



Warszawa, dnia 26 marca 2019 r.

Sygn. akt KR II R 38/18

DECYZJA nr KR II R 38/18

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Patryk Jaki

Członkowie Komisji:

Sebastian Kaleta, Łukasz Kondratko, Paweł Lisiecki, Jan Mosiński, Adam Zieliński

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2019 r. na posiedzeniu niejawnym sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 9 stycznia 2012 r., nr 24/GK/DW/2012 [znak:

.....] dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 46A, stanowiącej działkę ewidencyjną nr, obręb dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w X Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr i);

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, J. S..... S..... y, M. T.....;

Z..... N..... o, J. E..... ka R....., A. M..... R.....;

M..... i L..... siedzibą w W....., A..... i F.....

C..... J..... li C..... Z..... a Z....., E..... i M.....

S..... Ch..... J..... C....., H..... M..... D..... M..... i M.....

R..... M..... K..... M....., J..... y N..... K..... ej, A..... i W..... j,

L..... W..... A..... K..... M..... y N..... K....., A..... Z..... P.....

M..... P..... F..... A..... M..... C..... D....., T..... y C..... i....., E..... i..... za

Ch....., R..... T..... T....., A..... J..... i G....., E..... W.....

S....., J..... F....., M..... A..... i F..... M..... E..... H..... i J.....

E..... B..... Prokuratora Regionalnego w Warszawie;

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 718, ze zm. dalej ustawa) w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4a, pkt 4b, pkt 5 ustawy w związku z art. 163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257, ze zm., dalej k.p.a.) w związku z art. 38 ust. 1 ustawy

orzeka:

uchylić decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 9 stycznia 2012 r., nr 24/GK/DW/2012 w całości i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia Prezydentowi m.st. Warszawy.

UZASADNIENIE

I

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (*dalej: Komisja*) postanowieniem z dnia 9 lipca 2018 r., sygn. akt KR II R 38/18, działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich (Dz. U. z 2017 r., poz. 718 z późn. zm.; *dalej: ustawa*) wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 24/GK/DW/2012 z dnia 9 stycznia 2012 r. dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 46A, stanowiącej działkę ewidencyjną nr obręb dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr (dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr).

Postanowieniem z dnia 9 lipca 2018 r. Komisja na podstawie art. 16 ust. 2 i ust. 3 ustawy zawiadomiła strony o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego.

Postanowieniem z dnia 9 lipca 2018 r. Komisja na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy zawiadomiła właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego.

Postanowieniem z dnia 9 lipca 2018 r. Komisja na podstawie art. 23 ust. 1 i 2 oraz art. 16 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zabezpieczyła postępowanie rozpoznawcze

przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 9 stycznia 2012 r., 24/GK/DW/2012, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 46A poprzez ustanowienie zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości stanowiącej działkę ewid. Nr ..., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ... – na udziale nr 1 należącym do J S ... (wynoszącym 0,10275 części), na udziale nr 2 należącym do M ... (wynoszącym 0,10275 części) oraz na udziale nr 3 należącym do Zł N ... (wynoszącym 0,20550 części).

Postanowieniem z dnia 9 lipca 2018 r. Komisja na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zwróciła się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 9 stycznia 2012 r., nr 24/GK/DW/2012, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 46A.

Zawiadomieniem z dnia 7 września 2018 r. poinformowano, iż postępowanie rozpoznawcze przed Komisją zostało przedłużone do dnia 9 listopada 2018 r.

Postanowieniem z dnia 17 września 2018 r. Komisja na podstawie art. 123 § 1 w zw. z art. 75 § 1 k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. dopuściła dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 46A, stanowiącej działkę ewidencyjną nr ..., obręb ... według stanu na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej, tj. na dzień 9 stycznia 2012 r. oraz dopuściła dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości rynkowej budynku posadowionego na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 46A działkę ewidencyjną nr ... obręb ... według stanu na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej, tj. na dzień 9 stycznia 2012 r.

W dniu 29 października 2018 r. wpłynął operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego M ... S ... :-Ż

Zawiadomieniem z dnia 7 listopada 2018 r. poinformowano, iż postępowanie rozpoznawcze przed Komisją zostało przedłużone do dnia 9 stycznia 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 9 stycznia 2019 r. poinformowano, iż postępowanie rozpoznawcze przed Komisją zostało przedłużone do dnia 8 marca 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 7 marca 2019 r. poinformowano, iż postępowanie rozpoznawcze przed Komisją zostało przedłużone do dnia 8 kwietnia 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 7 marca 2019 r. poinformowano o wszczęciu postępowania rozpoznawczego dodatkowo stron: El M S Cl J C

Zawiadomieniem z dnia 8 marca 2019 r. poinformowano strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Mokotowskiej 46 a oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

II

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości

1.1. Nieruchomość warszawska zlokalizowana przy ul. Mokotowskiej 46A stanowi działkę ewidencyjną numer : położoną w obrębie dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr (dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr

1.2. W 1937 r. na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Mokotowskiej 46 a w Warszawie J l I. G. wznosił dom czynszowy według projektu J G i R S.

W trakcie działań wojennych bomba uszkodziła narożnik wewnętrzny budynku niszcząc 4 i 5 piętro.

1.3. W dniu 2 marca 1945 r. zostały przeprowadzone oględziny budynku zlokalizowanego na przedmiotowej nieruchomości. Z notatki sporządzonej przy oględzinach wynika, iż w tamtej dacie budynek miał 5 pięter, był wyposażony w centralne ogrzewanie, cechował się drobnymi uszkodzeniami, część niezdatna do użytku wyrażała się wartością 25%. W dniu oględzin front budynku zajmowali lokatorzy z przydziału kwaterunkowego, zaś oficynę zajmowała Polska Partia Robotnicza.

1.4. Na dzień 9 stycznia 2012 roku wartość rynkowa nieruchomości budynkowej wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu wynosiła kwotę 31.167.470 zł (trzydzieści jeden milionów sto sześćdziesiąt siedem tysięcy czterysta siedemdziesiąt złotych), w tym wartość rynkowa gruntu niezabudowanego oddanego w użytkowanie wieczyste kwotę 2.810.806 zł (dwa miliony osiemset dziesięć tysięcy osiemset sześć złotych), zaś wartość rynkowa budynku (bez prawa do gruntu) kwotę 28.356.806 zł (dwadzieścia osiem milionów trzysta pięćdziesiąt sześć tysięcy sześćset sześćdziesiąt cztery złote).

2. Dawni właściciele nieruchomości

2.1. Z zaświadczenia Wydziału Hipotecznego Sądu Okręgowego w Warszawie nr ... z dnia 12 grudnia 1947 r. wynika, że tytuł własności nieruchomości warszawskiej Nr ... uregulowany był jawnym wpisem na imię J. ... i G. ... na mocy aktu kupna z dnia 15 maja 1934 r.

2.2. Przed zamknięciem warszawskiego getta J. ... i I. ... G. ... wyemigrował do Australii. W dwa tygodnie po dotarciu do celu podróży, w związku z przewlekłą chorobą serca, zmarł w dniu 23 sierpnia 1941 r. Pierwsza żona wyżej wymienionego, tj. B. ... i G. ... z domu E. ... zmarła w dniu 15 sierpnia 1941 r. w getcie.

W Australii zmarły pozostawił: żonę z drugiego małżeństwa - M. ... i G. ... oraz czterech synów z pierwszego małżeństwa: Mi. ... i G. ..., M. ... i G. ... Sz. ... i G. ... i L. ... i G. ... Jeden z synów dotychczasowego właściciela z pierwszego małżeństwa, tj. dr L. ... i G. ... wyjechał do Holandii.

