



Warszawa, 27 października 2021 r.

Sygn. akt KR III R 58/19

DECYZJA nr KR III R 58/19

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Sebastian Kaleta

Członkowie Komisji:

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

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2021 r. na posiedzeniu niejawnym

sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 22 stycznia 2008 r., nr 38/GK/DW/2008, dotyczącej nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Berezyńskiej 8, stanowiących działki ewidencyjne nr i nr , z obrębu , dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach oraz

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy reprezentowanego przez Prezydenta m.st. Warszawy, A G , K G , G K , S

B , I M D ,

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4a, 4b i 5 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 2021 r. poz. 795; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.),

o r z e k a :

uchylić w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 22 stycznia 2008 r., nr 38/GK/DW/2008 i przekazać sprawę Prezydentowi m.st. Warszawy do ponownego rozpatrzenia.

UZASADNIENIE

I.

Przebieg postępowania administracyjnego przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich

Postanowieniem z dnia 17 grudnia 2019 r. Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. KR III R 58/19 w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 22 stycznia 2008 r. nr 38/GK/DW/2008 odnoszącej się do nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Berezyńskiej 8, stanowiących działki ewidencyjne nr i nr z obrębu , dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach , oraz

Postanowieniem Komisji z dnia 17 grudnia 2019 r. na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zawiadomiono właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Berezyńskiej 8.

W dniu 17 grudnia 2019 r. dokonano zawiadomienia stron o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. KR III R 58/19.

Postanowieniem z dnia 17 grudnia 2019 r., Komisja zwróciła się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 22 stycznia 2008 r. nr 38/GK/DW/2008.

Powyższe postanowienia i zawiadomienie zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 grudnia 2019 r.

Postanowieniem z dnia 17 grudnia 2019 r. Komisja, na podstawie art. 23 ust. 1 i 2 oraz art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zabezpieczyła postępowanie rozpoznawcze przed Komisją w sprawie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 22 stycznia 2008 r. nr 38/GK/DW/2008, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Berezyńskiej 8, opisanej w ewidencji gruntów jako działka ewid. nr , poprzez nakazanie wpisu w księdze wieczystej nr prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu

rozpoznawczym przed Komisją oraz poprzez ustanowienie zakazu zbywania lub obciążania tej nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 17 grudnia 2019 r. Komisja, działając na podstawie art. 23 ust. 1 i 2 oraz art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zabezpieczyła postępowanie rozpoznawcze przed Komisją w sprawie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 22 stycznia 2008 r. nr 38/GK/DW/2008, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Berezyńskiej 8, opisanej w ewidencji gruntów jako działka ewid. nr [redacted], poprzez nakazanie wpisu w księdze wieczystej nr [redacted] prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich do udziału wynoszącego 0,6413 części oraz poprzez ustanowienie zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr [redacted] - do udziału wynoszącego 0,6413 części, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [redacted].

Postanowienia zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 20 grudnia 2019 r.

Pismami z dnia 17 grudnia 2019 r. zawiadomiono Prezydenta m.st. Warszawy oraz samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie o wszczęciu postępowania rozpoznawczego przez Komisję, w trybie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Berezyńskiej 8.

Postanowieniem z dnia 11 lutego 2020 r. Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Berezyńskiej 8, stanowiących działki ewidencyjne nr [redacted] i nr [redacted] z obrębu [redacted], dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste KW o numerach [redacted] i [redacted], hip. [redacted], według stanu na dzień 22 stycznia 2008 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 38/GK/DW/2008) - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Postanowienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 13 lutego 2020 r.

W dniu 13 sierpnia 2021 r. zawiadomiono dodatkowo stroną o wszczęciu postępowania rozpoznawczego przez Komisję, w trybie art. 16 ust. 2, ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Berezyńskiej 8.

Zawiadomienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 17 sierpnia 2021 r.

Zawiadomieniem z dnia 30 sierpnia 2021 r. poinformowano strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Jednocześnie pouczone strony, że przedmiotowe zawiadomienie uznaje się za doręczone po upływie 7 dni od dnia ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie to zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 30 sierpnia 2021 r.

W dniu 13 września 2021 r. Społeczna Rada przy Komisji przedstawiła opinię dotyczącą decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 22 stycznia 2008 r. nr 38/GK/DW/2008, wnosząc o stwierdzenie jej nieważności. W ocenie Społecznej Rady, Prezydent m.st. Warszawy nie wyjaśnił wszystkich istotnych okoliczności w sprawie i wydał decyzję z rażącym naruszeniem prawa, gdyż nie zbadał przesłanki posiadania nieruchomości. Ponadto Społeczna Rada podniosła, że wydanie decyzji doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.

Zawiadomieniem z dnia 21 września 2021 r. poinformowano strony o przedłużeniu postępowania rozpoznawczego do 16 listopada 2021 r. w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 22 stycznia 2008 r., nr 38/GK/DW/2008, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Berezyńskiej 8 z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 22 września 2021 r.

Zawiadomieniem z dnia 13 października 2021 r. ponownie poinformowano strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Jednocześnie pouczone strony, że przedmiotowe zawiadomienie uznaje się za doręczone po upływie 7 dni od dnia ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 13 października 2021 r.

II.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości

Nieruchomości położone w Warszawie przy ul. Berezyńskiej 8, dawniej oznaczone były jako „...” – Obecnie stanowią działki ewidencyjne nr ... i nr ... z obrębu ..., dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste KW o numerach ... oraz ... (dawne oznaczenie hipoteczne – „...” – Nr rej. hip. ...).

