>2</sup>, położonego w Warszawie przy ul. Senatorskiej i Miodowej, opisanego w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr z obrębu, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr.

W uzasadnieniu decyzji organ wskazał, że pomimo wystąpienia przesłanki zgodności korzystania z gruntu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy, nie można ustanowić prawa użytkowania wieczystego albowiem nie jest możliwe fizyczne wyodrębnienie gruntu pochodzącego z dawnej nieruchomości hipotecznej nr. Przez przedmiotową nieruchomość przebiega tunel Trasy

W-Z – Aleja Solidarności stanowiącej drogę wojewódzką nr 629. Z treści art. 2a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. nr 71 poz. 838 ze zm.) wynika zakaz przenoszenia własności dróg publicznych na rzecz podmiotów innych niż wymienione w tym przepisie. Z kolei w myśl art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 102, poz. 651 ze zm.) celem publicznym w rozumieniu ustawy jest wydzielenie gruntu pod drogi publiczne. W związku z powyższym organ uznał, że skoro przedmiotowa nieruchomość znajduje się w pasie drogowym drogi wojewódzkiej nr 629 (Aleja Solidarności) to nie może zostać na tym gruncie ustanowione prawo użytkowania wieczystego na rzecz jakiegokolwiek podmiotu.

Na skutek odwołania wniesionego przez M<sup>o</sup> . . . M . . . , ww. decyzja została uchylona decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 16 listopada 2010 r. znak: . . . . W uzasadnieniu Kolegium wskazało, że Prezydent m.st. Warszawy nie przedstawił wiarygodnych dowodów potwierdzających istnienie przeszkód do pozytywnego rozpatrzenia wniosku dekretowego. W ocenie Kolegium organ pierwszej instancji ponownie rozpatrując sprawę powinien zgromadzić dokumenty potwierdzające, że sporna działka nr . . . znajduje się w pasie drogowym oraz odnieść się do stanowiska instytucji reprezentującej zarządcę drogi, jaką jest Zarząd Dróg Miejskich w kwestii 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 14 stycznia 2011 r. nr . . . Prezydent m.st. Warszawy – rozpoznając ponownie sprawę - ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu o powierzchni 1566 m<sup>2</sup>, położonego w Warszawie przy ul. Podwale opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr . . . z obrębu . . . dla której prowadzona jest księga wieczysta nr . . . , na rzecz M . . . A . . . M . . . w całości (pkt 1), ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do ww. gruntu w wysokości 1 566,00 zł (pkt 2).

W uzasadnieniu decyzji organ, odnosząc się do wskazań zawartych w decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 16 listopada 2010 r., wyjaśnił, że w budynkach przy ulicy Senatorskiej 5, Senatorskiej 7 i Senatorskiej 9 zostały sprzedane lokale, dla których utworzono księgi wieczyste w których jako właściciel gruntu wpisane jest m.st. Warszawa. Ponadto zaznaczono, że Prezydent m. st. Warszawy decyzją nr . . . z dnia 21 kwietnia 2010 r. (po uchyleniu poprzedniej decyzji odmawiającej prawa użytkowania wieczystego) orzekł o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w ewidencji jako działka nr . . . z obrębu . . . . Grunt

powyższy również znajduje się nad tunelem trasy W-Z. Organ przywołał również stanowisko Zarządu Dróg Miejskich z dnia 6 maja 2008 r. oraz z dnia 10 czerwca 2009 r. opiniujące pozytywnie projekt decyzji o warunkach zabudowy przedmiotowego terenu. Ponadto zaznaczono, że Stołeczny Konserwator Zabytków postanowieniem z dnia 14 lipca 2009 r. nr [ ] uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy dla ww. terenu. Dla przedmiotowego gruntu została także wydana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 21 sierpnia 2009 roku nr [ ] o warunkach zabudowy. Organ uznał, że korzystanie z gruntu przez następcę prawnego dawnych właścicieli da się pogodzić z jego przeznaczeniem w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. st. Warszawy.

Zaznaczono, że z uwagi na położenie gruntu nad tunelem trasy W-Z w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste zostanie określony sposób korzystania z gruntu zapewniający prawidłowe użytkowaniu budynków, których realizacja przewidziana jest na ww. gruncie, nie kolidujący z prawami właściciela drogi wojewódzkiej nr 629 - al. Solidarności oraz jej części składowej tj. tunelu Trasy W-Z i uwzględniający prawa do części podziemnej przedmiotowego gruntu w zakresie prawidłowej eksploatacji, prawa dostępu do wybudowanych urządzeń w celu ich utrzymania, konserwacji, remontów, modernizacji oraz usuwania awarii i zagrożeń, naprawy, przebudowy i rozbudowy drogi i tunelu Trasy W-Z.

Co do działki ewidencyjnej nr [ ] Prezydent m.st. Warszawy decyzją z dnia 1 października 2010 r. nr [ ] ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o pow. 581 m<sup>2</sup>, położonego w Warszawie przy ul. Podwale, opisanego w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr [ ] z obrębu [ ], dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr [ ], na rzecz M: [ ] M: [ ] (pkt 1), ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do ww. gruntu w wysokości 581,00 zł (pkt 2) oraz odmówił ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu opisanego w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr [ ] z obrębu [ ] dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [ ] (pkt 3).

W uzasadnieniu decyzji organ odniósł się w pierwszej kolejności do terminu złożenia wniosku dekretowego wskazując, że termin do złożenia wniosku dekretowego jest zachowany także wtedy, gdy wniosek dekretowy został złożony przed objęciem gruntu w posiadanie przez gminę, a z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Następnie organ przedstawił następstwo prawne po dawnych współwłaścicielach hipotecznych. Wskazał również jakie działki ewidencyjne wchodziły w skład dawnej nieruchomości hipotecznej.

Zaznaczył, że cena za budynek zlokalizowany na działce nr zostanie określona w protokole rokowań, a podstawą do jej ustalenie będzie wartość budynku określona w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego.

W dalszej kolejności organ wskazał, że dla przedmiotowego gruntu została wydana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nr z dnia 21 sierpnia 2009 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego oraz przebudowie i nadbudowie istniejącego budynku wraz z garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną konieczną do obsługi inwestycji na działkach ewidencyjnych nr i nr oraz na częściach działek nr i z obrębu przy ul. Senatorskiej, Miodowej, Podwale. W treści tej decyzji wskazano, że ze względu na usytuowanie inwestycji nad tunelem Trasy W-Z i bezpieczeństwo konstrukcji sąsiadujących budynków, projekt budowlany należy poprzedzić wykonaniem dokumentacji geologiczno-inżynierskiej i ekspertyzy dotyczącej wpływu planowanej inwestycji na bezpieczeństwo konstrukcji tunelu i sąsiadujących budynków.

Postanowieniem z dnia 31 marca 2011 r. nr Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy sprostował z urzędu oczywiste omyłki pisarskie w decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2011 r. nr w zakresie powierzchni działki ewidencyjnej nr z obrębu wpisując poprawną powierzchnię tej działki tj. 1568 m<sup>2</sup> zamiast omyłkowo wpisanej 1566 m<sup>2</sup>, a także w zakresie wysokości czynszu symbolicznego wpisując poprawną wysokość 1568,00 zł, zamiast omyłkowo wpisanej 1566,00 zł.

Działki ewidencyjne nr oraz nr zostały połączone w jedną nieruchomości w dniu 11 lutego 2013 r. i obecnie obie znajdują się w księdze wieczystej KW

## **6. Stan faktyczny i prawny nieruchomości po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnych**

Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2011 r. nr została wykonana poprzez oddanie działki gruntu nr o obszarze 0,1568 ha w użytkowanie wieczyste Mi: M aktem notarialnym rep. A nr /2011 z dnia r.

Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 października 2010 r. nr została wykonana poprzez oddanie działki gruntu nr o pow. 581 m<sup>2</sup> w użytkowanie wieczyste oraz sprzedaż znajdującego się na nim budynku o pow. zabudowy 152 m<sup>2</sup> oraz



pow. użytkowej 458 m<sup>2</sup> za kwotę **2.891.000 zł** na rzecz M... M... aktem notarialnym Rep. A nr .../2011 z dnia ... r.

