

orzeka:

1. utrzymać w mocy decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr w części dotyczącej pkt 5,
2. w pozostałym zakresie stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr z naruszeniem prawa,
3. nałożyć na M M syna Z i B , PESEL obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w kwocie 696 597,65 zł (słownie: sześćset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt siedem złotych sześćdziesiąt pięć groszy) na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy.

UZASADNIENIE

I.

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w związku z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., postanowieniem z dnia 3 grudnia 2019 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. III R 45/19 (obecnie VI R 45/19) w przedmiocie decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia r., nr [znak: ..]

], na mocy której po rozpoznaniu wniosku dawnych właścicieli hipotecznych S i J K z dnia 1948 r. o przyznanie wieczystej dzierżawy gruntu położonego w Warszawie przy ul. Barszczewskiej 7 oznaczonej jako: „.....” plac nr ..:

- w pkt 1. ustanowiono na 99 lat prawo użytkowania wieczystego niezabudowanego gruntu o powierzchni m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie .., uregulowanego w KW nr - część, na rzecz:

- E R (obecnie W) - w udziale wynoszącym części gruntu

- M M - w udziale wynoszącym części gruntu

- w pkt 2. ustanowiono na 99 lat prawo użytkowania wieczystego niezabudowanego gruntu o powierzchni m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie .., uregulowanego w KW nr - część, na rzecz:

- E R - w udziale wynoszącym części gruntu

- M M - w udziale wynoszącym części gruntu

- w pkt 3. ustalono „czynsz symboliczny” z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu opisanego w pkt I. w wysokości netto zł, wskazując, że czynsz ten płatny jest z góry za dany rok w terminie do dnia 31 marca każdego roku na konto Urzędu Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy oraz, że „czynszu symbolicznego” nie pobiera się za rok, w którym zostanie ustanowione umową w formie aktu notarialnego prawo użytkowania wieczystego,

- w pkt 4. ustalono „czynsz symboliczny” z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu opisanego w pkt 2. w wysokości netto zł, wskazując, że czynsz ten płatny jest z góry za dany rok w terminie do dnia 31 marca każdego roku na konto Urzędu Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy oraz, że „czynszu symbolicznego” nie pobiera się za rok, w którym zostanie ustanowione umową w formie aktu notarialnego prawo użytkowania wieczystego,

- w pkt 5. odmówiono E. R. i M M ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni m² stanowiącego część działki ewidencyjnej nr z obrębu uregulowanej w KW nr - część, znajdującego się w istniejącej drodze ul. Barszczewskiej.

- w pkt 8 zapisano, że decyzja niniejsza z chwilą, gdy stanie się ostateczna, będzie stanowiła podstawę do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz, że termin aktu notarialnego zostanie wyznaczony po uprzednim zwrocie zwaloryzowanej kwoty wypłaconego w dniu 1973 r. odszkodowania za grunt ustalonego prawomocną decyzją Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia 1973 r.

Opisane powyżej postanowienie Komisji, zostało ogłoszone w dniu 4 grudnia 2019 r. w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości (dalej: „BIP”).

Postanowieniem Komisji z dnia 3 grudnia 2019 r., sygn. akt III R 45/19, na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z 9 marca 2017 r., zawiadomiono właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego oraz zawiadomiono o wydaniu tego postanowienia poprzez ogłoszenie w BIP, co z kolei nastąpiło w dniu 4 grudnia 2019 r.

Postanowieniem z dnia 3 grudnia 2019 r., sygn. akt III R 45/19, Komisja zwróciła się do Społecznej Rady przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Społeczna Rada) z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia z dnia r., nr dotyczącej

nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Barszczewskiej 7. Postanowienie to zostało ogłoszone w BIP dnia 4 grudnia 2019 r.

Zawiadomieniem Komisji z dnia 3 grudnia 2019 r., sygn. akt III R 45/19, na podstawie art. 16 ust. 2, 3 i 4 ustawy z 9 marca 2017 r., zawiadomiono o wszczęciu postępowania rozpoznawczego następujące strony: Miasto Stołeczne Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy, Spółkę Jawną z siedzibą w K..., E K... W... i M... M... ..

Pismami z dnia 3 grudnia 2019 r. zawiadomiono w trybie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. kolejno: Miasto Stołeczne Warszawa reprezentowane przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, Sąd Apelacyjny w W... i Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W..., o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w niniejszej sprawie wraz z pouczeniem o zawieszeniu z mocy prawa postępowań dotyczących decyzji reprivatyzacyjnej albo postępowań o zapłatę odszkodowania lub wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, albo innych postępowań przed tymi organami lub sądami toczących się na skutek wydania decyzji reprivatyzacyjnej.

Z chwilą wszczęcia postępowania rozpoznawczego, zgodnie z art. 24a ust. 3 ustawy z 9 marca 2017 r., wpis ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających w księdze wieczystej nr... prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla W... M... w W... Wydział Ksiąg Wieczystych dla działki ewidencyjnej nr..., dokonany na podstawie postanowienia Komisji z dnia 21 maja 2018 r. (sygn. KR VII KW 139/18) w ramach czynności sprawdzających pod sygn. KR III S 92/18 (poprzednio I S 92/18), wywołał skutki ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym w sprawie KR III R 45/19.

Zawiadomieniem z dnia 27 stycznia 2020 r. wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy do dnia 3 kwietnia 2020 r. Zawiadomienie to ogłoszono w BIP dnia 28 stycznia 2020 r.

Postanowieniem Komisji z dnia 11 lutego 2020 r. sygn. akt KR III R 45/19, na podstawie art. 123 § 1 k.p.a. w związku z art. 75 § 1 k.p.a. i art. 84 § 1 k.p.a. w związku z art. 38 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r., 1. dopuszczono dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia: a) wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego niezabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Barszczewskiej 7, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr... z obrębu... o powierzchni... m², dla której Sąd Rejonowy dla W... M... w W... prowadził księgę wieczystą nr...

... część (stanowiącej obecnie działkę ewidencyjną nr ..., obręb ..., dla której Sąd Rejonowy dla W ... -M ... w W ... prowadzi księgę wieczystą nr ... oraz działkę ewidencyjną nr ... obręb ..., dla której Sąd Rejonowy dla W ... -M ... w W ... prowadzi księgę wieczystą nr ...), oznaczonego dawnym wykazem numeru hipotecznego „...” plac nr ..., według stanu na dzień 24 czerwca 2009 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr ...) – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami; b) wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego niezabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Barszczewskiej 7, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr ... z obręb ... o powierzchni ... m², dla której Sąd Rejonowy dla W ... -M ... w W ... prowadził księgę wieczystą nr ... część (obecny nr księgi wieczystej ...), oznaczonego dawnym wykazem numeru hipotecznego „...” plac nr ..., według stanu na dzień 24 czerwca 2009 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr ...) – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami; c) wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego niezabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Barszczewskiej 7, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr ... z obręb ... o powierzchni ... m², dla której Sąd Rejonowy dla W ... -M ... w W ... prowadził księgę wieczystą nr ... część (obecnie stanowiącej część działki ewidencyjnej nr ..., obręb ..., dla której Sąd Rejonowy dla W ... -M ... w W ... prowadzi księgę wieczystą nr ... część), oznaczonego dawnym wykazem numeru hipotecznego „...” plac nr ..., według stanu na dzień 24 czerwca 2009 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr ...) – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz zawiadomiono o wydaniu tego postanowienia poprzez ogłoszenie w BIP, co z kolei nastąpiło w dniu 12 lutego 2020 r.

W dniu 11 marca 2020 r. biegła z zakresu wyceny nieruchomości złożyła opinię sporządzoną na podstawie postanowienia Komisji z dnia 11 lutego 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 19 marca 2020 r. wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy do dnia 3 czerwca 2020 r. Zawiadomienie ogłoszono w BIP w dniu 24 marca 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 30 marca 2020 r. Komisja zawiadomiła dodatkowo T

H ..., M ..., H ..., I ..., A ..., A ..., S ..., Z ..., S ...,

J... P..., J... M..., I... M..., G... I..., M... I..., N... T... o wszczęciu w dniu 3 grudnia 2019 r. z urzędu postępowania rozpoznawczego. Zawiadomienie zostało ogłoszone w BIP w dniu 31 marca 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 22 kwietnia 2020 r. Komisja zawiadomiła dodatkowo M... Z... i... Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w W... o wszczęciu w dniu 3 grudnia 2019 r. z urzędu postępowania rozpoznawczego. Zawiadomienie zostało ogłoszone w BIP w dniu 23 kwietnia 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 2 czerwca 2020 r. wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy do dnia 3 sierpnia 2020 r. Zawiadomienie ogłoszono w BIP w dniu 3 czerwca 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 15 czerwca 2020 r. poinformowano strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, na podstawie art. 10 § 1 k.p.a. Zawiadomienie ogłoszono w BIP w dniu 15 czerwca 2020 r.

