



Warszawa, dnia 13 marca 2018 r.

Sygn. akt III R 13/17

## DECYZJA nr III R13/odw/17

Komisja do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, w składzie:

Przewodniczący Komisji:

**Patryk Jaki**

Członkowie Komisji:

**Sebastian Kaleta, Łukasz Kondratko, Robert Kropiwnicki, Paweł Lisiecki, Bartłomiej Opaliński, Paweł Rabiej, Adam Zieliński**

na posiedzeniu niejawnym w dniu 13 marca 2018 r.

przy udziale stron: I D R zam. w Warszawie, Z J K zam.  
w Warszawie, K J S zam. w Warszawie, W M  
K zam. w Lublinie, J K zam. w Warszawie, J  
E S zam. w Warszawie, Z N P zam. w Mikołowie,  
M L zam. w Warszawie, M H zam. we Wrocławiu, M  
K B zam. w Warszawie, A H – H zam. w V /Stany  
Zjednoczone Ameryki/, A M zam. w Warszawie, A J P zam.  
w Kłobucku, P R W zam. w Częstochowie, P M W  
zam. w Częstochowie, E S -S zam. we Wrocławiu, D A  
W zam. w Częstochowie, D G W zam. w Warszawie, M  
J B zam. w Warszawie, W A O zam. w Warszawie, E  
T P – K zam. w Warszawie, nieznaney z miejsca pobytu M E  
S, J sp. z o.o z siedzibą w Warszawie, Miasta Stołecznego Warszawy,

po rozpatrzeniu w dniu 15 lutego 2018 r. na rozprawie środków zaskarżenia na decyzję z dnia 22 listopada 2017r sygn. akt R 13/17 w przedmiocie uchylecia w całości decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr i odmowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego tj.:

– wniosku I R zam. w Warszawie o ponowne rozpatrzenie sprawy,

- skargi spółki z o.o. J z siedzibą w Warszawie, na decyzję z dnia 22 listopada 2017 r. sygn. akt R 13/17
- skargi Miasta Stołecznego Warszawy na uzasadnienie decyzji z 22 listopada 2017 r. sygn. akt R 13/17 oraz
- skargi Z J K zam. w Warszawie, K J S zam. w Warszawie, W M K zam. w Lublinie, J K zam. w Warszawie, J E S zam. w Warszawie, Z N P zam. w Mikołowie na decyzję z 22 listopada 2017 r. sygn. akt R 13/17, J sp. z o.o z siedzibą w Warszawie, Miasta Stołecznego Warszawy,

na podstawie art. 138 § 1 pkt 2 w zw. z art. 127 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 ze zm, dalej: k.p.a.) zw. z art. 29 ust. 1 pkt 2 oraz 30 ust. 1 pkt 4-6 w zw. art. 36 i art. 38 ust. 1 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 2017 r. poz. 718 i z 2018 r. poz. 431, dalej: ustawa), art. 7 ust. 1 i 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. nr 50 poz. 279 i z 1985 nr 22 poz. 99, dalej: dekret),

- I. uchyla decyzję Komisji do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (dalej: Komisja), z dnia 22 listopada 2017 r. sygn. akt R 13/17 w całości i w tym zakresie:
- II. uchyla w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr i w tym zakresie:
- III. odmawia ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz następców prawnych dawnych właścicieli nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Nowogrodzkiej 6A.

## UZASADNIENIE

### I.

#### I. Przebieg postępowania rozpoznawczego

I.1. Postanowieniem z dnia 1 sierpnia 2017 r. Komisja wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. akt R 13/17 dotyczącej: decyzji Prezydenta m.st.

Warszawy z dnia                      r. nr                      o ustanowieniu na 99 lat prawa użytkowania wieczystego na rzecz: K                      S                      w udziale wynoszącym 0,26834 części, I                      R                      w udziale wynoszącym 0,13417 części, A                      R                      w udziale wynoszącym 0,13417 części, M                      E                      S                      , nieznaney z miejsca pobytu reprezentowanej przez kuratora – adwokata T                      W                      , w udziale wynoszącym 0,10734 części, A                      H                      w udziale wynoszącym 0,05367 części, Z                      P                      w udziale wynoszącym 0,05367 części, P                      W                      w udziale wynoszącym 0,01789 części, M                      B                      w udziale wynoszącym 0,01789 części, E                      S                      -S                      w udziale wynoszącym 0,01208 części, D                      W                      w udziale wynoszącym 0,00596 części, P                      W                      w udziale wynoszącym 0,00596 części, A                      P                      w udziale wynoszącym 0,00596 części, Z                      K                      w udziale wynoszącym 0,00805 części, J                      S                      w udziale wynoszącym 0,00805 części, A                      M                      w udziale wynoszącym 0,00537 części, W                      K                      w udziale wynoszącym 0,00805 części, J                      K                      w udziale wynoszącym 0,00805 części, J                      S                      w udziale wynoszącym 0,00403 części, tj. w łącznym udziale wynoszącym 0,85870 do gruntu o powierzchni 615 m<sup>2</sup>, położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 6A, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr                      z obrębem                      , uregulowanego w księdze wieczystej KW nr                      (pkt 1 decyzji), oraz o ustaleniu czynszu symbolicznego z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do tego gruntu w wysokości 528,10 PLN (słownie: pięćset dwadzieścia osiem złotych i dziesięć groszy) płatnego z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku na konto Urzędu m.st. Warszawy, oraz o ustaleniu, że czynszu symbolicznego nie pobiera się za rok, w którym zostanie ustanowione prawo użytkowania wieczystego (punkt 2 decyzji).

1.2. Postanowieniem z dnia 1 sierpnia 2017 r. sygn. akt R 13/17 Komisja wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia                      r. nr                      .

1.3. W postępowaniu rozpoznawczym Komisja zgromadziła następujący materiał dowodowy: akta Prezydenta m.st. Warszawy, sygn. akt                      .  
                     akta Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie o sygn. akt:  
 KOC/                      ,                      KOC/                      ,                      KOC/                      ,                      KOC/                      ,  
 KOC/                      ,                      KOC/                      ,                      KOC/                      ,                      KOC/                      ,

KOC/ , KOC/ , KOC/ , KOC/ ,  
 KOC/ akta Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, sygn. akt  
 ,  
 a także ekspertyzę techniczną lokalu nr przy ul Nowogrodzkiej 6A; akta Prokuratury  
 Okręgowej w Warszawie, sygn. akt ; Prokuratury Regionalnej  
 w Warszawie, sygn. akt , Wydziału Architektury i Budownictwa dla  
 Dzielnicy Śródmieście Urzędu Dzielnicy Śródmieście Urzędu m.st. Warszawy, sygn.  
 akt ; akta Mazowieckiego Wojewódzkiego  
 Konserwatora Zabytków znak: , akt Ministra Kultury i Dziedzictwa  
 Narodowego znak: , księgi meldunkowej i  
 domowej księgi meldunkowej domu Nr 6a przy ul. Nowogrodzkiej przekazanych przez  
 Archiwum Państwowe, operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego R  
 M z dnia 6 listopada 2017 r. oraz w oparciu o zeznania świadków A E  
 D - O i J S , a także w oparciu o treść zeznań na piśmie  
 złożonych przez świadka K G

1.4. Po przeprowadzeniu w dniu 18 października 2017 r. jawnej rozprawy, w dniu 22 listopada 2017 r. na posiedzeniu jawnym Komisja, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4, 5 i 7, art. 7 ust. 1 i ust. 5 w zw. z art. 5 dekretu oraz art. 214a pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2016 r. poz. 2147, z późn. zm., dalej: GospNieruchU) oraz na podstawie art. 108 § 1 k.p.a. **uchyliła w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr i odmówiła ustanowienia prawa użytkowania wieczystego (pkt 1) oraz nadała tej decyzji rygor natychmiastowej wykonalności (pkt 2).** Decyzja Komisji z dnia 22 listopada 2017 r. została ogłoszona w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 22 listopada 2017 r.

1.5. Motywem uchylecia przez Komisję decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia nr było to, że Komisja stwierdziła, że przy wydawaniu decyzji z dnia r. nr doszło do naruszenia zasady prawdy obiektywnej przez Prezydenta m.st. Warszawy poprzez:

- 1/ nieustalenie przesłanki posiadania gruntu w chwili złożenia wniosku dekretowego, tj. z rażącym naruszeniem przepisów art. 7, art. 77 § 1 i art. 107 § 3 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu;
- 2/ nieustalenie podmiotu uprawnionego w odniesieniu do udziału w wysokości 0,10734 części w prawach i roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości;
- 3/ naruszenie prawa poprzez nierozstrzygnięcie o całości praw i roszczeń do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 6a.

Obowiązkiem organu administracyjnego przy rozpoznawaniu wniosku dekretowego było ustalenie, czy została spełniona przesłanka „posiadania gruntu”, o której mowa w art. 7 ust. 1 dekretu co zdaniem Komisji, nie miało miejsca w postępowaniu poprzedzającym wydanie decyzji z dnia [redacted] r. Prezydent m.st. Warszawy nie brał udziału w postępowaniu spadkowym po F [redacted] S [redacted], pomimo, że w sposób oczywisty posiadał interes prawny, gdyż jako reprezentant Skarbu Państwa, był na zasadzie art. 679 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 155 ze zm., dalej: k.p.c.) legitymowany do wystąpienia do sądu z wnioskiem o uchylenie lub zmianę stwierdzenia nabycia spadku. Skarb Państwa bowiem z dniem 7 stycznia 1970 r. z mocy prawa nabył prawa do spadku po F [redacted] S [redacted], w tym do praw i roszczeń do nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 6a w Warszawie. Zaniechanie tego obowiązku ustawowego spowodowało, iż Skarb Państwa nie został uznany za stronę postępowania, a za stronę została uznana M [redacted] E [redacted] S [redacted] która nie miała przymiotu strony w rozumieniu art. 28 k.p.a.

Prezydent m.st. Warszawy obowiązany był do rozstrzygnięcia o ustanowieniu bądź odmowie ustanowienia użytkownika wieczystego co do całości udziałów w prawach i roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości zgodnie z treścią wniosku dekretowego, natomiast decyzja tego organu nie wskazuje dlaczego nie orzeczono o 0,00004 udziału w części gruntu nieruchomości.

Biorąc pod uwagę opisany stan faktyczny i prawny, Komisja orzekła o uchyleniu decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] r. nr [redacted] w całości. Uznała, że w sprawie zostały zrealizowane przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt ust. 1 pkt 4 i 5 ustawy. Samo zaś wydanie tej decyzji doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, gdyż najemcy lokali komunalnych stracili swój dotychczasowy status stając się stroną umów cywilnoprawnych, a stawki czynszu były sukcesywnie podnoszone od nieco ponad 6 złotych, by finalnie osiągnąć 70 złotych za m<sup>2</sup>, co z uwagi na brak możliwości

terminowego regulowania czynszu najmu w tej wysokości skutkowało dobrowolnym opuszczeniem lokalu przez najemców albo orzeczeniem o ich eksmisji. Zaistniała zatem przesłanka, o której mowa w art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy.

## II

### 2. Wnioski o ponowne rozpatrzenie sprawy

2.1. W dniu 22 grudnia 2017 r. do Ministerstwa Sprawiedliwości *wpłynął wniosek I R. o ponowne rozpatrzenie sprawy* oraz o utrzymanie w mocy decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia                      r. nr                      . Skarżąca zarzuciła Komisji naruszenie przepisów postępowania poprzez:

- zaniechanie ustalenia wszystkich stron postępowania w sprawie, co doprowadziło z jednej strony do uznania za stronę postępowania osoby nieżyjącej, tj. A R.                      , a z drugiej strony brak oznaczenia (danych) stron w decyzji oraz w toku pism wydawanych w toku postępowania uzasadnia powstanie wątpliwości co do tego, kto został uznany za stronę decyzji;
- uniemożliwienie stronie zapoznania się z całością zebranych dowodów i materiałów, gdyż zostały o zebraniu materiału dowodowego zawiadomione przed jego zebraniem, a strony nie zostały zapoznane z treścią protokołów z posiedzeń organu na posiedzeniu niejawnym;
- dopuszczenie jako dowód zeznań świadków utrwalonych w protokole niespełniającym wymogów określonych dla protokołu w przepisach k.p.a.;
- brak wydania postanowień dowodowych;
- wydanie zarządzenia o opracowaniu wstępnego projektu decyzji przed dniem przeprowadzenia rozprawy;
- brak wyważenia interesu stron oraz interesu publicznego;
- wybiórczość, arbitralność i wewnętrzną sprzeczność uzasadnienia decyzji;
- niewyjaśnieniu na czym ma polegać natychmiastowa wykonalność decyzji w sytuacji, gdy ustawa skutki cywilnoprawne łączy tylko z wydaniem decyzji ostatecznej;
- wydania decyzji co do istoty sprawy w następstwie wadliwie przeprowadzonego postępowania.

**2.2.** W dniu 28 grudnia 2017 r. spółka z o.o. J z siedzibą w Warszawie wniosła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie na decyzję Komisji z dnia 22 listopada 2017 r. W dniu 10 stycznia 2017 r. Miasto Stołeczne Warszawa wniosło skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na przedmiotową decyzję. W dniu 10 stycznia 2017 r. skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na przedmiotową decyzję wnieśli K S, W K, J K, Z K, J S oraz Z P. Z uwagi na treść art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2017 r. poz. 1369 z późn. zm., dalej: p.p.s.a.) organ rozpoznał obie skargi jak wnioski o ponowne rozpatrzenie sprawy z uwagi na złożenie wniosków o ponowne rozpatrzenie sprawy przez innych uczestników postępowania.

**2.2.1. Spółka z o.o. J** zarzuciła zaskarżonej decyzji:

- a) błąd co do ustaleń faktycznych polegający na tym, iż Komisja uznała, iż decyzja Prezydenta m.st. Warszawy została wydana z rażącym naruszeniem prawa z uwagi na nieustalenie przesłanki posiadania, gdy tymczasem okoliczności sprawy, a w szczególności z faktu, że wniosek złożył pełnomocnik dawnego właściciela, tj. A G, która zamieszkiwała i administrowała nieruchomością w dniu złożenia wniosku, wprost wynika, iż przesłanka posiadania została spełniona;
- b) naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy:
  - poprzez przyjęcie, że iż Prezydent m.st. Warszawy nie ustalił w sposób prawidłowy kręgu osób uprawnionych do złożenia wniosku dekretowego;
  - poprzez przyjęcie, że Prezydent m.st. Warszawy nie rozstrzygnął o całości praw i roszczeń do nieruchomości, podczas, gdy Minister Gospodarki Przestrzennej Budownictwa decyzją z dnia r., znak stwierdził, iż nieważność dotyczy decyzji Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia r. nr oraz poprzedzającego tę decyzję orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia r., nr L. dz. w określonej w aktach notarialnych części lokali nr 4, 7, 8 i 10 oraz udziałów przypadających tym lokalom w części budynku i jego urządzeń, które służą do użytku ogółu mieszkańców, a także gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nabywcom tych lokali, wydane zostało z naruszeniem prawa, a w pozostałej części stwierdzam jego nieważność;

- poprzez przyjęcie, że Prezydent m.st. Warszawy rażąco naruszył interes społeczny, podczas, gdy decyzja w sprawie wniosku dekretowego jest tzw. decyzją związaną, a orzekanie organu administracji sprowadza się do subsumcji stanu faktycznego do konkretnego przepisu i której nie ma miejsca na dodatkowe płaszczyzny oceny stanu faktycznego wpływającego na rozstrzygnięcie, tj. interesu społecznego i interesu strony;
- poprzez przyjęcie za podstawę uchylecia decyzji przepisów i stanu faktycznego, które nie istniały w dniu wydania zaskarżonej decyzji;
- poprzez przyjęcie, że przeniesienie roszczeń do nieruchomości nastąpiło za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości, podczas gdy w dacie wydania decyzji reprivatyzacyjnej powyższa przesłanka nie istniała;
- poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i przyjęcie za udowodnione faktów, że doszło do nękania, zastraszania lokatorów przez J sp. z o.o. S.K.A. oraz wywierania przez tę spółkę presji na lokatorów, by ci opuścili zajmowane przez siebie mieszkania,
- poprzez uniemożliwienie stronie zapoznania się z całością zebranych w sprawie dowodów i materiałów, a w szczególności z aktami postępowania przygotowawczego prowadzonego przez Prokuraturę Okręgową w Warszawie. sygn. akt  
;
- poprzez błędne ustalenia skutków uchylecia decyzji reprivatyzacyjnej, a w szczególności odnoszących się do strat jakie J sp. z o.o. S.K.A. poniosła w związku z nabyciem nieruchomości, nakładami na tę nieruchomość w latach 2013 - 2017 oraz kosztów zarządu tą nieruchomością w latach 2013-2017;
- poprzez błędne i nieoparte materiałem dowodowym przyjęcie, że J sp. z o.o. S.K.A. nabyła przedmiotową nieruchomość w złej wierze;
- poprzez naruszenie słusznego interesu strony polegające na zastosowaniu w stosunku do J sp. z o.o. S.K.A. norm prawnych i wykładni prawa, w szczególności dotyczących pojęcia należytej staranności, nieobowiązujących w dacie zakupu nieruchomości;
- poprzez błędne stwierdzenie, że wydanie decyzji doprowadziło do skutków sprzecznych z interesem społecznym, podczas gdy podwyżka czynszu zawsze następowała w granicach prawa, a remonty były przeprowadzane jedynie w częściach wspólnych nieruchomości i lokalach prywatnych;



c) naruszenie prawa materialnego poprzez:

- błędną wykładnię pojęć „nieodwracalne skutki prawne”, „zła wiara”, „rękojmi publicznej wiary ksiąg wieczystych”, co doprowadziło do błędnego przyjęcia, że w sprawie nie wystąpiły nieodwracalne skutki prawne;
- błędną wykładnię art. 5 i 6 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez przyjęcie, iż J                    sp. z o.o. S.K.A. powinna sama dokonać negatywnej oceny: (1) ostatecznych decyzji administracyjnych; (2) prawomocnych postanowień sądów powszechnych w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadków oraz (3) aktu notarialnego z dnia                    r. – umowy oddanie udziału w nieruchomości Nowogrodzka 6a w użytkowanie wieczyste.

**2.2.2. Miasto Stołeczne Warszawa** zarzuciło, iż uzasadnienie decyzji organu nie odpowiada wymogom określonym przez art. 107 § 3 k.p.a.:

- w zw. z art. 8 § 2 k.p.a. poprzez wskazanie, iż dokonana przez Prezydenta wykładnia przepisu art. 7 ust. 1 i 2 dekretu była nieprawidłowa bez równoczesnego ustalenia, iż wykładnia ta była zgodna z utrwaloną praktyką rozstrzygania spraw dekretowych;
- w zw. z art. 6, 7, 8, 77 § 1 w zw. z art. 80 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu poprzez przyjęcie, iż Prezydent m.st. Warszawy wadliwie ustalił podstawę faktyczną rozstrzygnięcia, podczas gdy podstawa ta została ustalona zgodnie z regulami prawa dowodowego obowiązującego w postępowaniu administracyjnym, tj. z uwzględnieniem treści art. 7, 10 § 1, 76 § 1, 77 § 1, 78 § 1 k.p.a.;
- art. 19 i 20 k.p.a. w zw. z art. 50 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) poprzez nieuprawnione zastosowanie tego przepisu;
- art. 6, 7, 8, 104 § 2, 113 § 1 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 1 i 3 dekretu poprzez przyjęcie, iż decyzja Prezydenta m.st. Warszawy rażąco narusza prawo poprzez nierozstrzygnięcie o całości praw do nieruchomości podczas, gdy decyzja ta rozstrzygnęła sprawę w zakresie w jakim Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa decyzją z dnia                    r. nr                    stwierdził nieważność orzeczenia Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawa orzeczeniem administracyjnym z dnia                    r., nr L. dz.                    a brakująca część 0,00004 udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu winna ulec rektyfikacji w trybie 113 § 1 k.p.a.
- art. 6, 7, 8, 19 i 20 k.p.a. w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt. 6 ustawy poprzez niezgodne z właściwością Komisji stwierdzenia dotyczące określenia istoty

stosunku najmu lokalu należącego do gminnego i błędnej wykładni przepisów: art. 678 k.c., art. 31 i art. 34 GospNieruchU, a także wobec dokonania bezzasadnych rozważań odnośnie poniesionych przez najemców szkody, które to kwestia nie podlega ocenie w przedmiotowym postępowaniu.

**2.2.3. K** **S** **W** **K** **J** **K** **Z**  
**K** **J** **S** **oraz Z** **P** zarzucili skarżonej decyzji  
 co następuje:

- naruszenie art. 156 § 1 pkt 2 w zw. z art. 28 i 30 § 1 k.p.a. poprzez przyjęcie za strony postępowania przed Komisją wszystkich beneficjentów decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr , co doprowadziło do skierowania zaskarżonej decyzji do osoby nieżyjącej. tj. J S ;
- rażące naruszenie art. 28 k.p.a. w zw. z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. poprzez brak ustalenia stron postępowania, czego konsekwencją jest brak możliwości ustalenia komu odmówiono ustanowienia prawa użytkowania wieczystego;
- naruszenie art. 30 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy poprzez błędne uchylene przez Komisję decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr wskutek przyjęcia, iż Prezydent wydał decyzję bez zbadania faktu posiadania nieruchomości przez wnioskodawców w dacie składania wniosku dekretowego, gdy tymczasem z okoliczności sprawy, znajdujących swe odzwierciedlenie w tzw. aktach własnościowych nieruchomości, wynika, iż przesłanka posiadania gruntu została ponad wszelką wątpliwość spełniona;
- naruszenie art. 30 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy w zw. z art. 7 , art. 77 § 1 oraz art. 107 pkt 6 i § 3 k.p.a. w zw. z art. 7 ust 1 dekretu warszawskiego poprzez przyjęcie, iż naruszenie przepisów postępowania w zakresie uzasadnienia decyzji stanowi rażące naruszenia praw, w sytuacji gdy naruszenie tego typu nie stanowi kwalifikowanego naruszenia prawa;
- naruszenie art. 7 ust 1 dekretu w zw. art. 89 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe w zw. z art. 7, art. 77 § 1 oraz art. 80 k.p.a. poprzez przyjęcie, iż złożenie wniosku dekretowego przez A G nie było skuteczne wobec W B ,I S oraz F K
- naruszenie art. 30 ust. 1 pkt 4 in fine w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy w zw. z art. 7, art. 77 § 1 oraz art. 107 pkt 6 i § 3 w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu poprzez przyjęcie,

że Prezydent m.st. Warszawy wydając w dniu \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_ decyzję w sposób rażąco naruszył szereg przepisów postępowania administracyjnego w zakresie ustalania stron postępowania, w sytuacji gdy organ ten ustalił krąg podmiotów uprawnionych do uzyskania prawa użytkowania wieczystego na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych, które do dnia dzisiejszego nie zostały zmienione, ani też uchylone;

- naruszenie art. 30 ust. 1 pkt 4 in fine w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy w zw. z art. 104 § 2 k.p.a. i art. 7 ust. 1 i 2 dekretu w zw. z art. 2, art. 7, art. 21 ust. 1 i art. 62 Konstytucji RP poprzez przyjęcie, iż brak rozstrzygnięcia o udziale wynoszącym 0,00004 części stanowi rażące naruszenie prawa, gdy tymczasem brak ten stanowi omyłkę rachunkową,
- naruszenie art. 30 ust. 1 pkt 4 in fine w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy w zw. z art. 107 § 3 w zw. z art. 105 § 2 i art. 158 § 21 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu, poprzez wskazanie przez Komisję, iż motywem uchylecia decyzji Prezydenta m.st. Warszawy wydając w dniu \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_ jest to, iż organ ten nie orzekł o całości praw i roszczeń do nieruchomości, podczas gdy organ ten na stronie 5 decyzji (akapit pierwszy i drugi od góry) wskazał, iż „ponowne” rozpatrzenie wniosku dekretowego dawnych właścicieli następuje wyłącznie w zakresie, w jakim Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa decyzją nadzorczą z dnia \_\_\_\_\_ stwierdził (z mocą wsteczną) nieważność decyzji dekretowych, a z orzekania wyłączył tę część nieruchomości, co do której Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa stwierdził, że decyzja dekretowa została wydana z naruszeniem prawa z uwagi na nieodwracalne skutki prawne,
- naruszenie art. 78 § 1 i 2 w zw. z art. 78 § 1 w zw. z art. 84 § 1 w zw. z art. 107 § 3 w zw. z art. 80, art. 6, art. 7 i art. 77 k.p.a. poprzez odrzucenie żądania opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego co do wpływu faktu zajmowania lokali przez najemców kwaterunkowych oraz osoby nie posiadające ku temu tytułu prawnego na wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień 18 czerwca 2013 r., a która to okoliczność miała wpływ na ustalenie rzeczywistej wartości przedmiotowej nieruchomości,
- naruszenie art. 30 ust. 1 pkt 6 w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy poprzez przyjęcie, iż wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, podczas gdy sprzedaż nieruchomości nastąpiła za cenę umówioną, która to cena odpowiadała cenie rynkowej,

- naruszenie art. 30 ust 1 pkt 6 w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że skutki rażąco sprzeczne z interesem społecznym. do których doprowadziła decyzja reprivatyzacyjna oznaczają bezprawne działania wobec lokatorów przez kolejnego nabywcę nieruchomości, a nie beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej, w sytuacji gdy między wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej, a działaniami nabywcy nieruchomości nie ma żadnego związku,
- naruszenie przepisów art. 7, art. 77 i art. 107 § 1 k.p.a. w zw. z art. 2 pkt 4 dekretu poprzez jego błędne zastosowanie, tj. odmowę ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w sytuacji gdy zostały spełnione przesłanki przyznania prawa własności czasowej (obecnie prawa użytkowania wieczystego) wymienione w dekrete warszawskim, a plan zagospodarowania wieczystego nie stoi na przeszkodzie ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego,
- naruszenie przepisów art. 214a pkt 1 w zw. z art. 6 pkt 5 GospNieruchU poprzez jego zastosowanie i odmowę ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Nowogrodzkiej 6A, wskutek wadliwego uznania, iż jedynie organy administracji publicznej gwarantują utrzymanie zabytku, w sytuacji, gdy powyższe twierdzenie nie znajduje odzwierciedlenia w praktyce.