Działka nr ... jest działką o powierzchni 476 m², zabudowaną budynkiem garażowym, natomiast działka nr ... jest działką o powierzchni 190 m², zabudowaną trzykondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z trzema wyodrębnionymi lokalami nr ..., i ..., stanowiącymi odrębną własność.

Budynek mieszkalny został wybudowany w 1934 r. Zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy nr 2998/2012 z dnia 24 lipca 2012 r. budynek został ujęty w gminnej ewidencji zabytków m.st. Warszawy pod nr PPD06030. Ponadto działka, na której jest posadowiony, znajduje się w granicach obszaru strefy ochrony konserwatorskiej „Saska Kępa” ujętej w gminnej ewidencji zabytków pod nr PPD06278.

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Saska Kępa – teren ten położony jest w strefie przeznaczonej pod mieszkalnictwo, oznaczonej symbolem 7-KZ1-M – strefa ochrony prawnej Służb Ochrony Zabytków na podstawie uchwały Rady m.st. Warszawy z dnia 19 października 2006 r. Nr LXXXIII/2764/2006 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Saskiej Kępy.

2. Pierwotni właściciele nieruchomości i ich następcy prawni

Zgodnie z zaświadczeniem Sądu Grodzkiego w Warszawie Oddział Ksiąg Wieczystych z dnia 26 października 1948 r. Nr 2883/48 tytuł własności nieruchomości warszawskiej położonej w Warszawie przy ul. Berezyńskiej 8 uregulowany był jawnym wpisem na imię Z ... M ... W ... w 3/4 części i Z ... J ... W ... w 1/4 części.

Na podstawie umowy z dnia 31 października 1952 r., zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem E. M., rep. nr Z. W. i Z. J. B. dokonały sprzedaży wszystkich praw i roszczeń do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Berezyńskiej pod numerem porządkowym 8 i posadowionego na niej dwupiętrowego domu murowanego na rzecz J. R. za cenę 69.500 zł.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 22 marca 1995 r. w sprawie o sygn. akt stwierdzono, że spadek po J. R. zmarłej w dniu 21 czerwca 1982 r. w Warszawie na podstawie testamentu własnoręcznego z dnia 15 czerwca 1982 r. otwartego i ogłoszonego w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, Wydział II Cywilny w dniu 22 marca 1995 r. nabyła siostra J. R. w całości.

3. Postępowanie na podstawie wniosku dekretowego

Nieruchomość położona przy ul. Berezyńskiej 8 była objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279; dalej: dekret).

Z dniem 21 listopada 1945 r., to jest z dniem wejścia w życie dekretu, grunty nieruchomości warszawskich, w tym grunt przedmiotowej nieruchomości, na podstawie art. 1 dekretu przeszły na własność Gminy m.st. Warszawy, a od dnia 13 kwietnia 1950 r., tj. z chwilą likwidacji gmin, na własność Skarbu Państwa.

Objęcie przedmiotowego gruntu w posiadanie przez Gminę nastąpiło w dniu 11 kwietnia 1949 r., tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 5 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy.

W dniu 28 czerwca 1949 r. wniosek o przyznanie prawa własności czasowej w trybie art. 7 dekretu został złożony przez dawne właścicielki hipoteczne Z. W. oraz Z. B.

Decyzją z dnia 27 kwietnia 1968 r., Nr: GKM-V/B/104/68/JB Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawy odmówiło przyznania Z. M. W. i Z. J. Woyczyńskiej prawa własności czasowej nieruchomości położonej przy ul. Berezyńskiej 8.

Decyzją Prezydium Rady Narodowej z dnia 30 maja 1968 r., Nr GKM/VI/25/296/68 na podstawie art. 2,4 i 10 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 32, poz. 159) oraz przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 31 maja 1962 r. w sprawie przekazywania terenów w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 35, poz. 159)

postanowiono przekazać Zarządowi Budynków Mieszkalnych Warszawa Praga-Południe w użytkowanie nieruchomości położoną w Warszawie przy ul. Berezyńskiej 8.

Decyzją Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 29 października 1993 r., nr PO-GK.III.053K-R-1980/92 na podstawie art. 156 § 1 pkt 1 i 4 i art. 157 § 1 i 2 oraz art. 158 § 1 k.p.a. stwierdzono nieważność decyzji Prezydium Rady Narodowej z dnia 27 kwietnia 1968 r., nr: GKM-V/B/104/68/JB z uwagi na to, że została wydana bez podstawy prawnej i z rażącym naruszeniem art. 7 ust. 2 dekretu, bowiem w prowadzonym postępowaniu nie uczestniczyła J R – nabywczynie nieruchomości od dawnych właścicieli hipotecznych. Nie podjęto żadnych czynności, aby ustalić osobę właściciela i jego adres ani też – mimo obowiązku wynikającego z art. 13 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 marca 1928 r. o postępowaniu administracyjnym – nie wystąpiono do sądu z wnioskiem o wyznaczenie zastępcy osoby nieobecnej. W konsekwencji skierowano decyzję do osób niebędących w tej sprawie stronami.

4. Komunalizacja działek przy ul. Berezyńskiej 8

Decyzją Wojewody Warszawskiego z dnia 10 września 1991 r., nr 10405 na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 i Nr 43, poz. 253) w zw. z art. 5 ust. 1 tej ustawy stwierdzono nabycie przez Gminę Dzielnice Praga Południe w Warszawie z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Berezyńskiej 8 oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Praga Południe obręb ewidencyjny nr działki ewidencyjnej uregulowanej w księdze wieczystej Nr .