W dniu 22 czerwca 2020 r. udostępniono pełnomocnikowi Remigiuszowi Weinerowi (pełnomocnikowi spółki... Sp. j. w K...) akta sprawy wraz z kompletnymi załącznikami.

Na etapie prowadzonego postępowania rozpoznawczego strony postępowania nie zgłosiły żadnych wniosków dowodowych i procesowych.

II.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości

1.1. Nieruchomość warszawska położona przy ulicy Barszczewskiej 7, którą ujawniono w dawnej księdze hipotecznej „...” rej. hip. ..., działka nr ..., została 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 warszawski).

1.2. Przedmiotowa nieruchomość w latach 1930-1932 została zabudowana domem mieszkalnym jednorodzinny, parterowym, oficyną lewą drewnianą oraz oficyną poprzeczną drewnianą. Budynek został zniszczony w wyniku działań wojennych w około 22,30 % lub

24 %. Do wykonania jego naprawy należało wykonać następujące czynności: „wyreperowanie i uzupełnienie tynków, izolatki, wyreperowanie ściany zewnętrznej od strony podwórka przy drzwiach wejściowych. (...) Zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia publicznego nie istnieje”.

S [redacted] K [redacted] pismem z dnia [redacted] 1948 r. złożył podanie do Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie o udzielenie pozwolenia na remont wewnętrzny domu murowanego parterowego na nieruchomości przy ul. Barszczewskiej 7. Pozwoleniem z dnia [redacted] 1948 r. zezwolono na wykonanie robót budowlanych, tj. wykonanie remontu wewnętrznego budynku murowanego parterowego, frontowego bez robót konstrukcyjnych. Pismem z dnia [redacted] 1948 r. S [redacted] K [redacted] złożył podanie o wydanie pozwolenia na użytkowanie budynku parterowego murowanego mieszkalnego. Następnie budynek został odbudowany przez małżonków S [redacted] i J [redacted] K [redacted] na skutek czego stał się 6-izbowym budynkiem. Dobudowano budynek gospodarczy murowany z dwoma komórkami, pralnię murowaną wolnostojącą i garaż. Orzeczeniem Kierownika Dzielnicy Warszawa-Północ z dnia [redacted] 1949 r. nr 2, stwierdzono, że budynek murowany - mieszkalny został doprowadzony do stanu używalności na skutek gruntowej naprawy oraz, że został on przeznaczony na okres użytkowania do [redacted] 1960 r., co zostało potwierdzone pozwoleniem na jego użytkowanie z dnia [redacted] 1949 r.

1.4. Budynki zostały rozebrane na przełomie lat 80 i 90 XX wieku.

1.5. Obecnie na przedmiotową nieruchomość składają się cztery działki ewidencyjne:

- działka nr [redacted] stanowiąca „zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy” o powierzchni [redacted] m², leżąca w obrębie [redacted], dla której w Sądzie Rejonowym dla W. [redacted]-M [redacted] i w W. [redacted] w [redacted] Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta pod nr [redacted],
- działka nr [redacted] stanowiąca „zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy” o powierzchni [redacted] m², leżąca w obrębie [redacted], dla której w Sądzie Rejonowym dla W. [redacted]-M [redacted] w W. [redacted] w [redacted] Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta pod nr [redacted],
- działka nr [redacted] stanowiąca „zurbanizowane tereny niezabudowane” o powierzchni [redacted] m², leżąca w obrębie [redacted], dla której w Sądzie Rejonowym dla W. [redacted]-M [redacted] w W. [redacted] w [redacted] Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta pod nr [redacted]

- część działki nr [redacted] stanowiąca drogę, oznaczona jako „grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych” o powierzchni [redacted] m², leżąca w obrębie [redacted], dla której w Sądzie Rejonowym dla W[redacted] M[redacted] w W[redacted] w Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta pod nr [redacted] (w księdze wieczystej w dziale II. widnieje zapis: właściciel: m.st. Warszawa).

1.6. Działki nr [redacted] i nr [redacted] powstały w wyniku podziału działki ewidencyjnej nr [redacted] z obrębu [redacted] (dla której była prowadzona KW nr [redacted]), zatwierdzonego decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] 2014 r., nr [redacted].

Działka nr [redacted] powstała w wyniku podziału działki ewidencyjnej nr [redacted] z obrębu [redacted] (dla której była prowadzona KW nr [redacted]), zatwierdzonego decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] 2016 r., nr [redacted]. Działka nr [redacted] powstała w wyniku podziału działki ewidencyjnej nr [redacted] z obrębu [redacted], zatwierdzonego decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] 2015 r., nr [redacted]. Działka nr [redacted] powstała w wyniku podziału działki ewidencyjnej nr [redacted] z obrębu [redacted] zatwierdzonego decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] 2014 r., nr [redacted].

Działka nr [redacted] powstała w wyniku wykreślenia działki m.in. działki ewidencyjnej nr [redacted] na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla W[redacted] Ż[redacted] W[redacted] z dnia [redacted] 2010 r. sygn. [redacted] i dopisania w miejsce działki m.in. [redacted] - działki ewidencyjnej m.in. nr [redacted].

1.7. Ww. nieruchomość położona jest w Warszawie, w dzielnicy Żoliborz, przy ulicy Barszczewskiej 7. Usytuowana jest na terenie obszaru Marymont Potok. Nieruchomość usytuowana jest w bliskim sąsiedztwie parku z dziką przyrodą Pasięka Pszczół Miejskich, Uczniowskiego i robotniczego klubu sportowego wraz z infrastrukturą (stadion, kort tenisowy, basen), Łachy Potockiej oraz obiektów handlowo-usługowych. Nieruchomość znajduje się w odległości około metra od alei Armii Krajowej oraz około 1 km od Wybrzeża Gdyńskiego.

1.8. Dla obszaru, na którym usytuowana jest przedmiotowa nieruchomość, historyczna nawierzchnia ulicy Barszczewskiej, oznaczona jako działka ewidencyjna nr [redacted] została ujęta w gminnej ewidencji zabytków zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] 2017 r. nr [redacted].

2. Pierwotni właściciele nieruchomości

2.1. Zgodnie z zaświadczeniem Sądu Grodzkiego w Warszawie Wydziału Ksiąg Wieczystych z dnia 1948 r., nr , stosownie do działów I i II wykazu hipotecznego nieruchomości warszawskiej: „, Rej. hip. – według stanu na dzień 1948 r., S i J małżonkowie K w częściach równych niepodzielnie, są jawnymi z wykazu hipotecznego właścicielami placu nr 10, wchodzącego w skład „, Rej. hip. ”, zawierającej obszar wraz z połową ulicy m² z mocy aktu z dnia 1931 r. nr

2.2. S K urodził się 1901 r. jako syn J i A K. Zmarł w dniu 1980 r.

2.3. J K z domu K urodziła się 1905 r. jako córka K i M: K, zmarła dnia 1979 r. Małżonkowie K i T mieli córką B T z domu K urodzoną w dniu 1931 r. Zawarła związek małżeński w dniu 1952 r.

2.4. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla W Ż W z dnia 2006 r., sygn. stwierdzono, że spadek po J K z domu K na podstawie dziedziczenia ustawowego nabył mąż S K i córka B D T, po 1/2 części spadku każdy z nich oraz stwierdzono, że spadek po S K na podstawie dziedziczenia ustawowego nabyła córka B D T w całości.

3. Postępowanie na podstawie wniosku dekretowego

3.1. W dniu 1948 r. do Zarządu Miejskiego w Mieście Stołecznym Warszawie wpłynęło podanie datowane na 1948 r. i opatrzone podpisem S K i J K o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Barszczewskiej 7, nr hip. Do podania dołączono odpis zaświadczenia Sądu Grodzkiego w Warszawie z dnia 1948 r., nr , w którym widnieje zapis: „S i J małżonkowie K w częściach równych niepodzielnie, są jawnymi z wykazu hipotecznego właścicielami placu nr , wchodzącego w skład „, Rej. hip. (...)”. Nadto do podania dołączono „Pokwitowanie wpłaty z asygnacji przychodowej Nr. na kwotę 3.000 ówczesnych

złotych. Na pokwitowaniu wskazano, iż Kasa Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie przyjęła wpłatę od: „J. i S. K., b. wł. (tekst niewyraźny) Barszczewskiej 7, 2217”.