2.3. W skład masy spadkowej po J. ... i I. ... G. ... weszło między innymi prawo własności przedmiotowej nieruchomości.

2.4. Postanowieniem z dnia 28 października 1948 r., sygn. akt I. ... Sąd Grodzki w Warszawie stwierdził, iż spadek po J. ... i I. ... i G. ... synu Z. ... i F. ... z domu T. ... zmarłym w dniu 23 sierpnia 1941 r. nabył w całości jego syn I. ... C. ...

3. Postępowanie dekretowe

3.1. W dniu 15 grudnia 1947 r. adwokat L. ... S. ... występując w charakterze pełnomocnika dr. L. ... i G. ... złożył wniosek w trybie art. 7 ust. 1 dekretu, a także uiścił opłatę manipulacyjną w wysokości 3.000 ówczesnych złotych.

3.2. Orzeczeniem administracyjnym I. ... z dnia 30 marca 1950 r. Prezydent m.st. Warszawy odmówił dawnemu właścicielowi przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Mokotowskiej 46a, oznaczonej hip. Nr ... i jednocześnie stwierdził, że wszystkie budynki znajdujące się na powyższym gruncie przeszły na własność Gminy m.st. Warszawy. Uzasadniając swe rozstrzygnięcie Prezydent m.st. Warszawy podniósł, że odmowa przyznania żadanego prawa nastąpiła z uwagi na przeznaczenie nieruchomości w prawomocnym planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo użyteczności publicznej.

Od przedmiotowego orzeczenia administracyjnego adwokat K. G. występując w charakterze pełnomocnika L. i G. wniósł odwołanie do Ministerstwa Budownictwa.

Ministerstwo Budownictwa decyzją z dnia 16 listopada 1950 r. nr L.dz. I) utrzymało w mocy orzeczenie administracyjne Prezydenta m.st. Warszawy.

3.3. W dniu 30 września 1975 r. w księdze wieczystej nr hip. w dziale II dokonano wpisu prawa własności nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 46A na rzecz Skarbu Państwa.

4. Naturalizacja L. i G. w Królestwie Holandii. Układ między Rządem Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej a Rządem Królestwa Holandii dotyczący odszkodowania za niektóre interesy holenderskie w Polsce.

4.1. W dniu 10 lipca 1954 r. L. i G. zyskał obywatelstwo holenderskie w wyniku naturalizacji na mocy ustawy z dnia 30 czerwca 1954 r. ().

4.2. W dniu 2 lutego 1967 r. F. M. działając w charakterze pełnomocnika L. G. zwrócił się do holenderskiej Komisji Rozdziału Odszkodowań o przyznanie odszkodowania w oparciu o postanowienia układu między Rządem Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej a Rządem Królestwa Holandii. Roszczenie wywiedziono z utraty przez wyżej wymienionego nieruchomości zlokalizowanych w W pod adresami: ul. H , ul. H , ul. K , A , e róg ul. P , ul. M , ul. S , a także nieruchomości zlokalizowanych w Ł pod adresami: ul. , ul. , ul.

4.3. Pismem z dnia 29 maja 1969 r. wniosek o przyznanie odszkodowania został ograniczony do nieruchomości warszawskiej zlokalizowanej pod adresem ul. S oraz nieruchomości łódzkich położonych przy ul. I i ul. O / S

4.4. Decyzją z dnia 24 marca 1970 r. holenderska Komisja Rozdziału Odszkodowań w sprawie Polski, mając na uwadze, że L. G. ograniczył swoje roszczenie do prawa własność dwóch budynków biurowych z magazynami, garażami, składami oraz mieszkaniem, położonych przy ul. S w Warszawie oraz O St w Ł 50% własności działki gruntowej położonej przy ul. M w Ł oraz zważywszy, że w/w dobra były własności zainteresowanego oraz że po jego naturalizacji zostały objęte nacjonalizacją i tymi podobnymi działaniami w Polsce, w wyniku czego spełnia on wymogi art. 2 Umowy (indemnizacyjnej) pomiędzy Polską i Holandią z dnia 20 grudnia 1963 r. (Trb.

1964, nr 30) w sprawie obywatelstwa wierzycieli, a nadto mając na uwadze, że Komisja wyceniła wartość wskazanych dóbr w chwili nacjonalizacji na łączną kwotę 300.000 NLG, którą to wycenę zainteresowany zaakceptował, postanowiła uznać roszczenie L a G na kwotę 300.000 NLG.

5. Decyzja komunalizacyjna

Decyzją nr z dnia 5 lipca 1991 r. Wojewoda Warszawski, na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych /Dz.U. Nr 32, poz. 191 i Nr 43 poz. 253/ w zw. z art. 5 ust. 1 tej ustawy stwierdził nabycie przez Gminę Dzielnicę Warszawa- Śródmieście z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 46A, oznaczonej w ewidencji gruntów jednostce ewidencyjnej Warszawa- Śródmieście, obręb ewidencyjny ., nr działki ewidencyjnej . . . , uregulowanej w księdze wieczystej nr KW 4

6. Następcy prawni dawnego właściciela

6.1. I G zmarł w dniu 12 października 1995 r. w A w Królestwie Holandii. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 20.12.2000 r., sygn.. akt - spadek po L G nabyli bratankowie: S G Y i C domu G oraz Vi B Mr w częściach równych po 1/3 spadku każde z nich. Orzeczenie stało się prawomocne 11.01.2001 r..

7. Postępowania administracyjne

7.1. W dniu 10 grudnia 1999 r. do Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast wpłynął wniosek adw. J St y reprezentującego S G , Vi B Mr i i Y C r w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Ministerstwa Budownictwa z dnia 16 listopada 1950 r. oraz orzeczenia administracyjnego Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 30 marca 1950 r. jako wydanych z rażącym naruszeniem prawa.

Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast decyzją z dnia 28 września 2001 r., znak: stwierdził nieważność decyzji Ministerstwa Budownictwa nr L.dz. z dnia 16 listopada 1950 r. W uzasadnieniu przedmiotowego rozstrzygnięcia

wskazano, że z informacji uzyskanej z Archiwum Państwowego m.st. Warszawy wynika, że nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 46A znajdowała się w granicach terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Nr 2 uchwalonym przez Naczelną Radę Odbudowy m.st. Warszawy w dniu 31 lipca 1948 r., który uzyskał moc obowiązującą zgodnie z § 8 i § 16 rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 11 grudnia 1947 r. w sprawie trybu postępowania przy sporządzaniu planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru m.st. Warszawy i Warszawskiego Zespołu Miejskiego oraz zawieszenia rozpatrywania wniosków o zmianę przeznaczenia terenów i dokonywania inwestycji na tym obszarze (Dz. U. R. P. Nr 74, poz. 479) z dniem ogłoszenia w Monitorze Polskim obwieszczenia Przewodniczącego Naczelnej Rady Odbudowy m.st. Warszawy, tj. z dniem 23 sierpnia 1948 r. (M. P. Nr A-68, poz. 533). Według rzeczzonego planu przedmiotowa nieruchomość znajdowała się na terenach „na których zarysy poziome i pionowe istniejących budynków pozostają bez zmian. Zniszczone budynki na tych terenach mogą być odbudowane według stanu pierwotnego, przy czym budynki zabytkowe podlegają odbudowie zgodnie z ich zabytkowym charakterem. Przeznaczenie budynków na cele biurowe i mieszkalne, z dopuszczeniem w przyziemiu od strony ulicy lokali sklepowych i zakładów usługowych nieuciążliwych dla otoczenia” oraz na terenach „działek budowlanych przeznaczonych na urządzenie ogrodów i dziedzińców do użytku prywatnego”, przy czym tereny te znajdowały się w granicach „terenu przeznaczonego dla instytucji społecznych i państwowych na cele mieszkalne i biurowe”. W związku z powyższym przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości w obowiązującym planie zabudowania na cele biurowe i mieszkalne nie stało na przeszkodzie zagospodarowaniu tej nieruchomości przez jej dotychczasowego właściciela i nie potwierdzało przeznaczenia nieruchomości pod budownictwo użyteczności publicznej na które powołano się w decyzji Ministra Budownictwa.