### **3. Zachowanie terminu do złożenia środka zaskarżenia.**

Zaskarżona decyzja administracyjna Komisji z dnia 22 listopada 2017 r. została ogłoszona w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 27 listopada 2017 r.

W myśl art. 16 ust. 3 ustawy 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 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia. Stosownie do art. 129 § 1 *in principio* w zw. z art. 127 § 3 k.p.a. wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy wnosi się do organu, który wydał decyzję, w terminie czternastu dni od dnia doręczenia decyzji stronie.

Wniosek I R został złożony w punkcie podawczym urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 22 grudnia 2017 r. Oznacza to, iż termin do wniesienia wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy został zachowany.

Zgodnie z art. 53 § 1 p.p.s.a. skargę wnosi się w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia skarżącemu rozstrzygnięcia w sprawie. Skarga sp. z o.o. J została złożona w punkcie podawczym urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 28 grudnia

2018r. Zaś skarga Miasta Stołecznego Warszawy została złożona w punkcie podawczym urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 10 stycznia 2018 r. Oznacza to, iż w obu przypadkach został zachowany termin wniesienia skargi na decyzję administracyjną.

### III

#### 4. Postępowanie w sprawie wniosku o ponowne rozpoznanie sprawy.

4.1. W dniu 15 lutego 2018 r. Komisja na jawnej rozprawie ponownie rozpatrzyła sprawę zakończoną decyzją Komisji z dnia 22 listopada 2017 r. Na rozprawie stawił się pełnomocnik sp. z o.o. J [imię] [nazwisko] adw. M. N [imię] [nazwisko] oraz adw. A. N [imię] [nazwisko], pełnomocnicy Miasta Stołecznego Warszawy – adw. Z. G [imię] [nazwisko] i adw. B. P [imię] [nazwisko], a także pełnomocnik K. S [imię] [nazwisko] W. K [imię] [nazwisko], J. K [imię] [nazwisko], Z. K [imię] [nazwisko], J. S [imię] [nazwisko] oraz Z. P [imię] [nazwisko] – adw. A. U [imię] [nazwisko]. Pozostałe strony, prawidłowo zawiadomione, nie stawiły się.

4.2. Adw. M. N [imię] [nazwisko] złożył do akt broszurę pt. „Rewitalizacja polskich zabytków”, następnie wskazał, iż nie tylko jego mocodawca jest niezadowolony z wydanej decyzji, ale również 14 klientów, którzy zawarli w formie notarialnej umowy przedwstępne, mające za przedmiot nabycie lokali w budynku znajdującym się w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 6A. W ocenie pełnomocnika spółki J [imię] [nazwisko] sp. z o.o. zarówno przepisy procedury cywilnej jak i procedury administracyjnej przewidują szczególną moc dowodową dokumentów urzędowych, a tym samym spółka nie mogła ich kwestionować. Wskazał, że spółka poniosła 15 mln złotych nakładów na nieruchomość, w tym ok 7 mln zł tytułem ceny nabycia, 6,5 mln zł tytułem nakładów oraz 2 mln złotych to koszty dodatkowe takie jak koszty finansowania i odsetek. Określił, że roszczenia regresowe nabywców lokali szacowane obecnie na ok. 9 mln zł. Ponadto podkreślił, iż jego mocodawca nie zrezygnuje z wymienionych kwot i będzie ich dochodził w arbitrażu międzynarodowym w oparciu o umowy o wzajemnej współpracy i spieraniu inwestycji. Pełnomocnik spółki wskazał, iż spółka, nabywając przedmiotową kamienicę była świadoma tego, iż wymaga ona kompleksowej rewitalizacji. Pełnomocnik sp. z o.o. J [imię] [nazwisko] podniósł, iż w zaskarżonej decyzji stwierdzono, iż zwrotu kamienicy nie da się pogodzić z koniecznością opieki nad

zabytkiem, gdy tymczasem nie sposób wskazać choćby jednej kamienicy znajdującej się w zasobach m.st. Warszawy, która by była tak zadbana jak kamienice znajdujące się w zasobach spółki, ani z tym, że przedmiotowa kamienica w czasie znajdowania się w zasobach komunalnych nie przeszła żadnego realnego remontu.

Pełnomocnik sp. z o.o. wskazał również, iż rzeczywisty stan faktyczny może być ustalony jedynie po wysłuchaniu wszystkich lokatorów tej kamienicy, zwłaszcza tych którzy dostali lokale komunalne w innych lokalizacjach. Powołał się przy tym na znajdujące się w aktach oświadczenie lokatora. Pełnomocnik spółki wskazał również, iż jego mandant nie kwestionuje tego, iż czynsz został lokatorom podniesiony, jednak podkreślił, iż wysokość czynszów nigdy nie przekroczyła progów ustawowych. Jego zdaniem w przedmiotowej sprawie, podobnie jak w sprawie Noakowskiego 16, doszło do nieodwracalnych skutków prawnych, a tym samym niezrozumiała dla skarżącego jest rozbieżność orzecznicza Komisji w powyższej kwestii. W konkluzji pełnomocnik spółki wniósł o umorzenie postępowania w sprawie, ewentualnie o stwierdzenie w decyzji, iż w niniejszej sprawie, podobnie jak w sprawie dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. Noakowskiego 16, doszło do nieodwracalnych skutków prawnych.

4.3. Pełnomocnicy Miasta Stołecznego Warszawy oraz pełnomocnik K S , W K , J K , Z K , J S oraz Z P. nie wzięli czynnego udziału w postępowaniu.

#### IV

##### **Ponownie rozpatrując sprawę Komisja zważyła co następuje:**

Po ponownym rozpatrzeniu sprawy i analizie zebranego materiału dowodowego oraz stanowisk stron Komisja znalazła przesłanki do uchylenia w całości zaskarżonej decyzji z dnia 22 listopada 2017 r. Z uwagi na nieodwracalne skutki prawne Komisja stwierdziła, że decyzja dekretowa Prezydenta m. st. Warszawy z dnia r. nr została wydana z naruszeniem prawa oraz orzekła o zwrocie równowartości nienależnego świadczenia od beneficjentów decyzji dekretowej na rzecz m.st. Warszawy.

##### **5. Zakres ponownego rozpatrzenia sprawy.**

5.1. Norma art. 128 zd. pierwsze i drugie w zw. z art. 127 § 3 k.p.a. stanowi, iż wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy nie wymaga szczegółowego uzasadnienia. Wystarczy, jeżeli z odwołania wynika, że strona nie jest zadowolona z wydanej decyzji.

Z powyższego wynika, iż obowiązujący model postępowania administracyjnego zakłada, że istotą postępowania w sprawie wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy jest ponowne rozpoznanie i rozpatrzenie sprawy w jej całokształcie przez ten sam organ. Rozpoznanie sprawy powinno nastąpić *ex novo*. Organ odwoławczy nie może więc ograniczyć się wyłącznie do kontroli zaskarżonego orzeczenia, lecz ma obowiązek rozpatrzenia całości sprawy we własnym zakresie. Organ administracyjny rozpoznaje bowiem sprawę, a nie środek zaskarżenia. Przyznanie stronie prawa do złożenia wniosku o ponowne rozstrzygnięcie sprawy jest oparte na konstrukcji niedewolutywności. Kompetencja do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia przysługuje organowi, który wydał decyzję. Wniosek o ponowne rozpoznanie sprawy powoduje zatem ponowne wszczęcie postępowania, którego przedmiotem jest tożsama pod względem podmiotowym i przedmiotowym sprawa administracyjna, w trakcie którego dochodzi do jej ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Zakres rozpoznania i orzekania w postępowaniu administracyjnym wszczętym wskutek wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy znajduje potwierdzenie w orzecznictwie (wyrok NSA z dnia 28 kwietnia 2015 r., sygn. akt II OSK 2334/13; wyrok NSA z 8 października 2008 r., sygn. II OSK 1159/07; wyrok WSA w Gorzowie Wlkp. z dnia 17 grudnia 2014 r., sygn. akt II SA/Go 770/14).

5.2. Zgodnie z art. 139 w zw. z art. 127 § 3 k.p.a. organ rozpatrujący wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy nie może wydać decyzji na niekorzyść strony, chyba że zaskarżona decyzja rażąco narusza prawo lub rażąco narusza interes społeczny.

Zakaz orzekania na niekorzyść strony wynikający z treści art. 139 k.p.a. doznaje pewnych ograniczeń. W pierwszej kolejności należy zauważyć, że z istoty zakazu *reformationis in peius* wynika, że jest to gwarancja, mogąca mieć zastosowanie na rzecz jednej tylko odwołującej się strony. Nie wiąże ona organu odwoławczego w takim postępowaniu, w którym uczestniczą strony o spornych interesach. W sytuacji wielości stron postępowania administracyjnego oznacza to, że jeżeli jakkolwiek ze stron nie odwołała się od decyzji organu pierwszej instancji, to nie może skutecznie powołać się na przepis art. 139. W sytuacji gdy odwołanie złożyły wszystkie strony i żądania wszystkich wniosków

o ponowne rozpatrzenie sprawy są zbieżne, to zakaz ten będzie dotyczył w równym stopniu wszystkich stron.

W przeciwnym przypadku, gdy wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy złożyły strony o sprzecznych interesach zagadnienie *reformationis in peius* nie powstaje, skoro uwzględnienie żądania jednej ze stron (decyzja na korzyść strony) jest równoznaczne z nieuwzględnieniem żądania innej strony (decyzja na niekorzyść strony) (Komentarz do art. 139 kodeksu postępowania administracyjnego, [w:] M. Jaśkowska, A. Wróbel, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, Zakamycze, 2005, wyd. II). Rozstrzygnięcie organu II instancji, w wymienionym przypadku wydane zgodnie z interesem jednej z nich, musi być rozstrzygnięciem wydanym na niekorzyść pozostałych.

W doktrynie i orzecznictwie podkreśla się, że „jest to logiczna konsekwencja tego rodzaju sytuacji i nikt chyba nie może traktować tego jako braku ochrony interesu strony w postępowaniu administracyjnym” (W. Dawidowicz, Ogólne postępowanie administracyjne: zarys systemu, Warszawa 1962. s. 224; wyr. WSA w Warszawie z dnia 23 listopada 2007 r., VI SA/Wa 443/07; wyr. WSA w Bydgoszczy z dnia 27 lutego 2008 r., sygn. akt II SA/Bd 997/07; wyr. WSA w Warszawie z dnia 17 grudnia 2014 r., sygn. akt I SA/Wa 157/14; wyr. WSA w Warszawie z dnia 31 marca 2015 r. sygn. akt I SA/Wa 3381/14).

Przenosząc powyższe uwagi na grunt niniejszej sprawy należy zauważyć, iż środki zaskarżenia wobec wydanej przez Komisję decyzji z dnia 22 listopada 2017 r. wniosły strony o sprzecznych interesach. Zawarte w tych środkach żądania nie są zbieżne, gdyż żądaniem K. S., W. K., J. K., Z. K. J. S., Z. F. oraz spółki z o.o. J. jest, to aby zaskarżona decyzja Komisji została wyeliminowana z obrotu prawnego. Miasto Stołeczne Warszawy natomiast w motywach skargi na uzasadnienie decyzji Komisji wskazało, iż jest ona zgodna z jego interesem, jednak wnosi uchylenie poszczególnych motywów tego rozstrzygnięcia zawartych w uzasadnieniu.

**Reasumując, Komisja rozpatrując ponownie sprawę ma obowiązek rozpatrzenia całości sprawy *ex novo*, jednocześnie w niniejszej sprawie nie jest związana zakazem *reformationis in peius*.**

6. Komisja ponownie rozpatrując sprawę przyjęła za własne ustalenia w zakresie stanu faktycznego sprawy poczynione w postępowaniu rozpoznawczym, w wyniku którego



została wydana w dniu 22 listopada 2017 r. decyzja sygn. akt R 13/17, w szczególności w zakresie kręgu pierwotnych właścicieli, postępowania dekretowego, przekształcenia własnościowego nieruchomości z udziałem Miasta Stołecznego Warszawy i Skarbu Państwa oraz skutków jakie wywołała decyzja dekretowa.

## 7. Komisja ustaliła, co następuje:

- 7.1. Na podstawie zaświadczenia Oddziału Hipotecznego Sądu Grodzkiego w Warszawie z dnia ..... r. nr 7 ustalono, iż z treści działów: I i II wykazu hipotecznego nieruchomości 6748 w Warszawie, położona przy ul. Nowogrodzkiej o powierzchni 135,43 sążni kwadratowych na dzień 15 kwietnia 1948 r. uregulowana była jawnym wpisem na imię osób: 1) F. S. co do 1/8 części, 2) F. K. co do 1/8 części, 3) A. z B. G. primo voto M. co do 2/8 części, 4) I. z B. S. co do 2/8 części oraz 5) W. B. co do 2/8 części – wszyscy niepodzielnie.
- 7.2. Jak wynika z pisma Wydziału Inspekcji Budowlanej Dzielnicy Śródmieście z dnia ..... r. L.dz. J. w dniu 14. Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawa wydało J. M. dopuszczenie L.dz. 034/..... do użytkowania samodzielnie wyremontowanego lokalu Nr 25.
- 7.3. W dniu 19 kwietnia 1948 r. w Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy w pkt. I.3 *Ogłoszenia o objęciu gruntów w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy* zostało opublikowane ogłoszenie o objęciu przez Gminę m.st. Warszawy w posiadanie gruntu nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 6a (Dz.Urz. RNiZM m.st. Warszawy nr 10 poz. I.2).
- 7.4. Jak wynika z treści znajdującego się w aktach postępowania przed Prezydentem m.st. Warszawy odpisu protokołu oględzin z dnia 7 maja 1948 r. L.dz. dokonanych na nieruchomości nr 6a przy ul. Nowogrodzkiej w sprawie użytkowania lokalu sklepowego nr 25 w dniu oględzin budynek był całkowicie użytkowany i zabezpieczony. Treść tego protokołu w pełni koresponduje z treścią planszy 2.4 bloku XIII dzielnicy S z lustracji w 1946 r. zniszczeń wojennych, w których wskazano, iż budynek nr 6a przy ul. Nowogrodzkiej jest wyremontowany i nie stanowi zagrożenia.
- 7.5. W dniu 11 czerwca 1948 r. działający w imieniu F. K., A. G., I. S. i W. B. adwokat T. J. N.

- złożył w Wydziale Gospodarki Gruntami Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie, wniosek o przyznanie dotychczasowym właścicielom za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej do terenu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej, nr policyjny                      nr hip.                      . Do wniosku adwokat T                      J. N.                      załączył zaświadczenie Oddziału Hipotecznego Sądu Grodzkiego w Warszawie z dnia 2.                      1                      r. nr                      , pokwitowanie wpłaty z asygnacji przychodowej nr.                      2                      oraz niewierzytelny odpis pełnomocnictwa z dnia 1 czerwca 1948 r.
- 7.6. Mocą art. 32 ust 1 z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz. U. Nr 14, poz. 130) zniesiono Gminę m.st. Warszawy. Jej majątek z mocy prawa stał się majątkiem Państwa (art. 32 tej ustawy).
- 7.7. Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawa orzeczeniem administracyjnym z dnia                      r., nr L. dz.                      , działając na podstawie art. 1, 5, 7 i 8 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), odmówiło dotychczasowym właścicielom: F.                      S.                      W.                      B.                      i innym prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Nowogrodzkiej Nr 6-a, oznaczonej nr hip. 6748 i jednocześnie stwierdziła, iż wszystkie budynki znajdujące się na powyższym gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa oraz orzekła o natychmiastowej wykonalności tego orzeczenia. Motywem takiego rozstrzygnięcia było to, że poszczególni właściciele nieruchomości nie zamieszkiwali na dzień wydania orzeczenia w Warszawie, a nieruchomość pozostawała bez należytej opieki i konserwacji.
- 7.8. W.                      B.                      oraz A.                      G.                      wnieśli odwołania od przedmiotowego orzeczenia administracyjnego. Decyzją z dnia                      r. nr                      Ministerstwo Gospodarki Komunalnej utrzymało w mocy zaskarżone orzeczenie.
- 7.9. W dniu 2 kwietnia 1981 r. aktem notarialnym rep.                      Skarb Państwa sprzedał lokal nr 7 w budynku znajdującym się w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 6A o pow. użytkowej 165,12 m<sup>2</sup> oraz oddał w użytkowanie wieczyste udział wynoszący 0,08326 części działki gruntu na rzecz dotychczasowych najemców, tj. na rzecz R.                      M.                      J.                      R.                      oraz na rzecz M.                      J.                      . W dniu 3 stycznia 1989 r. aktem notarialnym rep.                      r Skarb Państwa sprzedał lokal nr 8 w budynku znajdującym się w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 6A o pow. użytkowej 41,31 m<sup>2</sup> oraz oddał w użytkowanie wieczyste udział wynoszący 0,02 części działki gruntu na

- rzecz dotychczasowego najemcy, tj. na rzecz K. A. P. W dniu 21 czerwca 1989 r. aktem notarialnym rep. Skarb Państwa sprzedał lokal nr 4 w budynku znajdującym się w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 6A o pow. użytkowej 39,74 m<sup>2</sup> oraz oddał w użytkowanie wieczyste udział wynoszący 0,018 części działki gruntu na rzecz dotychczasowego najemcy, tj. na rzecz G. S.
- W dniu 10 października 1989 r. aktem notarialnym rep. Skarb Państwa sprzedał lokal nr 10 w budynku znajdującym się w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 6A o pow. użytkowej 39,74 m<sup>2</sup> oraz oddał w użytkowanie wieczyste udział wynoszący 0,018 części działki gruntu na rzecz dotychczasowego najemcy, tj. na rzecz M. E. G.
- 7.10. Pismem z dnia 20 kwietnia 2003 r. V. B. G. K. wynika, iż w świetle danych księgi hipotecznej nieruchomości położonej przy ul. Nowogrodzkiej 6A nieruchomość ta była obciążona była 2 pożyczkami hipotecznymi w nominalnej wysokości 160.000 zł łącznie. Wierzytelność ta nie została zaspokojona, a Bank wniósł o zawinkulowanie tej kwoty z kwoty odszkodowania wypłaconego na podstawie dekretu warszawskiego. Z pisma Kierownika Wydziału Terenów Urzędu Dzielnicy Warszawa – Wola z dnia 12 kwietnia 2004 r. wynika, iż w 1976 r. nastąpiło wykreślenie w/w hipoteki.
- 7.11. Dnia 2 czerwca 1981 r. Skarb Państwa sprzedał M. J. i R. – M. J. -R. lokal mieszkalny nr 7 o pow. użytkowej 165,12 m<sup>2</sup> oraz oddał w/w osobom w użytkowanie wieczyste udział wynoszący 0,08326 części gruntu (akt notarialny rep. ). Dnia 3 stycznia 1989 r. Skarb Państwa sprzedał K. A. P. lokal mieszkalny nr 8 o pow. użytkowej 41,31 oraz oddał jej w użytkowanie wieczyste udział wynoszący 0,02 części gruntu (akt notarialny rep. ). W dniu 21 czerwca 1989 r. Skarb Państwa sprzedał G. S. lokal mieszkalny nr 4 o pow. użytkowej 39,74 oraz oddał jej w użytkowanie wieczyste udział wynoszący 0,0182 części gruntu (akt notarialny rep. ). Dnia 3 stycznia 1989 r. Skarb Państwa sprzedał M. E. G. lokal mieszkalny nr 10 o pow. użytkowej 43,90 oraz oddał jej w użytkowanie wieczyste udział wynoszący 0,02 części gruntu (akt notarialny rep. ).
- 7.12. W dniu 27 maja 1990 r., na mocy art. 5 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), przedmiotowa nieruchomość została

skomunalizowana. Decyzją z dnia 4 września 1990 r. Wojewoda Warszawski stwierdził, iż z dniem 27 maja 1990 r. Gmina Dzielnica Warszawa-Śródmieście nabyła z mocy prawa własność nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 6A z wyłączeniem 4 lokali sprzedanych.

7.13. Pismem z dnia 8 maja 1991 r. A. G. , M. S. -R. i K. S. oświadczyli Prezydentowi m.st. Warszawy, że ich roszczenie do nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Nowogrodzkiej 6A pozostaje aktualne.

7.14. Pismem z dnia 3 lutego 1994 r. A. G. i M. S. -R. wniosły do Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa wniosek o stwierdzenie nieważności orzeczenia Prezydium Rady Narodowej z dnia 5 września 1991 r. oraz decyzji Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 14 września 1991 r. Po rozpatrzeniu przedmiotowego wniosku Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa decyzją z dnia 14 września 1991 r., znak 1000/91/1000 stwierdził: 1/ że zaskarżone orzeczenie z dnia 5 września 1991 r., nr L. dz. 1000/91/1000 w określonej w aktach notarialnych części lokali nr 4, 7, 8 i 10 oraz udziałów przypadających tym lokalom w części budynku i jego urządzeń, które służą do użytku ogółu mieszkańców, a także gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nabywcom tych lokali, wydane zostało z naruszeniem prawa, a w pozostałej części stwierdził jego nieważność 2/ nieważność decyzji Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 14 września 1991 r. nr 1000/91/1000.