Postanowieniem Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie z dnia 17 lipca 1995 r., sygn. G.2.4/7224/2529/94/95 na podstawie art. 145 § 1 pkt 8, art. 149 § 1 i art. 150 § 1 k.p.a. wznowiono postępowanie w sprawie zakończonej decyzją ostateczną Wojewody Warszawskiego z dnia 10 sierpnia 1991 r., nr 10405 dotyczącą stwierdzenia nabycia z mocy prawa przez Dzielnicę Gminę Warszawa Praga Południe własności zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Berezyńskiej 8 stanowiącej działkę ewidencyjną o powierzchni 190 m² z obrębem z zabudową budynkiem mieszkalnym z wyłączeniem 3 lokali.

Na podstawie decyzji Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie z dnia 7 września 1995 r., nr 47097 na podstawie art. 145 § 1 pkt 8 i art. 151 § 1 k.p.a. po wznowieniu postępowania

objętego postanowieniem z dnia 17 lipca 1995 r., nr G.2.4/7224/2559/94/95 uchylono decyzję nr 19405 z dnia 10 września 1991 r. dotyczącą stwierdzenia nabycia z mocy prawa przez Dzielnicę Gminę Warszawa Praga-Południe własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Berezyńskiej 8 stanowiącej działkę ewidencyjną nr [] z obrębu [] o pow. 190 m² z zabudową budynkiem mieszkalnym z wyłączeniem 3 lokali oraz na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 i Nr 43, poz. 253) w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy stwierdzono nabycie przez Dzielnicę Gmina Warszawa Praga-Południe z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r., nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Berezyńskiej 8 oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Praga Południe obręb ewidencyjny [] nr działki ewidencyjnej [] o powierzchni 190 m² uregulowanej w księdze wieczystej nr [] .

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 25 marca 1994 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 48, poz. 195) grunt przedmiotowej nieruchomości stał się własnością Gminy Warszawa-Centrum. Obecnie na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 41, poz. 361 z późn. zm.), przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Miasta Stołecznego Warszawy.

5. Sprzedaż lokali przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnych

Na podstawie umowy z dnia 20 listopada 1980 r., w formie aktu notarialnego Rep. nr [] dokonano sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [] w budynku położonym w Warszawie przy ul. Berezyńskiej 8 pomiędzy Urzędem Dzielnicowym Warszawa Praga-Południe, a E [] W [] R [] i jego żoną J [] H [] R [] , którzy powyższy lokal kupili za cenę 81.358 zł i wyrazili zgodę na oddanie w użytkowanie wieczyste udziału wynoszącego 0,1136 działki ewidencyjnej o nr [] z obrębu [] , na której znajduje się budynek, do dnia 20 listopada 2079 r.

Na podstawie umowy z dnia 27 listopada 1980 r., w formie aktu notarialnego Rep. nr [] dokonano sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [] w budynku położonym w Warszawie przy ul. Berezyńskiej 8 pomiędzy Urzędem Dzielnicowym Warszawa Praga-Południe, a H [] C [] L [] i jego żoną A [] J [] L [] , którzy powyższy lokal kupili za cenę 97.000 zł i wyrazili zgodę na oddanie w użytkowanie wieczyste udziału wynoszącego 0,1356 części działki ewidencyjnej nr [] z obrębu [] , na której znajduje się budynek, do dnia 27 listopada 2079 r.

Na podstawie umowy z dnia 19 stycznia 1984 r., w formie aktu notarialnego Rep. nr _____ dokonano sprzedaży lokalu mieszkalnego nr _____ w budynku położonym w Warszawie przy ul. Berezyńskiej 8 pomiędzy Urzędem Dzielnicowym Warszawa Praga-Południe, a R _____ K _____ i jego żoną K _____ K _____, którzy powyższy lokal kupili za cenę 81.358 zł i wyrazili zgodę na oddanie w użytkowanie wieczyste udziału wynoszącego 0,1136 części działki ewidencyjnej o nr _____ z obrębu _____, na której znajduje się budynek, do dnia 19 stycznia 2083 r.

6. Decyzja reprivatyzacyjna Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 21 lutego 2000 r. nr 40/2000

Decyzją z dnia 21 lutego 2000 r. nr 40/2000 Prezydent m.st. Warszawy orzekł o ustanowieniu użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,6413 części w gruncie oznaczonego jako działka ewidencyjna nr _____ oraz do gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr _____ przy ul. Berezyńskiej 8 na rzecz J _____ R _____. Jednocześnie Prezydent m.st. Warszawy odmówił J _____ R _____ ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do udziału wynoszącego 0,3587 części w gruncie oznaczonym jako działka ewidencyjna nr _____.

Decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 13 marca 2001 r., sygn. KOC/771/Go/00 na podstawie art. 138 § 2 k.p.a. uchylono zaskarżoną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 21 lutego 2000 r., nr 40/2000 i przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji, ze względu na to, że Prezydent m.st. Warszawy nie był w świetle obowiązujących przepisów organem upoważnionym do stanowienia przepisów prawa, będących podstawą do określania wysokości czynszu symbolicznego oraz do określenia warunków dotyczących umowy użytkowania wieczystego.

7. Sprzedaż roszczeń na podstawie umowy z dnia 9 stycznia 2003 r.

Umową z dnia 9 stycznia 2003 r., zawartą w formie aktu notarialnego rep. nr _____, sporządzoną przez notariusza K _____ M _____ S _____ -D _____ - notariusza w Warszawie dokonano sprzedaży należących do J _____ R _____ praw do własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość z wyłączeniem lokali nr _____, i _____ oraz praw i roszczeń do ustanowienia użytkowania wieczystego działek gruntu nr _____ z obrębu _____ o powierzchni 190 m² i nr _____ z obrębu _____ o powierzchni 476 m², położonych przy

ul. Berezyńskiej 8 w Warszawie oraz praw i roszczeń przysługujących jej w toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych za łączną cenę 75.000,00 zł, na rzecz A G i K J , G , na zasadach wspólności ustawowej.