W dniu 29 października 2001 r. S. i A. małżonkowie K. G. L. oraz W. K. wystąpili do Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy.

Po rozpoznaniu wyżej wymienionego wniosku, Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast decyzją z dnia 31 grudnia 2001 r., znak: C. 2001, utrzymał w mocy decyzję z dnia 28 września 2001 r., znak: C. 2001.

Po rozpoznaniu skarg G. L. i S. K. na decyzję Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 31 grudnia 2001 r., znak:

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 20 stycznia

2004 r., sygn. akt [redacted], uchylił rzeczoną decyzję i poprzedzającą ją decyzję z dnia 28 września 2001 r. Argumentując swe rozstrzygnięcie Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie zaznaczył, że skarżący na rozprawie złożyli fotokopię pisma Ministerstwa Finansów z dnia 9 maja 2001 r. w którym stwierdzono, że L [redacted] G [redacted] otrzymał w ramach układu indemnizacyjnego zawartego przez Rząd Polski z Rządem Królestwa Holandii z 20 grudnia 1963 r. odszkodowanie w wysokości 300.000 guldenów holenderskich z tytułu utraty dwóch biurów ze sklepami, garażami, zapleczem oraz domów położonych w W [redacted] i Ł [redacted], a także z tytułu utraty udziału w prawie własności działki położonej w Łodzi. Sąd zaznaczył, że w tym stanie rzeczy powstaje wątpliwość, czy spadkobiercy L [redacted] G [redacted] byli w 1998 r. legitymowani do złożenia wniosku o stwierdzeniu decyzji Ministra Budownictwa z dnia 16 listopada 1950 r., albowiem przyznanie odszkodowania w ramach układu indemnizacyjnego powodowało przejście własności mienia z którym wiązało się odszkodowanie na rzecz Skarbu Państwa, a po stronie otrzymującej odszkodowanie powodowało utratę praw do tego mienia i związanych z nim roszczeń majątkowych.

7.2. Decyzją z dnia 19 stycznia 2007 r., znak: [redacted], Minister Budownictwa stwierdził nieważność decyzji Ministra Budownictwa z dnia 16 listopada 1950 r. nr L.dz. [redacted] oraz orzeczenie Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 30 marca 1950 r. Odnosząc się do argumentacji podjętej przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, Minister Budownictwa zaznaczył, że Departament Budżetu Resortu i Spraw Majątkowych Ministerstwa Finansów pismem nr B [redacted] z dnia 3 sierpnia 2004 r. poinformował, że L [redacted] k G [redacted] następcą prawnym J [redacted] G [redacted] nie otrzymał na podstawie polsko- holenderskiej umowy indemnizacyjnej odszkodowania za nieruchomość warszawską przy ul. Mokotowskiej 46A. Otrzymane odszkodowanie dotyczyło jedynie nieruchomości warszawskiej przy ul. S [redacted] oraz położonej w Ł [redacted] przy ul. Ol [redacted] S [redacted], a także 1/2 udziału w prawie własności nieruchomości położonej w Ł [redacted] W pozostałym zakresie Minister Budownictwa w istocie podzielił argumentację podniesioną na uzasadnienie decyzji Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 28 września 2001 r., znak: [redacted]

Decyzją z dnia 4 marca 2008 r., znak: [redacted], po rozpatrzeniu wniosków G [redacted] L [redacted] i E [redacted] N [redacted] i W [redacted] o ponowne rozpoznanie sprawy, Minister Infrastruktury utrzymał w mocy decyzję Ministra Budownictwa z dnia 19 stycznia 2007 r., znak: [redacted]. Uzasadniając swe rozstrzygnięcie Minister Infrastruktury podzielił argumentację podniesioną na uzasadnienie wskazanej decyzji Ministra Budownictwa.

Wyrokiem z dnia 27 stycznia 2009 r., sygn. akt [redacted] Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę G [redacted] L [redacted] na decyzję Ministra Infrastruktury z dnia 4 marca 2008 r., znak: [redacted] w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji w sprawie odmowy przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości położonej przy ul. Mokotowskiej 46a.

7.3. Decyzją nr [redacted] z dnia 10 listopada 2011 r., znak: [redacted], Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji, na podstawie art. 156 § 1 pkt 2, art. 157 § 1 oraz art. 158 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1071 ze zm.), po przeprowadzeniu postępowania wszczętego na wniosek adw. J. S [redacted] działającego w imieniu własnym oraz na rzecz M [redacted] i Z [redacted] i N [redacted], stwierdził nieważność decyzji Wojewody Warszawskiego nr [redacted] z dnia 5 lipca 1991 r., znak: [redacted], stwierdzającej nabycie przez Gminę Dzielnicę Warszawa- Śródmieście z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 46A, w jednostce ewidencyjnej Warszawa- Śródmieście, obręb ewidencyjny [redacted] działka ewidencyjna [redacted] uregulowanej w księdze wieczystej nr KW [redacted], opisaney w karcie inwentaryzacyjnej nr [redacted], zabudowanej budynkiem mieszkalnym z wyłączeniem 15 lokali sprzedanych – w niesprzedanej części budynku i urządzeń położonych na w/w nieruchomości. Uzasadniając swe rozstrzygnięcie Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji podniósł, że skoro doszło do stwierdzenia nieważności decyzji Ministra Budownictwa z dnia 16 listopada 1950 r., znak: [redacted] oraz poprzedzającego ją orzeczenia administracyjnego Prezydenta m.st. Warszawy nr [redacted] z dnia 30 marca 1950 r., to prawo własności budynku zlokalizowanego na gruncie przy ul. Mokotowskiej 46A, nie przeszło na własność Skarbu Państwa. W rezultacie, skoro w dniu 27 maja 1990 r. budynek znajdujący się na skomunalizowanej nieruchomości nie stanowił własności Skarbu Państwa, to tym samym nie podlegał działaniu ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych.

8. Czynności cywilnoprawne dotyczące obrotu roszczeniami i prawami do nieruchomości przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej

Przedwstępną umową sprzedaży zawartą w dniu 16 grudnia 2005 r. Rep. A nr [redacted] Y [redacted] C [redacted] St [redacted] J [redacted] oraz V [redacted] i M [redacted] zobowiązali się sprzedać M [redacted] Tr [redacted] udziały w prawach i roszczeniach wynikających z art. 7 ust. 1 do 4 dekretu z dnia 26 października 1945 r. – o ustanowienie prawa użytkowania, względnie wszelkie prawa i

roszczenia z innego tytułu – w odniesieniu do opisanej wyżej nieruchomości, a M: T: zobowiązała się udziały te kupić, za cenę i na warunkach szczegółowo tam określonych. Zgodnie z § 9 powołanej wyżej umowy przedwstępnej stronie kupującej przysługiwało prawo wskazania osoby trzeciej jako nabywcy ww. praw i roszczeń.

W dniu 16 grudnia 2005 r. M: T: złożyła oświadczenie objęte aktem notarialnym (Rep. A. nr), w którym jako stronę kupującą udział wynoszący ½ części w przedmiotowych prawach i roszczeniach, wskazała obok siebie, Z: i C: małżonków N: .