3.2. Objęcie gruntu oznaczonego dawnym numerem hipotecznym - plac nr w posiadanie przez gminę Miasta Stołecznego Warszawy nastąpiło w dniu 1948 r. tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym nr 27 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy. Termin złożenia wniosku upływał z dniem 1949 r.

3.3. Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie (dalej: Prezydium Rady Narodowej) orzeczeniem administracyjnym z dnia 1951 r. nr, odmówiło dotychczasowym właścicielom S i J. małżonkom K ustanowienia prawa własności czasowej do gruntu przedmiotowej nieruchomości oraz stwierdziło, iż wszystkie budynki – fragmenty murów - znajdujące się na przedmiotowym gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa. W uzasadnieniu przedmiotowego rozstrzygnięcia organ wskazał, że korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela nie da się pogodzić z przeznaczeniem terenu, przewidzianym w planie zagospodarowania przestrzennego, bowiem został on przeznaczony pod użyteczność publiczną – park kultury.

Prezydium Rady Narodowej protokołem z dnia 1952 r. objęło w posiadanie budynki znajdujące się na posesji przy ul. Barszczewskiej 7 nr hip. na rzecz Skarbu Państwa.

Ministerstwo Gospodarki Komunalnej decyzją z dnia 1952 r. nr utrzymało w mocy orzeczenie Prezydium Rady Narodowej z 1951 r. nr

Minister Budownictwa decyzją z dnia 2007 r. nr I stwierdził nieważność decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 1952 r. nr

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W: decyzją z dnia 2008 r. nr, stwierdziło nieważność orzeczenia Prezydium Rady Narodowej z dnia 1951 r.

3.4. Prezydium Rady Narodowej decyzją z dnia 1973 r. nr (dalej: decyzja odszkodowawcza z 1973 r.), na podstawie art. 7, art. 8, art. 12, art. 13, art. 53, art. 55 i art. 58 ustawy z 13 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz.U. z 1961 r., Nr 18, poz. 94) i art. 97 k.p.a., po rozpatrzeniu sprawy o odszkodowanie za nieruchomość położoną w Warszawie przy ul.

Barszczewskiej 7, plac nr ... o powierzchni ... m² orzekło w pkt I. decyzji o ustaleniu odszkodowania za nieruchomość położoną przy ul. Barszczewskiej 7 (plac nr ... o powierzchni ... m²) na łączną kwotę 289.649,00 ówczesnych złotych, w tym odszkodowanie za grunt - 23.620 ówczesnych złotych, odszkodowanie za zabudowania - 259.927 ówczesnych złotych i odszkodowanie za rośliny - 6.102 ówczesnych złotych. W pkt II. decyzji przyznano powyższe odszkodowanie na rzecz J ... K ... w kwocie 144.824,50 ówczesnych złotych, w tym za ½ gruntu, za ½ zabudowań i ½ za rośliny oraz na rzecz S ... K ... w kwocie 144.824,50 ówczesnych złotych, w tym w tym za ½ gruntu, za ½ zabudowań i ½ za rośliny oraz w pkt III. decyzji orzeczono o wypłacie odszkodowania z Funduszu Mieszkaniowego m.st. Warszawy zgodnie z art. 12 ust. 2 i 6 oraz art. 13 ustawy z 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości.

W uzasadnieniu wskazano, że zgodnie z decyzją o lokalizacji szczegółowej z dnia ... 1972 r., nieruchomość przy ul. Barszczewskiej 7 w Warszawie została przekazana Stołecznej Dyrekcji Inwestycji Spółdzielczych pod inwestycję. Wskazano, że przedmiotowa nieruchomość została objęta działaniem dekretu warszawskiego, a nieruchomość ... Plan nr ... przy ul. Barszczewskiej 7 stanowi własność małżonków S ... i J ... K ... Podniesiono, że kwota przyznanego odszkodowania nie uwzględnia części budynku mieszkalnego przeznaczonego na sklep oraz budynku pralni z uwagi na to, że zgodnie z art. 53 ustawy z 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości - za tego rodzaju obiekty nie przysługuje odszkodowanie.

3.5. Wojewoda Warszawski decyzją z dnia ... 1991 r., nr ... stwierdził nabycie przez gminę Dzielnicę Żoliborz w Warszawie z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Potockiej, Gwiazdzistej o nr ewidencyjnym ... o powierzchni ... m² z obrębem ...

Wojewoda Warszawski postanowieniem z dnia ... 1994 r. sprostował swoją decyzję z dnia ... 1991 r., nr ... w ten sposób, że zamiast w miejsce powierzchni ... m², wpisano powierzchnię nieruchomości: ... m².

3.6. Wojewoda Warszawski decyzją z dnia ... 1992 r., nr ... stwierdził nabycie przez gminę Dzielnicę Żoliborz w Warszawie z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Potockiej 2a i 2b o nr ewidencyjnym ... o powierzchni ... n² z obrębem ... z zabudową budynkiem mieszkalnym.

3.7. W dniu 22.03.2005 r. do Urzędu m.st. Warszawy wpłynął wniosek E. R. o „rozpatrzenie możliwości zwrotu nieruchomości (...) przy ul. Barszczewskiej 7 działka o powierzchni 100 m², która została wywłaszczona decyzją z dnia 12.03.1973 r. (...) Cel wywłaszczenia nie został zrealizowany. Decyzja wywłaszczeniowa została wydana na rzecz moich dziadków S. i J. K.”.

3.8. Pismem z dnia 15.03.2009 r. M. i M. i E. R. złożyli do Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy wniosek o wygaszenie decyzji Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia 12.03.1973 r. dotyczącej odszkodowania za działkę położoną w Warszawie przy ul. Barszczewskiej 7.

3.9. Prezydent m.st. Warszawy decyzją z dnia 12.03.2009 r. nr [znak:] po rozpatrzeniu wniosku dawnych właścicieli hipotecznych S. i J. K. o przyznanie wieczystej dzierżawy gruntu położonego w Warszawie przy ul. Barszczewskiej 7 oznaczonej jako „

” plac nr . :

- w pkt 1. ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego niezabudowanego gruntu oznaczonego numerem ewidencyjnym z obrębu o powierzchni m² uregulowanego w księdze wieczystej nr część, na rzecz: E. R. w udziale części gruntu oraz M. i M. w udziale części gruntu,
- w pkt 2. ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego niezabudowanego gruntu oznaczonego numerem ewidencyjnym z obrębu o powierzchni m² uregulowanego w księdze wieczystej nr część, na rzecz: E. R. w udziale części gruntu, M. i M. w udziale części gruntu,
- w pkt 3. ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego numerem ewidencyjnym z obrębu i o powierzchni m² w wysokości netto zł,
- w pkt 4. ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego numerem ewidencyjnym z obrębu i o powierzchni m² w wysokości netto zł,
- w pkt 5. odmówił E. R. i M. i M. ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni m² stanowiącego część działki numer ewidencyjny z obrębu uregulowanej w księdze wieczystej nr część, znajdującego się w istniejącej drodze ul. Barszczewskiej.

Ponadto w pkt 8. decyzji z dnia [] r. nr [] [znak: []]
[] Prezydent m.st. Warszawy stwierdził, że decyzja niniejsza z chwilą, gdy stanie się ostateczna, będzie stanowiła podstawę do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz, że termin aktu notarialnego zostanie wyznaczony po uprzednim zwrocie zwaloryzowanej kwoty wypłaconego w dniu [] 1973 r. odszkodowania za grunt ustalonego prawomocną decyzją Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia [] 1973 r.

W uzasadnieniu przedmiotowej decyzji organ wskazał, że nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Barszczewskiej 7 „t []” rej. hip. [] działka nr [] stała się z dniem 21 listopada 1945 r., tj. z dniem wejścia w życie dekretu z 26 października 1945 r., własnością gminy m.st. Warszawy, a od 1950 r., z chwilą likwidacji gmin, własnością Skarbu Państwa. Ponadto organ wskazał, że powyższa nieruchomość składa się z następujących działek ewidencyjnych w obrębie [] nr [] o pow. [] m² uregulowanej w KW nr [] część (niezabudowana), nr [] o pow. [] m² uregulowanej w KW nr [] część (niezabudowana) oraz nr [] część o pow. [] m² uregulowanej w KW nr [] część (droga). Nieruchomość ta stała się z dniem 27 maja 1990 r. własnością Dzielnicy Gminy Warszawa-Żoliborz, co zostało potwierdzone decyzją Wojewody Warszawskiego: nr [] z dnia [] 1992 r. oraz nr [] z dnia [] 1991 r. Prezydent zaznaczył, że nieruchomość na datę wydania decyzji stanowiła, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. z 2002 r. Nr 41, poz. 361 ze zm.), własność miasta stołecznego Warszawy. W dalszej części rozważań organ wyjaśnił, że objęcie przez gminę nieruchomości nastąpiło w dniu [] 1948 r., tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym nr [] Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, a więc termin do składania wniosku upłynął z dniem [] 1949 r. oraz, że wniosek o ustanowienie prawa własności czasowej ww. nieruchomości został złożony przez ówczesnych właścicieli: S [] K [] i J [] K [] w dniu [] 1948 r., czyli w terminie określonym w art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego. Następnie orzeczeniem administracyjnym Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia [] 1951 r. odmówiło małżonkom S [] i J [] K [] przyznania prawa własności czasowej gruntu dawnej nieruchomości oznaczonej hip. „t []” rej. hip. [] plac nr [], położonego przy ul. Barszczewskiej 7 w Warszawie, zaś Ministerstwo Gospodarki Komunalnej mocą decyzji z [] 1952 r. utrzymało w mocy ww. orzeczenie Prezydium.