8. Decyzja reprivatyzacyjna Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 kwietnia 2007 r. Nr 154/GK/DW/2007

Decyzją z dnia 27 kwietnia 2007 r. Nr 154/GK/DW/2007 Prezydent m.st. Warszawy ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,6413 części w gruncie zabudowanym budynkiem mieszkalnym, oznaczonym w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr , położonego w Warszawie przy ul. Berezyńskiej 8 na rzecz: A i K małżonków G , na zasadach wspólności ustawowej, ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego budynkiem użytkowym (garażem) oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr , położonego w Warszawie przy ul. Berezyńskiej 8 na rzecz: A i K małżonków G , na zasadach wspólności ustawowej. Jednocześnie Prezydent m.st. Warszawy odmówił ww. osobom ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,3587 części gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr – oddanego w użytkowanie wieczyste właścicielom lokali nr: , i – znajdujących się w budynku mieszkalnym na przedmiotowym gruncie.

Decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 13 grudnia 2007 r. w sprawie o sygn. KOC/3302/Go/07 na zasadzie art. 138 § 2 k.p.a. uchylono w całości zaskarżoną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 kwietnia 2007 r. Nr 154/GK/DW/2007 i sprawę przekazano do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji, ze względu na utratę mocy obowiązującej uchwały Rady m.st. Warszawy Nr XX/325/2003 w sprawie zasad gospodarowania zasobem nieruchomości m.st. Warszawy w zakresie ustalenia wysokości czynszu symbolicznego za grunty oddawanego w użytkowanie wieczyste w trybie i na zasadach art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279) oraz bonifikaty od opłat rocznych za grunty oddawane w użytkowanie wieczyste w trybie i na zasadach art. 214 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r., Nr 46, poz. 543 ze zm.).

9. Decyzja reprivatyzacyjna Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 22 stycznia 2008 r. nr 38/GK/DW/2008

Decyzją z dnia 22 stycznia 2008 r. Nr 38/GK/DW/2008 Prezydent m.st. Warszawy po rozpatrzeniu „wniosku złożonego w dniu 28 czerwca 1949 r. przez dawne współwłaścicielki hipoteczne – Z W i Z B , o ustanowienie prawa własności czasowej (obecnie użytkowania wieczystego) do gruntu nieruchomości oznaczonej hipotecznie jako „ – Nr rej. Hip. ”, położonego w Warszawie przy ul. Berezyńskiej 8”:

1. ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,6413 części w gruncie zabudowanym budynkiem mieszkalnym, oznaczonym w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr z obrębu o powierzchni 190 m², uregulowanego w księdze wieczystej KW Nr , położonego w Warszawie przy ul. Berezyńskiej 8 na rzecz: A i K małżonków G na zasadach wspólności ustawowej,
2. ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego budynkiem użytkowym, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr z obrębu o powierzchni 476 m², uregulowanego w księdze wieczystej KW Nr , położonego w Warszawie przy ul. Berezyńskiej 8 na rzecz: A i K małżonków G na zasadach wspólności ustawowej,
3. ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu opisanego w pkt 1 przedmiotowej decyzji w wysokości 121,85 zł – płatny z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku na konto Urzędu Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy,
4. ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu opisanego w pkt 2 przedmiotowej decyzji w wysokości netto 476 zł – płatny z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku na konto Urzędu Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy,
5. odmówił osobom wymienionym w pkt 1 i 2 przedmiotowej decyzji ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,3587 części gruntu o powierzchni 190 m² oznaczonego jako działka ewidencyjna nr z obrębu położonego w Warszawie przy ul. Berezyńskiej 8 – oddanego w użytkowanie wieczyste właścicielom lokali nr , i – znajdującym się w budynku mieszkalnym położonym na przedmiotowym gruncie.

10. Stan faktyczny i prawny nieruchomości po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej

Aktem notarialnym z dnia 21 maja 2008 r. Rep. — zawarto umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Na mocy powyższej umowy Miasto Stołeczne Warszawa oddało w użytkowanie wieczyste nieruchomość położoną przy ul. Berezyńskiej 8, stanowiącą działkę nr z obrębu oraz działkę nr z obrębu na rzecz A i K . małżonków G .

Aktem notarialnym z dnia 6 lipca 2010 r. rep. małżonkowie K i A G dokonali podziału majątku wspólnego poprzez przeniesienie na A G posiadania nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie przy ulicy Berezyńskiej nr 8, stanowiącej działkę nr , z obrębu oraz prawa własności usytuowanego na tej działce gruntu jednokondygnacyjnego budynku transportu i łączności, stanowiącego odrębną od gruntu nieruchomość oraz przeniesienie współposiadania i korzystania z udziału wynoszącego 6413/10000 części w prawie użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie przy ul. Berezyńskiej 8, stanowiącej działkę nr , z obrębu oraz w prawie własności usytuowanego na tej działce, trzykondygnacyjnego budynku mieszkalnego, stanowiącego odrębną od gruntu nieruchomość.

11. Zgromadzony materiał dowodowy

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie akt Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących reprivatyzacji nieruchomości położonej przy ul. Berezyńskiej 8 zakończonej wydaniem decyzji z dnia 22 stycznia 2008 r. nr 38/GK/DW/2008, akt postępowań prowadzonych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie o sygnaturach: KOC/771/Go/00, KOC/3302/Go/07, odpisu księgi hipotecznej „ , , akt postępowania o sygn. .

III.

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

- 1. 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 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 pryzmat 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.