Cena sprzedaży budynku została ustalona na podstawie jego wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego J... M... N... w operacie szacunkowym z dnia 28 października 2011 roku.

W § 5 przedmiotowej umowy zawarto klauzulę zobowiązującą Zarząd Terenów Publicznych, w terminie do dnia 29 lutego 2012 r., do przeniesienia na inną nieruchomość Pomnika Pamięci Katyńskiej, który został usytuowany na działce ew. nr ... w dniu 6 maja 1998 r., a pod którym spontanicznie od dnia 10 kwietnia 2010 roku nieustannie paliły się znicze. Pomnik ten został ponownie odsłonięty 13 kwietnia 2012 r. po przeciwległej stronie ulicy Podwale.

W dniu 26 stycznia 2012 r. wydana została decyzja Zarządu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy nr ... o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

W dniu ... r. przed L... Z... – notariuszem w Warszawie (Rep. A. .../13) została zawarta umowa sprzedaży, mocą której właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę nr ... oraz nr ... z obrębu ... została ... sp. z o.o., której współnikami są: M... A... M..., który posiada w spółce 18/20 udziałów oraz M... M..., który posiada 2/20 udziałów. Uprawnionym do reprezentowania spółki jest prezes zarządu w osobie M... M... . Nieruchomość została sprzedana spółce za cenę w kwocie 14.867.650 zł.

## **7. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzja o pozwoleniu na budowę**

Decyzją z dnia 21 sierpnia 2009 r. nr ... Prezydent m.st. Warszawy ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego oraz przebudowie i nadbudowie istniejącego budynku wraz z garażem podziemnym, dojazdem i infrastrukturą techniczną konieczną do obsługi inwestycji na działkach ewidencyjnych nr ... i ... oraz na części działek ... i ... w obrębie ... przy ulicach Senatorskiej, Miodowej i Podwale.

Wnioskiem z dnia 12 lipca 2011 r. pracownia architektoniczna

zwróciła się o przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy na rzecz sp. z o.o.

Decyzją z dnia 22 lipca 2011 r. nr Zarząd Dzielnicy Śródmieście Miasta Stołecznego Warszawy przeniósł decyzję z dnia 21 sierpnia 2009 r. nr o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji na rzecz sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Decyzją z dnia 16 kwietnia 2012 r. nr Prezydent m.st. Warszawy zatwierdził projekt budowlany oraz udzielił pozwolenia na budowę sp. z o.o. W decyzji zaznaczono, że inwestor uzyskał zgodę Stołecznego Konserwatora Zabytków na prowadzenie wnioskowanych robót budowlanych w rejonie urbanistycznym, wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 6 lutego 2012 r. nr oraz decyzją z dnia 23 lutego 2012 r. nr

Postanowieniem z dnia 18 listopada 2013 r. nr Prezydent m.st. Warszawy, wznowił z urzędu postępowanie zakończone decyzją ostateczną z dnia 16 kwietnia 2012 r. nr w oparciu o przesłankę przewidzianą w przepisie art. 145 § 1 pkt 3 k.p.a. Organ wyjaśnił w uzasadnieniu, że na podstawie informacji prasowych uznał, że są podstawy do wznowienia postępowania bowiem zostały ujawnione okoliczności uprawdopodobniające, że ostateczna decyzja tego organu została wydana przez pracownika podlegającego wyłączeniu.

Decyzją z dnia 13 lutego 2014 r. nr Prezydent m.st. Warszawy stwierdził wydanie ostatecznej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 16 kwietnia 2012 r. z naruszeniem prawa.

Organ wskazał w uzasadnieniu, że decyzja zapadła z naruszeniem prawa, tj. przepisu art. 24 k.p.a., jednakże odmówił jej uchylenia gdyż po przeprowadzeniu ponownego postępowania stwierdził, że w jego wyniku zapadłaby wyłącznie decyzja odpowiadająca w swojej istocie decyzji dotychczasowej.

Powyższa decyzja z dnia 13 lutego 2014 r. została utrzymana w mocy przez Wojewodę Mazowieckiego decyzją z dnia 1 lipca 2014 r. nr

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, po rozpoznaniu skarg Prokuratora Prokuratury Okręgowej w Warszawie oraz sp. z o.o. w Warszawie, wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2015 r. sygn. akt VII SA/Wa 1856/14 stwierdził nieważność decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 1 lipca 2014 r. oraz poprzedzającej ją decyzji organu I instancji, uchylił postanowienie Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 18 listopada 2013



## **8. Opinia Narodowego Instytutu Dziedzictwa w sprawie przedmiotowej inwestycji**

Narodowy Instytut Dziedzictwa w opinii z dnia 13 grudnia 2011 r. wydanej na wniosek Stołecznego Konserwatora Zabytków w przedmiocie zasadności realizowania inwestycji w przyjętej lokalizacji oraz oceny zaproponowanej formy pod kątem ochrony wartości historycznego centrum Warszawy jako miejsca światowego dziedzictwa UNESCO, wskazał, że obszar planowanej inwestycji jest chroniony na podstawie wpisu zespołu pałacu Branickich do rejestru zabytków. Do rejestru zabytków zostały również wpisane układy urbanistyczne ulic Podwale, Miodowej i Senatorskiej ze względu na wartości zabytkowe i historyczne. Miejsce inwestycji znajduje się w obszarze „Warszawa – historyczny zespół miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem” uznanym za pomnik historii zarządzeniem Prezydenta RP z dnia 8 września 1994 r. (Monitor Polski z 1994 r. nr 50 poz. 412).

Wskazano, że teren inwestycji przylega bezpośrednio do granicy obszaru historycznego centrum Warszawy, które zostało wpisane na Listę światowego dziedzictwa w 1980 r. i w związku z tym podlega ochronie na mocy konwencji UNESCO w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturalnego i naturalnego z 1972 r., którą rząd RP ratyfikował w 1976 r. Wpis na listę światowego dziedzictwa oznacza zobowiązanie państwa będącego stroną konwencji światowego dziedzictwa do zachowania wyjątkowej uniwersalnej wartości dobra, która została zidentyfikowana w momencie wpisu.

W oficjalnym uzasadnieniu kryteriów wpisu historycznego centrum Warszawy na listę światowego dziedzictwa wskazano, że historyczne centrum Warszawy jest unikatowym przykładem rekonstrukcji miasta, które zostało umyślnie i całkowicie zniszczone. Bazą materialnej rekonstrukcji była wewnętrzna siła i determinacja narodu, które pozwoliły na odbudowę dziedzictwa na unikalną skalę w dziejach świata.

We wnioskach przedstawionych w opinii Instytutu wskazano, że należy dążyć do zachowania miejsca światowego dziedzictwa w możliwie niezmiennym stanie. Zmiany są dopuszczalne ale tylko te, które są konieczne i w najmniejszym możliwym zakresie. Zaznaczono, że pomimo, iż teren inwestycji leży poza granicą dobra światowego dziedzictwa, to ze względu na to, że bezpośrednio przylega do granicy, a przede wszystkim tworzy zamknięcie Placu Zamkowego, ukształtowanego w toku całego procesu odbudowy Starego Miasta i Zamku Królewskiego, dodatkowo w jednym z najważniejszych historycznie miejsc, powinny mieć zastosowanie takie same zasady jak dla obszaru dobra światowego dziedzictwa.

## 9. Zgromadzony materiał dowodowy

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie akt Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących reprivatyzacji nieruchomości położonej u zbiegu ulic Senatorskiej, Miodowej i Podwale (w tym tzw. „akt podręcznych”), akt postępowań prowadzonych przez: Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie ( , /, , ), Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie o sygn. VI Ns 746/07 oraz o sygn. akt I Ns 2/07, Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie zakończonej decyzją z dnia 21 sierpnia 2009 r. nr /, Starostę Wołomińskiego w sprawie zakończonej decyzją z dnia 16 marca 2017 r. nr , akt zgromadzonych w postępowaniu prowadzonym przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie pod sygn. akt VII/Wa 1756/17, dokumentów przekazanych z Instytutu Pamięci Narodowej, dokumentów przekazanych przez Narodowy Instytut Dziedzictwa, dokumentów przekazanych przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, akt postępowania prowadzonego przez Prokuraturę Regionalną w Warszawie Ws. ( ).