Jak wynika z uzasadnienia przedmiotowej decyzji, odmowa przyznania dotychczasowym właścicielom prawa własności czasowej do nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Nowogrodzkiej 6A pozostaje w rażącej sprzeczności z treścią art. 7 ust. 2 dekretu i art. 75 ust. 2 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 marca 1928 r. o postępowaniu administracyjnym (Dz. U. nr 36, poz. 341), gdyż nie zostało w sposób szczegółowy i wnikliwy przeprowadzone postępowanie wyjaśniające, w szczególności zakresie możliwości realizacji przez dotychczasowych właścicieli funkcji określonej w planie zabudowania, którego nota bene na dzień wydania decyzji nie było. Ponadto Minister stwierdził sprzedaż czterech lokali mieszczących się w budynku położonym na przedmiotowym gruncie wraz z udziałami w tym budynku służącymi do użytku ogółu mieszkańców, a także oddanie nabywcom tych lokali ułamkowych części w prawie użytkowania wieczystego gruntu, co spowodowało w stosunku do tej części nieruchomości nieodwracalne skutki prawne.

7.15. W dniu ..... r. Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzję o ustanowieniu na 99 lat prawa użytkowania wieczystego na rzecz:

1) K ..... S ..... w udziale wynoszącym 0,26834 części, 2) I ..... R ..... w udziale wynoszącym 0,13417 części, 3) A ..... R ..... w udziale wynoszącym 0,13417 części, 4) M ..... E ..... S ..... nieznanej z miejsca pobytu reprezentowanej przez kuratora – adwokata T ..... W ..... w udziale wynoszącym 0,10734 części, 5) A ..... H ..... w udziale wynoszącym 0,05367 części, 6) Zi ..... P ..... w udziale wynoszącym 0,05367 części, 7) P ..... W ..... w udziale wynoszącym 0,01789 części, 8) M ..... B ..... w udziale wynoszącym 0,01789 części, 9) E ..... S ..... -S ..... w udziale wynoszącym 0,01208 części, 10) D ..... W ..... w udziale wynoszącym 0,00596 części, 11) P ..... W ..... w udziale wynoszącym 0,00596 części, 12) A ..... P ..... w udziale wynoszącym 0,00596 części, 13) Z ..... K ..... w udziale wynoszącym 0,00805 części, 14) J ..... S ..... w udziale wynoszącym 0,00805 części, 15) A ..... M ..... w udziale wynoszącym 0,00537 części, 16) W ..... K ..... w udziale wynoszącym 0,00805 części, 17) J ..... K ..... w udziale wynoszącym 0,00805 części, 18) J ..... S ..... w udziale wynoszącym 0,00403 części, tj. w łącznym udziale wynoszącym 0,85870 do gruntu o powierzchni 615 m<sup>2</sup>, położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 6A, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr ..... z obrębem ..... uregulowanego w księdze wieczystej KW ..... (pkt 1 decyzji), oraz o ustaleniu czynszu symbolicznego z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do tego gruntu w wysokości 528,10 zł (słownie: pięćset dwadzieścia osiem złotych i dziesięć groszy) płatnego z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku na konto Urzędu m.st. Warszawy, oraz o ustaleniu, że czynszu symbolicznego nie pobiera się za rok, w którym zostanie ustanowione prawo użytkowania wieczystego (punkt 2 decyzji).

7.16. Jak wynika z treści protokołu z dnia ..... r. w dniu tym, beneficjenci decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ..... r. nr ..... zostali wprowadzeni w posiadanie niesprzedanej części budynku położonego przy ul. Nowogrodzkiej 6A w Warszawie na działce ewidencyjnej nr ..... z obrębem ..... o powierzchni 615 m<sup>2</sup>, tj. 21 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 1319,21 m<sup>2</sup>, 7 lokali użytkowych o powierzchni 506,30 m<sup>2</sup> oraz we współposiadanie nieruchomości wspólnej.

7.17. W dniu 24 marca 2011 r. umową zawartą w formie aktu notarialnego sporządzonego przed asesorem A. L., zastępcą M. W. – notariusza w Warszawie (Rep. ), w wykonaniu decyzji z dnia . r. nr. Miasto Stołeczne Warszawa oddało beneficjentom tej decyzji grunt w użytkowanie wieczyste.

7.18. Jak wynika z treści aktu notarialnego z dnia 18 czerwca 2013 r. rep. , sporządzonego przez notariusza A. M., J. sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w W. za kwotę 5.998.429,41 złotych (słownie: pięć milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć złotych i 41 groszy) nabyła od K. S., I. R., A. R., A. H. -H., P. W., E. S. -S., D. W. P. W., A. P., Z. K., J. S., A. M. W. K., J. K. oraz J. S. przysługujący im udział 0,75136 części w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości.

K. S. z tej kwoty otrzymał 2.142.273,41 zł (słownie: dwa miliony sto czterdzieści dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt trzy 41/100), I. R. otrzymała 1.071.136,70 zł (słownie: jeden milion siedemdziesiąt jeden tysięcy sto trzydzieści sześć 70/100), A. R. otrzymał 1.071.136,70 zł (słownie: jeden milion siedemdziesiąt jeden tysięcy sto trzydzieści sześć 70/100), A. H. -H. otrzymała 428.470,65 zł (słownie: czterysta dwadzieścia osiem tysięcy czterysta siedemdziesiąt 65/100); Z. P. otrzymał 428.470,65 zł (słownie: czterysta dwadzieścia osiem tysięcy czterysta siedemdziesiąt 65/100), P. W. otrzymał 142.823,55 zł (słownie: sto czterdzieści dwa tysiące osiemset dwadzieścia trzy 55/100), K. B. otrzymała 142.823,55 zł (słownie: sto czterdzieści dwa tysiące osiemset dwadzieścia trzy 55/100), E. S. otrzymała 96.439,83 zł (słownie: dziewięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta trzydzieści dziewięć 83/100), D. W. otrzymała 47.581,24 zł (słownie: czterdzieści siedem tysięcy pięćset osiemdziesiąt jeden 24/100), P. W. otrzymał 47.581,24 zł (słownie: czterdzieści siedem tysięcy pięćset osiemdziesiąt jeden 24/100), A. P. otrzymała 47.581,24 zł (słownie: czterdzieści siedem tysięcy pięćset osiemdziesiąt jeden 24/100), Z. K. otrzymał 64.266,61 (słownie: sześćdziesiąt cztery tysiące dwieście sześćdziesiąt sześć złotych 61/100); J. S. otrzymała 64.266,61 (słownie: sześćdziesiąt cztery

- tysiące dwieście sześćdziesiąt sześć złotych 61/100), A) M otrzymała 42.871,02 zł (słownie: czterdzieści dwa tysiące osiemset siedemdziesiąt jeden 2/100), W K otrzymał 64.266,61 (słownie: sześćdziesiąt cztery tysiące dwieście sześćdziesiąt sześć złotych 61/100); J K otrzymał 64.266,61 (słownie: sześćdziesiąt cztery tysiące dwieście sześćdziesiąt sześć złotych 61/100); H L otrzymała 32.173,22 zł (słownie: trzydzieści dwa tysiące sto siedemdziesiąt trzy 22/100).
- 7.19. Z treści aktu notarialnego z dnia z dnia 18 czerwca 2013 r. rep. nr , sporządzonego przez notariusza A M J sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w W za kwotę za kwotę 868.657,00 złotych (słownie: osiemset sześćdziesiąt osiem tysięcy sześćset pięćdziesiąt siedem złotych) nabyła od nieznannej z miejsca pobytu M E S reprezentowanej przez kuratora – adw. T W przysługujący jej udział 0,10734 części w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości.
- 7.20. W świetle opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego R) M z dnia 3 listopada 2017 r. rynkowa udziału wynoszącego 0,85870 części w nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 6A, na dzień 18 czerwca 2013 r., została określona na kwotę 14.719.608 złotych, w tym: wartość rynkowa udziału wynoszącego 0,85870 części w prawie własności posadowionego budynku na w/w gruncie na kwotę 10.428.791 złotych, natomiast wartość rynkowa udziału wynoszącego 0,85870 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu na kwotę 4.290.817 złotych.
- 7.21. Decyzją Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia r. nr , utrzymaną w mocy decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia r. nr budynek znajdujący się na gruncie położonym w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 6A został wpisany do rejestru zabytków pod numerem .
- 7.22. Komisja ustaliła, że nieruchomość przy ul. Nowogrodzkiej 6A nie została zniszczona w latach 1939-1945. Z map i fotografii powojennej Warszawy wynika, że przedwojenne zabudowania (budynki) przy ul. Nowogrodzkiej 6A przetrwały działania wojenne (vide ortofotomapa z 1935 r., 1945 r. i z 2013 r. w aktach sprawy).

7.23. Na podstawie danych wieczystoksięgowych ustalono, iż Spółka Komandytowo-akcyjna J sp. z o.o. zawarła szereg umów o zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży własności:

- 1) lokalu numer 2 na rzecz H B, pesel , oraz Mi B
- 2) lokalu numer 6 na rzecz P B, pesel , oraz A B, pesel (umowa notarialna rep. nr z dnia 29 marca 2017 roku);
- 3) lokalu numer 3 na rzecz A sp. z o.o. z siedzibą w W (umowa notarialna rep. nr z dnia 19 kwietnia 2017 roku)
- 4) lokalu numer 28 H M, pesel (umowa notarialna rep. nr z dnia 24 maja 2017)
- 5) lokalu numer 26 na rzecz N C T pesel , oraz T M H, pesel (umowa notarialna rep. nr z dnia 24 maja 2017)
- 6) lokalu numer 14 na rzecz M G -K, pesel
- 7) lokalu numer 15 na rzecz M W, pesel , oraz A W, pesel
- 8) lokalu numer 21 na rzecz B W, pesel (umowa notarialna rep. nr )
- 9) lokalu numer 30 na rzecz B W, pesel (umowa notarialna rep. nr )
- 10) lokalu numer 24 na rzecz A sp. z o.o. z siedzibą w W (umowa notarialna z dnia 07.07.2017 r.
- 11) lokalu numer 17 na rzecz M A, pesel
- 12) lokalu nr 19 na rzecz M C, pesel , oraz T C, pesel (umowa notarialna rep. nr z dnia 17 sierpnia 2017 r.)

7.24. Do akt sprawy zostały włączone: opinia Społecznej Rady Nr z dnia r. oraz opinia Społecznej Rady Nr z dnia r. Z treści tych opinii wynika, iż w ocenie Rady, decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr została wydana z rażącym naruszeniem interesu społecznego,



w związku z czym decyzja ta powinna zostać niezwłocznie wyeliminowana z obrotu prawnego.

## 8. Wniosek dekretowy

8.1. **Dekret warszawski w art. 7 ust. 1** stanowi, że 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 prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Gmina, zgodnie z ust. 2 tego przepisu, jest zobowiązana uwzględnić 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.

Fakt złożenia wniosku dekretowego jest przejawem woli wnioskodawcy nabycia określonego prawa do gruntu. Z chwilą złożenia wniosku wszczęte zostało postępowanie administracyjne w którym wymagały zbadania przesłanki dekretowe, od których zależało nabycie prawa do gruntu (wyrok NSA z dnia 1 lipca 2016 r., sygn. akt I OSK 2298/14, wyrok NSA z dnia 16 marca 2016 r., sygn. akt I OSK 1307/14).

Reasumując należy stwierdzić, iż według warunkiem przyznania prawa do gruntu na mocy art. 7 ust 2 dekretu warszawskiego było:

- 1) terminowe złożenie wniosku restytucyjnego przez właściciela lub jego następców prawnych;
- 2) posiadanie gruntu przez w dacie złożenia wniosku oraz
- 3) możliwość pogodzenia korzystania z gruntu przez dotychczasowego właściciela z jego przeznaczeniem w planie zabudowy (zagospodarowania przestrzennego), a w przypadku osób prawnych, dodatkowo – użytkowanie gruntu zgodnie z planem zabudowania, które nie pozostaje w sprzeczności z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej.

Dodatkową przesłanką przyznania prawa do gruntu na mocy art. 7 ust 2 dekretu warszawskiego było nieistnienie jakiegokolwiek innej przyczyny odmowy przyznania

prawa do gruntu (art. 7 ust 5 dekretu warszawskiego). Te inne przyczyny odmowy przyznania prawa do gruntu mogły w szczególności wynikać z przepisów odrębnych (wyrok WSA w Warszawie z dnia 4 listopada 2016 r., sygn. akt I SA/Wa 895/16). Rozstrzygnięcie o roszczeniu dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych winno nastąpić na podstawie dekretu o gruntach warszawskich, ale z uwzględnieniem także przepisów innych aktów prawnych, które miały wpływ na treść stosowanych przepisów tego dekretu (Uchwała składu siedmiu sędziów NSA z dnia 26 listopada 2008 r., I OPS 5/08, ONSA i WSA 2009, Nr 2, poz. 18).

### 8.2. Tytuł prawny do nieruchomości.

Skoro zaświadczenie Oddziału Hipotecznego Sądu Grodzkiego w Warszawie z dnia 22 kwietnia 1948 r. nr : jest dokumentem urzędowym sporządzonym w przepisanej formie przez powołany do tego organ państwowy w zakresie jego działania – to stosownie do art. 76 § 1 k.p.a. należało uznać za udowodnione, że prawo współwłasności nieruchomości w Warszawie, położonej przy ul. Nowogrodzkiej o powierzchni 135,43 sążni kwadratowych na dzień 15 kwietnia 1948 r. uregulowane było jawnym wpisem na imię osób: 1) F. S. co do 1/8 części, 2) F. Ki. co do 1/8 części, 3) A. z B. G. primo voto M. co do 2/8 części, 4) I. z B. S. co do 2/8 części oraz 5) W. B. co do 2/8 części – dla wszystkich niepodzielnie.

Nie budzi wątpliwości Komisji, iż każdy z dotychczasowych współwłaścicieli lub ich następców prawnych mógł skutecznie złożyć wniosek dekretowy, a składając ten wniosek działał nie tylko we własnym imieniu, lecz w interesie swoim i pozostałych współwłaścicieli. W momencie złożenia tego wniosku obowiązywał dekret z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe /Dz.U. nr 57 poz. 319 ze zm./, który w art. 89 przewidywał, że każdy współwłaściciel mógł wykonywać czynności zmierzające do zachowania wspólnego prawa wszystkich współwłaścicieli (wyrok NSA w Warszawie z dnia 6 listopada 2002 r., sygn. akt I SA 762/01).

### 8.3. Termin złożenia wniosku przez dotychczasowych właścicieli.

Zgodnie z przepisem kompetencyjnym zawartym w art. 4 dekretu warszawskiego Minister Odbudowy w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej ustalił

terminy i tryb obejmowania w posiadanie przez gminę m. st. Warszawy gruntów w rozporządzeniu.

Stosownie do § 1 rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez gminę m. st. Warszawy (Dz.U. Nr 6, poz. 43) obejmowanie w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy gruntów na obszarze m.st. Warszawy, nie objętych dotychczas na podstawie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 7 kwietnia 1946 r. (Dz.U. Nr 16, poz. 112), następuje w drodze ogłoszeń Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy, podanych do publicznej wiadomości przez zamieszczenie w organie urzędowym Zarządu Miejskiego i w jednym z poczytnych pism codziennych wydawanych w Warszawie oraz przez rozplakatowanie. W myśl § 3 tego rozporządzenia grunty uważa się za objęte w posiadanie z dniem wydania numeru organu urzędowego Zarządu Miejskiego, w którym zamieszczono ogłoszenie.

Objęcie przez Gminę m.st. Warszawa w posiadanie gruntu nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 6A nastąpiło w dniu 19 kwietnia 1948 r. (data ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 10 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy), a zatem termin do wniesienia wniosku o ustanowienie prawa własności czasowej upłynął w tym przypadku w dniu 19 października 1948 r. Przedmiotowy wniosek został złożony w dniu 11 czerwca 1948 r., a więc w terminie, w którym wniosek mógł zostać złożony skutecznie.

#### 8.4. Ocena formalna wniosku dekretowego

Z akt zgromadzonych przez Prezydenta m.st. Warszawy wynika, że w dniu 11 czerwca 1948 r. w Wydziale Gospodarki Gruntami Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawa adwokat T J N złożył wniosek o przyznanie dotychczasowym właścicielom za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej do terenu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej, nr policyjny 6 – a, nr hip. . Do wniosku załączono niewierytelny odpis pełnomocnictwa z treści, którego wynika, iż został złożony w imieniu F K , A G , I S i W B , którzy upoważniają adwokata T J. N do prowadzenia sprawy przyznania własności czasowej do gruntu nieruchomości położonej w Warszawie, przy u. Nowogrodzkiej 6-a, Nr hip. T J. N nie był też właścicielem lub współwłaścicielem przedmiotowego gruntu.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 i 3 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 marca 1928 r. o postępowaniu administracyjnym (Dz. U. Nr 36, poz. 341 ze zm.) obowiązującego w czasie składania przedmiotowego wniosku pełnomocnictwo mogło być albo sporządzone lub poświadczony w urzędach i przez notariuszów, albo prywatne, o ile wiarogodność prywatnego odpisu nie budzi wątpliwości. Pełnomocnictwa mogą być sporządzone oddzielnie, albo zawarte w protokółach, adnotacjach, podaniach i t. p. (ust. 3). Niewątpliwe jednak pełnomocnictwo musiało być utrwalone pismem z podpisem osoby, która stwierdzała fakt udzielenia pełnomocnictwa. Wobec tego aktualne jest w takiej sytuacji orzecznictwo dotyczące udzielania pełnomocnictw na gruncie kpa. "Dla wykazania, że pełnomocnik został dla strony ustanowiony niezbędne jest okazanie dokumentu stwierdzającego ustanowienie takiego pełnomocnictwa. Z momentem przedstawienia pełnomocnictwa podpisanego przez mocodawcę pełnomocnik wykazuje umocowanie do działania w postępowaniu, a organ uzyskuje możliwość zbadania prawidłowości i zakresu pełnomocnictwa. Należy odróżnić stosunek pełnomocnictwa istniejący pomiędzy mocodawcą a pełnomocnikiem od ustanowienia pełnomocnika w postępowaniu. Pełnomocnictwo aby mogło wywrzeć skutki w postępowaniu musi zostać uzewnętrznione, czyli informacja o jego istnieniu musi dotrzeć do organu. Informacja ta zgodnie z obowiązującą w postępowaniu administracyjnym zasadą pisemności musi znaleźć odzwierciedlenie w aktach sprawy. Stosownie bowiem do art. 33 § 3 zd. 1 kpa pełnomocnik dołącza do akt oryginał lub urzędowo poświadczony odpis pełnomocnictwa" (zob. wyrok NSA z dnia 6 stycznia 2009 r. II GSK 599/08, LEX nr 516110).

Na gruncie rozporządzenia o postępowaniu administracyjnym możliwa była jeszcze trzecia możliwość utrwalenia w aktach faktu udzielenia pełnomocnictwa, tj. adnotacja pisemna o udzieleniu pełnomocnictwa. Takowych dokumentów w aktach sprawy brak. Nie można jednak oprzeć się na domniemaniu udzielenia pełnomocnictwa w oparciu o niewiarygodny jego odpis.

Brak uwierzytelnionego pełnomocnictwa należy traktować jako brak pełnomocnictwa w ogóle. Brak stosownego pełnomocnictwa powoduje, iż wniosek dekretowy pochodzi od osoby nieuprawnionej (wyrok NSA z dnia 26 października 2017 r., sygn. akt I OSK 2941/15, niepubl.). Okoliczność złożenia odwołania od orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia \_\_\_\_\_ r., nr L. dz. \_\_\_\_\_ przez dwóch z dawnych właścicieli osobiście, tj. przez A. \_\_\_\_\_ G. \_\_\_\_\_

oraz przez W B, nie może sanować braku pełnomocnictwa w momencie złożenia wniosku dekretowego, gdyż stanowiłoby oczywiste obejście prawa, tj. umożliwiałoby *de facto* złożenie wniosku dekretowego po upływie terminu zawitego.

Reasumując, wobec braku stosownego pełnomocnictwa złożony w dniu r. pochodzi zdaniem Komisji od osoby nieuprawnionej.

#### 8.5. Przesłanka posiadania

Zgodnie z art. 7 ust 1 i 2 Dekretu przesłanka posiadania stanowi konieczny warunek ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych. Posiadanie gruntu w chwili wystąpienia z wnioskiem określa krąg podmiotów, którym może przysługiwać uprawnienie restytucyjne na podstawie wspomnianego art. 7 ust. 1 Dekretu. Brak wskazanej przesłanki posiadania stanowi samoistną i wystarczającą podstawę do odmowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego [Tak Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r. sygn. akt Kp 3/15, wyrok NSA z 17 stycznia 2002 r., sygn. akt I SA 1482/00]. Analizując znaczenie przesłanki posiadania dla ustalenia uprawnień do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego Trybunał Konstytucyjny wskazał, że „określając wynikające z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu przesłanki roszczenia o ustanowienie prawa rzeczowego, nie można pominąć żadnego z elementów treści tych przepisów. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego wskazany 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. (...) wymaganie, by wnioskodawca "był w posiadaniu gruntu" pozostaje w pewnej sprzeczności z określeniem – w tym samym przepisie – początku biegu terminu prekluzyjnego do złożenia wniosku, wyznaczonego przez "dzień objęcia w posiadanie gruntu przez gminę". Poprzestając na językowej interpretacji przepisu należałoby powiedzieć, że albo termin nie zaczął jeszcze biec, gdyż dotychczasowy właściciel jest w posiadaniu gruntu, ale wtedy składanie wniosku dekretowego byłoby przedwczesne, albo – jeśli gmina objęła już grunt w posiadanie – wniosek dotychczasowego właściciela o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego

z założenia nie może być uwzględniony, gdyż nie jest spełniony dekretowy warunek bycia w posiadaniu nieruchomości. Sprzeczność tę można usunąć, uwzględniając, 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. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez gminę m.st. Warszawy, Dz. U. Nr 6, poz. 43), 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.). Występowanie wymienionych sytuacji w praktyce potwierdzają orzeczenia, w których sądy wyraźnie aprobuje sprawowanie faktycznego władztwa przez byłych właścicieli. SN w uchwale z 11 marca 1971 r. (sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22) uznał, że „byłemu właścicielowi gruntu, stanowiącego własność Państwa z mocy dekretu (...), którego wniosek o przyznanie mu na tym gruncie prawa wieczystej dzierżawy (użytkowania wieczystego), złożony we właściwym terminie, nie został załatwiony, przysługuje prawo korzystania z tego gruntu, jeżeli pozostaje on w tym gruncie w faktycznym związku gospodarczym, a grunt ten nie został przekazany przez organ administracji państwowej osobie trzeciej”. W uzasadnieniu uchwały SN odnotował, że: „[w] licznych wypadkach dotychczasowi właściciele władają nadal gruntami, jakby byli ich posiadaczami, płacąc podatki i spełniając inne świadczenia”. W dalszym ciągu SN przyjął, że: „osoba władająca gruntem za milczącą lub wyraźną zgodą państwa jako właściciela – ze względu na to, że pozwolono jej na posiadanie i korzystanie z gruntu – ma pozycję posiadacza zależnego w rozumieniu art. 336 k.c.”. Potwierdzeniem faktu, że stan posiadania nieruchomości będącej własnością publiczną może być długotrwały, a w pewnym momencie może być uznany za posiadanie samoistne, jest postanowienie SN z 10 lipca 2014 r. (sygn. akt I CSK 533/13, Lex nr 1532940), w którym sąd ten – po przytoczeniu wprost zacytowanej wyżej uchwały z 1971 r. – dopuścił możliwość nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, zarówno przez byłych właścicieli i ich następców prawnych, których roszczenia nie zostały zaspokojone, a których SN uznał za posiadaczy samoistnych w złej wierze (np. postanowienie SN z 5 grudnia 2007 r., sygn. akt I CSK 300/07, Lex nr 440824),

jak i osoby trzecie, które nie zostały dotknięte działaniem dekretu warszawskiego, a faktycznie władają gruntem.”