W kontekście przesłanki wynikającej z art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. należy przywołać również wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie o sygn. akt I CSK 1033/14 z powództwa Marka Mossakowskiego przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawa o zapłatę, w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że: „(...) roszczenia uzupełniające, w tym wynagrodzenie za korzystanie przez Miasto Stołeczne Warszawa bez tytułu prawnego z budynków objętych dekretem warszawskim, następnie odzyskanych przez przedwojennych właścicieli lub ich spadkobierców dzięki zmienionym realiom ustrojowym, społecznym i gospodarczym, mają służyć naprawieniu krzywd dziejowych poniesionych przez te osoby. Nie jest więc obojętne, kto z tych roszczeń korzysta, a także komu i na jakich zasadach przypadają ostatecznie należności z tego tytułu, obciążające fundusze publiczne.” Sąd Najwyższy podkreślił, że konieczne jest rozważenie, czy „(...) osoba, która nie tylko nigdy nie została pokrzywdzona działaniem dekretu warszawskiego, ale która roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z budynku, nabyła od osoby uprawnionej za 50 złotych, czyli ułamek faktycznej wartości, odniosła korzyści z tego tytułu, kosztem środków publicznych, czyniąc z tego rodzaju działalności źródło znacznych przychodów, nieadekwatnych do zainwestowanych środków”. Podobne stanowisko zajął Sąd Okręgowy w Warszawie w wyroku z dnia 5 czerwca 2017 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 724/16 (niepubl.) oraz w wyroku z dnia 24 lipca 2018 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 721/15 (niepubl.), dotyczących odszkodowań za sprzedane lokale w nieruchomościach przy ul. Sieleckiej 36 oraz Brackiej 23. W sprawach tych sąd uznał umowy sprzedaży roszczeń za nieważne na podstawie art. 58 § 2 k.c. i oddalił powództwa ze względu na brak legitymacji czynnej powódki – nabywczyń roszczeń do nieruchomości objętych działaniem dekretu. Dostrzegalna jest w związku z tym analogia pomiędzy wyrokiem Sądu Najwyższego oraz wyrokami sądów powszechnych a działalnością Komisji. W obu przypadkach celem jest weryfikacja umów – w oparciu o różne przepisy i z różnym skutkiem prawnym – na podstawie których doszło do nabycia roszczeń do nieruchomości warszawskich przy nakładzie środków nieadekwatnych do wartości nieruchomości i przy jednoczesnym braku pokrzywdzenia nabywcy działaniem dekretu. Celem przepisu art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy o Komisji jest wzruszenie decyzji reprivatyzacyjnych, które stanowiły instrument w procedurze maksymalizacji zysków, sięgających często milionów złotych, przy minimalnym nakładzie środków nabywcy roszczeń, z pokrzywdzeniem innych podmiotów, w szczególności m.st. Warszawy, Skarbu Państwa oraz lokatorów reprivatyzowanych nieruchomości.

Przedmiotem analizy w niniejszej sprawie była kwestia ekwiwalentności świadczeń, wynikających z umowy sprzedaży, zawartej na podstawie aktu notarialnego z dnia 9 stycznia 2003 r. rep. Nr .

Oceny ekwiwalentności świadczenia Komisja dokonuje na podstawie 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.

Na mocy powyższej umowy J R sprzedała A G i K G należące do niej prawa do własności budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość z wyłączeniem lokali nr , i , prawa i roszczenia do ustanowienia użytkowania wieczystego działki nr z obrębu o powierzchni 190 m² oraz działki nr z obrębu o powierzchni 476 m², położonych przy ulicy Berezyńskiej nr 8 w Warszawie oraz prawa i roszczenia, przysługujące jej w toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych za łączną cenę 75.000,00 zł.

Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 4 sierpnia 2020 r., sporządzonym przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego M O , wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr obręb dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr według stanu i wartości na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 22 stycznia 2008 r., wynosiła 779.212,00 zł. Z kolei wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka nr z obrębu , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr według stanu na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 22 stycznia 2008 r., wynosiła 446.500 zł., natomiast wartość rynkowa udziału wynoszącego 0,6413 w budynku mieszkalnym, posadowionym na działce nr . według stanu na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 22 stycznia 2008 r., wynosiła 1.019.628 zł. Zatem łączna wartość nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Berezyńskiej 8, stanowiącej działki ewidencyjne nr i nr z obrębu według stanu i cen na dzień 22 stycznia 2008 r. wynosiła 2.245.340 zł.

Zestawienie powyższych wartości oznacza, że A i K G nabyli prawa i roszczenia do nieruchomości, stanowiącej działki ewidencyjne nr i nr . z obrębu wraz z udziałem w budynku mieszkalnym, za około 3,34% 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 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.

2. Ustalenie czynszu symbolicznego na rzecz nabywców w drodze sukcesji singularnej prawa użytkowania wieczystego

Należy wskazać, że w decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 22 stycznia 2008 r. nr 38/GK/DW/2008 ustalono opłatę symboliczną zwaną „czynszem symbolicznym” z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w pkt 1 oraz pkt 2 decyzji w wysokości odpowiednio 121,85 zł netto oraz 476 zł netto. Z uzasadnienia powyższej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy wynika, że zasady ustalania „czynszu symbolicznego” określone zostały w uchwale nr XVIII/579/2007 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 listopada 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania zasobem nieruchomości m.st. Warszawy w zakresie ustalania wysokości czynszu symbolicznego za grunty oddawane w użytkowanie wieczyste w trybie i na zasadach art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy oraz bonifikaty od opłat rocznych za grunty oddawane w użytkowanie wieczyste w trybie i na zasadach art. 214 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 dekretu, dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, 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.