W dniu 2 września 2008 r., M: Gr: przed J: i R: notariuszem w Warszawie z nr Rep. A nr , M: T: wskazała zamiast niej – jako nabywcę udziału wynoszącego ½ części w przedmiotowych prawach i roszczeniach Z: N: .

W dniu 25 sierpnia 2009 r. przed J: R: notariuszem w Warszawie za nr Rep. A: zostało sporządzone oświadczenie, w którym Z: i C: małżonkowie N: zrezygnowali z możliwości wstąpienia – po stronie kupującej – w prawa i obowiązki wynikające z powołanej powyżej przedwstępnej umowy sprzedaży.

W dniu 14 września 2009 r. Kancelarii Notarialnej J: i M: za nr Rep. M: T: wskazała – z przysługującego jej udziału wynoszącego ½ części w przedmiotowych prawach i roszczeniach – jako nabywcę udziału wynoszącego ¼ części w tych prawach i roszczeniach J: S: S: .

Umową zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 14 września 2009 r., Rep. A nr notariusz J: z M: , Kancelaria Notarialna w Warszawie, M: T: działając w imieniu i na rzecz Y: C: , S: G: oraz Vi: i B: i M: sprzedała M: T: w udziale ¼ części, J: S: w udziale ¼ części i Z: N: w ½ części wszystkie udziały w prawach i roszczeniach do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 46a za cenę już uiszczonej w łącznej kwocie 659.100 zł, stanowiącej równowartość kwoty 200.000 USD.

9. Decyzja reprivatyzacyjna i wykonanie decyzji reprivatyzacyjnej

9.1. Decyzją nr 24/GK/DW/2012 z dnia 9 stycznia 2012 r. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy, na podstawie art. 1 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 41, poz. 361 z późn. zm.) oraz art. 39 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r., Nr 142,

poz. 1591 z późn. zm.), art. 7 ust. 1, 2 i 3 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279), Uchwały Nr : Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 listopada 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania zasobem nieruchomości m.st. Warszawy w zakresie ustalania wysokości czynszu symbolicznego za grunty oddawane w użytkowanie wieczyste w trybie i na zasadach art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy oraz bonifikaty od opłat rocznych za grunty oddawane w użytkowanie wieczyste w trybie i na zasadach art. 214 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Woj. Maz. Z dnia 1 grudnia 2007 r. Nr 247) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2000 r., Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15.12.1947 roku złożonego przez adw. Li St. (Pełnomocnika dr. Li G.) o przyznanie prawa własności czasowej (obecnie prawa użytkowania wieczystego) do gruntu położonego przy ul. Mokotowskiej 46a, oznaczonego hip. Nr :

1. Ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,4110 części gruntu o powierzchni wynoszącego 0,4110 części gruntu o powierzchni wynoszącej 653 m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie 5 4 uregulowanego w księdze wieczystej 1\ , położonego w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 46a na rzecz:

- J S w udziale wynoszącym 0,10275 części
- Ma T w udziale wynoszącym 0,10275 części
- Zi Ni w udziale wynoszącym 0,20550 części

2. ustalił „czynsz symboliczny” z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w pkt. 1 decyzji w wysokości 268,38 zł netto – zgodnie z ww. Uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 listopada 2007 r. – płatny na konto Urzędu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy – przez osoby wymienione w pkt 1 – z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku. Czynszu tego nie pobiera się za rok, w którym zostanie ustanowione prawo użytkowania wieczystego.

3. Odmówił ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,5890 części gruntu opisanego w pkt. 1 oddanego w użytkowanie wieczyste właścicielom lokali mieszkalnych nr oraz . znajdujących się w budynku przy ul. Mokotowskiej 46a.

9.2. Prezydent m.st. Warszawy nie badał kwestii posiadania, nie ustosunkowywał się do zagadnienia indemnizacji. W uzasadnieniu decyzji zaznaczono, że w wyniku

przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego ustalono, iż zgodnie z uchwałą Nr 5 Rady m.st. Warszawy z 10 października 2006 r. w sprawie studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy – nieruchomość ta położona jest w obszarze oznaczonym jako C.30. Dla strefy centralnej ustala się rozwój funkcji usługowych o znaczeniu międzynarodowym, krajowym, regionalnym i ogólnomiejskim.

9.3. W dniu 30 marca 2012 r. Włodzisław Biały i Piotr Kłopotowski, działający w imieniu Miasta Stołecznego Warszawy, reprezentowanego przez Zarząd Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy, przy udziale Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy reprezentowanego przez Marię Sidorowicz, Andrzej Białkowski, Grzegorz Zajączkowski, Włodzisław Biały, Ryszard Białkowski przekazali Marii Sidorowicz, Janie Sidorowicz i Zdzisławowi Niewiadomskiemu niesprzedaną część budynku, położonego przy ul. Mokotowskiej 46A w Warszawie na działce ewidencyjnej nr 1 z obrębem 10.

9.4. Umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste zawartą w formie aktu notarialnego sporządzonego dnia 06 września 2012 r. przez Marię Sidorowicz, notariusza w Warszawie (Rep. / ...), przedstawiciela m.st. Warszawy w imieniu Miasta Stołecznego Warszawy w wykonaniu postanowień ostatecznej decyzji nr 24/GK/DW/2012 w trybie art. 7 dekretu oddali udział wynoszący 0,4110 części w nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer ewidencyjny 10/1, objętą księgą wieczystą KW Nr WA4M/00048322/6, w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat, z przeznaczeniem na cele zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego, na rzecz Janie Sidorowicz (udział wynoszący 0,10275 części), Marii Sidorowicz (udział wynoszący 0,10275 części) i Zdzisławowi Niewiadomskiemu (udział wynoszący 0,20550 części)

10. Zgromadzony przez Komisję materiał dowodowy

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów, tzn.: akt z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących reprivatyzacji nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 46 A, akt postępowań prowadzonych przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie (sygn. akt I... 3), akt postępowania sądowego ... sądowych, akt prokuratorskich R... 7, akt prokuratorskich I... , akt z Ministerstwa Transportu,

Budownictwa i Gospodarki Morskiej, dotyczących nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 46 a, hip.

Komisja ustaliła stan faktyczny również na podstawie opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości M : : dnia 22 października 2018 r. Sporządzona opinia nie budzi wątpliwości Komisji w zakresie jej wartości merytorycznej. Odpowiada również standardom z punktu widzenia jej poprawności formalnej.

III

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

1. Decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu (przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z 9 marca 2017 r.).