Kolejno decyzją Ministra Budownictwa z dnia 2007 r. stwierdzona została nieważność decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 1952 r. zaś decyzją SKO z dnia 2008 r. stwierdzono nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej z 1951 r.

Ponadto w uzasadnieniu decyzji Prezydenta m.st. Warszawy wskazano, że decyzją z dnia 1973 r. znak: Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej ustalił odszkodowanie za nieruchomości położoną w Warszawie przy ul. Barszczewskiej 7, oznaczonej jako "plac nr o powierzchni m², tj. za grunt, zabudowania i rośliny na łączną kwotę 289.649,00 zł oraz orzekł o przyznaniu tego odszkodowania J i S w równych częściach. Wskazano, że odszkodowanie to zostało wypłacone w/w osobom w dniu 1973 r., co potwierdza pieczętka umieszczona na w/w decyzji.

Prezydent m.st. Warszawy rozpoznając ww. wniosek ustalił, że zgodnie z zaświadczeniem Sądu Grodzkiego w Warszawie nr z dnia 1948 r., tytuł własności przedmiotowej nieruchomości uregulowany był na S i J K, w częściach równych niepodzielnie, na mocy aktu z 1931 r. Następstwo prawne dawnych właścicieli organ ustalił w oparciu o:

1. postanowienie Sądu Rejonowego dla W. Ż. w W. z dnia 2006 r. sygn. akt, zgodnie z którym spadek po J K nabyli: S i córka B. T. w 1/2 części spadku każde z nich, natomiast spadek po S K na podstawie ustawy nabyła córka E T. w całości,
2. umowę sprzedaży z dnia 2009 r. w formie aktu notarialnego Rep. A nr, na mocy którego B. T. reprezentowana przez M M. sprzedała E. R. udział wynoszący części oraz M M. udział wynoszący części.

W końcowej części decyzji Prezydent m.st. Warszawy wskazał, że powyższa nieruchomość leży na terenie o przewadze zabudowy wielorodzinnej (M 30), natomiast w opracowywanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Żoliborza Dziennikarskiego, teren powyższy przeznaczony jest pod zabudowę wielorodzinną do 20 metrów wysokości i w związku z tym działka ewidencyjna nr z obrębu oraz działka ewidencyjna nr z obrębu, spełnia warunki określone w art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego. Zostały zatem spełnione przesłanki z art. 7 ust. 1 i 2 w/w dekretu.

Natomiast Prezydent m.st. Warszawy odmówił E R i M ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego część działki nr z obrębu znajdujące się w istniejącej drodze ul. Barszczewskiej.

Ponadto Prezydent m.st. Warszawy w uzasadnieniu decyzji wskazał, że w związku z wypłaconym odszkodowaniem za przedmiotową nieruchomość termin wykonania postanowień niniejszej decyzji w formie aktu notarialnego, zostanie wyznaczony po uprzednim zwrocie kwoty wypłaconego w dniu 1973 r. odszkodowania za grunt, ustalonego prawomocną decyzją Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z dnia 1973 r.

3.10. Prezydent m.st. Warszawy decyzją z dnia r. nr (znak:) działając na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 41, poz. 361 z późn. zm.), art. 104 i 162 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) oraz art. 4 pkt 9b, art. 11 ust. 1, art. 140 ust. 1 i 2, art. 142 oraz art. 215 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.):

- w pkt 1. decyzji stwierdził wygaśnięcie decyzji Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia 1973 r. (znak) o ustaleniu odszkodowania za zabudowania, rośliny i grunt o powierzchni m² położony przy ul. Barszczewskiej 7, stanowiącej część dawnej nieruchomości hipotecznej „ ” plac nr o powierzchni m² w części stanowiącej dzisiejszą działkę ewidencyjną z obrębu o powierzchni m² oraz część działki ewidencyjnej nr z obrębu o powierzchni m² jako bezprzedmiotowej,
- w pkt 2. decyzji zobowiązał solidarnie do zwrotu zwaloryzowanej kwoty odszkodowania w wysokości 121.606,01 zł w tym: E R w kwocie 81.070,67 zł i M M w kwocie 40.535,34 zł, na rzecz Skarbu Państwa na konto Zarządu Mienia Skarbu Państwa, w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszej decyzji,
- w pkt 3. decyzji odmówił stwierdzenia wygaszenia decyzji Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia 1973 r. o ustaleniu odszkodowania za zabudowania, rośliny i grunt o powierzchni m² położony przy ul. Barszczewskiej 7, stanowiącej część dawnej nieruchomości hipotecznej „ ” plac nr o powierzchni m² w części stanowiącej działkę ewidencyjną nr z obrębu o powierzchni m².

W uzasadnieniu decyzji wskazano, że decyzją z dnia 1973 r. Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy ustaliło odszkodowanie w wysokości 289.649 zł za grunt, zabudowania i rośliny nieruchomości położonej przy ul. Barszczewskiej 7 i przyznało je na rzecz J. i S. K. Odszkodowanie zostało wypłacone w dniu 1973 r. Decyzją z dnia 2009 r. nr 2009/Prezydent m.st. Warszawy orzekł o ustanowieniu w trybie art. 7 dekretu warszawskiego, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Barszczewskiej 7 stanowiącej część dawnej nieruchomości hipotecznej „” plac nr 0 o powierzchni m² w części stanowiącej działkę ewidencyjną z obrębu 0 o powierzchni m² oraz część działki ewidencyjnej nr z obrębu 0 o powierzchni m². Wskazano, że ww. decyzją z dnia 2009 r. odmówiono ustanowienia prawa użytkowania wieczystego części nieruchomości będącej obecnie działką ewidencyjną nr z obrębu 0 o powierzchni m², co stanowi 5,49 % powierzchni całej nieruchomości i w związku z tym decyzja z dnia 1973 r. Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy dotycząca odszkodowania - stała się bezprzedmiotowa i należało stwierdzić jej wygaśnięcie.

3.11. Prezydent m.st. Warszawy decyzją z dnia 2009 r. nr 2009/ (znak: 2009/) działając na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 41, poz. 361 z późn. zm.), art. 104 i art. 162 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) oraz art. 4 pkt 9b¹, art. 11 ust. 1, art. 140 ust. 1 i 2, art. 142 oraz art. 215 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.):

- zmienił pkt 1 i 2 decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2009 r. nr 2009/ w ten sposób, że: stwierdził wygaśnięcie decyzji Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia 1973 r. w części dotyczącej ustalenia odszkodowania za grunt o powierzchni m² położony przy ul. Barszczewskiej 7, stanowiącej część dawnej nieruchomości hipotecznej „” plac nr 0 o powierzchni m² w części stanowiącej dzisiejszą działkę ewidencyjną nr z obrębu 0 o powierzchni m² oraz część działki ewidencyjnej nr z obrębu 0 o powierzchni m² jako bezprzedmiotowej,
- zobowiązał solidarnie do zwrotu zwaloryzowanej kwoty odszkodowania w wysokości 9.907,06 zł, w tym E. R. w kwocie 6.604,71 zł i M. M. w kwocie 3.302,35 zł na rzecz m.st. Warszawy, w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się

niniejszej decyzji,

- pozostałe punkty decyzji pozostawił bez zmian.

W uzasadnieniu decyzji wskazano, że w toku postępowania stwierdzono, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. faktycznie dotyczyła zwrotu części gruntu niezabudowanego, wykazanego w ewidencji gruntu jako działka ewidencyjna nr i nr (vide: niezasadnie uwzględniono odszkodowanie za zabudowania i rośliny).