Z przytoczonej regulacji wynika w sposób niebudzący wątpliwości, że jej celem było zapewnienie dotychczasowym właścicielom (ich następcom prawnym) rekompensaty za przejście na własność gminy m.st. Warszawy gruntów stanowiących dotąd ich własność. Miało

nią być, zasadniczo, uzyskanie prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną (art. 7 ust. 1 dekretu), zaś po zmianie stanu prawnego stała się nią możliwość uzyskania prawa użytkowania wieczystego gruntu, jako substytutu utraconego prawa własności (por. wyrok SN z dnia 7 maja 2002 r. w sprawie III RN 18/02 oraz uchwała Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18 czerwca 1996 r., sygn. akt W 19/95).

W orzecznictwie podkreśla się, że czynsz symboliczny stanowi pewnego rodzaju rekompensatę utraty prawa własności gruntu przez byłych właścicieli, w związku z czym nie może być utrzymywany wobec osób, które nie utraciły prawa własności nieruchomości wskutek wejścia w życie dekretu i nabyły prawo użytkowania wieczystego na warunkach rynkowych, co skutkuje wstąpieniem w prawa poprzednich właścicieli poprzez sukcesję singularną na mocy której nastąpiło przejście z jednego podmiotu na drugi prawa własności (vide: wyrok WSA w Warszawie z dnia 21 lutego 2013 r. w sprawie I SA/Wa 1516/12, Legalis nr 1928726). W niniejszej sprawie na podstawie umów sprzedaży zawartych w formie aktów notarialnych z dnia 31 października 1952 r. oraz 9 stycznia 2003 r. następcy prawni dawnych właścicieli hipotecznych dokonali sprzedaży praw i roszczeń do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Berezyńskiej 8, wynikających z treści art. 7 dekretu.

Zatem w ocenie Komisji nabycie w drodze czynności cywilnoprawnej przez A i K G roszczeń wynikających z art. 7 dekretu spowodowało, że stali się uprawnieni do realizacji tych roszczeń, nie spowodowało jednak, że przejęli oni całokształt sytuacji prawnorzeczowej byłego właściciela nieruchomości i że również dla nich roszczenia te mają charakter restytucyjny. Beneficjenci w tym zakresie nie utracili nieruchomości na podstawie dekretu ani bezpośrednio, ani w sposób pośredni.

Prezydent m.st. Warszawy nie zwrócił należytej uwagi na to, że w sprawie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości przy ul. Berezyńskiej 8 stroną postępowania były osoby, które nabyły roszczenie do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu w drodze umowy cywilnoprawnej.

W konsekwencji, w ocenie Komisji doszło do naruszenia przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy, tj. wydanie w dniu 22 stycznia 2008 r. decyzji reprivatyzacyjnej nr 38/GK/DW/2008, poprzez ustalenie czynszu symbolicznego na rzecz nabywców w drodze sukcesji singularnej użytkowania wieczystego (art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r.).

3. Decyzja reprivatyzacyjna została wydana z naruszeniem zasady prawdy obiektywnej – nie ustalono 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 całokształcie materiału dowodowego (art. 80 k.p.a.), zgromadzonego i

zbadanego w sposób wyczerpujący (art. 77 § 1 k.p.a.), a więc przy podjęciu wszystkich kroków niezbędnych dla dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego, jako warunku niezbędnego wydania decyzji o przekonującej treści (art. 7 k.p.a.)”.

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 decyzję reprivatyzacyjną nr 38/GK/DW/2008 z dnia 22 stycznia 2008 r., 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 zostać rozpoznany na korzyść dotychczasowego właściciela, następców prawnych właściciela lub osób prawa jego reprezentujących. Przesłankami tymi są: 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, 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, 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 (animus possidendi rem pro alieno, animus detendi). Również na dzierżenie oprócz wspomnianego elementu woli składa się faktyczne władanie rzeczą (corpus), które przedstawia się – na zewnątrz – tak samo, jak posiadanie.

Przepis art. 298 dekretu – Prawo rzeczowe wprowadził domniemanie prawne, że osoba, która rzeczą faktycznie 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, 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 ponemieckich). 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 ponemieckich). 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”*, [w:] <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 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. 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.

Z treści uzasadnienia decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 22 stycznia 2008 r., nr 38/GK/DW/2008 wyraźnie wynika, że organ nie zbadał przesłanki posiadania gruntu przez dawne właścicielki nieruchomości. W konsekwencji, Komisja stwierdziła naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 22 stycznia 2008 r., nr 38/GK/DW/2008, pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowe właścicielki 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).

4. Brak nieodwracalnych skutków prawnych

Kontrolowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawa nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. W myśl wskazanego przepisu, przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia własności albo 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 o gospodarce nieruchomościami.

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.

Komisja bada, czy na moment wydawania decyzji nastąpiło przeniesienie prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego przyznanego na rzecz beneficjenta decyzji na

osobę trzecią. Za osobę trzecią należy uznać osobę, na rzecz której organ nie wydał pozytywnej decyzji reprivatyzacyjnej.

Beneficjenci decyzji, tj. A i K G wskutek zawarcia umowy o podział majątku wspólnego w formie aktu notarialnego w dniu 6 lipca 2010 r., dokonali zniesienia wspólności majątku w ten sposób, że prawa do nieruchomości przy ul. Berezyńskiej 8 przypadły A G.

Wobec powyższego, jako że doszło do podziału majątku wspólnego małżonków, nie może być mowy o przeniesieniu własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu.

W konsekwencji, co do działek ewidencyjnych nr i nr , nie zaistniały nieodwracalne skutki prawne, o których mowa w przepisie art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017.