### III

**Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:**

**1. Decyzja reprivatyzacyjna została wydana z naruszeniem zasady prawdy obiektywnej, pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowych właścicieli**

Komisja ustaliła, że w ramach postępowania administracyjnego prowadzonego z wniosku dekretowego, Prezydent m.st. Warszawy naruszył przepisy postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, to jest art. 7, art. 77 § 1, art. 107 § 3 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu, poprzez nieustalenie przesłanki posiadania gruntu przez dotychczasowego właściciela lub następcę prawnego dawnego właściciela w chwili złożenia wniosku dekretowego.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli stwierdzono inne naruszenie przepisów

postępowania, jeżeli mogło ono mieć istotny wpływ na wynik sprawy, w szczególności jeżeli stroną postępowania o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej była osoba, która nie była osobą uprawnioną w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu, osobę uprawnioną reprezentował kurator ustanowiony dla osoby nieznannej 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. Stosownie do treści art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje także decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., jeśli decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

W orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że organ prowadzący postępowanie ma tak ustalić stan faktyczny sprawy, aby był on zgodny z rzeczywistością. W szczególności jest obowiązany dokonać wszechstronnej oceny okoliczności konkretnego przypadku na podstawie analizy całego materiału dowodowego, a stanowisko wyrażone w decyzji uzasadnić w sposób wymagany przez przepisy k.p.a. (vide: wyrok NSA z dnia 26 maja 1981 r., sygn. akt SA 810/81, ONSA 1981, nr 1, poz. 45). Z kolei zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 1994 r. (sygn. akt III ARN 55/94, OSNAPiUS 1995, nr 7, poz. 83): „(...) jako dowolne należy traktować ustalenia faktyczne znajdujące wprawdzie potwierdzenie w materiale dowodowym, ale niekompletnym, czy nie w pełni rozpatrzonym. Zarzut dowolności wykluczają dopiero ustalenia dokonane w całości materiału dowodowego (art. 80 k.p.a.), zgromadzonego i zbadanego w sposób wyczerpujący (art. 77 § 1 k.p.a.), a więc przy podjęciu wszystkich kroków niezbędnych dla dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego, jako warunku niezbędnego wydania decyzji o przekonującej treści (art. 7 k.p.a.)”.

Obowiązkiem organu administracji publicznej jest podjęcie działań w celu dojścia do prawdy materialnej (obiektywnej). W postępowaniu administracyjnym konieczne jest podjęcie wszelkich czynności niezbędnych do wyjaśnienia stanu faktycznego, mając na uwadze interes społeczny oraz słuszny interes obywateli (art. 7 k.p.a.), a także wyczerpujące zebranie i rozważenie materiału dowodowego (art. 77 § 1 k.p.a.). W konsekwencji organ administracji w uzasadnieniu faktycznym decyzji powinien w szczególności wskazać fakty, które uznał za udowodnione, dowody, na których się oparł, oraz przyczyny, z powodu których

innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, zaś w uzasadnieniu prawnym - wyjaśnić podstawy prawne decyzji, z przytoczeniem przepisów prawa (art. 107 § 3 k.p.a.).

Komisja, po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, stwierdziła, że Prezydent m.st. Warszawy naruszył przepisy postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, to jest art. 7 k.p.a., art. 77 § 1 k.p.a. oraz art. 107 § 1 i 3 k.p.a. Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzje reprivatyzacyjne nr \_\_\_\_\_ oraz nr \_\_\_\_\_, nie podjął wszelkich czynności niezbędnych do wyjaśnienia stanu faktycznego, w szczególności uchybił obowiązkowi zgromadzenia w sposób wyczerpujący materiału dowodowego potrzebnego do wydania decyzji reprivatyzacyjnej. W toku przedmiotowego postępowania nie została w ogóle zbadana wynikająca z treści art. 7 ust. 1 dekretu przesłanka w postaci posiadania gruntu. Jest to okoliczność mająca kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy z wniosku dekretowego. Pomimo, że zgromadzenie materiału dowodowego w sposób właściwy pozwoliłoby na przesądzenie tej kwestii, Prezydent m.st. Warszawy nie podjął żadnych czynności zmierzających do wyjaśnienia tej okoliczności. Powyższe skutkowało zaniechaniem prawidłowego ustalenia stanu faktycznego sprawy.

Zgodnie z treścią przepisu 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. Stosownie do ust. 2 wyżej przywołanego artykułu, gmina uwzględni wniosek, jeżeli korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania, a jeżeli chodzi o osoby prawne - ponadto, gdy użytkowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem w myśl planu zabudowania nie pozostaje w sprzeczności z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej.

Przepis art. 7 ust. 1 i 2 dekretu zawiera pozytywne przesłanki, które muszą wystąpić łącznie, aby wniosek dekretowy mógł rozstać rozpoznany na korzyść dotychczasowego właściciela, następców prawnych właściciela lub osób prawa jego reprezentujących. Są nimi: posiadanie gruntu w dacie złożenia wniosku, złożenie wniosku w przepisany sześciomiesięcznym terminie oraz korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela dające się pogodzić z przeznaczeniem tego gruntu według planu zabudowania (zagospodarowania przestrzennego) (por. wyrok NSA z dnia 17 stycznia 2002 r., sygn. akt I

SA 1482/00, Legalis Numer 80488; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, [www.trybunal.gov.pl](http://www.trybunal.gov.pl), OTK Seria A 2016, poz. 66; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. akt I SA/Wa 1942/09, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Zgodnie ze stanowiskiem Trybunału Konstytucyjnego, wyrażonym w wyroku z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15 „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 Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że „o pozycji wnioskodawcy decydowała treść art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego, z którego można wyczytać obowiązek gminy uwzględnienia wniosku, jeśli zachodzi wskazana w przepisie przesłanka pozytywna (posiadanie gruntu) i nie zachodzi przesłanka negatywna (sprzeczność z planem zabudowy)”, (zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, [www.trybunal.gov.pl](http://www.trybunal.gov.pl), OTK Seria A 2016, poz. 66).

Z utrwalonego orzecznictwa wynika, że jedną z przesłanek pozytywnego rozpoznania wniosku jest posiadanie gruntu w dacie złożenia wniosku. Samo posiadanie musi być rozumiane zgodnie z ówczesnymi przepisami prawa rzeczowego. Posiadaczem rzeczy - zgodnie z art. 296 § 1 dekretu dnia 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57 poz. 319, dalej: dekret - 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 (animuspossidendi rem pro alieno, animumdetendi). 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 włada, jest posiadaczem, należało ustalić corpus. „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” (tak: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 10 maja 2016 r., sygn. akt I SA/Kr 364/16).

W orzecznictwie wyrażone zostało stanowisko, że do uznania, iż wnioskodawca pozostawał w posiadaniu gruntu na dzień złożenia wniosku, wystarczającym było sprawowanie faktycznego władztwa przez byłych właścicieli. „(...) 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 z tym gruntem 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 KC” (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1971 r., sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22).

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 Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 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 rozróżnieniu posiadania zależnego i samoistnego (art. 336 k.c.) (zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, [www.trybunal.gov.pl](http://www.trybunal.gov.pl), OTK Seria A 2016, poz. 66).

Przytoczone powyżej orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego jednoznacznie wskazuje, że Trybunał 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. posiadanie w zakresie innych praw niż własność.

W doktrynie prawa oraz w judykaturze zarysował się przeważający pogląd, że posiadanie, pomimo, iż jest stanem faktycznym, mieści się w pojęciu mienia (tak. m.in. Stanisław Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2004, s. 143, oraz uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 1993 r., sygn. akt III CZP 1/3, OSNCP 1993, nr 10, poz. 170), na którą powołuje się w wyżej wymienionej pracy autor. Należy zwrócić uwagę, iż za objęciem posiadania 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 pochodził on 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 dnia 17 stycznia 2002 r.).