Stanowisko wskazane w powyższych orzeczeniach Komisja w pełni podziela, zaliczając do przesłanek ustanowienia użytkownika wieczystego na rzecz dotychczasowego właściciela:

1. posiadanie gruntu w dacie złożenia wniosku w przepisany prawem terminie,
2. korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela dające się pogodzić z przeznaczeniem tego gruntu według planu zabudowania (zagospodarowania przestrzennego)”.

Jak słusznie zauważył Trybunał Konstytucyjny w w/cyt. wyroku posiadanie gruntu w chwili wystąpienia z wnioskiem rzutuje zasadniczo na określenie kręgu podmiotów, którym może przysługiwać uprawnienie restytucyjne na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego i tym samym – na podstawy odmowy ustanowienia użytkownika wieczystego.

Wymóg posiadania nieruchomości przez właściciela uprawnionego do wystąpienia z wnioskiem o przyznanie mu prawa do gruntu jest następstwem wprowadzenia do systemu prawa zasady, iż majątkiem opuszczonym jest wszelki majątek (ruchomy i nieruchomy) osób, które w związku z wojną rozpoczętą 1 września 1939 r. utraciły jego posiadanie, a następnie go nie odzyskały /art. 1 ust 1 ustawy Krajowej Rady Narodowej z dnia 6 maja 1945 r. o majątkach opuszczonych i porzuconych (Dz.U. Nr 17 poz. 97) i art. 1 ust 1 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich. (Dz.U. Nr 13 poz. 87)/. Jak wskazuje się w literaturze przedmiotu celem wprowadzenia wymogu posiadania było 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 (zob. E. Łętowska, Mechanizm dekretu Bieruta. Dlaczego potrzebna była przesłanka posiadania?, <http://konstytucyjny.pl/mechanizm-dekretu-bieruta-dlaczego-potrzebna-byla-przeslanka-posiadania/>, dostęp: 2 sierpnia 2017).

Z powyższego wynika, iż zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy ma ocena charakteru władania przez wnioskodawców 8.6. nieruchomością stanowiącą przedmiot zasiedzenia – czy było to posiadanie, posiadanie prawa, czy dzierżenie.

Niezbędną przesłanką przyznania prawa do gruntu jest bowiem posiadanie nieruchomości. Samo posiadanie musi być zaś 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 w/w 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, animum detendi*). Również na dzierżenie oprócz wspomnianego elementu woli składa się faktyczne władanie rzeczą (*corpus*), które przedstawia się – na zewnątrz – tak samo, jak posiadanie.

Z uwagi na okoliczność, że 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 Ci, którym przysługuje do rzeczy określone prawo (wyrok WSA w Krakowie z dnia 10 maja 2016 r., sygn. akt I SA/Kr 364/16).

Nie budzi wątpliwości, że jedna spośród dawnych właścicieli, tj. A . G . , w chwili złożenia wniosku o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym, tj. w dniu . . . r., była zameldowana w lok. nr 3 budynku położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 6a, gdyż fakt ten wynika zarówno ze zgodnych twierdzeń A . G . i W . B . zawartych w odwołaniach od orzeczenia Prezydium Rady Narodowej w Warszawie, a także z treści „Domowej książki meldunkowej”, dla nieruchomości nr 6a przy ul. Nowogrodzkiej w m.st. Warszawie. Z faktu zameldowania lub z faktu zajmowania lokalu w nieruchomości objętej dekretem nie sposób wyprowadzić wniosku, że osoba



zajmująca ten lokal była w posiadaniu gruntu. O posiadaniu, relewantnym z punktu widzenia dekretu warszawskiego, można bowiem mówić jedynie w przypadku, gdy dotychczasowy właściciel w dniu złożenia wniosku dekretowego władał gruntem jak właściciel.

W niniejszej sprawie materiał dowodowy nie tylko nie potwierdza, że A G lub którakolwiek z osób składających wniosek dekretowy władała przedmiotowym gruntem jak właściciel, ale wręcz wskazuje, że takiego władania w ogóle nie było. Jak wskazuje się bowiem w orzecznictwie ustalenie faktu posiadania rzeczy i jego charakteru odbywa się na podstawie manifestowanych przez posiadacza i widocznych na zewnątrz przejawów władania rzeczą (postanowienie SN - Izba Cywilna z dnia 26 kwietnia 2017 r., sygn. akt I CSK 426/16). O posiadaniu można mówić jedynie w przypadku tych dawnych właścicieli, którzy pomimo wydania dekretu warszawskiego i formalnym objęciu w posiadanie gruntu przez Gminę m.st. Warszawę, władali na dzień złożenia wniosku dekretowego gruntem, jakby byli ich posiadaczami, płacąc podatki i spełniając inne świadczenia, pobierając pożytki z tego gruntu jak np. czynsze (zob. SN w uchwale z 11 marca 1971 r., sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22). Osoba władająca gruntem za milcząca lub wyraźną zgodą państwa jako właściciela – ze względu na to, że pozwolono jej na posiadanie i korzystanie z gruntu, miała na dzień złożenia wniosku dekretowego pozycję posiadacza prawa /art. 296 § 2 dekretu – Prawo rzeczowe; obecnie posiadacza zależnego w rozumieniu art. 336 k.c.” (zob. SN w uchwale z 11 marca 1971 r., sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r. sygn. akt Kp 3/15)/.

Z zebranego materiału dowodowego w sprawie wynika, że dotychczasowi właściciele w chwili złożenia wniosku o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym, tj. w dniu r. nie władali przedmiotową nieruchomością jak właściciele. Na brak władania nieruchomością jak właściciel wskazuje to, iż:

- do akt nie złożono oryginału albo uwierzytelnionego odpisu pełnomocnictwa,
- Wydział Inspekcji Budowlanej Dzielnicy Śródmieście wydał w dniu .., L.dz.!, J M, z pominięciem ujawnionych w księdze hipotecznej właścicieli, dopuszczenie do użytkowania lok. 25 w budynku położonym przy ul. Nowogrodzkiej 6a, który to lokal samowolnie wyremontował,

- motywem faktycznym orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia . r., nr L. dz. , było to, że poszczególni współwłaściciele nie zamieszkują w Warszawie, nieruchomość pozostaje bez należytej opieki i konserwacji.

Nie stanowi dowodu przeciwnego twierdzenie A G oraz twierdzenie W B zawarte w odwołaniach od orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia . r., nr L. dz. , że administracją budynku na dzień złożenia tych odwołań zajmowała się A G , która wykonuje swoje obowiązki należycie i terminowo, gdyż z faktu wykonywania władztwa nad rzeczą w 1951 r. nie wynika fakt posiadania gruntu w dniu 11 czerwca 1948 r. Dodatkowo z faktu administrowania budynkiem nie wynika charakter tego władania, tj. czy A G władała rzeczą jak właściciel czy też jak dzierżyciel. Zgodnie z definicją słownikową pojęcie „administrować” znaczy tyle co zarządzać (W. Doroszewski (red.) Słownik języka polskiego; <https://sjp.pwn.pl/doroszewski/administrowac;5407733.html> dostęp: 15 luty 2018 r.), Pojęcie to wskazuje na władztwo nad rzeczą lub osobą, ale jednocześnie nie wskazuje źródła tego władztwa.

Skoro zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala stwierdzić, że na dzień złożenia wniosku którykolwiek z dotychczasowych właścicieli lub ich następców prawnych władał gruntem przedmiotowej nieruchomości jak właściciel, a z całokształtu okoliczności wskazuje, iż władztwa tego nie było – to należy stwierdzić, iż nie została spełniona przesłanka pozytywna rozszczenia dekretowego jaką jest fakt posiadania gruntu na dzień złożenia wniosku dekretowego, wobec czego należało odmówić ustanowienia użytkownika wieczystego gruntu przedmiotowej nieruchomości na rzecz następców prawnych dawnych właścicieli tej nieruchomości.

## **9. Podstawy do uchylecia decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia . r. nr**

### **9.1. Rażące naruszenie zasady prawdy obiektywnej przez ustalenia, czy wniosek dekretowy złożył podmiot uprawniony.**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego 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.

Podmiotem legitymowanym do złożenia wniosku dekretowego był albo dotychczasowy właściciel albo jego prawny następca, przy czym, co istotne, występujący z wnioskiem restytucyjnym musiał posiadać grunt w dacie złożenia wniosku w przepisany prawem terminie (wyrok TK z dnia 19 lipiec 2016 r., sygn. akt Kp 3/15; [http:// trybunal.gov.pl](http://trybunal.gov.pl)).

Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r. nie zawiera ani jakichkolwiek rozważań w przedmiocie ustalenia, czy adwokat T \_\_\_\_\_ J N \_\_\_\_\_ był legitymowany o złożenia wniosku dekretowego w imieniu dawnych właścicieli, ani jakichkolwiek rozważań w przedmiocie posiadania gruntu przez dawnych właścicieli

Oznacza to, iż organ ten nie zbadał, czy zachodzą wskazane w przepisie przesłanki pozytywne uwzględnienia wniosku dekretowego.

## **9.2. Rażąco naruszenie zasady prawdy obiektywnej przez Prezydenta m.st. Warszawy poprzez nieustalenie podmiotu uprawnionego w odniesieniu do udziału w wysokości 0,10734 części w prawach i roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości.**

Z treści decyzji reprivatyzacyjnej wynika, że Prezydent m.st. Warszawy nie dołożył należytej staranności w celu ustalenia stanu faktycznego sprawy, opierając się wyłącznie na dokumentach przedstawionych przez osoby zainteresowane. Zaniechał natomiast podjęcia czynności zmierzających do ustalenia prawidłowego kręgu osób uprawnionych do złożenia wniosku, naruszając art. 7, art. 77 § 1, art. 107 § 1 pkt 6 i art. 107 § 3 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu.

9.2.1. Wydając decyzję reprivatyzacyjną, organ administracyjny dysponował prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie z dnia \_\_\_\_\_ r. wydanym w sprawie o sygn. akt \_\_\_\_\_, z którego wynikało, że J \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_, S \_\_\_\_\_ i M \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_ . S \_\_\_\_\_ nabyli spadek po F \_\_\_\_\_ . S \_\_\_\_\_ dawnym współwłaścicielu, obejmujący prawa i roszczenia do udziału w wysokości 0,10734 w nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 6a; postanowienie to jest objęte domniemaniem wynikającym z przepisu art. 1025 § 2 k.c. Domniemanie powyższe jest domniemaniem prawnym wrzuszalnym w trybie art. 679 k.p.c., tj. w postępowaniu o uchylenie lub zmianę postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. Osobą zainteresowaną w złożeniu wniosku o uchylenie lub zmianę

postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku jest każda osoba mająca interes w złożeniu wniosku o stwierdzenie nabycia spadku w rozumieniu art. 1025 k.c. (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 2000 r., IV CKN 470/00, Lex nr 52484).

Z okoliczności niniejszej sprawy wynika, że w chwili orzekania przez Prezydenta m.st. Warszawy w dniu \_\_\_\_\_ r. istniały poważne wątpliwości co do tego, czy spadek po F \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ nabyli J \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_ i Sr \_\_\_\_\_ i M \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ Prezydent m.st. Warszawy nie podjął jednak żadnych starań w celu zbadania prawidłowości dziedziczenia spadku po wskazanym przedwojennym właścicielu nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 6a przez Skarb Państwa.

Komisja stwierdziła, że Prezydent m.st. Warszawy nie dokonał tego:

- ani w okresie od 25 lipca 2000 r. do dnia 4 maja 2006 r. kiedy istniały przeszkody w ustaleniu stron postępowania w związku z koniecznością ustalenia kręgu spadkobierców po zmarłych F \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ co przejawiało się w zawieszeniu postępowania w sprawie wniosku dekretowego z dnia \_\_\_\_\_ r. o przyznanie prawa użytkowania wieczystego. W powyższym czasie, pełnomocnik i zarazem spadkobierca dawnych właścicieli nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 6a – A \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ jako osoba zainteresowana skuteczną realizacją wniosku dekretowego z dnia \_\_\_\_\_ r., podejmował aktywne działania zmierzające do ustalenia kręgu wszystkich stron postępowania, i tym samym skutecznej realizacji roszczenia z art. 7 ust. 1 dekretu, w tym w szczególności przedkładając do akt sprawy brakujące prawomocne orzeczenia sądu związane z nabyciem spadku po w/w dawnym właścicielu nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 6a F \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_,
- ani w okresie od dnia 26 lipca 2006 r. do dnia 1 lipca 2009 r., tj. od chwili podjęcia z urzędu zawieszono postanowieniem Burmistrza Gminy Warszawa - Centrum nr \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ r. postępowania administracyjnego dotyczącego rozpoznania wniosku z dnia \_\_\_\_\_ r. o przyznanie prawa użytkowania wieczystego gruntu, nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 6a, aż do czasu zakończenia tego postępowania wydaniem zakwestionowanej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r.
- jak też w późniejszym okresie, w latach 2009 - 2013 r. – gdy nieruchomość przy ul. Nowogrodzkiej 6a najpierw została oddana w użytkowanie wieczyste następcom

prawnym dawnych współwłaścicieli, a następnie została zbyta na rzecz spółki J sp. z o.o. S.K.A. w Warszawie.

9.2.2. W kontekście wspomnianych wyżej zaniechań Prezydenta m.st. Warszawy, w pierwszej kolejności należy wskazać, że zgodnie z treścią art. LI ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 94, dalej: p.w.k.c.), do spraw spadkowych stosuje się prawo obowiązujące w chwili śmierci spadkodawcy, o ile przepisy poniższe nie stanowią inaczej. Ponadto, na podstawie art. LIV ww. ustawy, przepisy kodeksu cywilnego o dziedziczeniu ustawowym Skarbu Państwa stosuje się, bez względu na rodzaj majątku, do wszelkich spadków otwartych przed dniem 1 stycznia 1947 r., jeżeli według przepisów obowiązujących przed tą datą spadki te były wakujące lub bezdziedziczne, chyba że postępowanie dotyczące spadku zostało już prawomocnie ukończony. Oznacza to, że jeśli spadkodawca zmarł przed dniem 1 stycznia 1947 r., należy stosować przepisy dzielnicowego kodeksu cywilnego wskazanego przepisami ustawy z dnia 2 sierpnia 1926 r. o prawie właściwym dla stosunków prywatnych wewnętrznych (Dz. U. z 1926 r. Nr 101, poz. 580). Stosownie do treści art. 27 ust. 1 tej ustawy dla spraw spadkowych właściwe jest prawo, któremu spadkodawca podlegał osobiście w chwili śmierci, natomiast na podstawie art. 1 wskazanej ustawy zdolność osobistą obywatela polskiego ocenia się według prawa obowiązującego w miejscu jego zamieszkania.

W uchwale z dnia 18 listopada 1966 r. (III CZP 89/66, OSNC 1967/4/62) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że celem wspomnianego wcześniej art. LIV ustawy Przepisy wprowadzające kodeks cywilny, jest likwidacja niekorzystnych z punktu widzenia gospodarczego, stanów faktycznych polegających na tym, że spadki przez wiele lat nie pozostają we władaniu spadkobierców. Ustawodawca uznał, że skoro spadkobiercy nie interesują się spadkiem, to z konieczności spadek powinien być przyjęty, jako wakujący, przez Skarb Państwa. W powołanej wyżej uchwale Sąd Najwyższy stwierdził również, że wymieniony przepis ma zastosowanie do spadków wakujących, które były uregulowane w art. 811-814 Kodeksu Napoleona.

Reasumując, zgodnie z art. LIV p.w.k.c., aby doszło do dziedziczenia ustawowego Skarbu Państwa, muszą zostać spełnione trzy przesłanki: otwarcie spadku musi nastąpić przed dniem 1 stycznia 1947 r., spadek musi być spadkiem wakującym lub bezdziedzicznym, nie może dojść do prawomocnego zakończenia postępowania spadkowego. Pojęcie spadku wakującego zostało zdefiniowane w art. 811 Kodeksu

Napoleona, który stanowi, że gdy po upływie terminów do sporządzenia inwentarza i do namysłu nikt się z roszczeniem do spadku nie zgłasza, gdy nie ma znanego spadkobiercy lub gdy spadkobiercy znani spadku się zrzekli, spadek poczytuje się za wakujący. Wskazany przepis należy interpretować w powiązaniu z art. 795 Kodeksu Napoleona, który przewiduje, iż spadkobiercy służą trzy miesiące do spisania inwentarza, licząc od dnia otwarcia spadku. Służy mu nadto, do namysłu względem przyjęcia lub zrzeczenia się spadku, termin czterdziestodniowy, którego bieg zaczyna się od dnia upływu trzech miesięcy, przeznaczonych na spisanie inwentarza, lub od dnia zamknięcia inwentarza, jeżeli takowy ukończony został przed upływem trzech miesięcy.

Zatem w przypadku, gdy nie dokonano spisu inwentarza w powyższym terminie i spadkobierca nie przyjął lub nie zrzekł się spadku w stosownych terminach, spadek stawał się spadkiem wakującym. W tej sytuacji, na podstawie art. 812 Kodeksu Napoleona, właściwy sąd mianował kuratora na żądanie osób zainteresowanych lub na wniosek kuratora. Zakres zadań kuratora został określony w art. 813 Kodeksu Napoleona.

Spadków wakujących dotyczy ponadto Postanowienie Rady Administracyjnej Królestwa Polskiego z dnia 30 stycznia/11 lutego 1842 r. o spadkach bezdziedzicznych i wakujących, które wyjaśnia sposób rozumienia art. 811-814 Kodeksu Napoleona (vide K. Dunin, W przedmiocie spadków wakujących, *Gazeta Sądowa Warszawska*, Nr 32, wydanie z dnia 30 lipca (11 sierpnia) 1877 r., Rok V, s. 251-253). Określa ono sposób wykonania przepisów o spadkach bezdziedzicznych i wakujących i ma charakter wykonawczy w stosunku do przepisów Kodeksu Napoleona o spadkach wakujących.

W art. 1 wskazanego Postanowienia określono, że: „(...) zabezpieczenie i zarząd spadków bezdziedzicznych, to jest tych, w których zmarły nie pozostawił ani krewnych w stopniu spadkowości, ani dzieci naturalnych, ani wreszcie małżonka nierozwiedzonego, należy do Skarbu Królestwa. Staranie zaś o spadkach wakujących, czyli opuszczonych, to jest takich, których sukcesorowie wiadomi, albo w czasie prawem oznaczonym nie objęli, lub wyraźnie ich zrzekli się, będzie obowiązkiem Kuratorów, w myśl artykułu 812 Kodeksu Cywilnego mianowanych.” Wreszcie, zgodnie z art. 789 w zw. z art. 2262 Kodeksu Napoleona, możliwość przyjęcia lub zrzeczenia się spadku wakującego przedawnia się z upływem czasu wymaganego do najdłuższego przedawnienia praw nieruchomości, tj. w ciągu lat trzydziestu (vide: postanowienie Sądu

Okręgowego we Włocławku z dnia 17 października 2013 r. sygn. akt I Ca 94/13 (<http://orzeczenia.wloclawek.so.gov.pl/>).

Istotne znaczenie w kontekście analizowanej sprawy ma również ustawa z dnia 14 kwietnia 1818 r. Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach w miejsce tytułu XVIII. księgi III. kodexu cywilnego (Dziennik Praw Królestwa Polskiego z 1818, T. 5, s. 21-295), bowiem wchodząca w skład spadków nieruchomości była w chwili otwarcia spadków nieruchomością hipoteczną.

9.2.3. Wobec powyższego należy stwierdzić, że skoro ostatnie miejsce zamieszkania spadkodawcy F S zmarłego w dniu r. – znajdowało się na terenie objętym obowiązaniem Kodeksu Napoleona, oznacza to, że do oceny praw spadkowych po tej osobie znajduje zastosowanie Kodeks Napoleona, obowiązujący do dnia 1 stycznia 1947 r., tj. do czasu wejścia w życie dekretu z dnia 8 października 1946 r. Prawo spadkowe (Dz. U. z 1946 r. Nr 60, poz. 328).

W rozpoznawanym przypadku istniało prawdopodobieństwo, że spadek po F S mógł nabyć Skarb Państwa, jednak wątek ten nie został w żaden sposób zbadany przez organ prowadzący postępowanie restrykcyjne.

Pomimo skomplikowanego stanu prawnego oraz szeregu wątpliwości dotyczących losów krewnych w linii prostej F S tj. syna - J P S uznanego za zmarłego dnia r. oraz córki - Marii E S. (nieznanej z miejsca pobytu - vide postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia z dnia r. w sprawie

), Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie postanowieniem z dnia r. w sprawie o sygn. akt stwierdził na ich rzecz nabycie spadku po F S przedwojennym współwłaścicielu nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 6a.

Okoliczność ta powinna była wzbudzić pewne wątpliwości organu. Prezydent m.st. Warszawy uznał, że jedną ze stron toczącego się postępowania o przyznanie dotychczasowym właścicielom za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej do terenu nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 6a była M E S późniejsza beneficjentka decyzji restrykcyjnej z dnia r. nr .

Prezydent m.st. Warszawy nie brał udziału w postępowaniu spadkowym po F S, pomimo, że w sposób oczywisty posiadał interes prawny w tym

**postępowaniu.** Mimo ciężącego obowiązku dbałości o interes Skarbu Państwa, Prezydent m.st. Warszawy nie podjął w stosownym czasie żadnych działań aby wyjaśnić, czy Skarb Państwa był faktycznym spadkobiercą po F S Realizacja powyższego mogła odbyć się poprzez złożenie wniosku o zmianę postanowienia o nabyciu spadku po F S oraz postanowienia o nabyciu spadku po J P S.

**Podkreślić należy, że w czasie wskazanych postępowań spadkowych, Prezydent m.st. Warszawy badał podstawy zgłaszanych roszczeń do nieruchomości warszawskiej, w związku ze stwierdzeniem nieważności orzeczenia Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie w dniu . r.**

W badanej sprawie roszczenia do nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 6a były zgłaszane już w połowie lat 90. XX wieku. Z akt Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy wynika bowiem, że po wydaniu powoływanej już decyzji Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia . r., w dniu . r., wpłynął wniosek A R - następcy prawnego części przedwojennych współwłaścicieli nieruchomości W B , A G i I S o przyznanie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej przy ul. Nowogrodzkiej 6a, który w zamierzeniu jego autora miał stanowić niejako ponowienie pierwotnego wniosku dekretowego dawnych właścicieli z dnia .

r. W wymienionym piśmie A R domagał się, zarówno we własnym imieniu, jak i w imieniu dwóch innych następców prawnych dawnych właścicieli nieruchomości, przyznania prawa użytkowania wieczystego.