1.1. Komisja ustaliła, że w ramach postępowania administracyjnego prowadzonego z wniosku dekretowego, Prezydent m.st. Warszawy naruszył przepisy postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, to jest art. 7, art. 77 § 1, art. 107 § 3 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu (Dz. U. 279 oraz z 1985 r. poz. 99, dalej: dekret), poprzez nieustalenie przesłanki posiadania gruntu przez dotychczasowego właściciela lub następcę prawnego dawnego właściciela w chwili złożenia wniosku dekretowego.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli stwierdzono inne naruszenie przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć istotny wpływ na wynik sprawy, w szczególności jeżeli stroną postępowania o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej była osoba, która nie była osobą uprawnioną w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu, osobę uprawnioną reprezentował kurator ustanowiony dla osoby nieznannej z miejsca pobytu, a nie było podstaw do jego ustanowienia, ustanowiono kuratora spadku działającego w imieniu osoby nieżyjącej lub z naruszeniem przepisów o dziedziczeniu, w tym przepisów dotyczących dziedziczenia spadków wakujących lub nieobjętych, lub stwierdzono naruszenie prawa materialnego, które miało wpływ na wynik sprawy. Stosownie do treści art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje także decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., jeśli decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo nieustalenia posiadania

nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

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

1.3. Obowiązkiem organu administracji publicznej jest podjęcie działań w celu dojścia do prawdy materialnej (obiektywnej). W postępowaniu administracyjnym konieczne jest podjęcie wszelkich czynności niezbędnych do wyjaśnienia stanu faktycznego, mając na uwadze interes społeczny oraz słuszny interes obywateli (art. 7 k.p.a.), a także wyczerpujące zebranie i rozważenie materiału dowodowego (art. 77 § 1 k.p.a.). W konsekwencji organ administracji w uzasadnieniu faktycznym decyzji powinien w szczególności wskazać fakty, które uznał za udowodnione, dowody, na których się oparł, oraz przyczyny, z powodu których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, zaś w uzasadnieniu prawnym – wyjaśnić podstawy prawne decyzji, z przytoczeniem przepisów prawa (art. 107 § 3 k.p.a.).

1.4. Komisja, po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, stwierdziła, że Prezydent m.st. Warszawy naruszył przepisy postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, to jest art. 7 k.p.a., art. 77 § 1 k.p.a. oraz art. 107 § 1 i 3 k.p.a. Prezydent m.st. Warszawy, wydając w dniu 9 stycznia 2012 r. decyzję nr 24/GK/DW/2012, nie podjął wszelkich czynności niezbędnych do wyjaśnienia stanu faktycznego, w szczególności uchybił obowiązkowi zgromadzenia w sposób wyczerpujący materiału dowodowego potrzebnego do wydania decyzji reprivatyzacyjnej. W toku przedmiotowego postępowania nie została w ogóle zbadana wynikająca z treści art. 7 ust. 1 dekretu przesłanka w postaci posiadania

gruntu. Jest to okoliczność mająca kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy z wniosku dekretowego. Pomimo, że zgromadzenie materiału dowodowego w sposób właściwy pozwoliłoby na przesądzenie tej kwestii, Prezydent m.st. Warszawy nie podjął żadnych czynności zmierzających do wyjaśnienia tej okoliczności. Powyższe skutkowało zaniechaniem prawidłowego ustalenia stanu faktycznego sprawy.

1.5. Zgodnie z treścią przepisu art. 7 ust. 1 dekretu, dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie – użytkownicy gruntu mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Stosownie do ust. 2 wyżej przywołanego artykułu, gmina uwzględni wniosek, jeżeli korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania, a jeżeli chodzi o osoby prawne – ponadto, gdy użytkowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem w myśl planu zabudowania nie pozostaje w sprzeczności z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej.

Przepis art. 7 ust. 1 i 2 dekretu zawiera pozytywne przesłanki, które muszą wystąpić łącznie, aby wniosek dekretowy mógł rozstać rozpoznany na korzyść dotychczasowego właściciela, następców prawnych właściciela lub osób prawa jego reprezentujących. Są nimi: posiadanie gruntu w dacie złożenia wniosku, złożenie wniosku w przepisany sześciomiesięcznym terminie oraz korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela dające się pogodzić z przeznaczeniem tego gruntu według planu zabudowania (zagospodarowania przestrzennego) (por. wyrok NSA z dnia 17 stycznia 2002 r., sygn. akt I SA 1482/00, Legalis Numer 80488; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, www.trybunal.gov.pl, OTK Seria A 2016, poz. 66; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. akt I SA/Wa 1942/09, publ.:<http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Zgodnie ze stanowiskiem Trybunału Konstytucyjnego, wyrażonym w wyroku z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15 „Określając wynikające z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu warszawskiego przesłanki roszczenia o ustanowienie prawa rzeczowego, nie można pominąć żadnego z elementów treści tych przepisów. Art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, jako uprawnionych wskazuje wprawdzie „dotychczasowego właściciela gruntu” i „jego prawnego następcę”, jednocześnie jednak możliwość zgłoszenia przez nich wniosku o przyznanie prawa

rzeczowego wyraźnie uzależnia od posiadania gruntu; verba legis: „Dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu”. Przepis uprawnia do złożenia wniosku także osoby „ich prawa reprezentujące”, w tym wypadku nie stawiając wymogu posiadania nieruchomości. Z porównania określenia obu kategorii uprawnionych wynika, że druga kategoria uprawnionych do zgłoszenia wniosku obejmuje przedstawicieli ustawowych i pełnomocników (uprawnieni formalnie) właścicieli i ich następców prawnych (uprawnieni materialnie), którzy – dla skuteczności wniosku – musieli być posiadaczami gruntu”. Nadto Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że „o pozycji wnioskodawcy decydowała treść art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego, z którego można wyczytać obowiązek gminy uwzględnienia wniosku, jeśli zachodzi wskazana w przepisie przesłanka pozytywna (posiadanie gruntu) i nie zachodzi przesłanka negatywna (sprzeczność z planem zabudowy)”. (zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, www.trybunal.gov.pl, OTK Seria A 2016, poz. 66).

1.6. Z utrwalonego orzecznictwa wynika, że jedną z przesłanek pozytywnego rozpoznania wniosku jest posiadanie gruntu w dacie złożenia wniosku. Samo posiadanie musi być rozumiane zgodnie z ówczesnymi przepisami prawa rzeczowego. Posiadaczem rzeczy – zgodnie z art. 296 § 1 dekretu dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57 poz. 319, dalej: dekret – Prawo rzeczowe) jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Treść posiadania oprócz elementu faktycznego władania rzeczą (corpus) określa również element woli – zamiar władania rzeczą dla siebie jak właściciel (animus rem sibi habendi cum animo domini). Obok posiadania wymieniony dekret przewidywał instytucję posiadania prawa. W myśl art. 296 § 2 dekretu – Prawo rzeczowe, kto rzeczą faktycznie włada w zakresie odpowiadającym treści użytkowania, służebności, zastawu, prawa najmu lub dzierżawy albo innego prawa, z którym łączy się władza nad rzeczą, jest posiadaczem prawa, którego treści jego władza faktyczna odpowiada. Z art. 297 dekretu – Prawo rzeczowe wynika, że dzierżenie tym różni się od posiadania, że dzierżyciel nie ma woli posiadania rzeczy dla siebie, lecz włada faktycznie rzeczą w imieniu innej osoby, a nie dla siebie (animus possidendi rem pro alieno, animus detendi). Również na dzierżenie oprócz wspomnianego elementu woli składa się faktyczne władanie rzeczą (corpus), które przedstawia się – na zewnątrz – tak samo, jak posiadanie.

Przepis art. 298 dekretu – Prawo rzeczowe wprowadził domniemanie prawne, że osoba, która rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem, należało ustalić corpus. „Corpus oznacza, że dany podmiot znajduje się w sytuacji, która daje mu możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić te podmioty, którym przysługuje do rzeczy określone

prawo” (tak: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 10 maja 2016 r., sygn. akt I SA/Kr 364/16).

W orzecznictwie wyrażone zostało stanowisko, że do uznania, iż wnioskodawca pozostawał w posiadaniu gruntu na dzień złożenia wniosku, wystarczającym było sprawowanie faktycznego władztwa przez byłych właścicieli. „(...) bylemu właścicielowi gruntu, stanowiącego własność Państwa z mocy dekretu (...), którego wniosek o przyznanie mu na tym gruncie prawa wieczystej dzierżawy (użytkowania wieczystego), złożony we właściwym terminie, nie został załatwiony, przysługuje prawo korzystania z tego gruntu, jeżeli pozostaje on w tym gruncie w faktycznym związku gospodarczym, a grunt ten nie został przekazany przez organ administracji państwowej osobie trzeciej”. Nadto „osoba władająca gruntem za milczącą lub wyraźną zgodą państwa jako właściciela – ze względu na to, że pozwolono jej na posiadanie i korzystanie z gruntu - ma pozycję posiadacza zależnego w rozumieniu art. 336 KC” (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1971 r., sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22).