Konkludując, Komisja uznała, iż w sprawie nie wystąpiły nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

5. Podstawy uchylecia decyzji reprivatyzacyjnej w całości

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

- 1) utrzymuje w mocy decyzję reprivatyzacyjną albo
- 2) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy albo, uchylając tę decyzję, umarza postępowanie w całości albo w części, albo
 - 2a) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i zawieszka postępowanie w przypadku przeszkody uniemożliwiającej dalsze prowadzenie postępowania i wydanie decyzji, albo
 - 2b) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, albo
 - 2c) stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w całości lub w części, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego lub w przepisach szczególnych, albo

4) jeżeli decyzja reprivatyzacyjna wywołała skutki prawne, o których mowa w art. 2 pkt 4, stwierdza jej wydanie z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić albo stwierdzić nieważności, albo

5) umarza postępowanie rozpoznawcze.

Zgodnie natomiast z art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli:

1) dowody, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, okazały się fałszywe;

2) decyzja reprivatyzacyjna została wydana w wyniku przestępstwa;

3) wyszły na jaw istotne dla sprawy nowe okoliczności faktyczne lub nowe dowody istniejące w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej, nieznane organowi, który ją wydał;

4) decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa;

4a) stwierdzono inne naruszenie przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć istotny wpływ na wynik sprawy, w szczególności jeżeli stroną postępowania o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej była osoba, która nie była osobą uprawnioną w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu, osobę uprawnioną reprezentował kurator ustanowiony dla osoby 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;

4b) decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu;

5) przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, w szczególności jeżeli nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej;

6) wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, w szczególności do zastosowania uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający korzystanie z lokalu w nieruchomości warszawskiej groźby bezprawnej, przemocy wobec osoby lub przemocy innego rodzaju w stosunku do osoby zajmującej ten lokal;

7) decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo przyznania, na podstawie przepisów odrębnych, świadczenia w związku z przejściem własności nieruchomości;

8) decyzja reprivatyzacyjna dotyczy osoby prawnej powstałej przed dniem 1 września 1939 r., której akcje lub udziały objęto w sposób niezgodny z prawem.

Według Komisji, w sprawie zaistniały przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 4a, pkt 4b i pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. W konsekwencji Komisja uznała, że decyzja reprivatyzacyjna podlega uchynieniu w całości. Komisja wyjaśnia, że dla wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnej wystarczające było stwierdzenie co najmniej jednej przesłanki uregulowanej w art. 30 ust. 1 powołanej ustawy.

Po pierwsze, jak ustaliła Komisja, przeniesienie roszczeń do nieruchomości nastąpiło w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości, bowiem A i K nabyli roszczenia do nieruchomości za około 3,34% realnej wartości nieruchomości.

Po drugie, Prezydent m.st. Warszawy ustalił czynsz symboliczny na rzecz osób, które nabyły roszczenie do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu w drodze umowy cywilnoprawnej, a nie osób, które wstąpiły w prawa poprzednich właścicieli w drodze sukcesji uniwersalnej.

Po trzecie, decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 22 stycznia 2008 r., nr 38/GK/DW/2008 została wydana pomimo nieustalenia przez Prezydenta m.st. Warszawy posiadania przez dotychczasowego właściciela, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

Z powyższych względów Komisja uznała, że decyzja reprivatyzacyjna podlega uchynieniu w całości na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z 9 marca 2017 r.

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

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

Wskazany w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zwrot „konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie”, jest zwrotem o charakterze dyskrejonalnym i stwierdzenie tej okoliczności oznacza konieczność przeprowadzenia przez organ (Prezydenta m.st. Warszawy) postępowania wyjaśniającego w całości lub znacznej części. Opierając się na utrwalonym orzecznictwie sądów administracyjnych, należy wskazać, że wydanie przez Komisję decyzji kasacyjnej jest dopuszczalne w przypadku, gdy zostaną spełnione określone w niej przesłanki: wydanie decyzji z naruszeniem przepisów postępowania oraz uznanie, że konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 listopada 2014 r., sygn. akt II OSK 2279/13 oraz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 kwietnia 2018 r., sygn. akt I GSK 1897/18).

Analiza przedmiotowej decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy prowadzi do wniosku, że pominięcie kwestii ekwiwalentności świadczeń w umowie sprzedaży roszczeń z dnia 9 stycznia 2003 r. oraz naruszenie zasady prawdy obiektywnej poprzez niezbadanie przez organ przesłanki posiadania, ma bezpośredni wpływ na wynik sprawy. W ocenie Komisji decyzja Prezydenta m.st. Warszawy, wydana została z naruszeniem prawa, a konieczny do jej wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na rozstrzygnięcie.

Ze względu na to, że beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej nabyli roszczenie do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w drodze sukcesji singularnej, zdaniem Komisji zachodzą podstawy prawne do zmiany czynszu symbolicznego na opłatę roczną, której obowiązek uiszczania ma charakter ustawowy, gdyż wynika z art. 238 k.c.

Przesłanka posiadania jest jedną z trzech przesłanek, które muszą zostać spełnione kumulatywnie. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 19 lipca 2016 r., wydanym pod sygn. akt Kp 3/15, określił wynikające z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu przesłanki roszczenia o ustanowienie prawa rzeczowego i wskazał, że nie można pominąć żadnego z elementów treści tych przepisów. Przepis art. 7 ust. 1 dekretu wprost uzależnia możliwość złożenia wniosku dekretowego od wykazania posiadania gruntu przez jego dotychczasowych właścicieli lub ich następców prawnych.