**W związku z tym, już w połowie lat pięćdziesiątych XX wieku władze Miasta Stołecznego Warszawy miały wiedzę na temat roszczeń do nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 6a i potencjalnych spadkobierców beneficjentów dekretowych. Pomimo tych informacji nie podjęły jednak żadnych działań mających na celu wyjaśnienie kwestii następstwa prawnego po pierwotnych właścicielach wskazanej nieruchomości – jak ustalono przy weryfikacji, pojawiających się w tym względzie oczywistych wątpliwości.**

Po raz kolejny roszczenia do nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 6a zostały zgłoszone przez A R w dniu . r., ustanowionego postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia . r. kuratorem spadku po dawnych właścicielach F K F S .. A



R. wniosł o bezzwłoczne rozpatrzenie wniosku z dnia r. dotyczącego ustanowienia użytkownika wieczystego nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 6a, na rzecz osób będących spadkobiercami właścicieli, uzupełniając swój wniosek o kolejne dokumenty mające potwierdzić następstwo prawne po dawnych właścicielach ww. nieruchomości. **Zdaniem Komisji Prezydent m.st. Warszawy powinien był przedsięwziąć działania mające na celu ustalenie, czy J P S i M E S można było uznać za spadkobierców F S wywodzących z tytułu dziedziczenia swoje roszczenia do przedmiotowej nieruchomości.**

W późniejszych okresach, od dnia 26 lipca 2006 r. - tj. od momentu podjęcia z urzędu postępowania administracyjnego dotyczącego rozpoznania wniosku dekretowego, zawieszonym postanowieniem Burmistrza Gminy Warszawa- Centrum nr z dnia r. - aż do momentu wydania decyzji reprivatyzacyjnej przez Prezydenta m.st. Warszawy, a następnie w latach 2011 r. do 2013 r. – gdy nieruchomość przy ul. Nowogrodzkiej 6a została już na mocy umowy oddana w użytkowanie wieczyste następcom prawnym dawnych właścicieli, a później zbyta na rzecz spółki J sp. z o.o. S.K.A. w Warszawie - Prezydent m.st. Warszawy nie podjął działań mających na celu zabezpieczenie interesów Skarbu Państwa oraz Miasta Stołecznego Warszawy.

**Trzeba przy tym zaznaczyć, że jeden z następców prawnych dawnych współwłaścicieli – A R - na przestrzeni ponad dziesięciu lat dostarczał organowi istotne – z punktu widzenia możliwości rozważenia przyjęcia koncepcji spadku wakującego – dokumenty i informacje o dacie śmierci dawnego współwłaściciela F S i ostatnim miejscu jego zamieszkania, jak również o istotnych przeszkodach w ustaleniu losów potencjalnych spadkobierców.**

Pomimo tego, w żadnym z wymienionych wyżej stadiów badania zasadności roszczeń dekretowych okoliczność przebiegu następstwa prawnego po pierwotnych współwłaścicielach nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 6a, w tym w szczególności po F S zmarłym r. w Warszawie, nie wzbudziła wątpliwości Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy. W konsekwencji, w decyzji reprivatyzacyjnej Prezydent m.st. Warszawy uznał jako jeden z podmiotów uprawnionych do złożenia wniosku dekretowego, córkę dawnego współwłaściciela nieruchomości F S – M E S – na podstawie postanowień

spadkowych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z dnia \_\_\_\_\_ r., \_\_\_\_\_ i z dnia \_\_\_\_\_ r. \_\_\_\_\_.

Wynikające ze wskazanych postanowień domniemania prawne dziedziczenia przez M \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ po F \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ i J \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_, mogło ulec skutecznemu wzruszeniu w trybie art. 679 k.p.c. Legitymowanym do złożenia wniosku o zmianę tych postanowień był Skarb Państwa – Prezydent m.st. Warszawy. Mimo tego Prezydent m.st. Warszawy, wobec zachodzących wątpliwości co do kręgu spadkobierców uprawnionych do dziedziczenia po F \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_, nie złożył takiego wniosku i tym samym nie zawiesił postępowania reprivatyzacyjnego do czasu uzyskania stosownego rozstrzygnięcia sądu spadkowego.

9.2.4 W niniejszej sprawie Prezydent m.st. Warszawy nie ustalił, czy spadek po F \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ mógł mieć charakter wakujący w rozumieniu art. 811 Kodeksu Napoleona. Zgodnie zaś z art. 789 w związku z art. 2262 Kodeksu Napoleona, możliwość przyjęcia lub zrzeczenia się spadku wakującego przedawnia się z upływem czasu wymaganego do najdłuższego przedawnienia praw nieruchomości, tj. w ciągu lat trzydziestu. W świetle powyższych przepisów, w rozpoznawanym przypadku termin końcowy na objęcie spadku po F \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ upłynąłby w dniu \_\_\_\_\_.

Z upływem tego terminu spadkobiercą ipso iure po wspomnianym współwłaścicielu przedmiotowej nieruchomości stałby się Skarb Państwa. W skład spadku po F \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ wchodziły prawa i roszczenia do nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 6a w Warszawie. Okoliczność ta, miała niewątpliwie istotny wpływ na ustalenie kręgu stron postępowania dekretowego. Zdaniem Komisji w sprawie zaistniały istotne wątpliwości dotyczące kręgu stron postępowania dekretowego. Prezydent m.st. Warszawy w sposób oczywisty nie podjął się wyjaśnienia, czy po zmarłym Fr \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ powinien dziedziczyć Skarb Państwa.

9.2.5. Komisja w pełni podziela stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. zaprezentowane w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 września 2014 r., sygn. akt II SA/Go 563/14. w którym wskazano, iż „organy prowadzące postępowanie administracyjne władne są do rozstrzygnięcia kto jest spadkobiercą (...). Postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku ma niewątpliwie charakter deklaratoryjny, potwierdzający de iure wcześniej istniejący stan rzeczy. Orzeczenie to ustala prawomocnie stan prawny,

jaki istnieje w chwili wydania, a zatem orzeka o tym, co jest (post. SO we Włocławku z dn. 17 października 2013, sygn. akt I Ca 94/13, <http://orzeczenia.wloclawek.so.gov.pl/>).

Z art. 50 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) obowiązkiem osób uczestniczących w zarządzaniu mieniem komunalnym jest zachowanie szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu zgodnie z przeznaczeniem tego mienia i jego ochrona. Zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2018 poz. 121; dalej UGN) organy wykonawcze jednostki samorządu terytorialnego, są zobowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

Kodeks postępowania administracyjnego w art. 76 § 3 stanowi, iż w postępowaniu administracyjnym możliwe jest przeprowadzenie dowodu przeciwko treści dokumentu urzędowego sporządzonego w przepisanej formie przez powołany do tego organ państwowy w zakresie jego działania. Oznacza to, iż moc dowodowa dokumentu urzędowego nie jest bezwzględna (zob. wyrok SN z dnia 5 października 1995 r. sygn. akt ARN 38/95, OSNAPiUS 1996/8/109).

Obowiązkiem Prezydenta m.st. Warszawy, jako organu wykonawczego Miasta Stołecznego Warszawy, było przeprowadzenie dowodu przeciwko treści postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieście z dnia [redacted] r., sygn. I [redacted], mocą którego stwierdzono, że spadek po F [redacted] S [redacted] zmarłym w dniu [redacted] r. nabył J [redacted] S [redacted] i M [redacted] E [redacted] S [redacted] po ½ części spadku każde z nich, którego to dokumentu urzędowego treść stoi w oczywistej sprzeczności z powszechnie obowiązującymi przepisami dotyczącymi spadków nieobjętych, które zostały otwarte przed dniem 1 stycznia 1947 r. Pominięcie tej okoliczności prawnej spowodowało, że z jednej strony nieprawidłowo został określony krąg stron postępowania, gdyż za stronę uznano M [redacted] E [redacted] S [redacted] a z drugiej strony zaniedbany został obowiązek ochrony praw do nieruchomości komunalnej nabytej z mocy prawa art. 5 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 co zostało potwierdzone treścią decyzji Wojewody Warszawskiego z dnia [redacted] r. znak [redacted]

### 9.3. Rażące naruszenie prawa poprzez nierozstrzygnięcie o całości praw i roszczeń do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 6a.

9.3.1. Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ..... r. nr ..... została wydana z naruszeniem prawa polegającym na rażącym naruszeniu art. 104 § 2 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 3 dekretu – poprzez nierozstrzygnięcie o całości praw i roszczeń do nieruchomości warszawskiej przy ul. Nowogrodzkiej 6a – zgodnie z treścią wniosku dekretowego.

9.3.2. Prowadząc postępowanie, którego przedmiot został zakreślony treścią wniosku z dnia ..... r., organ administracji miał obowiązek rozstrzygnąć o całości żądania zawartego w tym wniosku. W myśl art. 104 § 2 k.p.a., decyzje rozstrzygają sprawę co do jej istoty w całości lub w części albo w inny sposób kończą sprawę w danej instancji. W doktrynie wskazuje się, że decyzja częściowa co do istoty sprawy może być wydana w przypadku, gdy sprawa jest podzielna, można z niej wyodrębnić części nadające się do rozstrzygnięcia względnie samodzielnie (B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz. Wyd. 15, Warszawa 2017).

Sytuacja powyższa, umożliwiająca częściowe rozstrzygnięcie sprawy, nie zaistniała w rozpoznawanym przypadku. Prezydent m.st. Warszawy obowiązany był do rozstrzygnięcia o ustanowieniu bądź odmowie ustanowienia użytkowania wieczystego co do całości udziałów w prawach i roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości zgodnie z treścią wniosku dekretowego, natomiast faktycznie uczynił to tylko w części dotyczącej 0,85870 udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

9.3.3. Złożony w dniu ..... r. wniosek dotyczył „przyznania dotychczasowym właścicielom za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej do terenu nieruchomości, położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 6a”. Na przestrzeni lat 1981-1989 doszło zaś do zbycia przez Skarb Państwa czterech lokali (nr 4, 7, 8 i 10), w odniesieniu do których zostały wydane stosowne decyzje o ich sprzedaży wraz ze wskazaniem części udziału w części wspólnej budynku i innych urządzeniach służących do wspólnego użytku ogółu mieszkańców oraz ustanawiające prawo użytkowania wieczystego wskazanej części gruntu o ogólnej powierzchni 615 m<sup>2</sup>.

9.3.4. Prezydent m.st. Warszawy nie rozstrzygnął o całości udziałów w przedmiotowej nieruchomości. Skoro bowiem suma udziałów w części gruntu nieruchomości odnoszącej się do ww. lokali wyodrębnionych (tj. 0,14126) oraz udziałów w części

gruntu nieruchomości przekazanej decyzją beneficjentom dekretem (tj. 0,85870) wyniosła łącznie 0,99996, to brak jest w rozstrzygnięciu odniesienia do tego komu i dlaczego przysługuje brakujące 0,00004 udziału w części gruntu nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 6a.

9.3.5. Prezydent m.st. Warszawy wydając w dniu ..... r. decyzję nr ..... nie odniósł się także w uzasadnieniu decyzji do opisanej wyżej przez Komisję stanu prawnego dotyczącego czterech wyodrębnionych lokali wraz z częściami budynku i innych urządzeń służących do wspólnego użytku ogółu mieszkańców, a także oddanej w użytkowanie wieczyste na 99 lat części gruntu nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 6a (łącznie 0,14126 części gruntu o ogólnej powierzchni 615 m<sup>2</sup>).

Zgodnie z art. 107 § 3 k.p.a. uzasadnienie faktyczne decyzji powinno w szczególności zawierać wskazanie faktów, które organ uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, oraz przyczyn z powodu których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, zaś uzasadnienie prawne - wyjaśnienie podstawy prawnej decyzji, z przytoczeniem przepisów prawa.

W rozpatrywanym przypadku zarówno w uzasadnieniu faktycznym jak i prawnym decyzji reprivatyzacyjnej Prezydent m.st. Warszawy całkowicie pominął kwestię sytuacji prawnej czterech wyodrębnionych lokali koncentrując się wyłącznie na pozostałej części udziału 0,85870 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Nowogrodzkiej 6a.

9.3.6. Rażąco naruszenie prawa polegało na nierozstrzygnięciu przez Prezydenta m.st. Warszawy o prawach i roszczeniach do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 6a w pełni. Nie została prawidłowo określona wielkość poszczególnych udziałów w odniesieniu do wyodrębnionych lokali lub w odniesieniu do udziałów w następców prawnych dawnych właścicieli nieruchomości warszawskiej. Stwierdzona różnica w wysokości udziałów – 0,00004 – mogła mieć wpływ na wielkość udziałów poszczególnych beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej, a tym samym później uzyskaną korzyść materialną wynikającą ze zbycia prawa użytkowania wieczystego gruntu i posadowionego na nim budynku.

**9.4. Wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.**

9.4.1. W ocenie Komisji, zakwestionowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy doprowadziła do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym. Zaistniała zatem przesłanka, o której mowa w art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy.

9.4.2. Ustawodawca przyznał tut. Komisji uprawnienie do uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej albo stwierdzenia wydania tej decyzji z naruszeniem prawa z tej przyczyny, że jej wydanie doprowadziło do „skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym”.

Kryterium „interesu społecznego” nie ma charakteru deskryptywnego, ale ocenny. Jest to przykład klauzuli generalnej, co wymaga każdorazowo, w indywidualnie rozstrzyganym przypadku, wyważenia różnych wartości istotnych z punktu widzenia społecznego (wyrok NSA z dnia 2 grudnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2614/13, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

W orzecznictwie sądów administracyjnych pojęcie interesu społecznego co do zasady utożsamiane z pojęciem interesu publicznego (zob. wyrok NSA z dnia 15 lipca 2011 r., sygn. akt II OSK 1084/11; wyrok NSA z 15 września 2011 r., sygn. akt II GSK 863/10; wyrok NSA z dnia 19 października 2011 r., sygn. akt II OSK 1565/11, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Dokonując interpretacji pojęcia interesu społecznego należy mieć na względzie fakt, że zastosowanie pojęcia nieostrego wymaga wskazania nie tylko jego uwarunkowań zewnętrznych, wynikających z chronionych wartości zawartych w całym systemie prawa, ale i jego uwarunkowań wynikających z wartości i zasad leżących u podstaw aktu normatywnego, w którym zastosowano dane pojęcie nieostre. Dopiero wtedy dokonana ocena szczegółowo ustalonych okoliczności sprawy nie nosi cech dowolności i mieści się w ramach dopuszczalnego stosowania pojęcia nieostrego (vide wyrok NSA z dnia 20 listopada 1990 r., sygn. akt II SA 759/90, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

9.4.3. Na gruncie postępowania reprivatyzacyjnego dotyczącego gruntów warszawskich, wartościami istotnymi z punktu widzenia społecznego są realizacja celów publicznych w rozumieniu art. 6 GospNieruchomU, a także realizacja zadań publicznych, w tym tworzy warunki do zaspokajania przez gminę potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm., dalej: OchrLokU).

Z uwagi na powyższe należy stwierdzić, iż stosownie do art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy, wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadza do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym wtedy, gdy uniemożliwia gminie realizowania celów publicznych albo doprowadziło do zaniechania wykonywania przez gminę zadań publicznych.

9.4.4. Stosownie do art. 4 ust 3 OchrLokU gmina tworzy warunki do zaspokajania przez gminę potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób. W myśl art. 2 pkt 10 OchrLokU przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Art. 20 ust 2a OchrLokU wprost dopuszcza, aby gmina wykonywała zadanie publiczne tworzenia warunków do zaspokajania przez gminę potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez wynajmowanie lokali od innych właścicieli i podnajmowania ich osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód. Od podnajemców gmina może pobierać czynsz niższy niż ten, który sama opłaca właścicielowi lokalu (art. 20 ust. 2b OchrLokU).

9.4.5. Z dniem 21 listopada 1945 r. stosownie do art. 1 i 12 wszelkie grunty na obszarze m.st. Warszawy przeszły na własność gminy m. st. Warszawy. W myśl art. 5 dekretu budynki oraz inne przedmioty znajdujące się na gruntach przechodzących na własność gminy m. st. Warszawy, pozostały własnością dotychczasowych właścicieli. Od chwili wejścia w życie dekretu warszawskiego, budynki znajdujące się na nieruchomości stawały się przedmiotem odrębnej własności dotychczasowego właściciela. Dekret wprowadził bowiem czasowe odstępstwo od zasady *superficies solo cedit*. Status prawny utrwał się w razie uwzględnienia wniosku. Natomiast w wypadku odmowy uwzględnienia wniosku, albo bezskutecznego upływu terminu do jego złożenia, budynek z powrotem stawał się częścią składową nieruchomości gruntowej, co następowało z mocy prawa (zob. wyrok NSA z dnia 12 lutego 2015 r., sygn. akt I OSK 1147/13).

Skoro budynki znajdujące się na znacjonalizowanym mocą dekretu warszawskiego gruncie pozostały własnością dotychczasowych właścicieli, to stwierdzić należy, iż wprowadzenie w posiadanie będące następstwem wykonania decyzji o ustanowieniu użytkowania wieczystego *de facto* oznaczało przywrócenie posiadania budynku dawnym

właścicielom lub ich następcom prawnym. Przywrócenie posiadania nie dotyczyło tej części budynku, w jakiej ustanowiono odrębną własność lokali.

Przywrócenie posiadania nie pociąga za sobą skutków takich jak zbycie rzeczy, w szczególności odnośnie najemców. Zgodnie bowiem z art. 678 § 1 *in principio* k.c. jedynie w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy. Art. 678 § 1 k.c. jest jedynie podstawą podmiotowego przekształcenia stosunku najmu bez modyfikacji pierwotnej jego treści. Artykuł 678 k.c. znajduje zastosowanie jedynie do zbycia przedmiotu najmu w drodze czynności prawnych (zob. wyrok SN z dnia 23 marca 2006 r., sygn. akt IV CSK 119/05 oraz wyrok SN z 19 stycznia 1968 r., sygn. akt III CRN 410/67, oba Legalis). W jurysprudencji wskazuje się, iż „zbyciem jest nie tylko przeniesienie własności rzeczy najętej, ale także dokonanie innych czynności prawnych powodujących, że wynajmujący nie może dalej skutecznie wykonywać swoich praw i obowiązków (np. przeniesienie lub ustanowienie użytkowania wieczystego, ustanowienie użytkowania) /J. Górecki i G. Matusiak [w:] K. Osajda (red.), Kodeks Cywilny. Komentarz. Tom II. Zobowiązania, Warszawa 2013, s. 1324/. Przeniesienie posiadania jest czynnością realną (faktyczną) a nie czynnością prawną /post. SN z dnia 12 marca 2008 r., sygn. akt I CSK 458/07, publ. <http://sn.pl>; post. SO w Płocku z dnia 10 marca 2016 r., sygn. akt IV Ca 79/16 oraz post. SO w Elblągu z dnia 4 listopada 2015 r., sygn. akt I Ca 360/15, oba pub. <http://orzeczenia.ms.gov.pl>, S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Wyd. 7, Warszawa 2007, s.529).

Tej wyjątkowej formuły kodeksowej, na podstawie której nabywca, nie zawierając sam umowy, wstępuje w stosunek najmu lub dzierżawy istniejący w dacie zbycia rzeczy, nie można interpretować rozszerzająco. Nie można także ich rozciągać na inne sytuacje prawne, u podstaw których nie leży czynność prawna w postaci „zbycia” (zob. wyrok SN z dnia 23 marca 2006 r., IV CSK 119/05, Lex nr 369413).

W tym stanie rzeczy należało w pełni zaaprobować stanowisko Społecznej Rady wyrażone w opinii z dnia 13 listopada 2017 r. oraz opinii z dnia 21 listopada 2017 r., zgodnie z którym w obecnym stanie prawnym brak jest podstaw prawnych, by przyjąć, że w wyniku wydania decyzji reprivatyzacyjnej umowy najmu komunalnego wygasają albo przechodzą na rzecz beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnej.

Skoro przywrócenie posiadania budynku w wyniku wykonania decyzji o ustanowieniu użytkowania wieczystego gruntu wydanej na wniosek, o którym mowa w art. 7 dekretu,



nie stanowi zbycia budynku – to tym samym osoba, której przywrócono posiadanie nie wstępuje w stosunek najmu lokalu na miejsce Miasta Stołecznego Warszawy albo Skarbu Państwa.

9.4.6. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, iż w ocenie Komisji, Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję z dnia ..... r. nr ....., a następnie ją wykonując, bez podstawy prawnej przejął prawa i obowiązki wynajmującego na beneficjentów tej decyzji. W przedmiotowej sprawie nie doszło do podmiotowej zmiany w umowach najmu. Oznacza to, iż gmina pozostała stroną umów najmu, których przedmiot stał się własnością osoby trzeciej.

W ocenie Komisji, Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję reprivatyzacyjną, jako wynajmujący, powinien zagwarantować najemcom lokali komunalnych kontynuację ich sytuacji prawnej w ramach zawartej przez gminę umowy najmu, oraz powinien podjąć działania i środki w celu zabezpieczenia sytuacji prawnej lokatorów. W tym celu powinna albo zapewnić lokatorom inne lokale w szczególności z zasobu mieszkaniowego gminy, albo zawrzeć umowę najmu lokali z beneficjentami decyzji dekretowej. Wówczas poszczególne lokale zostałyby nadal używane przez dotychczasowych lokatorów na niezmienionych zasadach, a w szczególności lokatorzy ci płaciliby czynsz według stawek czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Tymczasem w następstwie wykonania decyzji z dnia ..... r. nr ....., lokatorzy komunalni zostali pozbawieni ochrony przysługującej na mocy przepisów prawa miejscowego dotyczących wysokości czynszów komunalnych, a ich sytuacja została zrównana z sytuacją najemców rynkowych, pomimo iż umowy najmu lokali z zasobu mieszkaniowego gminy nie zostały im wypowiedziane ani po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej, ani po jej wykonaniu. Umowy te nie zostały lokatorom wypowiedziane także przy zbyciu nieruchomości przez beneficjentów tej decyzji na rzecz J. .... sp. z o.o. S.K.A. Beneficjenci dekretowi wypowiedzieli jednakże lokatorom dotychczasowe stawki czynszu, informując ich jednocześnie o nowej wysokości opłaty.

Po zbyciu udziału w prawie użytkowania wieczystego oraz własności budynku przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej na rzecz J. .... sp. z o.o. S.K.A. spółka ta rozpoczęła remont budynku. W świetle zeznań lokatorów prace remontowe były wykonywane w sposób bardzo uciążliwy dla lokatorów, prace często były prowadzone w godzinach nocnych, opieszale i niedbale, czego efektem było zalanie łazienek w dwóch

lokalach czy zagruzowanie zamieszkałych lokali, czy też odcięcie ogrzewania w zimie. W ocenie świadków działania te, obok rażąco wygórowanego czynszu, miały na celu przede wszystkim zmuszenie do „dobrowolnego” opuszczenia lokali mieszkalnych przez lokatorów. Uciążliwość prac remontowych wykraczała zdecydowanie poza normy społecznie akceptowalne. Z zeznań A. D. -O. i J. S. wynika, iż z uwagi na wysokość stawek czynszu oraz uciążliwość prac remontowych z kamienicy wyprowadziło się 70 z 84 lokatorów. Według ich wiedzy miały miejsce dwie eksmisje z budynku przy ul. Nowogrodzkiej 6a, a pozostali lokatorzy wyprowadzali się albo do innych mieszkań komunalnych albo do rodziny. Z zeznań świadków wynika także, iż przedstawiciel spółki J. sp. z o.o. S.K.A. – P. J., a także przedstawiciele spółki administrującej nieruchomością, składali lokatorom ustne propozycje wypłaty od 8.000,- zł do 20.000,- zł tytułem pokrycia kosztów wyprowadzki oraz opłacenia przez spółkę J. sp. z o.o. S.K.A. kosztu wynajmu mieszkania na wolnym rynku przez jeden rok. Częstotliwość tych propozycji w ocenie świadków przybierała postać nękania /vide: zeznania świadków A. D. -O. z dnia 18 października 2017 r. i 1 marca 2017 r., J. S. z dnia 18 października 2017 r., T. O. z dnia 23 lutego 2017 r., M. J. B. z dnia 2 marca 2017 r., S. A. M. z dnia 24 lutego 2017 r., oświadczenie K. G.