3.12. W dniu 2010 r. M M wpłacił kwotę 9.907,06 zł tytułem zwrotu odszkodowania oraz w dniu 2010 r. kwotę 483,42 zł tytułem odsetek ustawowych z tytułu zwróconego odszkodowania.

3.13. Pismem z dnia 2011 r. (data wpływu - i 2011 r.) M M wniósł do Urzędu m.st. Warszawy o podpisanie umowy notarialnej oddającej grunt nieruchomości przy ul. Barszczewskiej 7 w użytkowanie wieczyste.

Pismem z dnia 2011 r. M M wezwał Urząd m.st. Warszawy do zawarcia umowy notarialnej oddającej grunt nieruchomości przy ul. Barszczewskiej 7 w użytkowanie wieczyste.

Pismem z dnia 2011 r. M M wniósł do Urzędu m.st. Warszawy o zawarcie umowy notarialnej oddającej grunt nieruchomości przy ul. Barszczewskiej 7 w użytkowanie wieczyste.

Na mocy umowy zawartej w formie aktu notarialnego 2014 r., przed notariuszem M D Rep. A oddano w użytkowanie wieczyste nieruchomość oznaczoną numerem ewidencyjnym i obie z obrębu , na rzecz: M M i E W

4. Zbycie praw i roszczeń do nieruchomości

4.1. Umową sprzedaży z dnia 2008 r. z notarialnie poświadczonymi podpisami, B T i sprzedała E R (obecnie W) udział wynoszący 2/3 części i M M udział wynoszący części w prawach i roszczeniach do nieruchomości przy ul. Barszczewskiej 7 w Warszawie, dawna nieruchomość „ ” rej. hip. , plac nr , za łączną cenę 300 zł.

Pismem z dnia 2009 r. sporządzono aneks do umowy sprzedaży z dnia 2008 r. mocą którego zmieniono zapis pkt 2 podpkt 3 § 1 aktu notarialnego z 2008 r. w ten sposób, że „w wyniku wyżej opisanych dziedziczeń przysługują jej

prawa i roszczenia do przedmiotowej nieruchomości, w tym w szczególności o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu, uzyskane odszkodowanie lub nieruchomości zamiennej” oraz podpkt 4 z pkt 2 § 1 zostaje wykreślony, a § 2 uzyskuje brzmienie: „B T sprzedaje E R udział wynoszący 2/3 części i M M udział wynoszący 1/3 części, w prawach i roszczeniach do całej nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Barszczewskiej 7, w tym w szczególności o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, uzyskanie odszkodowania lub nieruchomości zamiennej, za łączną cenę w kwocie 300 zł, a E R i M M prawa te za wskazaną łączną cenę kupują, a nabycia dokonują E R w udziale wynoszącym 2/3 części i M M w udziale wynoszącym 1/3 części”. Aneks do umowy podpisał M M, E R i B T.

Pismem z dnia 2009 r. sporządzono drugi aneks do umowy sprzedaży z dnia 2008 r. o treści: „Sprzedający B T informuje nabywców tj. E R i M M o konieczności zwrotu zrewaloryzowanego odszkodowania na rzecz m.st. Warszawy. Odszkodowanie zostało wypłacone J i S K. Kupujący zobowiązanie to przejmują”. Aneks do umowy podpisał M M, E R i B T.

Pismem z dnia 2009 r. B T, M M i E R z dniem 2009 r. rozwiązali umowę sprzedaży z dnia 2008 r., aneks do tej umowy z dnia 2009 r. oraz aneks do umowy z dnia 2009 r.

4.2. Umową zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 2006 r. nr Rep. A M M, B T oraz E R zobowiązali się zawrzeć umowę sprzedaży, na mocy której B T sprzeda E R udział wynoszący 2/3 części i M M 1/3 części w prawach i roszczeniach do nieruchomości przy ul. Barszczewskiej 7 w Warszawie, za łączną cenę 300 zł, a E R i M M prawa te za wskazaną łączną cenę kupią, a nabycia dokonają E R w udziale wynoszącym 2/3 części i M M w udziale wynoszącym 1/3 części. Zobowiązali się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w terminie do dnia 2010 r. B T oświadczyła, że przed podpisaniem przedmiotowej przedwstępnej umowy sprzedaży, otrzymała całą łączną cenę w kwocie 300 zł.

W § 6.1. niniejszego aktu notarialnego zapisano, iż „B T udziela pełnomocnictwa M M do załatwiania wszelkich formalności związanych z oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntu, zwrotem budynku, uzyskaniem

odszkodowania lub nieruchomości zamiennej, a w szczególności do reprezentowania jej przed wszelkimi władzami, urzędami, do składania wszelkich oświadczeń, wniosków, pism i podań, z tym związanych oraz do dokonywania wszelkich innych czynności, które w wykonaniu tego pełnomocnictwa okażą się niezbędne. B. T. udziela pełnomocnictwa M. i upoważnia go do zawarcia umowy sprzedaży w jej imieniu w wykonaniu niniejszej przedwstępnej umowy sprzedaży, na warunkach określonych w niniejszej umowie. W związku z zawarciem niniejszej umowy, zapłatą całej ceny, B. T. oświadcza, że zrzeka się prawa odwołania niniejszego pełnomocnictwa oraz oświadcza, że pełnomocnictwo powyższe nie wygasa z chwilą jej śmierci”.

4.3. Na mocy umowy zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 1 2009 r. nr Rep. przed notariuszem M. D. M. działający w imieniu i na rzecz B. T. sprzedał E. R. udział wynoszący 2/3 części (do majątku osobistego) i sobie, tj. M. i M. udział wynoszący 1/3 części w prawach i roszczeniach do całej nieruchomości przy ul. Barszczewskiej 7, za łączną cenę w kwocie 300 zł. M. działający w imieniu i na rzecz B. T. oświadczył, że cena łączna w kwocie 300 zł została już zapłacona.

5. Stan prawny nieruchomości po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej

5.1. Na mocy umowy zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 2014 r. Rep. A nr M. M. sprzedał spółce Spółce Jawnej z siedzibą w K. udział 1/3 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej ówczesniej działki nr i nr za łączną cenę 700 000 zł.

5.2. Na mocy umowy zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 2014 r. Rep. A nr E. W. (poprzednio E. R.) sprzedała spółce Spółce Jawnej z siedzibą w K. udział 2/3 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej ówczesniej niezabudowane działki nr i nr za łączną cenę 1.098.800 zł.

5.3. Na mocy decyzji z dnia 2016 r. nr zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na wykonanie robót budowlanych w postaci budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i towarzyszącą

infrastrukturą oraz zjazdem, ogrodzeniem, elementami małej architektury na nieruchomości przy ulicy Barszczewskiej 7. Zgodnie z decyzją wydaną z upoważnienia Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy z dnia [redacted] 2019 r. nr [redacted] przedmiotowy budynek został odebrany do użytkowania.

5.4. W okresie od grudnia 2019 r. do marca 2020 r. [redacted] Spółka Jawna z siedzibą w K [redacted] ustanowiła odrębną własność 11 lokali i sprzedała 10 lokali mieszkalnych (tj. lokale nr [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]) i 1 lokal niemieszkalny (tj. nr [redacted]). Następnie spółka sprzedała przedmiotowe lokale wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego działek nr [redacted] i nr [redacted] na rzecz osób trzecich, tj. współużytkowników wieczystych ww. gruntu.

6. Zgromadzony materiał dowodowy

Komisja ustaliła stan faktyczny w przedmiotowej sprawie na podstawie materiału dowodowego przekazanego przez: Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy (akta miejskie opisane „Barszczewska 7”, akta o sygn. [redacted], kopia akt o sygn. [redacted] Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie (kopia dawnej księgi hipotecznej nr [redacted], tom I-II, kopia dawnej księgi hipotecznej nr [redacted], kopia dawnej księgi hipotecznej [redacted] kopii akt [redacted] t. II, kopii akt [redacted] t. I i II), Sąd Rejonowy dla W [redacted] w W [redacted] (akta sprawy [redacted] Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie (akta o sygnaturach: [redacted], [redacted], materiały archiwalne przekazane z Archiwum Państwowego w Warszawie (dokumenty urzędowe oraz mapy przedmiotowej nieruchomości).

III.

Po rozpatrzeniu materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

- 1. Utrzymanie w mocy decyzji Prezydenta m.st. Warszawy w części dotyczącej odmowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego (pkt 5. decyzji reprivatyzacyjnej)**

1.1. W punkcie 1. decyzji Komisja utrzymała w mocy decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr w części dotyczącej pkt 5. sentencji, tj. odmowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako część działki ewidencyjnej nr w obrębie o powierzchni m².