Analizując treść art. 7 ust. 1 i 2 dekretu wskazać należy, że 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 Bieruta (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 mu 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 (zob. prof. Ewa Łętowska w artykule „*Mechanizm działania dekretu Bieruta. Dlaczego była potrzebna przesłanka posiadania?*”, <http://konstytucyjny.pl/mechanizm-dekretu-bieruta-dlaczego-potrzebna-byla-przeslanka-posiadania>).

Prowadząc postępowanie administracyjne w przedmiocie rozpoznania wniosku dekretowego, Prezydent m.st. Warszawy był obowiązany podjąć wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy oraz do załatwienia sprawy, w tym również poczynienia ustaleń dotyczących posiadania nieruchomości na chwilę złożenia wniosku przez dawnego współwłaściciela. Komisja ustaliła, że Prezydent m.st. Warszawy, wydając zakwestionowaną decyzję, nie przeprowadził odpowiedniego postępowania dowodowego i nie zbadał istotnej dla sprawy okoliczności, czy dawny właściciel 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.

Prezydent m.st. Warszawy miał obiektywnie taką możliwość, nawet poprzez zwrócenie się do właściwych instytucji państwowych (np. Archiwum Państwowe w Warszawie) o dokumentację dotyczącą pobytu i działalności osób ubiegających się o prawo własności czasowej w chwili składania wniosków na terenie miasta Warszawy. Zaniechanie przeprowadzenia odpowiedniego postępowania dowodowego w zakresie zbadania przesłanki posiadania gruntu, w ocenie Komisji, stanowiło inne naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy.

Zarówno uzasadnienie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 października 2010 r. decyzji nr [redacted] jak i uzasadnienie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2011 r. decyzji nr [redacted] wprost wskazują, iż organ ten nie badał przesłanki posiadania gruntu przez dawnych właścicieli nieruchomości. Uzasadnienie

opisanej decyzji reprivatyzacyjnej nie spełnia zatem wymogu z art. 107 § 3 k.p.a. Wobec powyższego należało stwierdzić zaistnienie przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

W niniejszej sprawie organ nie przedstawił okoliczności, na podstawie których uznał, że wszystkie przesłanki dekretowe, umożliwiające rozpoznanie wniosku i przyznanie prawa użytkowania wieczystego, zostały spełnione.

W konsekwencji, Komisja stwierdziła naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 października 2010 r. decyzji nr . . . . . oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2011 r. decyzji nr . . . . . pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowych właścicieli lub ich następców prawnych (art. 30 ust. 1 pkt 4a w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 7 ust. 1 dekretu).

## **2. Naruszenie przepisów postępowania poprzez nieustalenie stanu faktycznego sprawy i niewykonanie wskazań organu odwoławczego zawartych w uzasadnieniu decyzji z dnia 16 listopada 2010 r.**

Komisja ustaliła, że w ramach postępowania administracyjnego prowadzonego z wniosku dekretowego, Prezydent m.st. Warszawy wydając decyzję z dnia 14 stycznia 2011 r. nr . . . . . naruszył przepisy postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, to jest art. 7, art. 77 § 1 k.p.a. poprzez niewyjaśnienie stanu faktycznego sprawy, w tym niewykonanie wskazań organu odwoławczego zawartych w uzasadnieniu decyzji z dnia 16 listopada 2010 r.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie w uzasadnieniu ww. decyzji wskazało na trzy zasadnicze kwestie wymagające ponownego wyjaśnienia przez Prezydenta m.st. Warszawy, tj.: zgromadzenie dokumentów potwierdzających, że działka nr . . . . . znajduje się w pasie drogowym, odniesienie się do stanowiska Zarządu Dróg Miejskich, co do możliwości prowadzenia inwestycji na nieruchomości znajdującej się nad Tunelem trasy W-Z, a także wyjaśnienie kwestii zbycia udziału do gruntu, ewentualnie sprzedanych lokali mieszkalnych.

Komisja stwierdza, że Prezydent m.st. Warszawy rozpoznając ponownie sprawę nie wyjaśnił okoliczności, na które wskazało Samorządowe Kolegium Odwoławcze. Przede wszystkim organ pierwszej instancji nie zgromadził dokumentacji wskazującej na położenie



Postanowienie spadkowe jest objęte domniemaniem wynikającym z przepisu art. 1025 § 2 k.c. Jest ono jednak domniemaniem prawnym wzruszalnym w trybie art. 679 k.p.c., tj. w postępowaniu o uchylenie lub zmianę postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku.

Przedwojenni właściciele nieruchomości, tj. R. . . . . T. . . . ., P. . . . . vel P. . . . . R. . . . . z domu Te. . . . ., J. . . . . T. . . . ., C. . . . . vel C. . . . . vel H. . . . . i B. . . . . z domu Te. . . . ., R. . . . . i vel R. . . . . a B. . . . . z domu T. . . . . i zgodnie z postanowieniem Sądu Grodzkiego z dnia 27 kwietnia 1948 roku znak: . . . . . zostali uznani za zmarłych z dniem 8 maja 1946 roku. Postępowanie spadkowe po ww. osobach zostało przeprowadzone dopiero w 2009 r., a zatem po upływie 63 lat (postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia z dnia 8 stycznia 2009 r. sygn. akt . . . . .). Zważywszy na powyższe okoliczności, w ocenie Komisji zachodziła konieczność zbadania możliwości dziedziczenia spadków po R. . . . . i vel Ł. . . . . i vel C. . . . . vel Ra. . . . . i T. . . . ., P. . . . . vel P. . . . . i R. . . . ., J. . . . . i T. . . . ., C. . . . . i vel C. . . . . i vel H. . . . . i B. . . . ., R. . . . . i vel R. . . . . i B. . . . . przez Skarb Państwa, jako spadków wakujących w rozumieniu przepisów art. 811-814 Kodeksu Napoleona.

Stosownie do treści art. LI ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające kodeks cywilny, do spraw spadkowych stosuje się prawo obowiązujące w chwili śmierci spadkodawcy, o ile przepisy poniższe nie stanowią inaczej. To znaczy, jeżeli spadkodawca zmarł przed 1 stycznia 1947 r., należy stosować przepisy dzielnicowego kodeksu cywilnego, wskazanego przepisami ustawy z dnia 2 sierpnia 1926 r. o prawie właściwym dla stosunków prywatnych wewnętrznych (Dz.U. z 1926 r. Nr 101 poz. 580). Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 2 sierpnia 1926 r. dla spraw spadkowych właściwe jest prawo, któremu spadkodawca podlegał osobiście w chwili śmierci, zaś w myśl art. 1 tej ustawy zdolność osobistą obywatela polskiego ocenia się według prawa, obowiązującego w miejscu jego zamieszkania. Skoro ostatnim miejscem zamieszkania ww. osób była Warszawa, wskazywałoby to na to, że do oceny praw spadkowych należy stosować obowiązujący w chwili i miejscu śmierci spadkodawcy Kodeks Napoleona. Obowiązywał on do dnia 1 stycznia 1947 r., kiedy to wszedł w życie dekret z dnia 8 października 1946 r. Prawo spadkowe (Dz.U. z 1946 r. Nr 60, poz. 328), który w art. XVIII Przepisów wprowadzających również stanowił, że w sprawach spadkowych stosuje się prawo obowiązujące w chwili śmierci spadkodawcy, o ile przepisy w nim wskazane tego nie wyłączają.

Zgodnie z art. 811 Kodeksu Napoleona, jeżeli po upływie terminów do spisania inwentarza i do namysłu, nikt się po spadek nie zgłasza, jeżeli nie ma znanego następcy lub też znani następcy zrzekli się spadku, takowy poczytuje się za wakujący.