Kontynuując problematykę posiadania gruntu przez wnioskodawcę zauważyć należy, że „objęcie gruntu w posiadanie” przez gminę następowało przez akt formalny, a mianowicie – podane do publicznej wiadomości ogłoszenie Zarządu Miejskiego (por. § 1 rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. 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.) (zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, www.trybunal.gov.pl, OTK Seria A 2016, poz. 66).

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

W doktrynie prawa oraz w judykaturze zarysował się przeważający pogląd, że posiadanie, pomimo iż jest stanem faktycznym, mieści się w pojęciu mienia (tak. m.in. Stanisław Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2004, s. 143, oraz

uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 1993 r., sygn. akt III CZP 1/3, OSNCP 1993, nr 10, poz. 170), na którą powołuje się w wyżej wymienionej pracy autor. Należy zwrócić uwagę, iż za objęciem posiadania przemawiają głównie okoliczności, iż z posiadaniem powiązane są skutki prawne o charakterze majątkowym i to nie tylko w sferze prawa cywilnego oraz fakt, iż posiadanie w ramach całego systemu prawa cywilnego nie jest wolne od cech instytucjonalnych, wskazujących na związki posiadania ze sferą praw podmiotowych. (...) Konsekwencją braku posiadania było niewątpliwie to, iż nawet gdyby wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu w trybie dekretowym został przez niego złożony podlegał on odrzuceniu, jako pochodzący od osoby nieuprawnionej. Ustawodawca wykluczył bowiem po myśli art. 7 ust. 1 i 2 dekretu z kręgu osób uprawnionych do złożenia wniosku osoby, które nie posiadały gruntu w dacie złożenia wniosku (konkluzja taka wynika również z tezy przywoływanego już powyżej wyroku NSA z dnia 17 stycznia 2002 r.).

1.7. 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 (tak 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 niemieckich [Dz.U. Nr 13 poz. 87]). Wolą prawodawcy było zatem przyznanie roszczenia restytucyjnego wnioskodawcom, którzy – mimo przejścia własności gruntu na podmiot publiczny i mimo formalnego objęcia przezeń gruntu w posiadanie – zachowali faktyczne władztwo nad gruntem. W założeniu prawodawcy zatem roszczenie nie przysługiwało dotychczasowemu właścicielowi, jeśli nie władał gruntem. Faktyczne władztwo nad gruntem mogło przejawiać się w różny sposób, przykładowo poprzez (współ)decydowanie i (współ)finansowanie odbudowy, zachowanie lokalu i zamieszkiwanie w nim, płacenie danin publicznych. Dlatego 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. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 marca 1971 r., sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22). Jednocześnie stwierdzić można, 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, 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. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 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).

1.8. W wyroku z dnia 17 stycznia 2002 r. Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że „dekret ten, chociaż restrykcyjny dla właścicieli nieruchomości, to jednocześnie ustanawiał sztywne reguły, w których należało uwzględnić wnioski o przyznanie prawa własności czasowej (użytkowania wieczystego) do gruntu, jeżeli zostały spełnione przesłanki wymienione w treści art. 7 ust. 1 i 2 dekretu.” (vide wyrok NSA z dnia 17 stycznia 2002 r., sygn. akt I SA 1482/00). Po pierwsze, dotychczasowy właściciel musiał posiadać grunt w dacie złożenia wniosku w przypisanym prawem terminie. Po drugie, korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela dawało się pogodzić z przeznaczeniem tego gruntu według planu zabudowania (zagospodarowania przestrzennego) (tak: wyrok NSA z dnia 17 stycznia 2002 r., sygn. akt I SA 1482/00, opubl. LEX nr 81770). O ile druga z przesłanek pozostaje w chwili obecnej poza sferą zainteresowania, to kwestia posiadania gruntu ma wpływ na prawidłowość wnioskowania w sprawie niniejszej. Z posiadaniem gruntu związane było immanentnie uprawnienie przyznane właścicielowi do złożenia wniosku w trybie art. 7 ust. 1 dekretu.

1.9. Analizując treść art. 7 ust. 1 i 2 dekretu wskazać należy, że w dotychczasowej praktyce reprivatyzacyjnej ignorowano przesłankę posiadania, jako uprawniającą do występowania z wnioskiem o prawo do gruntu pod budynkiem – uważając błędnie, że skoro własność prawnie to „więcej”, to brak jest podstaw do badania sprawy posiadania, ponieważ właściciel „z automatu” jest posiadaczem. Używanie powyższej argumentacji przez urzędników (również w dyskursie publicznym) wskazuje na brak zrozumienia systemowego kontekstu sytuacji powojennej, gdy właściciele z reguły tracili posiadanie na skutek wojny. Lekceważenie przesłanki posiadania wynika również z niezrozumienia celów dekretu Bieruta (stymulowanie odbudowy także przez skłanianie właściciela, aby zajął się odbudową) i korelacji tego aktu z innymi powojennymi aktami dotyczącymi nieruchomości (porzuconych, opuszczonych i poniemieckich). Wszak wymóg posiadania nieruchomości przez właściciela uprawnionego do wystąpienia z wnioskiem o przyznanie im prawa do gruntu wynikał z systemowego założenia wiążącego się z wywołanej wojną migracji ludności i istnieniem majątków opuszczonych i porzuconych (tak ustawa z 1945 r. zastępujący ją dekret z 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich). Chodziło, bowiem o to, aby

skłonić właścicieli (których wojna rozproszyła, przez co utracili oni władanie nieruchomością) do obejmowania posiadania domów, ich odbudowy lub przynajmniej usunięcia gruzu. Dopiero po odzyskaniu posiadania warszawski właściciel mógł skierować wniosek o przyznanie prawa dzierżawy/zabudowy gruntu pod budowlą. Jednocześnie nie można pomijać okoliczności, że po wojnie istniało mienie opuszczone (podlegające innemu reżimowi prawnemu) oraz celem dekretu warszawskiego było stymulowanie odbudowy, także przez właścicieli budynków, którzy tę odbudowę mogli zapewnić. Dlatego też wymaganie posiadania (jako stanu faktycznego) po stronie dotychczasowego właściciela – było jak najbardziej racjonalne (zob. prof. Ewa Łętowska w artykule „*Mechanizm działania dekretu Bieruta. Dlaczego była potrzebna przesłanka posiadania?*”, <http://konstytucyjny.pl/mechanizm-dekretu-bieruta-dlaczego-potrzebna-byla-przeslanka-posiadania/>).

1.10. Prowadząc postępowanie administracyjne w przedmiocie rozpoznania wniosku dekretowego, Prezydent m.st. Warszawy był obowiązany podjąć wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy oraz do załatwienia sprawy, w tym również poczynienia ustaleń dotyczących posiadania nieruchomości na chwilę złożenia wniosku przez dawnych współwłaścicieli, zwracając przy tym uwagę, aby został w sprawie uwzględniony interes społeczny i słuszny interes obywateli.