1.2. W niniejszej sprawie wskazać należy, że w pkt 5. sentencji decyzji reprivatyzacyjnej Prezydent m.st. Warszawy odmówił ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do tej części działki, która została zajęta pod ul. Barszczewską.

Artykuł 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy w stosunku do dawnych właścicieli formułuje tylko dwie enumeratywnie wymienione przesłanki, których spełnienie nakazuje gminie uwzględnić wnioski o przyznanie prawa użytkowania wieczystego (złożenie w ustawowym terminie tzw. wniosku dekretowego oraz zgodność korzystania z gruntu z jego przeznaczeniem według planu zabudowania). Jednakże nie oznacza to, że łączne spełnienie tych warunków umożliwia w każdym przypadku prawnie skuteczne ustanowienie prawa użytkowania wieczystego. Wykładni bowiem art. 7 ust. 2 powołanego dekretu nie można dokonywać w oderwaniu od pozostałych norm prawnych składających się na obowiązujący system prawa, w tym również m.in. od ust. 3 tego artykułu. Zgodnie z art. 7 ust. 3 dekretu w razie uwzględnienia wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gmina obowiązana jest określić warunki, pod którymi umowa może być zawarta. Dlatego też organ administracji publicznej rozstrzygający o zasadności wniosku dekretowego musi rozważyć, czy stan prawny gruntu pozwala na wydanie decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego oraz umożliwia jej wykonanie, poprzez określenie warunków zawarcia umowy, o której mowa w art. 7 ust. 3 dekretu. Art. 2a ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2007 r. Nr 19 poz. 115 ze zm.) stanowi, że drogi krajowe stanowią własność Skarbu Państwa, a drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne stanowią własność właściwego samorządu województwa, powiatu lub gminy. Inne podmioty niż wymienione wyżej nie mogą być właścicielem ani użytkownikiem wieczystym gruntów zajętych pod drogi publiczne. Wymieniony przepis określa strukturę własnościową dróg publicznych w sposób niedopuszczający wyjątków np. na rzecz osób fizycznych. Z przepisów ustawy o drogach publicznych wynika zatem zakaz przenoszenia własności dróg publicznych na rzecz podmiotów innych niż wymienione w tym przepisie. W uchwale Sądu Najwyższego z 13 października 2006 r., sygn. akt III CZP 72/06 (OSNC 2007, Nr 6, poz. 85) Sąd ten konstatuje, że drogi publiczne traktowane są jako rzeczy wyłączone z powszechnego obrotu (*reges extra commercium*), gdyż własność tych dróg może

być przenoszona tylko pomiędzy podmiotami publicznoprawnymi (Skarbem Państwa i jednostkami samorządu terytorialnego). Także w orzecznictwie sądów administracyjnych utrwalony jest taki pogląd (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 12 lutego 2009 r. I OSK 361/08).

W związku z powyższym brak jest podstaw do wzruszenia w jakimkolwiek kierunku rozstrzygnięcia zawartego w pkt 5. sentencji decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr .¹. Wobec powyższego Komisja na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. orzekła o utrzymaniu decyzji w tym zakresie w mocy.

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

2.1. Komisja ustaliła, że w rozpatrywanej sprawie wystąpiła przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z 9 marca 2017 r. - przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej. Komisja ustaliła tę okoliczność na podstawie zebranych w sprawie dokumentów oraz przeprowadzonego dowodu z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości z dnia 11 marca 2020 r.

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.

2.2. 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 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 9 marca 2017 r. na Komisji każdorazowo spoczywa obowiązek dokonania oceny przeniesienia roszczeń do nieruchomości warszawskiej przez pryzmat interesu społecznego.

2.3. 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 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 wzajemne 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 przeszły w zamian za świadczenie wzajemne 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 9 marca 2017 r. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 8 stycznia 2003 r. (sygn. akt II CKN 1097/00) „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”. Ustawodawca przyjął zaś, że okolicznością przemawiającą w sposób szczególny za uznaniem, iż przeniesienie roszczeń było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, jest przeniesienie roszczeń w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej. Natomiast eliminowanie rozstrzygnięć rażąco sprzecznych z prawem zawsze leży w interesie społecznym.

2.4. Przedmiotem analizy Komisji w tej sprawie była kwestia ekwiwalentności świadczeń wynikających z umowy sprzedaży roszczeń i praw z dnia 2009 r., na podstawie których E. W. (poprzednio R.) oraz M. M. nabyli od B. T. (spadkobierczyni S. i J. małżonków K.) wszelkie prawa i roszczenia do całej nieruchomości przy ul. Barszczewskiej 7, za łączną kwotę 300 złotych.

2.5. Ustalenie, czy kwota za jaką nabyto te prawa i roszczenia nastąpiła w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej, wymaga porównania wartości transakcji z wartością nieruchomości. W tym zakresie ustawa z 9 marca 2017 r. w art. 27 wskazuje obiektywne kryterium pozwalające dokonać takiej oceny. Przepis powyższy stanowi bowiem, 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 reprzywatykacyjnej. Postanowieniem z dnia 11 lutego 2020 r. Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, na okoliczność ustalenia: a) wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego niezabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Barszczewskiej 7, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr z obrębu

o powierzchni m^2 , dla której Sąd Rejonowy dla W -M w W prowadził księgę wieczystą nr . część (stanowiącej obecnie działkę ewidencyjną nr obręb , dla której Sąd Rejonowy dla W -M w W prowadzi księgę wieczystą nr oraz działkę ewidencyjną nr obręb , dla której Sąd Rejonowy dla W -M w W prowadzi księgę wieczystą nr), oznaczonego dawnym wykazem numeru hipotecznego „i” plac nr według stanu na dzień 24 czerwca 2009 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr) – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, b) wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego niezabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Barszczewskiej 7, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr z obrębu o powierzchni m^2 , dla której Sąd Rejonowy dla W -M w W prowadził księgę wieczystą nr część (obecny nr księgi wieczystej), oznaczonego dawnym wykazem numeru hipotecznego „i” plac nr według stanu na dzień 24 czerwca 2009 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr) – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, c) wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego niezabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Barszczewskiej 7, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr z obrębu o powierzchni m^2 , dla której Sąd Rejonowy dla W M w W prowadził księgę wieczystą nr część (obecnie stanowiącej część działki ewidencyjnej nr , obręb , dla której Sąd Rejonowy dla W M w W prowadzi księgę wieczystą nr część), oznaczonego dawnym wykazem numeru hipotecznego „i” plac nr , według stanu na dzień 24 czerwca 2009 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr) – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2.6. Na podstawie operatu szacunkowego z dnia 11 marca 2020 r. sporządzonego przez rzeczoznawcę Komisja ustaliła, że:

- wartość prawa użytkowania wieczystego działki niezabudowanej o nr ewidencyjnym o powierzchni m^2 położonej w Warszawie przy ul. Barszczewskiej 7, według stanu na dzień 24 czerwca 2009 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24 czerwca 2009 r.), opiewała na kwotę 3.541.681,00 zł,

- wartości prawa użytkowania wieczystego działki niezabudowanej o nr ewidencyjnym o powierzchni 11 m² położonej w Warszawie przy ul. Barszczewskiej 7, według stanu na dzień 24 czerwca 2009 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2009 r.), opiewała na kwotę 49.862,00 zł,

- wartości prawa użytkowania wieczystego działki niezabudowanej o nr ewidencyjnym o powierzchni 11 m² położonej w Warszawie przy ul. Barszczewskiej 7, według stanu na dzień 24 czerwca 2009 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2009 r.), opiewała na kwotę 30.900,00 zł.