W uchwale z dnia 18 listopada 1966 r. (sygn. III CZP 89/66, OSNC 1967/4/62) Sąd Najwyższy wskazał, że celem przepisu LIV PWKC jest likwidacja niekorzystnych z punktu widzenia gospodarczego stanów faktycznych polegających na tym, że spadki przez wiele lat nie pozostają we władaniu spadkobierców.

Według przepisów Kodeksu Napoleona, spadkobiercy służą trzy miesiące do spisania inwentarza, licząc od dnia otwarcia spadku. Służy mu nadto do namysłu względem przyjęcia lub zrzeczenia się spadku, termin czterdziestodniowy, którego bieg zaczyna się od dnia upływu trzech miesięcy, przeznaczonych na spisanie inwentarza, lub od dnia zamknięcia inwentarza, jeżeli takowy ukończony został przed upływem trzech miesięcy (art. 795 Kodeksu Napoleona).

Zgodnie z art. 789 w związku z art. 2262 Kodeksu Napoleona, możliwość przyjęcia lub zrzeczenia się spadku nieobjętego przedawnia się z upływem czasu wymaganego do najdłuższego przedawnienia praw nieruchomości, tj. w ciągu lat trzydziestu. Sam fakt, że w rzeczywistości mogłoby się okazać, że spadkobiercy ustawowi istnieli, nie wyklucza uznania spadku za bezdziedziczny. Przeciwnie, wskazane przepisy zostały ustanowione na potrzeby sytuacji, gdy spadkobiercy ustawowi nie zgłosili swoich praw (zob. uchwała SN z dnia 18 listopada 1966 r., sygn. akt III CZP 89/66). Jak zauważył Fryderyk Zoll, teoria i praktyka w okresie II Rzeczypospolitej rozumiały ten przepis w ten sposób, że dziedzic, który w ciągu trzydziestu lat nie złożył oświadczenia do spadku, tracił swe prawa do spadku (F. Zoll, Prawo Cywilne, Tom IV, Prawo rodzinne i spadkowe, wydanie Trzecie, Poznań 1933 r., str. 293).

Niesporne jest, że we wspomnianym okresie nie zostały wykonane obowiązki spadkobierców: sporządzenie spisu inwentarza. Nie został powołany kurator spadku, do czego - zgodnie z art. 812 Kodeksu Napoleona - dojść mogło wyłącznie na wniosek osób zainteresowanych.

W rozpoznawanym przypadku termin końcowy na objęcie spadku po R \_\_\_\_\_ vel Ł \_\_\_\_\_ vel C \_\_\_\_\_ vel R: \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_ i, P \_\_\_\_\_ vel P \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ z domu T \_\_\_\_\_, J \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_ i, C \_\_\_\_\_ j vel C \_\_\_\_\_ : vel H \_\_\_\_\_ : B \_\_\_\_\_ z domu T \_\_\_\_\_ i, R \_\_\_\_\_ : vel R \_\_\_\_\_ : B \_\_\_\_\_ l z domu T \_\_\_\_\_ i upłynął w 1976 roku.

W perspektywie powyższych okoliczności w badanym przypadku zaistniały istotne wątpliwości dotyczące kręgu spadkobierców po ww. osobach - przedwojennych właścicielach nieruchomości przy ul. Podwale w Warszawie.

W ocenie Komisji, wobec zaistniałych wątpliwości, co do spadkobrania po wskazanych współwłaścicielach nieruchomości, Prezydent m.st. Warszawy, pomimo dysponowania prawomocnym postanowieniem sądu o stwierdzeniu nabycia spadku, powinien

podjąć działania zmierzające do weryfikacji postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku po R. . . . vel Ł. . . . vel C. . . . vel R. . . . i T. . . . , P. . . . vel P. . . . R. . . . : domu T. . . . , J. . . . : T. . . . , C. . . . vel C. . . . : vel H. . . . : B. . . . z domu T. . . . , R. . . . vel R. . . . : B. . . . z domu T. . . . i w trybie art. 679 k.p.c. Istotą wskazanego przepisu jest dążenie do tego, aby stwierdzenie nabycia spadku było zgodne z rzeczywistym stanem prawnym.

Zainicjowanie postępowania w trybie art. 679 k.p.c. niewątpliwie przyczyniłoby się do wyjaśnienia zaistniałych wątpliwości odnośnie osób uprawnionych na podstawie dekretu, a w konsekwencji do ustalenia prawidłowego kręgu stron postępowania. W ocenie Komisji zaistniała przesłanki wskazana w art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

#### **4. Przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym - nastąpiło w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej**

Komisja ustaliła, że w rozpatrywanej sprawie wystąpiła również przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., gdyż przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej nastąpiło w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej.

Stosownie do treści art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, w szczególności jeżeli nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej.

W stosowaniu prawa administracyjnego szczególną rolę odgrywa uwzględnianie w toku postępowania interesu społecznego i interesu jednostkowego oraz ustalanie relacji między nimi w ramach ww. art. 7 k.p.a. W tym kontekście szczególną rolę pełni Komisja, która zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. jest organem administracji publicznej stojącym na straży interesu publicznego, w zakresie postępowań w przedmiocie wydania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich. W toku postępowania rozpoznawczego Komisja obowiązana jest zatem nie tylko do przywrócenia stanu zgodnego z prawem, ale także do usunięcia skutków prawnych, niedających się pogodzić z interesem społecznym. Wobec treści art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca



2017 r. na Komisji każdorazowo spoczywa obowiązek dokonania oceny przeniesienia roszczeń do nieruchomości warszawskiej przez przyzmat interesu społecznego.

Konieczne ograniczenia ustawodawca sformułował w postaci klauzul generalnych, które są zwrotami językowymi, będącymi częścią przepisu prawnego, służącymi uelastycznieniu tekstu aktu prawnego, który celowo jest niedookreślony, ma charakter oceniający oraz odsyła do kryteriów pozaprawnych. Niewątpliwie zaś zwrot „interes społeczny”, do którego odwołuje się przepis art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., należy zaliczyć do klauzul generalnych. Klauzule generalne zwykle posiadają konstrukcję złożoną z dwóch członów: określenia rodzaju wartości, ocen czy norm (jak: zasady, interes, dobro) oraz sfery rzeczywistości rzutującej na kierunek identyfikacji treści wartościowania (jak: społeczny, publiczny, jednostkowy, sprawiedliwość społeczna, słuszność, współzycie społeczne). W odniesieniu do klauzul prawa administracyjnego najczęstszym sposobem określenia wartości jest wskazanie interesu, przy czym dominującą perspektywą aksjologiczną, wiążącą się bezpośrednio z cechami regulacji administracyjnoprawnej, jest perspektywa ogólnospołeczna, publiczna i państwowa, w odniesieniu do której interesy, zasady czy względy są ustalane. Jednocześnie, dla ustalenia treści kryterium klauzuli odsyłającej nie jest najistotniejsze ustalenie znaczenia językowego pojęcia „interes” w odesłaniu do interesu społecznego. Dla treści odesłania najważniejsze jest określenie zakresu aksjologicznego, jaki może się w takim zwrocie mieścić. Istotna przy tym jest identyfikacja treści danego terminu z określonym typem wartości, w ramach którego może mieć miejsce poszukiwanie odniesień politycznych czy gospodarczych poszczególnych odesłań, gdyż decydować to może o przypisaniu danemu znaczeniu (treści klauzuli) cechy wpływu na realizację jakiejś polityki stosowania prawa administracyjnego (zob. L. Leszczyński, Interpretacyjna rola kryteriów otwartych i innych decyzji stosowania prawa, [w:] prof. dr hab. R. Hauser (red.), prof. dr hab. A. Wróbel, prof. dr hab. Z. Niewiadomski, Wykładnia w prawie administracyjnym., System Prawa Administracyjnego Tom 4., rok: 2015, wydanie: 2).

W prawie administracyjnym uwaga organów administracji może być - w ramach odesłań poprzez klauzule generalne - kierowana na kryteria moralne, polityczne oraz gospodarcze. Za kryterium gospodarcze uznać należy przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do jej wartości.