Komisja ustaliła, że Prezydent m.st. Warszawy, wydając zakwestionowaną decyzję, nie przeprowadził odpowiedniego postępowania dowodowego i nie zbadał istotnej dla sprawy okoliczności, czy dawny właściciel spełnił przesłankę posiadania gruntu, a tym samym, czy był osobą uprawnioną do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości warszawskiej za czynsz symboliczny. Jednocześnie Prezydent m.st. Warszawy miał obiektywnie taką możliwość, nawet poprzez zwrócenie się do właściwych instytucji państwowych (np: Archiwum Państwowe w Warszawie) o dokumentację dotyczącą pobytu i działalności osoby ubiegającej się o prawo własności czasowej w chwili składania wniosku na terenie miasta Warszawy. Zaniechanie przeprowadzenia odpowiedniego postępowania dowodowego w zakresie zbadania przesłanki posiadania gruntu, w ocenie Komisji, stanowiło inne naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy. Uznać, zatem należy, że doszło do naruszenia zasady prawdy obiektywnej, a postępowanie administracyjne nie zostało przeprowadzone w warunkach transparentności, z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa (art. 7 k.p.a. oraz art. 77 ust. 1 k.p.a.). Równocześnie pominięcie okoliczności posiadania gruntu przez byłego właściciela

w uzasadnieniu decyzji reprivatyzacyjnej nie spełnia wymogów z art. 107 § 1 pkt 6 k.p.a w zw. z art. 107 § 3 k.p.a.

W niniejszej sprawie organ nie przedstawił okoliczności, na podstawie których uznał, że wszystkie przesłanki dekretowe, umożliwiające rozpoznanie wniosku i przyznanie prawa użytkownika wieczystego, zostały spełnione. Brak prawidłowego uzasadnienia decyzji uniemożliwia ustalenie, czy organ nie przekroczył granic przyznanego mu uznania administracyjnego (por. wyrok NSA z dnia 28 lipca 1995 r., III SA 1329/94, „Wokanda” 1996, nr 3, s. 28; wyrok NSA z dnia 8 września 1998 r., IV SA 893/97, LEX nr 45905; wyrok NSA z dnia 23 października 1998 r., I SA/Ka 225/97, Biul. Skarb. 1999, nr 1, poz. 20). Należy zwrócić przy tym uwagę, iż dowody zebrane w sprawie, a zwłaszcza dokumenty urzędowe, nie mogą zastępować uzasadnienia decyzji. Organ administracji, uzasadniając decyzję, może powoływać się na dowody zebrane w sprawie, jednakże nie zwalnia to go z obowiązku przedstawienia własnego stanowiska w sprawie i podania motywów tego stanowiska (por.: wyrok NSA z dnia 17 października 1995 r., SA/Lu 2230/94, LEX nr 26996; tezę trzecią wyroku NSA z dnia 7 sierpnia 1996 r., SA/Gd 1167/95, „Serwis Podatkowy” 1999, nr 4, s. 64; tezę drugą wyroku NSA z dnia 28 maja 1998 r., I SA/Ld 1269/96, LEX nr 35968; tezę drugą wyroku NSA z dnia 17 sierpnia 1998 r., IV SA 615/97, LEX nr 45910; tezę drugą wyroku NSA z dnia 22 września 1998 r., I SA/Ld 1270/96, LEX nr 37597). Uzasadnienie decyzji przez organ powinno zatem umożliwić organowi nadzoru oraz sądowi administracyjnemu sprawdzenie prawidłowości toku rozumowania organu wydającego decyzję oraz motywów rozstrzygnięcia.

1.11. W konsekwencji, Komisja stwierdziła inne naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy przez Prezydenta m.st. Warszawy poprzez wydanie w dniu 9 stycznia 2012 r. decyzji reprivatyzacyjnej nr 24/GK/DW/2012, pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowych właścicieli lub ich następców prawnych (art. 30 ust. 1 pkt 4a w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 7 ust. 1 dekretu).

2. Przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości.

2.1. Komisja ustaliła, że w rozpatrywanej sprawie wystąpiła również przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., stanowiąca podstawę do wydania decyzji uchylającej decyzję reprivatyzacyjną w całości, gdyż przeniesienie roszczeń do

nieruchomości warszawskiej nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej. Stosownie do treści art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja uchyla decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, w szczególności jeżeli nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej.

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

2.3. Konieczne ograniczenia ustawodawca sformułował w postaci klauzul generalnych, które są zwrotami językowymi, będącymi częścią przepisu prawnego, służącymi uelastycznieniu tekstu aktu prawnego, który celowe jest niedookreślony, ma charakter oceniający oraz odsyła do kryteriów pozaprawnych. Niewątpliwie zaś zwrot „interes społeczny”, do którego odwołuje się przepis art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., należy zaliczyć do klauzul generalnych. Klauzule generalne zwykle posiadają konstrukcję złożoną z dwóch członów: określenia rodzaju wartości, ocen czy norm (jak: zasady, interes, dobro) oraz sfery rzeczywistości rzutującej na kierunek identyfikacji treści wartościowania (jak: społeczny, publiczny, jednostkowy, sprawiedliwość społeczna, słuszność, współzycie społeczne). W odniesieniu do klauzul prawa administracyjnego najczęstszym sposobem określenia wartości jest wskazanie interesu, przy czym dominującą perspektywą aksjologiczną, wiążącą się bezpośrednio z cechami regulacji administracyjnoprawnej, jest perspektywa ogólnospołeczna, publiczna i państwowa, w odniesieniu do której interesy, zasady czy względy są ustalane. Jednocześnie, dla ustalenia treści kryterium klauzuli odsyłającej nie jest najistotniejsze ustalenie znaczenia językowego pojęcia „interes” w odesłaniu do interesu społecznego. Dla treści odesłania najważniejsze jest określenie zakresu aksjologicznego, jaki może się w takim zwrocie mieścić. Istotna przy tym jest

identyfikacja treści danego terminu z określonym typem wartości, w ramach którego może mieć miejsce poszukiwanie odniesień politycznych czy gospodarczych poszczególnych odesłań, gdyż decydować to może o przypisaniu danemu znaczeniu (treści klauzuli) cechy wpływu na realizację jakiejś polityki stosowania prawa administracyjnego (zob. L. Leszczyński, Interpretacyjna rola kryteriów otwartych i innych decyzji stosowania prawa. [w:] prof. dr hab. R. Hauser (red.), prof. dr hab. A. Wróbel, prof. dr hab. Z. Niewiadomski, Wykładnia w prawie administracyjnym., System Prawa Administracyjnego Tom 4., rok: 2015, wydanie: 2).

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

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

2.4. Przedmiotem analizy w niniejszej sprawie była kwestia ekwiwalentności świadczenia wynikającego z umowy sprzedaży z dnia 14 września 2009 r. zgodnie z treścią art. 27 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Wymieniony przepis stanowi, że wartość nieruchomości w postępowaniu rozpoznawczym określa rzeczoznawca majątkowy zgodnie z przepisami

ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, według stanu na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej.

2.5. Zgodnie z operatem szacunkowym, sporządzonym przez biegłą M. S. Ż. z dnia 22 października 2018 r. wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie przy ul. M. 46 A, stanowiącej działkę o nr ewidencyjnym ' ', na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej, tj. 9 stycznia 2012 r.- wynosiła 2 810 806 zł, zaś wartość budynku posadowionego na tym gruncie wynosiła 28 356 664 zł, co łącznie daje wartość 31 167 470 zł.

Z umowy sprzedaży z dnia 14 września 2009 r. zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem J. i M. w W. wynika bowiem, że N. T. Z. N. i J. S. - późniejsi beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej - nabyli za cenę 659.100 zł stanowiącą równowartość kwoty 200.000 USD od następców prawnych pierwotnych właścicieli, tj. Y. C. , S. G. i V. M. całe przysługujące im prawa i roszczenia do nieruchomości (a nie stanowiąca własności osób trzecich) położonej w Warszawie przy ulicy M. 46, objętej księgą wieczystą pod nazwą „N. Nr. Warszawie przy ul. M. inw. nr. ' , wynikające z art. 7 ust. 1-4 dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, jak i innych podstawach normatywnych.