Okoliczność prowadzenia robót budowlanych w budynku przy ul. Nowogrodzkiej 6a z naruszeniem ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2017 r. poz. 1322, ze zm.) została potwierdzona w znajdującym się w aktach sprawy piśmie Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy z dnia r., znak: sygn. ]

9.4.7. W ocenie Komisji wydanie przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji reprivatyzacyjnej z dnia , nr oraz wykonanie tej decyzji poprzez wprowadzenie beneficjentów tej decyzji w dniu r. w posiadanie nieruchomości, z wyłączeniem wyodrębnionych lokali, a także oddanie umową z dnia r. gruntu w użytkowanie wieczyste doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, gdyż doprowadziło do zastosowania w sposób uporczywy wobec osób będących lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 OchrLokU przemocy innego rodzaju w sposób istotnie utrudniający korzystanie tym lokatorom z prawa do używania lokalu /korzystania z lokalu/. Na gruncie niniejszej sprawy tą przemocą innego rodzaju było przede

wszystkim wypowiedzenie dotychczasowych stawek czynszu i informowanie o nowej ich wysokości przez podmiot de iure nieuprawniony, tj. przez podmiot, który nie wszedł w prawa i obowiązki wynajmującego, które to działanie wprost godziło w prawo każdego z lokatorów przedmiotowej nieruchomości do używania lokalu w sposób i na zasadach określonych przez ustawę, prawo miejscowe, w szczególności w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych, a także samą umowę najmu. Prawo lokatora do używania lokalu jest skuteczne *erga omnes*, w tym względem właściciela (orzeczenie TK z dnia 4 października 1989 r., K 3/88, OTK 1989, poz. 2; wyrok SN z dnia 19 lutego 2002 r., sygn. akt IV CKN 769/00; wyrok SN z dnia 28 listopada 1975 r., sygn. akt III CRN 224/75, oba publ. <http://sn.pl>). Tym samym każde naruszenie tego prawa, za wyjątkiem przypadków ustawą przewidzianych, jest nie tylko bezprawne, ale jest również sprzeczne z interesem społecznym.

9.4.8. Skoro z ustalonego przez tut. organ stanu faktycznego wynika, że po wydaniu decyzji w \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_, a w szczególności po wydaniu w dniu \_\_\_\_\_ przez Miasto Stołeczne Warszawę posiadania nieruchomości na rzecz beneficjentów tej decyzji doszło do bezprawnego wypowiedzenia czynszów i ustalenia nowych stawek czynszu, w wysokości rażąco wygórowanej w stosunku do wysokości czynszów określonych w zarządzeniu Prezydenta m.st. Warszawy nr 5615/2014 z dnia 21 lutego 2014 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych, gdyż gmina nie mając ku temu podstawy prawnej zaprzestała wykonywać względem lokatorów przedmiotowej nieruchomości ciążące na niej obowiązki wynajmującego, a także doszło do naruszeń spokojnego używania lokali przez tych najemców - należało stwierdzić, iż wydanie przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_ doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, w szczególności do zastosowania uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający korzystanie z lokalu w nieruchomości warszawskiej przemocy innego rodzaju niż przemoc wobec osoby, w stosunku do osób zajmujących lokale w tej nieruchomości na podstawie umowy najmu zawartej z Miastem Stołecznym Warszawa.

Stosowanie presji finansowej wobec lokatorów budynku położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 6a oraz utrudnianie tym lokatorom spokojnego korzystania z lokali mieszkalnych stało w rażącej sprzeczności z zasadą ochrony interesu

społecznego, gdyż doprowadziło do tego, iż większość z nich rezygnowała z mieszkania w tym budynku, a tym samym zniszczone zostały wytworzone przez dziesięciolecia więzi społeczne mieszkańców kamienicy przy Nowogrodzkiej 6a, i tym samym powoduje, iż została spełniona samoistna przesłanka uchylecia decyzji reprivatyzacyjnej albo stwierdzenia wydania tej decyzji z naruszeniem prawa, o której mowa w art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy.

**9.4.9. Skutkami decyzji administracyjnej objęta jest nie tylko strona (strony) postępowania administracyjnego, ale również szereg innych podmiotów, których interesom prawo nie przyznaje rangi interesu prawnego** (vide B. Adamiak, [w:] B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, Warszawa 2004, s. 71.). W okolicznościach niniejszej sprawy obowiązkiem Komisji przy załatwieniu niniejszej sprawy było także uwzględnianie interesów faktycznych lokatorów w celu ich ochrony. Obowiązek powyższy mieści się w zakresie celów interesu społecznego w rozumieniu ustawy.

Na gruncie art. 30 ust. 1 pkt 6 ww. ustawy, naruszenie interesu społecznego musi mieć charakter rażący. Oznacza to, że naruszenie interesu społecznego musi mieć kwalifikowaną postać. Skutki rażąco sprzeczne z interesem społecznym wystąpią szczególnie wówczas, gdy będą dotyczyły istotnych wartości, których nieuwzględnienie w procesie stosowania prawa przez organ administracji publicznej (w niniejszym przypadku przez Prezydenta m.st. Warszawy) będzie nie do pogodzenia z punktu widzenia praworządności (vide wyrok SN z dnia 24 czerwca 1993 r., sygn. akt III ARN 33/93).

**Chodzi głównie o sytuacje, gdy decyzja organu administracyjnego narusza istotę chronionego konstytucyjnie dobra jednostki. W sytuacjach, gdy władcze działanie organu administracji publicznej wywołuje skutki nieproporcjonalne (nieadekwatne) do zamierzonego przez ustawodawcę celu, należy bez wątpienia mówić o skutkach rażąco sprzecznych z interesem społecznym.**

Na tym opiera się aksjologia związana ze wspomnianym wyrażeniem, ujętym w treści art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy. W orzecznictwie TK, sformułowanym na gruncie art. 31 ust. 3 Konstytucji RP (dotyczącym ograniczania konstytucyjnych praw), przyjęto, że spośród możliwych środków działania władzy publicznej należy wybierać możliwie najmniej uciążliwe dla podmiotów, wobec których mają być zastosowane, lub dolegliwe w stopniu nie większym, niż jest to niezbędne dla osiągnięcia założonego celu (vide orzeczenie

z dnia 26 kwietnia 1995 r., K 11/94, OTK 1995 Nr 1, poz. 12; orzeczenie z dnia 30 października 1996 r., K 3/96, OTK 1996 Nr 5, poz. 41).

W świetle art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy samoistną przesłankę uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej albo stwierdzenia wydania tej decyzji z naruszeniem prawa stanowi to, że 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.

Komisja miała obowiązek zbadania, czy wydanie decyzji reprivatyzacyjnej nie doprowadziło do skutków, o których mowa w w/w przepisie, gdyż ustalenie tej okoliczności stanowi prejudykat do wystąpienia przez osobę zajmującą lokal w nieruchomości warszawskiej będącej przedmiotem decyzji reprivatyzacyjnej, która została uchylona przez Komisję, albo co do której stwierdzono, że została wydana z naruszeniem prawa, z wnioskiem o odszkodowanie lub zadośćuczynienie (art. 34 ust. 1 ustawy). Zgodnie z art. 33 ustawy warunkiem przyznania odszkodowania lub zadośćuczynienia jest to, by względem osoby występującej z wnioskiem zastosowano uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający korzystanie z lokalu groźbę bezprawą, przemoc wobec osoby lub przemoc innego rodzaju lub podwyższono czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w stosunku do czynszu określonego na podstawie art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), jeżeli spowodowało to istotne pogorszenie jej sytuacji materialnej. Orzeczenie w tym zakresie w decyzji wydanej w postępowaniu rozpoznawczym ma więc dla postępowania odszkodowawczego charakter prejudykatu (art. 34 ust. 2 ustawy).

9.5.0. Pojęcie „cel ustanowienia użytkowania wieczystego”, o którym mowa w art. 33 ust. 1 pkt 6 ustawy należy rozpatrywać przez pryzmat art. 236, art. 239 k.c. oraz art. 29 GospNieruchU. W świetle tych przepisów treść prawa użytkowania wieczystego wyznaczona jest nie tylko przez ustawę i zasady współżycia społecznego, ale również przez umowę.

Z treści art. 236 § 1 k.c. wynika, iż zasadniczym celem prawa użytkowania jest cel gospodarczy, który to cel determinuje okres użytkowania wieczystego. Z treści art. 239

k.c. i art. 29 GospNieruchU, wynika, iż umowa o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste może w swej treści określać dodatkowe cele przeznaczenia gruntu. Cele oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste determinuje - poza obowiązkiem ponoszenia opłat rocznych - także obowiązki odnoszące się do określonego sposobu korzystania z nieruchomości (zob. wyrok NSA z 19 kwietnia 2008 r., sygn. akt I OSK 654/07, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Przedmiotem decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ..... r., nr ..... było oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem o funkcji mieszkalno-usługowej. W następstwie wydania tej decyzji nie doszło ani do zmiany gospodarczego przeznaczenia gruntu, ani do naruszenia jakiegokolwiek obowiązku określonego w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste – tym samym należało stwierdzić, iż wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ..... r., nr ..... nie doprowadziło do skutków sprzecznych z celem dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste.

**9.6. Przeniesienie prawa do użytkowania wieczystego wraz z odrębną własnością budynku do nieruchomości warszawskiej na rzecz osoby trzeciej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym – nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej.**

9.6.1. Komisja ustaliła, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ..... r. doprowadziła do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym także z uwagi na okoliczność, że beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej zbyli swoje udziały w prawie użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 615 m<sup>2</sup> oraz prawie własności posadowionego na nim budynku w udziale wynoszącym 0,85870 części, położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 6a (opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr ..... z obrębu ..... dla którego to gruntu i budynku Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr ..... ) - w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i budynkowej.

**9.6.2. W stosowaniu prawa administracyjnego szczególną rolę odgrywa uwzględnianie w toku wykładni interesu społecznego i interesu jednostkowego oraz ustalanie relacji między nimi w ramach ww. art. 7 k.p.a. Dodatkowo w prawie administracyjnym kluczowe jest kryterium sprawiedliwości społecznej z art. 2**

**Konstytucji RP.** Z tego względu uwzględnianie interesu społecznego pełni w prawie administracyjnym ważną rolę w usuwaniu kolizji między normami zrekonstruowanymi z różnych przepisów prawnych. Co jednak istotne, treść art. 7 in fine k.p.a. może włączać się w ustalanie treści zasad prawa oraz roli tych zasad w procesie wykładni w ramach wykorzystywania reguł systemowo-funkcjonalnych (tak też L. Leszczyński, w R. Hauser, A. Wróbel, Z. Niewiadomski, System prawa administracyjnego. Wykładnia w prawie administracyjnym, t. 4, Warszawa 2015, s. 335-343). W tym całym kontekście szczególną rolę pełni Komisja, która zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy 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 do stanu zgodnego z prawem, ale także do usunięcia skutków prawnych, niedających się pogodzić z interesem społecznym. „Interes społeczny”, do którego odwołują się przepisy k.p.a. oraz przepisy ustawy – jak wskazano powyżej – jest klauzulą generalną. Jako kategoria aksjologiczna, interes społeczny wiąże się z realizacją w drodze stosowania prawa administracyjnego określonych interesów ogólnych.

9.6.3. Zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy Komisja jest organem administracji publicznej stojącym na straży interesu publicznego, w zakresie postępowań w przedmiocie wydania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich. Na Komisji spoczywa w związku z tym nie tylko obowiązek przywrócenia stanu zgodnego z prawem, ale i usunięcia skutków prawnych godzących w interes społeczny. Komisja jest zatem również uprawniona do oceny przeniesienia praw związanych z nieruchomością warszawską przez pryzmat wspomnianego interesu społecznego. Oznacza to, w szczególności konieczność badania kwestii ekwiwalentności świadczeń.

W orzecznictwie sądowym wskazuje się, iż jeśli strony nadają zawieranej umowie cechę wzajemności, to mają swobodę w kształtowaniu wynikającego z niej zobowiązania o tyle tylko, o ile ich postanowienia nie podważają zasady ekwiwalentności świadczeń stron umowy wzajemnej (vide wyrok SN z dnia 8 stycznia 2003 r., II CKN 1097/00). Mając na uwadze okoliczność, że w art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawodawca przyjął, że okolicznością przemawiającą w sposób szczególny za uznaniem, że przeniesienie roszczeń było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, jest przeniesienie roszczeń w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości

warszawskiej, należy wnioskować, że również w przypadku przeniesienia praw, rażąca sprzeczność z interesem społecznym przejawia się w uzyskaniu przez jego zbywcę świadczenia wzajemnego rażąco niewspółmiernego do wartości nieruchomości.

9.6.4. W rozpatrywanym przypadku, aktem notarialnym z dnia \_\_\_\_\_ r. (rep. nr \_\_\_\_\_) sporządzonym przez notariusza A M \_\_\_\_\_ prawo współużytkowania wieczystego opisanego wyżej gruntu wraz z budynkiem w udziale 75.136/100.000 części nabyła J \_\_\_\_\_ Sp. z o.o. S.K.A. w Warszawie za kwotę 5.998.429,41 złotych (słownie: pięć milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć złotych i 41 groszy) od wszystkich beneficjentów decyzji za wyjątkiem M E S \_\_\_\_\_ reprezentowanej przez kuratora – adwokata T W \_\_\_\_\_.

Aktem notarialnym z dnia \_\_\_\_\_ r. (rep. \_\_\_\_\_) sporządzonym przez notariusza A M \_\_\_\_\_ prawo użytkowania wieczystego w udziale 10.734/100.000 części nabyła J \_\_\_\_\_ Sp. z o.o. S.K.A. w Warszawie za kwotę 868.657,00 złotych (słownie: osiemset sześćdziesiąt osiem tysięcy sześćset pięćdziesiąt siedem złotych) od nieznannej z miejsca pobytu M E S \_\_\_\_\_ reprezentowanej przez kuratora – adwokata T W \_\_\_\_\_.

Postanowieniem z dnia 25 września 2017 r. Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości udziału wynoszącego 0.85870 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz nieruchomości budynkowej, z uwzględnieniem prawa własności wyodrębnionych w budynku lokali mieszkalnych, położonych przy ul. Nowogrodzkiej 6a w Warszawie, stanowiącej działkę ewidencyjną numer \_\_\_\_\_ z obrębu \_\_\_\_\_, objętą księgą wieczystą KW nr \_\_\_\_\_, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych, na dzień 18 czerwca 2013 r.

Jak wynika z operatu, wartość rynkowa udziału wynoszącego 0,85870 części w nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 6a, na dzień 18 czerwca 2013 r., została określona na kwotę 14.719.608 złotych, w tym: wartość rynkowa udziału wynoszącego 0,85870 części w prawie własności posadowionego budynku na w/w gruncie na kwotę 10.428.791 złotych, natomiast wartość rynkowa udziału wynoszącego 0,85870 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu na kwotę 4.290.817 złotych (vide opinia sporządzona przez R M \_\_\_\_\_, rzeczoznawcę majątkowego z dnia 3 listopada 2017 r.).



Zestawienie powyższych wartości wskazuje, że – w następstwie wydania zakwestionowanej decyzji reprivatyzacyjnej – J Sp. z o.o. S.K.A. w Warszawie nabyła od beneficjentów tej decyzji prawo do udziału użytkowania wieczystego gruntu wraz z udziałem w prawie odrębnej własności budynku jedynie za część (ok. 49%) ich realnej wartości.

Komisja uznała, że taka **dysproporcja świadczenia wzajemnego (ceny zbytych praw) względem wartości udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu wraz z udziałem we własności posadowionego na nim budynku niewątpliwie ma charakter rażący i narusza interes społeczny**. Według Komisji, w toku postępowania nie został w ogóle uwzględniony interes społeczny.

9.7. W rozpoznawanej sprawie - co potwierdza opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości prawo współużytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 615 m<sup>2</sup> oraz prawo współwłasności posadowionego na nim budynku w udziale wynoszącym 0,85870 części, położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 6a, zostało w dniu 18 czerwca 2013 r. przeniesione przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej w zamian za świadczenie wzajemne, w postaci kwoty 6.867.086,41 złotych (słownie: sześciu milionów ośmuset sześćdziesięciu siedmiu tysięcy osiemdziesięciu sześciu złotych i czterdziestu jeden groszy), które w oczywisty sposób nie było adekwatne do wartości nieruchomości warszawskiej. Naruszenie zasady ekwiwalentności świadczeń znacząco odbiegało od akceptowalnych różnic i nie było obiektywnie usprawiedliwione. Dysproporcja pomiędzy ustaloną w umowie ceną sprzedaży a rzeczywistą wartością nieruchomości miała charakter rażący, gdyż J Sp. z o.o. S.K.A. w Warszawie nabyła prawa do nieruchomości za ułamek ich realnej wartości, co pozostawało w opozycji do interesu społecznego.

9.8. Ustosunkowując się do zarzutów przedstawionych przez pełnomocnika strony – K S – adw. A U<sub>1</sub> w piśmie z dnia 13 listopada 2017 r., wskazać należy, że sporządzona na potrzeby niniejszej sprawy opinia rzeczoznawcy majątkowego – R M z dnia 3 listopada 2017 r., została sporządzona rzetelnie i rzeczowo, zawiera wyczerpujące i logiczne uzasadnienie, wydano ją po wszechstronnej i szczegółowej analizie dokumentacji, a końcowy wynik wyceny jest prawidłowy i odpowiada realnej wartości rynkowej nieruchomości na dzień 18 czerwca 2013 r. Opinia biegłej R M z dnia 3 listopada 2017 r. nie budzi wątpliwości Komisji w zakresie jej wartości merytorycznej. Odpowiada również standardom z punktu

widzenia jej poprawności formalnej co powoduje, że brak jest podstaw do sporządzenia w rozpoznawanej sprawie opinii uzupełniającej.

**9.9.** Reasumując Prezydent m.st. Warszawy wydając w dniu \_\_\_\_\_ r. decyzję nr \_\_\_\_\_ :

- dokonał nieprawidłowej wykładni art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, który to przepis nadaje się do zastosowania w tzw. bezpośrednim rozumieniu, a nieprawidłowa wykładnia doprowadziła do pominięcia pozytywnej przesłanki uwzględnienia wniosku dekretowego, jakim było posiadanie gruntu na dzień złożenia wniosku dekretowego,
- nieprawidłowo określił strony postępowania, co doprowadziło do tego, iż właściciele wyodrębnionych lokali nie mieli zapewnionego udziału w postępowaniu na prawach strony;
- nie zastosował art. 76 § 3 k.p.a. dla oceny treści postanowienia spadkowego, co doprowadziło, iż za stronę uznano M \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ w sytuacji gdy z mocy prawa osoba ta utraciła prawo do nabycia spadku po dotychczasowym właścicielu nieruchomości;
- nie rozważył, czy w sprawie nie zaszła jakakolwiek inna przesłanka negatywna dla ustanowienia użytkowania wieczystego.

**W ocenie Komisji decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia**

**nr \_\_\_\_\_ została wydana z rażącym naruszeniem prawa.** Komisja w pełni aprobuje pogląd Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrażony w wyroku z dnia 21 lipca 2017 r., sygn. akt I OSK 2725/15, iż naruszenie prawa jest rażące, gdy zostaną łącznie spełnione trzy przesłanki: (a) oczywistość i bezsporność naruszenia prawa, (b) charakter przepisu, który został naruszony oraz (c) skutki niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia wymagań praworządności. Skutki niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia wymagań praworządności - skutki gospodarcze lub społeczne naruszenia, których wystąpienie powoduje, że nie jest możliwe zaakceptowanie decyzji jako aktu wydanego przez organy praworządne państwa (vide: wyrok NSA z dnia 9 lutego 2005 r., sygn. akt OSK 1134/04, LEX nr 165717; także powołany już wyżej wyrok NSA z dnia 23 maja 2017 r., sygn. akt II OSK 1769/16).

**9.10.** W ocenie Komisji w niniejszej sprawie zaistniały podstawy do uchylenia decyzji dekretowej tj.:

- przesłanka uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej albo stwierdzenia wydania decyzji z naruszeniem prawa, o której mowa w art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy, tj. wydanie decyzji reprivatyzacyjnej z rażącym naruszeniem prawa, jak i
- przesłanka o której mowa w art. 30 ust. 1 pkt 5 *in principio* ustawy, tj. że stroną postępowania o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej była osoba, która nie była osobą uprawnioną w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu.

## 10. Strony postępowania

10.1. Zasadą jest, iż ustalenie interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym następuje w toku postępowania, przy zachowaniu reguł prawa obrony przyznanej przepisami prawa procesowego. Wprawdzie postępowanie przed Komisją jest odrębnym postępowaniem, to nie do przyjęcia jest, że obowiązują inne reguły ochrony interesu prawnego. Interes prawny ma strona (strony) postępowania reprivatyzacyjnego, 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 dnia 10 lutego 2009 r., sygn. akt I OSK 329/08).

W judykaturze przyjmuje się, iż stronami postępowania dekretowego są nie tylko przeddekretowi właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni, ale także każdy, komu przysługuje tytuł prawno-rzeczowy do nieruchomości, a zatem obecni właściciele lokali (i to zarówno w budynkach dekretowych oraz podekretowych), jak i obecni użytkownicy wieczystości nieruchomości. (por. wyrok NSA z dnia 24 kwietnia 2008 r., sygn. akt I OSK 264/08, z dnia 8 lutego 2007 r., sygn. akt I OSK 1110/06, z dnia 31 marca 2011 r., sygn. akt I OSK 798/10; wyrok WSA w Warszawie z dnia 27 lipca 2017 r., sygn. akt I SA/Wa 116/17).