Cena nabytych praw i roszczeń określona w umowie wynosiła łącznie 300 złotych, natomiast jak wynika z operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego z dnia 11 marca 2020 r. wartość tych praw i roszczeń według stanu na dzień 24 czerwca 2009 r. wynosiła łącznie 3.622.443,00 zł. Oznacza to, że E. W. (poprzednio R.) oraz M. M. nabyli prawa i roszczenia za ułamek realnej wartości zreprywatyzowanej nieruchomości, tj. **za około 0,000083 %**. Naruszenie zasady ekwiwalentności świadczeń znacząco odbiegało od akceptowalnych uchybień i nie było obiektywnie usprawiedliwione. Dysproporcja pomiędzy ustaloną w umowie ceną sprzedaży a rzeczywistą wartością nieruchomości ma charakter rażący w tej sprawie, gdyż strony umowy przeniesienia roszczeń do własności nieruchomości warszawskiej nabyły je za ułamek jej wartości. Aby ocenić zgodność umowy ze słusznym interesem społecznym oraz obiektywną oceną wysokości świadczeń należy ocenić, czy z „punktu widzenia ogółu ludzi uczciwych i rozumnych, jest zgodna z elementarnymi zasadami uczciwości i przyzwoitości umowa, na mocy której obrotna i przedsiębiorcza osoba, znakomicie obeznana z zagadnieniami dotyczącymi nieruchomości objętych dekretem warszawskim, kupuje za 50 złotych od spadkobierczyni przedwojennych właścicieli budynku w centrum Warszawy, osoby schorowanej, w podeszłym wieku, skromnie sytuowanej, roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z tego budynku przez pozwanego, w sytuacji, w której nabywca tej wierzytelności doskonale zdaje sobie sprawę, że wierzytelność ta przedstawia dużą wartość”, „Czy moralne jest, aby osoba, która nie tylko nigdy nie została pokrzywdzona działaniem dekretu warszawskiego, ale która roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z budynku, nabyła od osoby uprawnionej za 50 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” (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17.12.2015 r., sygn. akt I CSK 1033/14, LEX nr

2054484). Komisja w całej rozciągłości podziela przedmiotowe rozważania i uznaje je za własne w tej sprawie. E W (poprzednio R) oraz M M nabyli prawa i roszczenia do nieruchomości oznaczonych położonych w Warszawie przy ul. Barszczewskiej 7, objętej dekretem warszawskim, na podstawie umowy sprzedaży za kwotę wielokrotnie niższą niż wartość prawa przyznanego im decyzją reprivatyzacyjną. Należy bowiem wskazać, że za kwotę 300 złotych beneficjenci decyzji nabyli prawa do gruntów objętych decyzją reprivatyzacyjną. Co więcej, następca prawny dawnych właścicieli (tj. B. T w momencie zbywania praw i roszczeń do przedmiotowej nieruchomości miała 78 lat, a jednym z nabywców tych praw i roszczeń – M M osoba, która zawodowo zajmowała się nabywaniem praw i roszczeń do nieruchomości warszawskich. Tym bardziej zwrócić należy uwagę, że taka osoba miała pełną świadomość realnej wartości tych praw i roszczeń do nieruchomości usytuowanej w warszawskiej dzielnicy Żoliborz.

Tym samym przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym i w oczywisty sposób nie było adekwatne do wartości nieruchomości warszawskiej.

2.7. Reasumując, w ocenie Komisji na gruncie niniejszej sprawy doszło do aktualizacji przesłanki z art. 30 ust.1 pkt 5 ustawy z 9 marca 2017 r.

3. Rażące naruszenie art. 6 k.p.a. oraz art. 7 ust. 2 dekretu i działanie bez podstawy prawnej Prezydenta m.st. Warszawy poprzez ukształtowanie w sposób władczy istotnego elementu przyszłego stosunku cywilnoprawnego

3.1. W ocenie Komisji, Prezydent m.st. Warszawy nie mając ku temu podstaw w normach prawa materialnego, ani kompetencji przynależnych mu jako organowi administracji publicznej, wydał decyzję z dnia r. nr w części dotyczącej punktu 8. Naruszając tym samym w sposób rażący zawartą w art. 6 k.p.a. zasadę praworządności oraz art. 7 ust. 2 dekretu.

3.2. Zauważyć bowiem należy, że w następstwie rozpoznania wniosku J i S małżonków K. złożonego w dniu 1948 r. o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości położonej przy ul. Barszczewskiej 7 w Warszawie, Prezydent m.st. Warszawy w pkt 8. sentencji decyzji z dnia 2009 r. nr stwierdził, że: „Decyzja niniejsza z chwilą, gdy stanie się ostateczna,

będzie stanowiła podstawę do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu opisanego w pkt 1. Termin aktu notarialnego zostanie wyznaczony po uprzednim zwrocie zwaloryzowanej kwoty wypłaconego w dniu .1973 r. odszkodowania za grunt ustalonego prawomocną decyzją Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej znak C z dnia 1973 r. Nie stawienie się nabywców bez usprawiedliwienia w Kancelarii Notarialnej w celu podpisania umowy ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu w wyznaczonym terminie, będzie stanowić podstawę do stwierdzenia wygaśnięcia niniejszej decyzji jako bezprzedmiotowej”.

W ocenie Komisji, tego rodzaju rozstrzygnięcie nie mogło zostać objęte sprawą administracyjną zakończoną decyzją administracyjną wydaną w trybie dekretu warszawskiego, a to z kolei prowadzi do stwierdzenia naruszenia art. 7 ust. 2 dekretu i działanie organu wykraczające poza granice prawa.

Jedną z fundamentalnych zasad demokratycznego państwa prawnego jest zasada legalizmu. Oznacza to, że organy władzy publicznej mogą działać w granicach stanowionego prawa. Przede wszystkim wskazać należy, że z obowiązującego przepisu prawa musi wynikać wyraźna podstawa prawna do stosowania decyzji administracyjnej w konkretnej sprawie administracyjnej. Istotne jest, że samo ustanowienie prawa użytkownika wieczystego wywołane wnioskiem dekretowym z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu przebiega dwutorowo. Po pierwsze organ ma obowiązek zbadać materialnoprawne przesłanki do pozytywnego rozpoznania wniosku dekretowego, a w przypadku pozytywnego rozstrzygnięcia w ww. zakresie zobligowany jest do wydania rozstrzygnięcia w zakresie stawki czynszu symbolicznego. Po drugie, po wydaniu decyzji administracyjnej z uwzględnieniem powyższych kwestii, przechodzi na etap cywilnoprawny, który kończy zawarcie notarialnej umowy pomiędzy organem wydającym decyzję reprivatyzacyjną, a osobą uprawnioną z decyzji.

Przepisy dekretu warszawskiego w żadnej jednostce redakcyjnej nie zawierają uregulowań zezwalających Prezydentowi m.st. Warszawy na ukształtowanie w sprawie administracyjnej zakończonej wydaniem decyzji administracyjnej z art. 7 dekretu, obowiązków przyszłego użytkownika wieczystego związanych z rozliczeniem otrzymanego i wypłaconego wcześniej odszkodowania. Art. 7 ust. 3 in fine dekretu stanowi: „W razie uwzględnienia wniosku gmina ustali, czy przekazanie gruntu nastąpi tytułem wieczystej dzierżawy, czy na prawie zabudowy, oraz określi warunki, pod którymi umowa może być

zawarta”. Określenie warunków w postaci zapisu jako warunku podstawy do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego jest i było uregulowane w przepisach kodeksu cywilnego i odnosi się do etapu postępowania cywilnego, które jest prowadzone dopiero po wydaniu decyzji administracyjnej. I to właśnie na tym etapie – czyli w drodze notarialnej umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste określa się warunki z art. 7 ust. 3 in fine dekretu. Zatem w tej konkretnej sprawie wskazać należy, że skoro normy prawa materialnego nie przewidywały w tym zakresie kompetencji orzeczniczych Prezydenta m.st. Warszawy, to sprawa ta w pkt 8 sentencji decyzji należy do kognicji sądów cywilnych i nie mogła stanowić przedmiotu orzekania przez ten organ z art. 7 dekretu warunkujących uzyskanie prawa. A to z kolei powoduje naruszenie zasady legalizmu z art. 6 k.p.a. poprzez orzeczenie wykraczające poza granice stanowionego prawa.

Powyższe stanowisko potwierdza prawomocny wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 kwietnia 2016 r. sygn. I SA/Wa 2351/15, który Komisja w całości podziela. a rozważania Sądu przyjmuje za własne.

3.3. Reasumując, Komisja stwierdziła rażące naruszenie art. 6 k.p.a. oraz art. 7 ust. 1 dekretu i jednocześnie działanie Prezydenta m.st. Warszawy bez podstawy prawnej poprzez ukształtowanie w sposób władczy istotnego elementu przyszłego stosunku cywilnoprawnego.

Powyższe skutkuje aktualizacją przesłanek o których mowa w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

4. Nieodwracalne skutki prawne

4.1. Komisja dostrzegając powyższe nieprawidłowości uznała, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. w zakresie w jakim Komisja nie utrzymała jej w mocy wywołała nieodwracalne skutki prawne.

Zgodnie z treścią art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w wyniku postępowania rozpoznawczego w razie, gdy decyzja restrykcyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, Komisja stwierdza wydanie decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić. W związku z powyższym Komisja ma obowiązek zbadać w każdym postępowaniu rozpoznawczym, czy decyzja restrykcyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne i jakim zakresie.

Zgodnie z art. 2 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r. 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 konstituuje 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 wskazanego przepisu prowadzi do wniosku, że nie można przyjąć istnienia nieodwracalności skutków prawnych, jeśli nabywca nabył rzecz nieodpłatnie albo nabycie nastąpiło w złej wierze.