Z uwagi na powyższe, zachodziła konieczność przekazania sprawy do ponownego rozpatrzenia oraz przeprowadzenia postępowania dowodowego w znacznej części.

7. Okoliczności, które należy wziąć pod uwagę przy ponownym rozpatrzeniu sprawy

Organ administracji, rozpatrując ponownie sprawę z wniosku dekretowego o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Berezyńskiej 8, kierując się zasadami współżycia społecznego, powinien podjąć działania zmierzające ku przeanalizowaniu treści, celu i skutku umowy sprzedaży roszczeń i praw z dnia 9 stycznia 2003 r. w znacznie szerszym kontekście. Niezbędne jest bowiem uwzględnienie całokształtu okoliczności faktycznych i prawnych towarzyszących jej zawarciu, zbadanie kwestii ekwiwalentności świadczeń oraz czy zawarcie umowy nie doprowadziło do rażącego pokrzywdzenia jednej ze stron.

Organ winien również poddać pod rozagę zasadność wystąpienia z wnioskiem do prokuratora (w trybie art. 7 k.p.c.) o ewentualne wytoczenie powództw w trybie art. 58 k.c. do sądu powszechnego. Na marginesie podnieść należy, że na bezwzględną nieważność czynności prawnej może powołać się każdy, czyj interes narusza funkcjonująca w obrocie prawnym umowa dotknięta sankcją nieważności. W świetle art. 58 § 2 k.c. istotne jest zweryfikowanie, czy nie doszło do rażącego zachwiania ekwiwalentności świadczeń między stronami umowy, na podstawie której doszło do sprzedaży praw i roszczeń do przedmiotowej nieruchomości, a stąd czy są podstawy do uznania jej za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego i w konsekwencji za nieważną.

Po drugie, Prezydent m.st. Warszawy winien ustalić opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego na zasadach ogólnych, określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Po trzecie, wobec ustaleń poczynionych przez Komisję, podczas ponownego rozpoznania sprawy, organ winien przeprowadzić odpowiednie postępowanie dowodowe w zakresie ustalenia, czy zaistniała przesłanka determinująca pozytywne rozpoznanie wniosku dekretowego w postaci posiadania gruntu przez pierwotnych właścicieli nieruchomości lub ich następców prawnych. Co istotne, poczynione ustalenia powinny znaleźć odzwierciedlenie w treści uzasadnienia decyzji.

Z uwagi na powyższe, zachodziła konieczność przekazania sprawy do ponownego rozpatrzenia oraz przeprowadzenia postępowania dowodowego.

Jedynie na marginesie należy wskazać, że Prezydent m.st. Warszawy w decyzji reprzywatyzacyjnej, rozpoznając wniosek dekretowy, nieprawidłowo posłużył się nazwiskiem jednej z dawnych właściolek hipotecznych nieruchomości, wpisując w decyzji „Z

B...”, zamiast „Z... B... i”, a także w części dotyczącej oznaczenia hipotecznego nieruchomości Prezydent m.st. Warszawy nieprawidłowo posłużył się numerem rejestru hipotecznego, wpisując „...”, zamiast „...”.

8. Strony postępowania

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

Zasadą jest, 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).

Jako strony postępowania rozpoznawczego przyjęto beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej, tj. A G i K G. Za strony postępowania uznano również właścicieli wyodrębnionych lokali, tj. I : M D, G K i S . B .

Zgodnie z treścią art. 16 ust. 2 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.

9. Stanowisko strony postępowania

A G przedstawiła stanowisko w sprawie oraz wypowiedziała się co do zebranych dowodów i materiałów, wnosząc o wydanie decyzji utrzymującej w mocy decyzję reprivatyzacyjną. W swoim stanowisku strona podniosła, że wbrew obowiązkowi wynikającemu z art. 79 k.p.a. nie zawiadomiono stron o miejscu i terminie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego i uniemożliwiono stronom wzięcia udziału w przeprowadzeniu tego dowodu jak i złożenia wyjaśnień. Zdaniem Komisji zgodnie z art. 81 k.p.a. zasadą jest, że okoliczność faktyczna może być uznana za udowodnioną tylko,

jeżeli strona miała możliwość wypowiedzenia się co do przeprowadzonych dowodów. Również zgodnie z wyrokiem NSA z 16 czerwca 2015 r. (sygn. I OSK 1390/14, LEX nr 1794738) proces przygotowania przez biegłego rzeczoznawcę operatu szacunkowego jest niesformalizowaną czynnością, podczas której nie przeprowadza się oględzin w trybie art. 85 § 1 k.p.a. Powoduje to, że w razie oceny wartości nieruchomości przez biegłego, właściciel nieruchomości nie musi być wzywany na podstawie art. 79 § 1 k.p.a.

Powołując się na orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego, strona zarzuciła że biegły wyceniając budynek, nie wskazał cech średniego stanu technicznego ani cech typowego standardu, wobec czego operat szacunkowy nie spełnia wymogów wskazanych w orzecznictwie NSA. Po zbadaniu poprawności formalnej sporządzonej opinii, Komisja stwierdziła, że formalnie operat został wykonany poprawnie i nie zawiera żadnych uchybień, które wykluczałyby go jako dowód w sprawie, ponadto opinia nie budzi wątpliwości Komisji w zakresie jej wartości merytorycznej.

10. Konkluzja

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4a, 4b i 5 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. z 2021 r. poz. 535).

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. w zw. z art. 49 § 1 k.p.a. Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjno-biurową Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.

5. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. strony mogą być zawiadamiane o wszczęciu postępowania, decyzjach i innych czynnościach Komisji poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie albo doręczenie uważa się za dokonane po upływie 7 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