Swoboda umów nie jest równoznaczna z całkowitą dowolnością w kształtowaniu cen. Sięganie zatem do konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego, gdy roszczenia do nieruchomości warszawskiej zostały przeniesione w zamian za świadczenie rażąco

niewspółmierne do jej wartości, jest nie tylko niezbędne pod kątem dokonania oceny zgodności umowy sprzedaży praw i roszczeń z interesem społecznym, ale również z uwagi na konieczność każdorazowego podejmowania przez Komisję czynności celem ustalenia, czy zrealizowana została przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 stycznia 2003 r. „jeśli strony nadają zawieranej umowie cechę wzajemności, to mają swobodę w kształtowaniu wynikającego z niej zobowiązania o tyle tylko, o ile ich postanowienia nie podważają zasady ekwiwalentności świadczeń stron umowy wzajemnej.” (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2003 r., sygn. akt II CKN 1097/00). Ustawodawca przyjął, że okolicznością przemawiającą w sposób szczególny za uznaniem, iż przeniesienie roszczeń było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, jest przeniesienie roszczeń w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej. Natomiast eliminowanie rozstrzygnięć rażąco sprzecznych z prawem zawsze leży w interesie społecznym.

Przedmiotem analizy w niniejszej sprawie była kwestia ekwiwalentności świadczenia wynikającego z umowy sprzedaży roszczeń do nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr i nr z obrębu zgodnie z treścią art. 27 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Wymieniony przepis stanowi, że wartość nieruchomości w postępowaniu rozpoznawczym określa rzeczoznawca majątkowy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, według stanu na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej.

Zgodnie z operatami szacunkowymi z dnia 29 marca 2019 r. sporządzonymi na datę wydania decyzji reprivatyzacyjnych przez biegłą M S -Ż wartość rynkowa udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działki ewidencyjne nr i z obrębu objętego księgą wieczystą według stanu i wartości na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 1 października 2010 r. wyniosła 6.867.054 zł., natomiast udziału w prawie użytkowania wieczystego ww. nieruchomości na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 14 stycznia 2011 r. 6.952,220 zł.

Wartość rynkowa udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości na dzień 1 października 2010 r. wyniosła 2.289.018 zł, a na dzień 14 stycznia 2011 r. wyniosła 2.317.406 zł.

Jak wynika z treści aktu notarialnego z dnia 2009 r., Rep. A nr /2009, beneficjent decyzji reprivatyzacyjnych M M nabył prawa i roszczenia od spadkobierców dawnych współwłaścicieli do części nieruchomości objętej dawną

księgą hipoteczną nr [redacted] za łączną cenę 458.334,00 USD, co wg. tabeli średnich kursów walut NBP nr 110/A/NBP/2009 z dnia 8 czerwca 2009 r. daje kwotę 1.499.027,18 zł. W odniesieniu do dwóch spadkobierców powyższa umowa została rozwiązana aktem notarialnym z dnia [redacted] 2010 r. Rep. A. nr [redacted]/2010, a cena 41.767,000 USD została zwrócona M[redacted] i M[redacted] u przez sprzedających K[redacted] E[redacted] K[redacted] oraz S[redacted] H[redacted] K[redacted] R[redacted].

Zgodnie z aktem notarialnym z dnia [redacted] 2010 r. Rep. A nr [redacted]/2010 M[redacted] i M[redacted] nabył udział [redacted] wszelkich praw i roszczeń do nieruchomości dawną księgą hipoteczną nr [redacted] - za kwotę \$125.000, co wg. tabeli średnich kursów walut NBP nr 35/A/NBP/2010 z dnia 19 lutego 2010 r. daje kwotę 370.725,00 zł.

Zestawienie powyższych wartości oznacza, że M[redacted] i M[redacted] nabył prawa i roszczenia do udziału wynoszącego [redacted] części nieruchomości za około 20% realnej wartości nieruchomości, a do udziału wynoszącego [redacted] części za około 16 % realnej wartości nieruchomości.

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 17 lipca 2015 r. (sygn. I ACa 1958/14): „rażąca różnica pomiędzy świadczeniami stron to taka, która powoduje rażące naruszenie ekwiwalentności świadczeń w znaczeniu obiektywnym i która w sposób oczywisty odbiega od dopuszczalnej w obrocie nierównowagi świadczeń. Wymóg istnienia obiektywnej dysproporcji wartości świadczeń oznacza, że nie będzie miało znaczenia mniemanie strony co do owej wartości”.

W konsekwencji należy stwierdzić, że przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemnie rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej. Została zatem spełniona przesłanka przewidziana w art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Dodatkowo, wskazać w tym miejscu należy, że przy umowie sprzedaży roszczeń z dnia [redacted] 2009 r. obie strony umowy reprezentował M[redacted] A[redacted] M[redacted] i stawający jednocześnie jako kupujący i sprzedający. W treści aktu notarialnego Rep. A nr [redacted]/2009 wskazano, że sprzedający M[redacted] A[redacted] M[redacted] działał w imieniu i na rzecz K[redacted] B[redacted], Y[redacted] i R[redacted], S[redacted] R[redacted], E[redacted] i C[redacted], K[redacted] E[redacted] K[redacted], S[redacted] H[redacted] i K[redacted] de R[redacted] na podstawie udzielnych mu pełnomocnictw. W aktach sprawy nie ma ww. pełnomocnictw, a zatem nie jest możliwe zweryfikowanie ich treści pod kątem wyłączenia art. 108 Kodeksu cywilnego, wykluczającego możliwość działania przez pełnomocnika z samym sobą.

## 5. Skutki prawne wywołane przez decyzję reprivatyzacyjną

Zgodnie z treścią art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, stwierdza wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie może jej uchylić.

W ocenie Komisji decyzja reprivatyzacyjna z dnia 1 października 2010 r., nr ..... oraz decyzja reprivatyzacyjna z dnia 14 stycznia 2011 r. nr ..... wywołały nieodwracalne skutki prawne w całości.

Zgodnie z ww. przepisem 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 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2017 r. poz. 624).

Wskazana definicja zawiera w sobie dwa elementy, z których jeden konstytuuje zasadę, a drugi wyjątek od niej. Pierwszy określa czynność prawną w postaci przeniesienia własności lub użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, która co do zasady przesądza o nieodwracalności skutków prawnych. Drugi natomiast statuuje wyjątki od wymienionej zasady. Analiza treści wskazanego przepisu prowadzi do wniosku, że nie można przyjąć istnienia nieodwracalności skutków prawnych, jeśli nabywca nabył rzecz nieodpłatnie albo nabycie nastąpiło w złej wierze.

Pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” w płaszczyźnie prawa administracyjnego odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprivatyzacyjnej), w których brak jest możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej, będącej następstwem decyzji administracyjnej, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego (B. Adamiak, Głosa do uchwały SN z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993, nr 5, poz. 104, P. Przybysz, Kodeks postępowania administracyjnego, Warszawa 2017). Funkcjonuje ono na gruncie art. 156 k.p.a. i stanowi przesłankę negatywną, która wyłącza stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej, pomimo istnienia wad kwalifikowanych określonych w art. 156 § 1, 3, 4, 7 k.p.a. Nieodwracalność skutków prawnych wynika z następczej w stosunku do uprzedniej decyzji administracyjnej czynności prawnej, nie dotyczy natomiast skutków wynikających z samego faktu wydania decyzji (M. Wincenciak, O tzw. „nieodwracalnych skutkach prawnych” decyzji administracyjnej (w:) Kodyfikacja

Postępowania Administracyjnego. Na 50-lecie kpa, red. J. Niczyporuk, Lublin 2010, s. 901-902).

Komisja nie kwestionuje, że w przedmiotowej sprawie w konsekwencji wydania decyzji reprivatyzacyjnych doszło do zbycia przez beneficjenta decyzji M: [redacted] nieruchomości położonej u zbiegu ulic [redacted], Miódowej i [redacted] składającej się z działki nr [redacted] z obrębu [redacted] oraz z działki nr [redacted] z obrębu [redacted] na rzecz S [redacted] I [redacted] sp. z o.o. w [redacted].