10.2. *Strony postępowania dekretowego* określa przepis art. 7 ust. 1 dekretu w zw. z art. 28 kpa. Stosownie do tych przepisów stronami są właściciel lub jego następca prawny, zgłaszający roszczenia dekretowe, a inne osoby, jeżeli wykażą, że przysługuje im tytuł prawno-rzeczowy do tego gruntu, tj. np. obecny właściciel lub użytkownik wieczysty (tak wyrok WSA w Warszawie z dnia 12 października 2012 r., I SA/Wa 905/12, wyrok NSA z dnia 22 czerwca 2017 r., sygn. akt I OSK 2933/16). Tym samym należy wskazać, iż stronami postępowania są następcy prawni właścicieli nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Nowogrodzkiej 6a, tj.:

- 10.2.1. I D R , która jest następcą prawnym A G , I  
S oraz W B , a także, która jako następcą prawnym  
F K była beneficjentem decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia  
r., nr ,
- 10.2.2. K J S , który jest następcą prawnym A G , I  
S oraz W B ,
- 10.2.3. M K B z d. W , która jest następcą prawnym  
W B ,
- 10.2.4. A H – H z d. S , która jest następcą prawnym W  
B ,
- 10.2.5. P R W , który jest następcą prawnym W B ,
- 10.2.6. P M W , który jest następcą prawnym W B ,
- 10.2.7. A J P z d. W , która jest następcą prawnym W  
B ,
- 10.2.8. Z N P , który jest następcą prawnym F K ,
- 10.2.9. J K , który jest następcą prawnym F K ,
- 10.2.10. W M K , który jest następcą prawnym F K ,
- 10.2.11. J E S , która jest następcą prawnym F K ,
- 10.2.12. Z J K , który jest następcą prawnym F K ,
- 10.2.13. E S -S , która jest następcą prawnym F K ,
- 10.2.14. A M , która jest następcą prawnym F K ,
- 10.2.15. M L , który jest następcą prawnym J S , który jako  
następcą prawnym F K był beneficjentem decyzji Prezydenta m.st.  
Warszawy z dnia r., nr ,
- 10.2.16. M L , która jest następcą prawnym J S , który jako  
następcą prawnym F K był beneficjentem decyzji Prezydenta m.st.  
Warszawy z dnia r., nr ,
- 10.3. **właściciele wyodrębnionych lokali** w nieruchomości warszawskiej położonej przy  
ul. Nowogrodzkiej 6a, tj.:
- 10.3.1.1.D G W , gdyż jest właścicielem wyodrębnionego lokalu  
mieszkalnego nr 4 w tej nieruchomości,
- 10.3.1.2.M J B , gdyż jest współwłaścicielem wyodrębnionego  
lokalu mieszkalnego nr 7 w tej nieruchomości,

10.3.1.3.W A O , gdyż jest właścicielem wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr 4 w tej nieruchomości,

10.3.1.4.E T P – K ;, gdyż jest właścicielem wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr 8 w tej nieruchomości,

10.3.1.5.M W P , gdyż jest właścicielem wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr 10 w tej nieruchomości;

**10.4. Za stronę postępowania została również uznana:**

10.4.1. M E S , będąca beneficjentem decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr dla której ustanowiono kuratora w osobie adw. T W ;

10.4.2. spółka z o.o. J , która jest obecnym właścicielem przedmiotowej nieruchomości z wyłączeniem lokali nr 4, 7, 8 i 10;

10.4.3. **Miasto Stołeczne Warszawa** – zasadą jest, że jednostka samorządu terytorialnego nie staje się stroną postępowania administracyjnego w sprawach, w których obowiązujące prawo powierza jednostce samorządu terytorialnego kompetencję do rozstrzygania, w drodze decyzji, o prawach i obowiązkach podmiotu pozostającego poza systemem organów administracji publicznej. Dzieje się tak nawet w przypadku, gdy decyzja taka wywołuje określone skutki cywilnoprawne dla niej jako właściciela (por. uchwała NSA z dnia 9 października 2000 r., OPK 14/00, ONSA 2001/1/17 oraz z 19 maja 2003 r., OPS 1/03, ONSA 2003/4/115). Innymi słowy organ administracji może uczestniczyć w postępowaniu jako strona jedynie w przypadku gdy spełniony jest zarazem warunek pozytywny, tj. że postępowanie to dotyczy jego interesu prawnego lub obowiązku, a także negatywny, tzn. że przepisy prawa nie przyznały temu organowi administracji uprawnień do wydawania decyzji i postanowień w sprawie (zob. W. Chróścielewski, Jednostka samorządu terytorialnego jako strona postępowania administracyjnego prowadzonego przez jej organ, "Państwo i Prawo" 2003/4/32-44; wyrok NSA z 5 kwietnia 2012 r., sygn. akt I OSK 1117/11, wyrok NSA z 7 maja 2015 r., sygn. akt I OSK 2188/13, oba publ: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Zasada ta nie obowiązuje w pełni w postępowaniu przed Komisją. Trafnie zauważył Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 25 października 2017 r., sygn. akt I SA/Wa 1355/17,

że w postępowaniu przed Komisją jednostka samorządu terytorialnego ma interes prawny w rozumieniu art. 28 k.p.a., jedynie w zakresie w jakim postępowanie dotyczy obowiązku zwrotu na rzecz m.st. Warszawy nienależnego świadczenia (art. 31 ustawy) lub stwierdzenia wyrządzenia szkody gminie lub Skarbowi Państwa w następstwie wydania decyzji reprivatyzacyjnej przez osobę działającą w charakterze organu administracji lub z jej upoważnienia (art. 41 ustawy). W tym zakresie jest to nowa sprawa administracyjna i sytuacja szczególna, która uzasadnia udział m.st. Warszawy w postępowaniu, mimo że wcześniej organ tej jednostki samorządowej wydał decyzję reprivatyzacyjną.

Miasto Stołeczne Warszawa w tym zakresie jest reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy, przy czym Prezydent w tym postępowaniu działa jako organ samorządowej osoby prawnej, a nie organ administracji publicznej (vide wyrok WSA w Warszawie z dnia 25 października 2017 r., sygn. akt I SA/Wa 1355/17).

Dodatkowa legitymacja procesowa Miasta Stołecznego Warszawy wynika z okoliczności, iż Skarb Państwa z mocy prawa nabył spadek po F S. Zgodnie bowiem z art. LIV ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające kodeks cywilny przepisy kodeksu cywilnego o dziedziczeniu ustawowym Skarbu Państwa stosuje się, bez względu na rodzaj majątku, do wszelkich spadków otwartych przed dniem 1 stycznia 1947 r., jeżeli według przepisów obowiązujących przed tą datą spadki te były wakujące lub bezdziedziczne, chyba że postępowanie dotyczące spadku zostało już prawomocnie ukończone. To znaczy, że w przypadku, gdy spadkodawca zmarł przed 1 stycznia 1947 r., stosować należy przepisy dzielnicowego kodeksu cywilnego, wskazanego przepisami ustawy z dnia 2 sierpnia 1926 r. o prawie właściwym dla stosunków prywatnych wewnętrznych (Dz.U. z 1926 r. Nr 101, poz. 580, dalej: ustawa z dnia 2 sierpnia 1926 r.). Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 2 sierpnia 1926 r. dla spraw spadkowych właściwe jest prawo, któremu spadkodawca podlegał osobiście w chwili śmierci, zaś w myśl art. 1 tej ustawy zdolność osobistą obywatela polskiego ocenia się według prawa, obowiązującego w miejscu jego zamieszkania. Biorąc pod uwagę, że ostatnim miejscem zamieszkania F. S. była W, należy stwierdzić, że do oceny praw spadkowych należy stosować obowiązujący w chwili i miejscu śmierci

spadkodawcy Kodeks Napoleona (dalej: k.N.). Obowiązywał on do dnia 1 stycznia 1947 r., kiedy to wszedł w życie dekret z dnia 8 października 1946 r. Prawo spadkowe (Dz.U. Nr 60, poz. 328). Art. XVIII dekretu z dnia 8 października 1946 r. - Przepisy wprowadzające prawo spadkowe (Dz.U. Nr 60, poz. 329) również stanowił, że w sprawach spadkowych stosuje się prawo obowiązujące w chwili śmierci spadkodawcy, o ile przepisy w nim wskazane tego nie wyłączają.

Zgodnie z treścią art. 811 k.N. jeżeli, po upływie terminów do spisania inwentarza i do namysłu, nikt się po spadek nie zgłasza, jeżeli nie ma znanego następcy, lub też znani następcy zrzekli się spadku, takowy poczytuje się za wakujący. Z treści art. 811 k.N. wprost wynika, iż do objęcia spadku wymagane było działanie – złożenie oświadczenia woli. Przepis ten został ustanowiony na potrzeby sytuacji, gdy spadkobiercy ustawowi nie zgłaszają swoich praw, fakt, że w rzeczywistości spadkobiercy ustawowi istnieli nie wyklucza uznania spadku za bezdziedziczny (post. SO we Włocławku z dnia 17 października 2013, sygn. akt I Ca 94/13, <http://orzeczenia.wloclawek.so.gov.pl/>). W myśl art. 718 k.N. spadki otwierają się przez śmierć naturalną, i przez śmierć cywilną. W przedmiotowym przypadku spadek został otwarty w dniu 7 stycznia 1940 r. Stosownie do art. 795 k.N. spadkobiercy służą trzy miesiące do spisania inwentarza, licząc od dnia otwarcia spadku. Służy mu nadto, do namysłu względem przyjęcia lub zrzeczenia się spadku, termin czterdziestodniowy, którego bieg zaczyna się od dnia upływu trzech miesięcy, przeznaczonych na spisanie inwentarza, lub od dnia zamknięcia inwentarza, jeżeli takowy ukończony został przed upływem trzech miesięcy. Przedłużyć terminy powyższe mógł wyłącznie Sąd (art. 798 k.N.). Takie zdarzenia w niniejszej sprawie nie miały miejsca. W sprawie spadku po F. S. spadkobiercy ustawowi nie złożyli żadnego wniosku, zrobił to dopiero kurator spadku – A. R. który kuratorem został ustanowiony mocą postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 1. r., sygn. akt . Była to pierwsza czynność zmierzająca do objęcia spadku po F. S. Oznacza to, iż spadkobiercy ustawowi nie podjęli żadnych czynności dotyczących spadku przez okres wskazany w art. 789 i art. 2262 k.N., a wynoszący 30 lat. Termin upłynął bezskutecznie w dniu 1

stycznia 1970 r. Skoro spadek okazał się bezdziedziczny, zgodnie z art. 539 k.N. i art. 723 k.N. i art. LIV przepisów wprowadzających Kodeks cywilny, przypadł Skarbowi Państwa. Ustawodawca uznał, że skoro spadkobiercy nie interesują się spadkiem, to z konieczności spadek powinien być przyjęty, jako wakujący, przez Skarb Państwa. Zasada ta ma niewątpliwie zastosowanie do spadków wakujących, które uregulowane były w art. 811-814 Kodeksu Napoleona (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 1966 r., sygn. akt III CZP 89/66, publ. OSNC 1967/4/62, LEX 486; post. SO we Włocławku z dn. 17 października 2013, sygn. akt I Ca 94/13, <http://orzeczenia.wloclawek.so.gov.pl/>).

Decyzją z dnia \_\_\_\_\_ r. nr \_\_\_\_\_ Wojewoda Warszawski stwierdził, iż z dniem 27 maja 1990 r. Gmina Dzielnica Warszawa-Śródmieście nabyła z mocy prawa z dniem 7 maja 1990 r. własność nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 6A z wyłączeniem 4 sprzedanych lokali.

Mocą art. 20 ust. 1 i art. 33 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. Nr 41, poz. 361) mienie gmin warszawskich z dniem 27 października 2002 r. stało się z mocy ustawy mieniem m.st. Warszawy.

Skoro przedmiotowa nieruchomość została skomunalizowana po dniu w którym Skarb Państwa z mocy prawa nabył spadek po F \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ – to należy przyjąć, iż prawa do nieruchomości wynikające z tego dziedziczenia przeszły na Miasto Stołeczne Warszawę, a tym samym, że Skarb Państwa nie posiada interesu prawnego w rozumieniu art. 28 k.p.a., a interes ten przysługuje Miastu Stołecznemu Warszawy.

***Strony postępowania zostały ustalone w oparciu o następujące dokumenty urzędowe:***

- postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r., sygn. \_\_\_\_\_, mocą którego stwierdzono, że spadek po W \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_ zmarłym dnia \_\_\_\_\_ r. nabyli: żona B \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_ w 1/2 części, siostra A \_\_\_\_\_ Gt \_\_\_\_\_ w 1/4 części oraz K \_\_\_\_\_ J \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ i M \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ - R \_\_\_\_\_ po 1/8 części spadku każde z nich,
- postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r., sygn. \_\_\_\_\_, mocą którego stwierdzono, że spadek po B \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_ zmarłej dnia \_\_\_\_\_ r. nabyli: A \_\_\_\_\_ H \_\_\_\_\_ z domu S \_\_\_\_\_ w 3/6 części



- spadku oraz Mi... a K... a B... z domu W... i, P... i J... / W... i, P...  
M... W... i po 1/6 części spadku każde z nich,
- postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia ... r., sygn. ... , mocą którego stwierdzono, że spadek po Al... G... zmarłej w dniu ... r. nabyli: K... Sa... i M... S... R... po 1/2 części spadku każde z nich,
  - postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia ... r., sygn. ... , mocą którego stwierdzono, że spadek po Li... S... zmarłej w dniu ... r. nabyli: w części dotyczącej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wnuczka Li... D... i R... , a w pozostałej części spadek nabyli: K... S... i M... Si... R... po 1/2 części spadku każde z nich,
  - postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia ... r., sygn. ... , mocą którego stwierdzono, że spadek po M... S... R... zmarłej w dniu ... r. nabyli: A... j B... R... i i I... Do R... po 1/2 części spadku każde z nich,
  - postanowienie Sądu Rejonowego w Częstochowie z dnia ... r., sygn. ... , mocą którego stwierdzono, że spadek po P... W... e zmarłym w dniu ... r. nabyli: D... W... i, A... i P... i P... i W... po 1/3 części spadku każde z nich,
  - postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy - Śródmieścia z dnia 1 ... r., sygn. I... , mocą którego stwierdzono, że:
    - spadek po Fr... Sc... i zmarłym w dniu 7 ... r. nabyli: J... S... i M... Et... Sc... po ½ części spadku każde z nich,
    - spadek po F... K... i zmarłej w dniu ... nabyli: D... A... S... i T... Pc... po ½ części spadku każde z nich,
    - spadek po Te... Pc... j zmarłej w dniu ... r. nabyli: Ji... a Z... r, E... i R... , B... i K... i M... Po... po 2/10 części spadku każde z nich oraz Jc... i P... i D... K... po 1/10 części spadku każde z nich,
    - spadek po J... : Z... zmarłej w dniu ... r. nabyła w całości W... K... ,

- postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy - Śródmieścia z dnia ..... r., sygn. ...., mocą którego stwierdzono, że spadek po J. .... i P. .... z S. .... zmarłym w dniu ..... r. nabyła w całości M. .... i E. .... a S. ....,
- postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi z dnia ..... r., sygn. ...., mocą którego stwierdzono, że:
  - spadek po Da. .... i Sc. .... zmarłym w dniu 2 ..... r. nabyła C. .... i P. .... w całości,
  - spadek po J. .... i Po. .... zmarłej w dniu ..... r. nabyła D. .... i K. .... w całości,
  - spadek po D. .... i Kc. .... zmarłej w dniu ..... nabyli: J. .... i Kc. .... i W. .... i K. .... i po 1/2 części spadku każdy z nich,
- postanowienie Sądu Rejonowego w Katowicach ..... r., sygn. ...., mocą którego stwierdzono, że spadek po Ct. .... i P. .... z domu S. .... zmarłej w dniu ..... nabył Z. .... i N. .... i P. .... w całości,
- postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa z dnia ..... r., sygn. ...., mocą którego stwierdzono, że spadek po M. .... i Pt. .... zmarłym w dniu ..... nabyli: J. .... i P. .... w 8/16 części spadku, W. .... i K. .... i E. .... i R. .... z domu P. .... i B. .... i K. .... z domu P. .... po 2/16 części spadku każda z nich oraz J. .... i P. .... i D. .... i K. .... po 1/16 części spadku każda z nich,
- postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa z dnia ..... r., sygn. ...., mocą którego stwierdzono, że spadek po B. .... i K. .... i zmarłej w dniu ..... r. nabyli: W. .... i K. .... i J. .... i Sc. .... po 1/3 części spadku każde z nich, a także J. .... i P. .... i D. .... i K. .... a po 1/6 części spadku każda z nich,
- postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia Śródmieścia z dnia ..... r., sygn. ...., mocą którego stwierdzono, że spadek po E. .... i R. .... h zmarłej w dniu 20 maja 1984 r. nabyli: A. .... i R. .... i E. .... i Sc. .... po 1/2 części spadku każde z nich,
- postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia Śródmieścia z dnia ..... r., sygn. I ....., mocą którego stwierdzono, że spadek po A. .... i R. .... zmarłym w dniu ..... nabyła w całości E. .... i M. .... i Sc. ....

- postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi Północ z dnia 14.01.2014 r., sygn. akt IV Rejonowy Sąd Mieszkalności, mocą którego stwierdzono, że spadek po Władysławie K. nabyli: Zdzisław J. K. i J. E. a S. po 1/2 części spadku każde z nich,
- postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy - Śródmieścia z dnia 14.01.2014 r., sygn. akt IV Rejonowy Sąd Mieszkalności, mocą którego stwierdzono, że spadek po Janie P. zmarłej w dniu 14.01.2014 r. nabyła w całości A. M.
- postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia z dnia 14.01.2014 r., sygn. akt IV Rejonowy Sąd Mieszkalności, mocą którego stwierdzono, że spadek po J. S. zmarłym 3 kwietnia 2011 r. nabyła H. a w całości wprost,
- akt poświadczenia dziedziczenia rep. 14.01.2014 r., sporządzonego w dniu 14.01.2014 r. przez D. K. – notariusza w Warszawie, w którym stwierdzono, iż spadek po A. B. R. zmarłym 14.01.2014 r., dziedziczy w całości H. D. R.
- postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia z dnia 14.01.2014 r., sygn. akt IV Rejonowy Sąd Mieszkalności, mocą którego stwierdzono, że spadek po H. L. zmarłej 14.01.2014 r. nabyli z dobrodziejstwem inwentarza: M. L. w 1/5 części oraz M. H. w 4/5 części.
- postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy - Śródmieścia z dnia 14.01.2014 r., sygn. akt IV Rejonowy Sąd Mieszkalności, mocą którego ustanowiono kuratora dla M. E. S. nieznanej z miejsca pobytu w osobie adwokata T. W.

## 11. Nieodwracalność skutków prawnych decyzji reprzywatyzacyjnej.

11.1 Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy „W wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której:

- 1) utrzymuje w mocy decyzję reprzywatyzacyjną albo
- 2) uchyla decyzję reprzywatyzacyjną w całości albo części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy, albo
- 3) uchyla decyzję reprzywatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprzywatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, albo

- 4) w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, stwierdza wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić, albo
- 5) umarza postępowanie rozpoznawcze.

Z art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy wynika, iż obowiązkiem organu jest badanie, czy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne. Zgodnie z definicją legalną zawartą w art. 2 pkt 4 ustawy przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 GospNieruchU.

Z powyższego wynika zasada, zgodnie z którą nieodwracalne skutki prawne wywołuje:

- 1) odpłatne przeniesienie własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią będącą w dobrej wierze oraz
- 2) zagospodarowanie nieruchomości na cele publiczne, o których mowa w art. 6 GospNieruchU.

Na gruncie prawa administracyjnego „nieodwracalność skutku prawnego” decyzji administracyjnej (reprivatyzacyjnej) oznacza brak możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej, będącej następstwem tej decyzji, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego (B. Adamiak, Glosa do uchwały SN z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993, nr 5, poz. 104, P. Przybysz, Kodeks postępowania administracyjnego, Warszawa 2017). Nieodwracalność skutków prawnych wynika z następczej w stosunku do uprzedniej decyzji administracyjnej czynności prawnej, nie dotyczy natomiast skutków wynikających z samego faktu wydania decyzji (M. Wincenciak, O tzw. „nieodwracalnych skutkach prawnych” decyzji administracyjnej (w:) Kodyfikacja Postępowania Administracyjnego. Na 50-lecie kpa, red. J. Niczyporuk, Lublin 2010, s. 901-902).

Powszechnie przyjmuje się, że „zawarcie umowy notarialnej i przeniesienie własności nieruchomości będące wynikiem wydania wadliwej decyzji administracyjnej dotyczącej sprzedaży nieruchomości powoduje powstanie nieodwracalnych skutków prawnych” (zob. wyrok NSA z 22 stycznia 1998 r., I SA 1226/96, LEX nr 44529; wyrok NSA z dnia 14 stycznia 1998 r., V SA 432/96, LEX nr 45663, wszystkie trzy publ.

<http://orzeczenia.nsa.gov.pl>; też drugą uchwały składu siedmiu sędziów SN z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 21, B. Adamiak, Glosa do uchwały SN z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993/5/104).

Decyzja administracyjna przyznająca własność albo ustanawiająca prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wywołuje nieodwracalne skutki prawne na gruncie prawa administracyjnego z chwilą, gdy prawo własności albo użytkowania wieczystego jest przedmiotem obrotu prawnego w warunkach pozwalających na zastosowanie przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (zob. wyrok NSA z dnia 5 czerwca 2012 r., II OSK 292/11, LEX nr 1219128).

11.2. W ocenie Komisji rozpoznającej niniejszą sprawę ponownie, doszło do zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich. J. sp. z o.o. sp.k, nabyła bowiem w dniu ..... r. od beneficjentów decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ..... nr : ..... całość przysługującego im udziału do nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Nowogrodzkiej 6A. Okoliczność wyczerpuje dyspozycję części pierwszej definicji legalnej pojęcia „nieodwracalnych skutków prawnych” wynikającej z art. 2 ust. 4 ustawy.

11.3. Komisja zauważa, że przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią nie jest wystarczającą przesłanką do tego by stwierdzić, że doszło do nieodwracalnych skutków prawnych. Warunkiem sine qua non jest bowiem odpłatność czynności prawnej oraz zła wiara nabywcy.

11.3.1. Zbycie własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej pod tytułem darmym stanowi samoistną przesłankę wyłączającą nieodwracalność skutków prawnych decyzji administracyjnej (art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy). W ocenie Komisji w niniejszej sprawie brak jest podstaw by przyjąć, iż przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią nastąpiło nieodpłatnie – skoro z treści sporządzonych w dniu ..... r. przez notariusza A. M. , aktów notarialnych rep. .... i rep. .... wprost wynika, iż przeniesienie 0,8587 udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku znajdującego się w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 6A nastąpiło za kwotę 6.867.086,41 zł łącznie.

11.3.2. Zła wiara nabywcy stanowi samoistną przesłankę wyłączającą nieodwracalność skutków prawnych decyzji administracyjnej (art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy). Pojęcie „złej wiary” na gruncie art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. nie odwołuje się do żadnego

innego przepisu prawa, który miał definiować jego znaczenie, a w szczególności nie odwołuje się do znaczenia wymienionego terminu określonego w art. 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2017 r., poz. 1007 z późn. zm.; dalej: KWiHipU).

Pojęcie „dobrej i złej wiary” stanowi kategorię właściwą m.in. dla prawa cywilnego, której nie można przypisać jednolitego znaczenia. W przepisach prawa nie istnieje definicja ustawowa dobrej wiary. W literaturze nie ma również zgodności co do kwestii, czy pojęcie to należy rozumieć w jednakowy sposób na gruncie całego prawa cywilnego. A. Szpunar wyrażał przekonanie, że kryteria oceny są płynne, a tezy o jednolitości pojęcia dobrej wiary w polskim prawie rzeczowym nie da się utrzymać (vide: A. Szpunar, *Dobra wiara jako przesłanka nabycia własności ruchomości od nieuprawnionego*, PiP 1997, z. 7, s. 4; tenże, *Nabycie własności ruchomości od nieuprawnionego*, Kraków 1999, s. 92–97).