4.2. W ocenie Komisji, kontrolowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawa dotycząca: działki nr [] o powierzchni [] m² (poprzednio część działki nr [] wg stanu na dzień 24 czerwca 2009 r.) oraz działki nr [] o powierzchni [] m², doprowadziła do wystąpienia nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Zwrócić należy uwagę, że na mocy dwóch umów zawartych w formie aktu notarialnego z dnia [] 2014 r. (czyli po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej i po zawarciu aktu notarialnego o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste) doszło do odpłatnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego należącego do E [] W [] i M [] M [] (tj. do beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej) na rzecz osoby trzeciej, tj.

Spółka Jawna z siedzibą w K []. Kolejno, spółka sprzedała częściowe udziały w prawie użytkowania wieczystego na rzecz poszczególnych właścicieli wyodrębnionych lokali. Zatem stwierdzić należy, że w zakresie działki nr [] i nr [] decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z [] r. wywołała nieodwracalne skutki prawne z powodu odpłatnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej - niedziałającej w złej wierze, a to z kolei obligowało Komisję do stwierdzenia wydania decyzji z naruszeniem prawa.

4.3. Mając na uwadze, że w momencie wydawania decyzji reprivatyzacyjnej przez Prezydenta m.st. Warszawy wchodząca w skład dawnej nieruchomości hipotecznej obecna działka nr [] o powierzchni [] m² z obręb [] :anowiła część działki ewidencyjnej [] i wobec faktu, że Prezydent m.st. Warszawy w pkt 4 decyzji reprivatyzacyjnej ustalił dla całej działki [] w określonej kwocie wysokość czynszu symbolicznego brak jest możliwości uczynienia z opisanego fragmentu nieruchomości samodzielnego przedmiotu orzekania przed Komisją. W ocenie Komisji z uwagi na wspomnianą wyżej niepodzielność nieodwracalne skutki prawne należało rozciągnąć również na wspomnianą działkę [] .

5. 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. W myśl art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zakres zwrotu równowartości nienależnego świadczenia określa Komisja, przy czym nie ustala zakresu, wartości ani obowiązku zwrotu nakładów na rzecz osób, o których mowa w ust. 1. Równowartość obejmuje wartość korzyści uzyskanych przez te osoby z powodu władania lub rozporządzenia w zamian nieruchomości warszawskiej lub jej części, w szczególności cenę, czynsz lub inne pożytki, według wartości przyjętej w stosunkach miejscowych lub w stosunkach danego rodzaju z dnia wydania decyzji przez Komisję, a w razie trudności albo niemożności ustalenia tej wartości - średnią wartość korzyści tego rodzaju w kwartale kalendarzowym poprzedzającym wydanie decyzji według stawek ustalanych dla celów podatkowych, jednakże nie niżej wartości uzyskanych korzyści. Zgodnie 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 w art. 31 ust. 1, art. 31 a oraz 39 ust., 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 świadczenia. 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.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy zauważyć, iż w sprawie wystąpiły nieodwracalne skutki prawne, co stanowi podstawę do stwierdzenia wydania decyzji reprivatyzacyjnej z naruszeniem prawa we wskazanym zakresie. Konsekwencją powyższego jest mające umocowanie w art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. uprawnienie Komisji do nałożenia na wymienione w tym przepisie podmioty obowiązku zwrotu nienależnego świadczenia,

Komisja uznała, że obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia obciąża M M . Podmiot ten jest osobą, na rzecz którego wydana została decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia . r. nr w odpowiednim udziale, w związku z czym w stosunku do niego spełniona została przesłanka z art. 31 ust. 1 pkt 1 ustawy z 9 marca 2017 r. M N nabył udział w roszczeniach do nieruchomości za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości.

6. Ustalenie wysokości nienależnego świadczenia

6.1. Ustalając wysokość nienależnego świadczenia podlegającego zwrotowi Komisja przyjęła, że korzyści uzyskane przez M M stanowią kwotę jaką uzyskał ze

sprzedaży działki nr i nr spółce „ , ’ spółce jawnej z siedzibą w K za łączną cenę 700 000 zł pomniejszoną o 1/3 kwoty, którą zapłacił tytułem zakupu wszelkich praw i roszczeń, tj. o kwotę 100 zł (1/3 z kwoty 300 zł) oraz o 1/3 kwoty jaką wpłacił w dniu 2010 r. tytułem zwrotu zwaloryzowanej kwoty wypłaconego dawnym właścicielom nieruchomości hipotecznej odszkodowania tj. o kwotę 3 302,25 zł.

Jednocześnie Komisja uznała, że brak jest podstaw od nakładania obowiązku zwrotu nienależnego świadczenia na drugą z beneficjentek decyzji reprivatyzacyjnej tj. E W (wcześniej: R), a to wobec okoliczności, że jest ona wnuczką dawnych właścicieli nieruchomości hipotecznej „ i” nr hipoteczny , działka nr i córką zbywającej prawa i roszczenia do nieruchomości B T .

6.2. Zgodnie z treścią art. 31 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., 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.

Cytowany przepis, daje zatem Komisji możliwość obniżenia wymiaru podlegającej zwrotowi równowartości świadczenia nienależnego, którego wysokość wyliczana jest w oparciu o art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Podkreślenia wymaga w tym miejscu, że regulacja ta ma charakter fakultatywny, a jej zastosowanie przez Komisję zależy od uznania, czy w okolicznościach sprawy spełnione są przesłanki szczególne, mogące mieć wpływ na ustalenie obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w wysokości niższej, niż byłaby ustalona w oparciu o przepisy ogólne. Oznacza to, że obniżenie wymiaru podlegającej zwrotowi równowartości świadczenia nienależnego następuje zawsze w wyniku oceny konkretnej i indywidualnej.

Na gruncie niniejszej sprawy Komisja uznała za zasadne obniżenie wysokości zwrotu równowartości świadczenia nienależnego otrzymanego przez M M poprzez odjęcie od kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości spółce „ , ’ spółce jawnej z siedzibą w K , kwoty za jaką doszło do nabycia praw i roszczeń do przedmiotowej nieruchomości hipotecznej od spadkobiercy dawnych właścicieli nieruchomości hipotecznej oraz poprzez odjęcie 1/3 kwoty jaką M M wpłacił w dniu 2010 r. tytułem zwrotu zwaloryzowanej kwoty wypłaconego dawnym właścicielom nieruchomości hipotecznej odszkodowania tj. o kwotę 3 302,25 zł. Miarkowana w ten sposób wysokość nienależnego świadczenia odpowiada

kwocie w jakiej ostatecznie M... N... uzyskał korzyść w związku z przeprowadzonymi transakcjami dotyczącymi nieruchomości przy ul. Barszczewskiej 7.

Zgodnie z treścią art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., jeżeli przemawia za tym ważny interes społeczny lub uzasadniony interes obywatela, Komisja może odstąpić od nałożenia w decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4, obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia, którym mowa w ust. 1. Powyższy przepis statuuje fakultatywną możliwość odstąpienia od nałożenia obowiązku zwrotu równowartości świadczenia nienależnego, w przypadku gdy przemawia za tym ważny interes społeczny lub uzasadniony interes obywatela. W ocenie Komisji, wobec beneficjenta decyzji M... M... nie zaszyły żadne z okoliczności wskazanych w art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Wobec powyższego Komisja w pkt 3 decyzji nałożyła na M... M... obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy w wysokości 696 597,65 zł.

7. Strony postępowania rozpoznawczego

7.1. 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.

7.2. Na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku 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. Jako strony postępowania przyjęto beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej tj. E... K... W... (poprzednio R...) i M... M... oraz obecnych współużytkowników wieczystych działki nr... nr... Spółka Jawna z siedzibą w K... T... H... (lok. ...), M... H... (lok. ...), J... A... (lok. ...), A... S... (lok. ...), Z... S... (lok. ...), J... P... (lok. ... i ...), J... M... (lok. ...), J... M... (lok. ...), G... I... (lok. ...), M... I... (lok. ...), N... T... (lok. ... i ...), M... Zi... (lok. ...) i ... spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W... (lok. ...).

8. Konkluzja

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. w zw. z art. 158 § 2 k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1, art. 2 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r., oraz art. 31 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. orzeczono jak w sentencji.



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 2003 r., Nr 221. poz. 2193).
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 rodzimym oraz oświadczenie stron 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. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2018 r., poz. 2267) 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 (Dz. U. z 2018 r., poz. 2267) 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 ściągnięciu w trybie egzekucji administracyjnej należności pieniężnych.