Wskazana okoliczność wyczerpuje dyspozycję części pierwszej definicji pojęcia „nieodwracalnych skutków prawnych”, wynikającej z art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Uznając za przesądzoną w ww. części kwestię zmiany w sferze prawa własności należało w dalszej kolejności rozważyć przesłanki negatywne przyjęcia nieodwracalności skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnej, w pierwszej kolejności istnienie po stronie nabywcy złej wiary.

Przesłanka „nabywcy działającego w złej wierze”, do której odwołuje się ustawodawca w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. definiując pojęcie „nieodwracalnych skutków prawnych”, nie odwołuje się do definicji zawartej w art. 6 ust. 2 u.k.w.h., ponieważ ustawa zawiera własną definicję „złej wiary”, która wpisuje się w systemowe ujęcie wskazanej przesłanki.

W myśl art. 41 a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., 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. 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.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że bezpośrednim nabywcą od beneficjenta decyzji była S [redacted] I [redacted] sp. z o.o. z siedzibą w [redacted].

Dowodzenie złej wiary po stronie podmiotu nie będącego 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 (tak 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.).



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;

6) rozpoznaje wniosek, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

Jak wskazano powyżej, Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzję o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego, pomijając zupełnie, czy w sprawie została spełniona przesłanka posiadania nieruchomości, warunkująca pozytywne rozpatrzenie wniosku dekretowego. W przypadku decyzji z dnia 14 stycznia 2011 r. Prezydent m.st. Warszawy nie wykonał ponadto wskazań Samorządowego Kolegium Odwoławczego zawartych w uzasadnieniu decyzji z dnia 16 listopada 2010 r. i nie ustalił prawidłowego stanu faktycznego sprawy. Prezydent pominął również całkowicie fakt, że pięciu współwłaścicieli nieruchomości zmarło w 1946 roku, a postępowanie spadkowe po tych osobach zostało przeprowadzone dopiero w 2009 r. W ocenie Komisji, Prezydent m.st. Warszawy powinien zbadać w tych okolicznościach, możliwości dziedziczenia spadków przez Skarb Państwa, jako spadków wakujących w rozumieniu przepisów art. 811-814 Kodeksu Napoleona.

Ponadto, jak ustaliła Komisja przeniesienie roszczeń do nieruchomości nastąpiło w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości. Ze względu na wystąpienie nieodwracalnych skutków prawnych, Komisja była jednak zobligowana do stwierdzenia wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 października 2010 r. nr [ ] oraz z dnia 14 stycznia 2011 r. nr [ ] z naruszeniem prawa.

## **7. Obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia**

Zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 ustawy, Komisja może nałożyć obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia na osobę, na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną; 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. W myśl art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zakres zwrotu równowartości nienależnego świadczenia określa Komisja. Natomiast równowartość świadczenia nienależnego obejmuje między innymi wartość korzyści uzyskanych przez te osoby z powodu

rozporządzenia w zamian nieruchomości warszawskiej lub jej części, w szczególności cenę. Zgodnie zaś z ust. 3 przytoczonego przepisu, w zależności od okoliczności sprawy, w szczególności stopnia przyczynienia się przez osobę, o której mowa w ust. 1, do wydania decyzji reprivatyzacyjnej, Komisja może nałożyć obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w wysokości niższej niż wynikająca z ust. 2. Jeżeli przemawia za tym ważny interes społeczny lub uzasadniony interes obywatela, Komisja może odstąpić od nałożenia w decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1, obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia (art. 31 ust. 4 ustawy z 9 marca 2017 r.).

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

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

Obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia przewidziany w art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., choć wykazuje podobieństwo do rozwiązań przyjętych w kodeksie cywilnym, stanowi jednak regulację o charakterze autonomicznym, dostosowaną do potrzeb postępowania przed Komisją. Przepis art. 31 ust. 1 jest samodzielną podstawą prawną nałożenia obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia. Świadczy o tym w szczególności użycie przez ustawodawcę zwrotu „równowartość” nienależnego świadczenia i brak bezpośredniego odwołania do stosowania przepisów k.c. Konkretyzacja obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia (nie zaś samego świadczenia) następuje poprzez określenie w decyzji administracyjnej, po pierwsze, podmiotu zobowiązanego do zwrotu oraz, po drugie, wysokości stanowiącej równowartość nienależnego świad-



czenia. Podstawą nałożenia obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia jest wydanie przez Komisję decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Jak wykazała Komisja w przedstawionych powyżej rozważaniach, w sprawie zaistniały przesłanki wskazane w art. 30 ust. 1 pkt 4a, 4b oraz 5 ustawy, które prowadzić powinny do uchylecia kontrolowanych decyzji. Z uwagi jednak na wystąpienie w sprawie nieodwracalnych skutków prawnych, Komisja była zobligowana stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 października 2010 r. oraz z dnia 14 stycznia 2011 r. z naruszeniem prawa.

Mając na względzie wagę stwierdzonych nieprawidłowości oraz cel ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja zdecydowała o nałożeniu obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia na beneficjenta decyzji M [imię] M [nazwisko] w wysokości **10.227.132,48 zł**. W przedmiotowej sprawie Komisja stwierdziła, że zachodzą uzasadnione wątpliwości co do tego, czy spadek po 5 współwłaścicielach nieruchomości tj. R [imię] vel Ł [imię] vel C [imię] vel R [imię] T [imię], P [imię] vel P [imię] R [imię], J [imię] T [imię], C [imię] vel C [imię] vel H [imię] B [imię], R [imię] vel R [imię] B [imię] nabyły osoby wskazane w treści postanowienia spadkowego z dnia 8 stycznia 2009 r. sygn. [numer]. Komisja stwierdziła również, że M [imię] M [nazwisko] nabył roszczenia do nieruchomości za cenę rażąco niewspółmierną do jej wartości oraz, że w przypadku decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2011 r. nie zostały wykonane wskazania organu odwoławczego zawarte w decyzji z dnia 16 listopada 2010 r.

Komisja nie kwestionuje prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia z dnia 8 stycznia 2009 r. sygn. akt [numer] o stwierdzeniu nabycia spadku po przedwojennych współwłaścicielach nieruchomości. Komisja nie podważa także aktów notarialnych umowy nabycia roszczeń do nieruchomości przez M [imię] M [nazwisko].

Nie ulega jednak wątpliwości Komisji, że decyzje reprzywatyzyjne wydane na rzecz M [imię] M [nazwisko] są wadliwe i wypełniają przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 4a, 4b oraz 5 ustawy. Są to samodzielne podstawy do wydania przez Komisję decyzji o stwierdzeniu wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z naruszeniem prawa.

Wydanie decyzji zwrotowych obejmujących nieruchomości oznaczoną dawnym wykazem numeru hip. [numer] na rzecz M [imię] M [nazwisko] było co najmniej przedwczesne. Świadczy o tym już choćby fakt braku zbadania przesłanki posiadania nieruchomości oraz braku weryfikacji postanowień spadkowych w sytuacji, gdy zachodziły poważne wątpliwości co do prawidłowości ustalonego w nich kręgu spadkobierców. W

konsekwencji powyższych naruszeń M M. uzyskał prawa do całej nieruchomości położonej przy ul. Senatorskiej, Miodowej i Podwale (obejmującej działki nr oraz nr ).

Podkreślić należy, że Komisja jest organem nadzoru, erygowanym w celu przywrócenia ochrony interesu społecznego poprzez usunięcie naruszeń prawa, które wystąpiły zarówno w trakcie jak i po wydaniu decyzji w oparciu o przepisy dekretu z dnia 26 października 1945 r. (vide art. 3 ustawy).

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 względu, mając na uwadze ratio legis przyświecające ustawodawcy, Komisja uznała za konieczne nałożenie obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia na M M

Ustalając wysokość nienależnego świadczenia podlegającego zwrotowi Komisja przyjęła, że równowartość nienależnego świadczenia, które M M. uzyskał na skutek wydania decyzji reprivatyzacyjnych z naruszeniem prawa, stanowi kwota **227.132,48 zł** złotych.