O braku tożsamości znaczenia pojęcia „dobrej i złej wiary” niewątpliwie świadczą widoczne i istotne różnice w pojmowaniu jego znaczenia na tle poszczególnych instytucji prawnych - art. 169, 172, 231 k.c., art. 6 KWiHipU. Ustawodawca zatem w sposób zróżnicowany określa dobrą wiarę i złą wiarę, jak i również okoliczności ją wyłączające (np. art. 6 KWiHipU i w art. 20 § 2 k.r.o.). Także orzecznictwo i doktryna różnicują interpretację w zależności od sytuacji, o którą chodzi. (np. wyrok z dnia 22 lutego 2001 r., III CKN 297/00, LEX nr 52383). Wskazuje się przy tym, że nie można oczekiwać pełnej jednolitości, skoro przedmiotem przekonania stanowiącego istotę dobrej wiary są tak różne okoliczności prawne.

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

Brak dobrej wiary a contrario przesądza o istnieniu złej wiary. Ustawową definicję „złej wiary” zawiera art. 6 ust. 2 KWiHipU, zgodnie z którym „w złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć”. Wymieniona definicja w świetle powyższych uwag w zakresie odwołania się przez ustawodawcę do pojęcia „dobrej

wiary” w kontekście różnych odmiennych instytucji prawnych, nie stanowi jedyne go wyczerpującego znaczenia terminu „złej wiary”.

Przyjęta w treści art. 2 ust 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. przesłanka „złej wiary nabywcy”, wyłączająca nieodwracalność skutków prawnych, ma szersze znaczenie niż tylko te, jakie nadaje mu art. 6 ust. 2 KWiHipU. Analiza treści art. 6 KWiHipU prowadzi do wniosku, że przesłanka „złej wiary” w nim określona, która powoduje wyłączenie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie jest także tożsama z przesłanką „złej wiary”, stanowiącej przesłankę do nabycia prawa wynikającą z treści art. 169, 174, 231, 1028, 172 k.c.

W toku badania niniejszej sprawy nie uszła uwadze Komisji okoliczność, że zjawisko tzw. handlu prawami lub roszczeniami dekretowymi odnosi się do praw majątkowych do nieruchomości. Zauważyć jednak trzeba, że przesłanka „nabywcy działającego w złej wierze”, do której odwołuje się ustawodawca w art. 2 pkt 4 ustawy definiując pojęcie „nieodwracalnych skutków prawnych” nie określa bliżej pojęcia złej wiary, w tym w szczególności nie odwołuje się do definicji zawartej w art. 6 ust 2 KWiHipU. Powstanie podejrzeń i wątpliwości, co do przysługiwania zbywcy praw wynikających z księgi powoduje, że nabywca powinien podjąć czynności zmierzające do ich wyeliminowania. Nie chodzi tu o czynności wymagające szczególnej staranności, lecz o czynności mieszczące się w granicach przeciętnej staranności; **wyższa staranność wymagana jest jednak od profesjonalnego nabywcy** (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 2010 r., II CSK 66/10, niepublikowany), a takim niewątpliwie jest J. sp. z o.o. S.K.A..

Oznacza to, że wolą ustawodawcy było nadanie wskazanemu terminowi znaczenia szerszego, nie tylko tego w brzmieniu nadanym przez art. 6 ust. 2 KWiHipU.

Dlatego punktem wyjściowym dla rozważań w przedmiocie złej wiary w rozumieniu ustawy z dnia 9 marca 2017 r., powinna być definicja tego pojęcia ukształtowana ogólnie na gruncie prawa cywilnego, z jednoczesnym dążeniem do stopniowej autonomizacji tego pojęcia na gruncie ustawy poprzez uwzględnienie odrębności wynikających ze specyfiki spraw dotyczących wniosków dekretowych.

W myśl art. 3 ust 1 KWiHipU domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze (art. 6 ust. 1 KWiHipU). Stosownie do art. 6 ust. 2 KWiHipU

w złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.

W jurysprudencji wskazuje się, iż przy ocenie, czy w okolicznościach konkretnego przypadku występowała łatwość dowiedzenia się o niezgodności wpisu ze stanem rzeczywistym, musi być brana pod uwagę obiektywna miara staranności. Podstawę wnioskowania co do istnienia złej wiary powinny stanowić dwie przesłanki, a mianowicie:

- 1) obowiązująca w polskim prawie cywilnym zasada domniemania dobrej wiary /art. 7 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2017 r. poz. 459 ze zm., dalej: k.c.)/ oraz
- 2) zasady doświadczenia życiowego brane pod uwagę przy ocenie konkretnego zachowania się nabywcy w okolicznościach faktycznych, w jakich czynność została dokonana /tak S. Dmowski [w:] S. Dmowski, S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga Pierwsza. Część ogólna, Wyd. 7, Warszawa 2006, s. 62/.

Ad 1.) W myśl art. 7 k.c. jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Jak przyjmuje się powszechnie w dobrej wierze jest ten, kto jest w usprawiedliwionej niewiedzy co do istotnego stanu rzeczy. Natomiast stan złej wiary stanowi sytuację przeciwną, w której występuje wiedza podmiotu albo nieusprawiedliwiona niewiedza o rzeczywistym stanie prawnym /P. Nazaruk [w:] J. Ciszewski (red.) Kodeks cywilny. Komentarz, Wyd. 2, Warszawa 2014, s. 35/.

Ad. 2) Użyty w przepisie zwrot „z łatwością mógł się dowiedzieć” wyłącza możliwość stawiania nabywcy wymagania zachowania szczególnej staranności. Wystarcza staranność zwykła /tak S. Dmowski [w:] S. Dmowski, S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga Pierwsza. Część ogólna, Wyd. 7, Warszawa 2006, s. 62/.

Reasumując dla przyjęcia dobrej wiary w obiektywnych okolicznościach danego przypadku nabywca powinien wykazać się należyłą starannością w ustaleniu stanu prawnego nieruchomości. Przy tym przez stan prawny nieruchomości należy rozumieć nie tylko samo istnienie (ustanowienie) danego prawa do nieruchomości, ale również wady prawne, które mogą skutkować niemożnością realizowania czy nawet utratą prawa do tej nieruchomości.

W literaturze podkreśla się, iż oceny, czy nabywca mógł się z łatwością dowiedzieć o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, należy dokonywać z uwzględnieniem obiektywnej miary staranności, poziomu orientacji



w dziedzinie przepisów prawnych oraz zasad doświadczenia życiowego, a także art. 7 Kodeksu cywilnego (vide S. Rudnicki, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz, Warszawa 2006, s. 52). Wyższa staranność od przeciętnej jest wymagana od profesjonalnego nabywcy (vide: E. Bałan-Gonciarz, Komentarz do art. 6 [w:] Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej, H. Ciepla, SIP Lex 2011, pkt. 5). Tytułem przykładu należy wskazać, iż jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 maja 1993 r. w sprawie o sygn. akt III CZP 52/93 (OSNCP 1993, nr 12, poz. 218): „(...) nabywca hipoteki (bank) pozostaje w złej wierze także wtedy, gdy poprzestaje na oświadczeniu ustanawiającego hipotekę, że obciążona nieruchomości stanowi jego majątek odrębny, jeżeli przy zachowaniu zawodowej staranności mógłby z łatwością ustalić, iż nieruchomości ta jest w rzeczywistości przedmiotem wspólności majątkowej małżeńskiej”. W innym wyroku z dnia 15 lipca 2010r., w sprawie IV CSK 90/10 (OSP 2011, nr 3, poz. 28) Sąd Najwyższy wskazał, że „ograniczenie się nabywcy nieruchomości tylko do zbadania treści księgi wieczystej, jeżeli wie z różnych źródeł, w tym ze środków masowej informacji, że treść księgi wieczystej może być niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, ma znaczenie dla oceny postępowania nabywcy w świetle art. 6 ust. 2 KWiHipU”.

Zatem według treści art. 6 KWiHipU, należy stwierdzić, że dla przyjęcia dobrej wiary w obiektywnych okolicznościach danego przypadku – podmiot profesjonalny (przedsiębiorca) powinien wykazać się należyta (wyższą od przeciętnej) starannością w ustaleniu stanu prawnego nieruchomości. Przy tym przez stan prawny nieruchomości należy rozumieć nie tylko samo istnienie (ustanowienie) danego prawa do nieruchomości, ale również wady prawne, które mogą skutkować niemożnością realizowania czy nawet utratą prawa do tej nieruchomości.

12.3.3. W rozpoznawanej sprawie ustaliła, iż w dniu nabycia przez spółkę J [redacted] sp. z o.o. S.K.A. od beneficjentów decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] nr [redacted] ustanowionego na ich rzecz udziału 0,8587 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku znajdującego się w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 6A, tj. w dniu [redacted] r., w Dziale II – Własność Księgi Wieczystej nr [redacted], ujawnieni jako użytkownicy wieczystości nieruchomości, z wyłączeniem wyodrębnionych lok. Nr 4, 7, 8 i 10, byli K [redacted]

Sł... , Il... R... , A... j R... , A... H... -H... , Pi... W... ,  
 Ei... S... -S... , D... W... , Pi... ' W... , A... ' i Pa...  
 Zi... K... , J... S... , A... i M... h, W... ' Kc... i, Ji... /  
 K... i, M... i S... oraz H... i Li... , która nabyła prawa do nieruchomości  
 w wyniku dziedziczenia po J... i S...

Spółka J... S.K.A., jako profesjonalny uczestnik rynku nieruchomości, powinna wykazać się przy nabywaniu praw do nieruchomości starannością w ustaleniu stanu prawnego i faktycznego nieruchomości wyższą od przeciętnej, a w szczególności powinna zbadać czy rzeczywiście zbywcom przedmiotowej nieruchomości przysługuje tytuł prawny do nieruchomości. Jest to o tyle istotne, iż spółka J... sp. z o.o. S.K.A. nabyła udział ok. 49% rynkowej wartości prawa, tj. za 0,8587 części zapłaciła łącznie cenę 6.867.086,41 złotych (vide akty notarialne z dnia ... ) r. rep. A nr ... i rep. A nr ... ), gdy tymczasem w świetle operatu szacunkowego biegłego rzeczoznawcy z dnia 3 listopada 2017 r., wartość rynkowa sprzedanego udziału na dzień ich sprzedaży wynosiła 14.719.608 złotych. W ocenie tut. organu już samo wyrażenie przez zbywców chęci zbycia nieruchomości po cenie tak rażąco niższej od rynkowej powinna wzbudzić w podmiocie, prowadzącym profesjonalny obrót nieruchomościami, podejrzenia co do tego, iż rzecz zbywana posiada wady fizyczne lub prawne. Dodatkowo wskazuje na świadomość spółki co do faktu rażąco niskiej ceny nabycia nieruchomości wskazuje to, iż spółka ustanowiła na przedmiotowej nieruchomości hipotekę na rzecz ... Bank na kwotę 52.500.000,00 złotych (słownie: pięćdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy złotych) w okresie od 11 lutego 2015 r. do 19 października 2015 r., a następnie na rzecz tego Banku na kwotę 29.400.000,00 zł (słownie: dwudziestu dziewięciu milionów czterystu tysięcy złotych) w okresie od 18 lutego 2016 r. do 30 czerwca 2017 r. na - hipoteka umowna łączna zabezpieczająca wierzytelność z tytułu umowy kredytu. Oba wpisy hipoteki umowy łącznej stanowiły zabezpieczenie wierzytelności przysługujących ... Bank z tytułu umów kredytu odpowiednio z dnia 3 ... 3 r. oraz z dnia ... r.

W ocenie Komisji całokształt okoliczności sprawy wskazuje, iż spółka J... sp. z o.o. S.K.A. w takim stanie rzeczy powinna przed nabyciem prawa do nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 6a powziąć kroki aby zapoznać się z aktami postępowania dekretowego. Analiza tych akt bowiem pozwoliłaby w sposób oczywisty stwierdzić, że decyzja reprivatyzacyjna wydana na rzecz następców prawnych dawnych właścicieli

obarczona jest licznymi wadami kwalifikowanymi, a w szczególności tym, iż decyzja ta w ogóle nie powinna być wydana, gdyż wniosek dekretowy został złożony przez osobę nieuprawnioną.

W opinii Komisji, takie zachowanie spółki – w świetle istniejących wad decyzji – należy potraktować jako niedochowanie należytej staranności oraz działanie na szkodę interesu Miasta Stołecznego Warszawy. Co jednak istotne, łączna wartość ustanowionych zabezpieczeń (ponad 81.000.000 złotych) wielokrotnie przewyższa wartość nieruchomości warszawskiej.

Komisja zauważa także, że uzyskując udział w znacznej części nieruchomości za kwotę 6.867.086,41 złotych spółka J uzyskała następnie zabezpieczenie hipoteczne na kwotę 81.900.000 zł. Nieruchomość nieprawidłowo zreprywatyzowana, posłużyła zatem spółce do uzyskania dogodnego dla niej zabezpieczenia na prowadzenie dalszych inwestycji. W przypadku zaś „odwrócenia” procesu reprywatyzacji zaciągnięte przez spółkę zobowiązania będą obciążać inne podmioty. W efekcie spółka nie może powoływać się na „dobrą wiarę”.

Grupa kapitałowa F G, w skład której wchodziły spółki: J sp. z o.o. S.K.A. oraz J sp. z o.o. sp.k. w latach poprzedzających nabycie praw do nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 6a dokonywała wielu analogicznych transakcji, poprzedzonych realizacją przez określone podmioty roszczeń opartych na przepisie art. 7 ust. 1 dekretu. Tytułem przykładu w 2006 r. spółka F nabyła prawa do nieruchomości przy ul. Noakowskiego 16. W kolejnych latach, powiązana z F spółka P nabyła z kolei prawa do nieruchomości (kamienice) na warszawskiej Pradze (szerzej wpis na stronie: <http://lokatorzy.info.pl/r...-m...-i-a...-k...-znalezli-kolejne-ofiary/> - z dnia 11 lipca 2010 r.). Do dziś grupa kapitałowa F zajmuje się tzw. rewitalizacją nieruchomości warszawskich o znaczeniu historycznym (kamienic) (vide: <http://www.maparewitalizacji.pl>). Zgodnie z wpisem umieszczonym na wizerunkowej stronie internetowej F G: „(...) grupę tworzą głównie inwestorzy indywidualni z Polski i Francji, a także z Niemiec, Szwajcarii oraz Wielkiej Brytanii. (...). Jak wynika z dostępnych na stronach internetowych Krajowego Rejestru Sądowego informacji, właścicielami spółki: F C S.A wchodzącej w skład grupy kapitałowej F G, jednocześnie powiązanej kapitałowo i osobowo z nabywcą prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z budynkiem przy ul. Nowogrodzkiej 6a od beneficjentów decyzji dekretowej - spółką J sp. z o.o. S.K.A. są handlarze

nieruchomościami ze Szwajcarii, Francji, Wielkiej Brytanii, Niemiec, Belgii i Hiszpanii. Prezesem F C i S.A., jest zamieszkały we Francji Polak A R – K , który nabył pakiet akcji 200 tys. z wymaganych 2,3 mln złotych, zaś wiceprezesem F C S.A jest R M będący także prezesem zarządu w spółce J sp. z o.o. S.K.A. Prezes zarządu F C S.A udzielił z kolei pełnomocnictwa do reprezentacji bratu Krzysztofowi Aleksandrowi Kawalcowi, będącemu prokurentem spółki J sp. z o.o. S.K.A.

Obiekty mieszkaniowe, biurowe i handlowe będące w sferze zainteresowań całej grupy kapitałowej F G znajdują się w najlepszych lokalizacjach w Warszawie.

F C wnikliwie selekcyjnie budynki, które dzięki starannym pracom rewitalizacyjnym, prowadzonym przy współpracy z doświadczonymi architektami i wykonawcami.”.

Z powyższych okoliczności wynika w sposób niewątpliwy, że spółka Jowisz – powiązana osobowo i kapitałowo z F C S.A, której jednym z założycieli był Radosław Martyniak, a jednym z akcjonariuszy K A K – powinna była i mogła, przy dochowaniu należytej staranności, ustalić wskazane powyżej okoliczności, świadczące o nieprawidłowościach – naruszeniach prawa – przy nabyciu praw do nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 6a.

Olbrzymia wiedza i doświadczenie, składające się na know-how spółki – w tym zasiadających w zarządzie jej komplementariusza: R M i prokurenta tej spółki K A K – pozwalały na skuteczne ustalenie rzeczywistego stanu prawnego tej nieruchomości. Spółka Jowisz przed nabyciem praw do ww. nieruchomości była w stanie z łatwością dowiedzieć się, że prawa do nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 6a obciążone były wadami prawnymi.

Nie sposób zaprzeczyć, że poziom i profesjonalizm działania wspomnianego podmiotu – i powiązanych z nim spółek F – był na tyle wysoki, że ustalenie faktów towarzyszących nabyciu praw do nieruchomości przez beneficjentów dekretowych nie powinno stanowić dla nich zawilonych lub trudnych do przeprowadzenia czynności.

Z obiektywnych w niniejszej sprawie okoliczności należało zatem oczekiwać, że spółka J – przystępując do zawarcia umowy sprzedaży na jej rzecz praw do nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 6a - nie ograniczy się jedynie do przyjęcia za wystarczające samego faktu powoływania się przez sprzedających na dokumenty urzędowe, oświadczenia sprzedających, brak wpisów oraz wzmianek w księdze

wieczystej, a dochowując należytej staranności z uwzględnieniem zawodowego charakteru prowadzonej działalności, zażąda od sprzedających, a następnie dokładnie zapozna się z decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ..... r. nr ..... ustanawiającą prawo użytkowania wieczystego do nieruchomości.

12.3.4. Komisja stoi na stanowisku, iż spółka J ..... sp. z o.o. S.K.A. miała obowiązek zapoznać się zarówno z decyzją dekretową, jak i aktami postępowania dekretowego, gdyż zapoznanie z treścią wspomnianych dokumentów było wymaganiem odpowiadającym standardom przeciętnej zapobiegliwości i racjonalności obowiązującej na rynku obrotu nieruchomościami, stąd zaniechanie w tym względzie przez ww. podmiot – z potencjalną dla niego szkodą, wynikającą z ewentualnego ryzyka późniejszego wyeliminowania w trybie nadzoru decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ..... r., nr ..... – było zachowaniem świadczącym (w opisywanych warunkach) o braku należytej staranności i to niezależnie od tego, czy zaniechania te miały charakter celowy.

12.3.4. Zdaniem Komisji zaniechanie dokonania przez spółkę J ..... p. z o.o. S.K.A. analizy rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości oraz poprzestanie jedynie na ustaleniu istnienia legitymacji formalnej zbywców wynikającej z treści księgi wieczystej tej nieruchomości wskazuje, że spółka :

- 1) albo nie wykazała należytej staranności w zakresie zbadania stanu prawnego nieruchomości, co świadczy o rażącym niedbalstwie i tym samym złej wierze;
- 2) albo będąc świadoma wadliwości tytułu prawnego zbywców nieruchomości do przedmiotowej nieruchomości – świadomie nabyła przedmiotową nieruchomość – co świadczy także o jej złej wierze (vide: akt notarialny Rep. A nr 1591/2013 - § 3, str. 20-25).

12.3.4. W związku z opisanymi wyżej okolicznościami należało stwierdzić, iż spółka J ..... sp. z o.o. S.K.A. nabywając prawa do wynoszącego 0,85870 części udziału w prawie do nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Nowogrodzkiej 6A pozostawała w złej wierze. Doszło tym samym do wyłączenia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i równocześnie w badanej sprawie nie zaistniały nieodwracalne skutki prawne określone w art. 2 pkt 4 ustawy.

13. Z uwagi na okoliczność, iż Komisja nie ustaliła okoliczności, które mogłyby świadczyć o nieodwracalnych skutkach prawnych decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 .....

..... - należało uchylić tę decyzję, a z uwagi na brak żądania

uprawnionego podmiotu, tj. brak wniosku złożonego przez podmiot wskazany w art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego – należało odmówić ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz następców prawnych dawnych właścicieli nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Nowogrodzkiej 6A.

#### 14. Ocena zaskarżonej decyzji z dnia 22 listopada 2017 r.

Wydając w dniu 22 listopada 2017 r. decyzję sygn. R 13/17 Komisja, działając na zasadzie zaufania do organów państwowych przyjęła *a priori*, iż adw. T. J. N. składając wniosek dekretowy w sposób należyty wykazał, iż był umocowany do złożenia wniosku dekretowego. W trakcie ponownego rozpoznania sprawy dokładna analiza złożonego wniosku wykazała, iż odpis złożonego pełnomocnictwa nie został w żaden sposób uwierzytelniony. Skoro zaś wniosek nie został złożony skutecznie, to zmianie uległy w sposób zasadniczy motywy rozstrzygnięcia, gdyż brak pełnomocnictwa powoduje, iż brak jest żądania strony. W przypadku zaś postępowania wszczynanego na żądanie strony brak żądania powoduje, iż postępowanie co do zasady nie może być wszczęte, a wszczęte należy umorzyć.

Mając powyższe na uwadze należało, stosownie do treści art. 138 § 1 pkt 2 k.p.a. w zw. z art. 127 § 3 k.p.a. w zw. z art. 36 ustawy, uchylić zaskarżoną decyzję w całości i na podstawie art. 29 ust 1 oraz 30 ust. 1 pkt 4-6 w zw. art. 36 i art. 38 ust. 1 Ustawy uchylić decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 lipca 2009 r. nr 301/GK/DW/2009 i na podstawie art. 7 ust 1 i 2 Dekretu odmówić ustanowienia prawa użytkowania wieczystego

Niniejsza decyzja w myśl art. 16 § 1 k.p.a. jako decyzja ostateczna podlega niezwłocznemu wykonaniu od chwili jej ogłoszenia. (wyrok WSA w Szczecinie z dnia 16 lutego 2005 r., sygn. akt SA/Sz 540/03, publ. <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

#### Pouczenie:

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 § 1 k.p.a.). Strona może wnieść **skargę** do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, za pośrednictwem Komisji spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1, art. 53 § 1 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 jego 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. Stosownie do § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 221 poz. 2193, z późn. zm.) **wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł.**
  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 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. Zgodnie z art. 49 § 1 k.p.a., w przypadku zawiadomienia o decyzji przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania, zawiadomienie bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie **czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia.** W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy 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 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

**Przewodniczący Komisji**

**Patryk Jaki**







## Do wiadomości:

1. Ir Dc R na ręce r.pr. L i Ż  
Dc i Z i P sp.k., R ro,  
W
2. Jc sp. z o.o. na ręce adw. M: Nc  
Kancelaria Adwokacka, ul.  
W.
3. Z J K na ręce adw. Al U  
sp.j., ul.  
lok C Wi
4. K J. Si na ręce adw. A i U  
adres j/w
5. Wi M Kc na ręce adw. A  
U adres j/w
6. J v K i na ręce adw. Al U i  
adres j/w
7. J E S r na ręce adw. A i U  
adres j/w
8. Z Ni P: na ręce adw. A  
Ur , adres j/w
9. Ma L i, ul. m. a
10. M i: ul. 7, W
11. M: i Kc Bu ul. n.  
Wi
12. Ai lc -H i C V i
13. Ai M: i, ul. m. W
14. A i Jc P ul. K. o m.  
K
15. P R l W , ul. K m.  
C
16. F M i W ul. A m.  
C: i
17. Ei Sc : ul. F  
W
18. D A W ul. R m.  
C: i
19. D G : z W. , ul. N  
Wi i
20. Ma J B ul.  
W a
21. W r Ac i O , ul. }  
Wi
22. E i Te P -K , ul.  
Wi
23. M. Vi r P i, ul.  
W.

24. adw. T W ul.  
Wi

25. Miasto Stołeczne Warszawa na ręce adw. E B  
K:  
A s.j., ul. Ś  
W