Ustalając wysokość równowartości nienależnego świadczenia podlegającego zwrotowi, Komisja uwzględniła również cenę zapłaconą przez M M. a roszczenia do nieruchomości zgodnie z treścią aktów notarialnych:

Jak wynika z treści aktu notarialnego z dnia 2009 r. Rep. A. /2009 M , Ma i nabył prawa i roszczenia do części nieruchomości za łączną cenę 458.334 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. Umowa ta, w części dotyczącej sprzedaży na rzecz M M. przez K E K oraz S H. K de R ich udziałów w prawach i roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości została rozwiązana na mocy aktu notarialnego z dnia 2010 r. Rep. A. /2010. Zgodnie z postanowieniami tego aktu cała cena w kwocie 41.767,00 USD - według tabeli średnich kursów NBP nr 21/A/NBP/2010 z dnia 1 lutego 2010 r. stanowi to kwotę 120.234,66 zł - została zwrócona M M. przez K E K oraz S H K de R . Następnie aktem notarialnym z dnia 2010 r. Rep. A nr /2010 M M nabył wszelkich praw i roszczeń do

nieruchomości 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.

Z powyższego wynika, że M. M. zapłacił za prawa i roszczenia do nieruchomości objętej dawną księgą hipoteczną nr cenę w kwocie 1.749.517,52 zł. Kwota jaką zapłacił za budynek, zgodnie z treścią aktu notarialnego z dnia 2011 r. Rep. A. 2011 wyniosła 2.891.000 zł.

Jak wynika z treści aktu notarialnego z dnia 2013 r. Rep. A. /13 M. M. sprzedał nieruchomość spółce S. I. za cenę w kwocie 14.867.650 zł. Po odjęciu od kwoty uzyskanej ze sprzedaży, kwoty poniesionej na nabycie roszczeń do nieruchomości (oraz kwoty zapłaconej za budynek), wartość korzyści uzyskanych przez M. M. wyniosła 10. 227.132,48 zł.

## 8. Strony postępowania

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

Na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 28 k.p.a. stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Zgodnie z treścią art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja o wszczęciu postępowania rozpoznawczego zawiadamia m.st. Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest m.st. Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy.

Ponadto za strony postępowania uznano beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnych tj. M. M., obecnego właściciela nieruchomości S. I. sp. z o.o., Województwo Mazowieckie – właściciela drogi znajdującej się na działce nr oraz S.A - wierzyciela hipotecznego właściciela nieruchomości.

## 9. Stanowiska stron postępowania

Pismem z dnia 19 września 2019 r. stanowisko w sprawie przedstawiła strona postępowania S [redacted] sp. z o.o. z siedzibą w [redacted].

Spółka wskazała, że w jej ocenie w sprawie nie zaistniała żadna z okoliczności wskazanych w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2019 r., która przemawiałaby za uchyleniem lub stwierdzeniem nieważności decyzji reprivatyzacyjnych. Równocześnie Spółka wskazała, że w sprawie wystąpiły nieodwracalne skutki prawne, bowiem prawo własności nieruchomości zostało przeniesione odpłatnie na podstawie umowy sprzedaży przez M [redacted] M [redacted] na rzecz spółki S [redacted] I [redacted].

W piśmie omówiono szczegółowo przesłanki wskazane w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zaznaczając, że żadna z nich nie występuje w przedmiotowej sprawie. W odniesieniu do wystąpienia w sprawie nieodwracalnych skutków prawnych przywołano orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego, m.in. wyrok I OSK 1585/12 z dnia 23 stycznia 2014 r. oraz I SA 1226/96 z dnia 22 stycznia 1998 r. Podkreślono, że nabywając nieruchomość spółka działała w dobrej wierze. Prawa do nieruchomości zostały zakupione od dzieci i wnuków spadkobierców przedwojennych właścicieli. W sprawie nie występowali kuratorzy. W dniu wejścia w życie dekretu wszyscy uprawnieni do złożenia wniosków posiadali obywatelstwo polskie. Ponadto całość procedury reprivatyzacyjnej była przedmiotem due dilligence przeprowadzonego przez renomowaną, międzynarodową kancelarię prawną, na zlecenie banku finansującego inwestycję.

Komisja podziela stanowisko spółki, co do wystąpienia w sprawie nieodwracalnych skutków prawnych. Jednocześnie Komisja stwierdza, że wbrew twierdzeniom spółki zaprezentowanym w powyższym piśmie, w sprawie wystąpiły przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 4a, 4b oraz 5 ustawy.

W toku kontrolowanego postępowania nie została zbadana wynikająca z treści art. 7 ust. 1 dekretu, przesłanka w postaci posiadania gruntu. Prezydent m.st. Warszawy nie podjął żadnych czynności zmierzających do wyjaśnienia tej kwestii. Powyższe skutkowało zaniechaniem prawidłowego ustalenia stanu faktycznego sprawy. Komisja stwierdziła także, że Prezydent m.st. Warszawy wydając decyzję z dnia 14 stycznia 2011 r., nie wykonał zaleceń zawartych w decyzji organu odwoławczego i nie ustalił prawidłowego stanu faktycznego sprawy, w szczególności nie zgromadził dokumentacji z której wynikałoby, czy działka nr [redacted] leży w pasie drogowym.

W sprawie zachodzą także istotne wątpliwości, co do spadkobrania po współwłaścicielach nieruchomości uznanych za zmarłych w 1946 roku. Jak już wskazano powyżej, w ocenie Komisji zachodziła konieczność zbadania możliwości dziedziczenia spadków po współwłaścicielach nieruchomości przez Skarb Państwa, jako spadków wakujących w rozumieniu przepisów art. 811-814 Kodeksu Napoleona.

Komisja stwierdziła także, że przeniesienie roszczeń do nieruchomości nastąpiło w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości. Bazując na wycenie nieruchomości sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, Komisja stwierdziła, że beneficjent decyzji reprivatyzacyjnych nabył roszczenia do nieruchomości za około 10 % jej realnej wartości.

## **10. Konkluzja**

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4a, 4b i 5 w związku z art. 2 pkt 4 oraz art. 31 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., orzeczono jak na wstępie.

**Przewodniczący Komisji**

**Sebastian Kaleta**



### **Pouczenie:**

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 p.p.s.a., art. 53 § 1 p.p.s.a oraz art. 54 § 1 p.p.s.a). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).
2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 221 poz. 2193, z późn. zm.).
3. W myśl zaś art. 243 § 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane – na jej wniosek – prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy powinien zawierać oświadczenie strony obejmujące dokładne dane o stanie majątkowym i dochodach, a jeżeli wniosek składa osoba fizyczna, ponadto dokładne dane o stanie rodzinnym oraz oświadczenie strony o niezatrudnieniu lub niepozostawaniu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.
4. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. z późn. zm. w zw. z art. 49 § 1 k.p.a. Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjno-biurową Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.
5. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa z późn. zm. strony mogą być zawiadamiane o wszczęciu postępowania, decyzjach i innych czynnościach Komisji poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie albo doręczenie uważa się za dokonane po upływie 7 dni od dnia publicznego ogłoszenia.
6. Kwotę należności na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy, o której mowa w pkt 3 niniejszej decyzji, należy uiścić na rachunek bankowy Miasta Stołecznego Warszawy nr 23 1030 1508 0000 0005 5000 1004 w terminie 7 dni od daty doręczenia odpisu decyzji. W tytule przelewu

należy wskazać datę i nr niniejszej decyzji oraz oznaczyć osobę zobowiązaną do wpłaty. W przypadku niewykonania obowiązku we wskazanym terminie zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne przewidziane dla egzekucji administracyjnej obowiązków o charakterze pieniężnym, na podstawie art. 26 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2019 r., poz. 1438). W przypadku skierowania sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego powstaje obowiązek uiszczenia kosztów egzekucyjnych, które zaspokajane są w pierwszej kolejności. Koszty podlegają ściąganiu w trybie egzekucji administracyjnej należności pieniężnych.