Decyzją z dnia 9 stycznia 2012 r. Nr 24/GK/DW/2012 Prezydent m.st. Warszawy ustanowił na rzecz J. S. , M. T. i Z. N. prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,4110 części przedmiotowej nieruchomości. Powyższe oznacza, że drodze ww. umowy sprzedaży, beneficjenci za cenę wynoszącą kwotę 659.100 zł nabyli roszczenia do przedmiotowej nieruchomości, które pozwoliły im na nabycie prawa do 0,4110- części nieruchomości o szacowanej wartości 31 167 470zł.

Zestawienie szacowanej wartości nabytego przez beneficjentów udziału w nieruchomości oraz zapłaconej przez nich ceny sprzedaży daje słuszne podstawy do przyjęcia, iż wyżej powołana umowa sprzedaży pozwoliła im na nabycie praw do nieruchomości za cenę stanowiącą około 2 % jej rynkowej wartości.

2.6. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 17 lipca 2015 r. (sygn. I ACa 1958/14): „rażąca różnica pomiędzy świadczeniami stron to taka, która powoduje rażące naruszenie ekwiwalentności świadczeń w znaczeniu obiektywnym i która w sposób oczywisty odbiega od dopuszczalnej w obrocie nierównowagi świadczeń. Wymóg

istnienia obiektywnej dysproporcji wartości świadczeń oznacza, że nie będzie miało znaczenia mniemanie strony co do owej wartości”.

W ocenie Komisji nie ulega wątpliwości, iż dysproporcja pomiędzy ustaloną ceną sprzedaży, a rzeczywistą wartością nieruchomości miała charakter rażący. Konsekwentnie należało także stwierdzić, iż przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było w tym zakresie rażąco sprzeczne z interesem społecznym.

2.7. W konsekwencji stwierdzić należy, że przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, zatem wyczerpana została przesłanka uchylenia zakwestionowanej decyzji reprivatyzacyjnej w postaci art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

3. Podstawy uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej.

3.1. Komisja, dostrzegając powyższe nieprawidłowości oraz skutki jakie wywoła decyzja reprivatyzacyjna, uznała zatem, że decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 9 stycznia 2012 r. nr 24/GK/DW/2012 powinna zostać uchylona w całości.

Zgodnie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której:

- 1) utrzymuje w mocy decyzję reprivatyzacyjną albo
- 2) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy albo, uchylając tę decyzję, umarza postępowanie w całości albo w części, albo,
 - 2a) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i zawiesza postępowanie w przypadku przeszkody uniemożliwiającej dalsze prowadzenie postępowania i wydanie decyzji, albo
- 3) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, albo
 - 3a) stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w całości lub w części, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego lub w przepisach szczególnych, albo

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

5) umarza postępowanie rozpoznawcze, albo

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

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

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

2) decyzja reprivatyzacyjna została wydana w wyniku przestępstwa;

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

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

4a) stwierdzono inne naruszenie przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć istotny wpływ na wynik sprawy, w szczególności jeżeli stroną postępowania o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej była osoba, która nie była osobą uprawnioną w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu, osobę uprawnioną reprezentował kurator ustanowiony dla osoby nieznannej z miejsca pobytu, a nie było podstaw do jego ustanowienia, ustanowiono kuratora spadku działającego w imieniu osoby nieżyjącej lub z naruszeniem przepisów o dziedziczeniu, w tym przepisów dotyczących dziedziczenia spadków wakujących lub nieobjętych, lub stwierdzono naruszenie prawa materialnego, które miało wpływ na wynik sprawy;

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

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

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

- 7) decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo przyznania, na podstawie przepisów odrębnych, świadczenia w związku z przejściem własności nieruchomości;
- 8) decyzja reprivatyzacyjna dotyczy osoby prawnej powstałej przed dniem 1 września 1939 r., której akcje lub udziały objęto w sposób niezgodny z prawem.

3.3. Według Komisji, w sprawie zostały zrealizowane przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt, 4b, 5, ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Z tego względu Komisja uznała, że decyzja reprivatyzacyjna podlega uchyleniu. Komisja wyjaśnia, że dla wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnych wystarczające było stwierdzenie tylko jednej przesłanki uregulowanej w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. W niniejszej sprawie za uchyleniem decyzji reprivatyzacyjnych przemawiało jednak więcej powodów, co zostało wykazane powyżej.

Jak stwierdzono powyżej, po pierwsze, Prezydent m.st. Warszawy naruszył przepisy prawa tzn.: art. 7 w związku z art. 77 § 1 k.p.a. i w konsekwencji art. 7 ust. 1 dekretu, poprzez prowadzenie postępowań z uchybieniem zasadom: prawdy obiektywnej, rzetelności oraz ochrony interesu społecznego i sprawiedliwości społecznej. W rozpoznawanym przypadku Prezydent m.st. Warszawy nie ustalił, czy została spełniona przesłanka „posiadania gruntu”, o której mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

M T , J S , oraz Z N nabyli swoje udziały w prawach i roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości jedynie za ułamek realnej wartości tej nieruchomości. Komisja uznała, że taka dysproporcja świadczenia wzajemnego (ceny zbytych praw i roszczeń) względem wartości nieruchomości niewątpliwie ma charakter rażący i narusza interes społeczny.

4. Brak nieodwracalnych skutków prawnych

4.1 Kontrolowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

W myśl wskazanego przepisu przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n.

W płaszczyźnie prawa administracyjnego pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprivatyzacyjnej), w których brak jest możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej,

będącej następstwem decyzji administracyjnej, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego (B. Adamiak, Głosa do uchwały Sądu Najwyższego z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993, nr 5, poz. 104, P. Przybysz, Kodeks postępowania administracyjnego, Warszawa 2017). Funkcjonuje ono na gruncie art. 156 k.p.a. i stanowi przesłankę negatywną, która wyłącza stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej, pomimo istnienia wad kwalifikowanych określonych w art. 156 § 1,3,4,7 k.p.a.

Właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 46 A (dz. ew. nr _____ z obrębu _____) w dalszym ciągu jest Miasto Stołeczne Warszawa (stan na dzień wydanie decyzji Komisji). Umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste zawartą w formie aktu notarialnego sporządzonego przez M _____ W _____ Notariusza w Warszawie dnia 06 września 2012 r. (Rep. _____) przedstawiciele m.st. Warszawy w imieniu Miasta Stołecznego Warszawy w wykonaniu postanowień ostatecznej decyzji Nr 24/GK/DW/2012 w trybie art. 7 dekretu oddali udział wynoszący 0,4110 części w nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer ewidencyjny _____, objętą księgą wieczystą KW Nr _____, w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat, z przeznaczeniem na cele zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego, na rzecz J _____ S _____ (udział wynoszący 0,10275 części, M _____ T _____ (udział wynoszący 0,10275 części) i Z _____ N _____ (udział wynoszący 0,20550 części). Powyższe prawo użytkowania wieczystego nie zostało przeniesione przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej na rzecz osób trzecich.

W konsekwencji Komisja stwierdziła, że kontrolowana decyzja reprivatyzacyjna nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych.

5. Przekazanie sprawy w przedmiocie wniosku L _____ a G _____ do ponownego rozpatrzenia Prezydentowi m.st. Warszawy

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

co do dalszego postępowania są wiążące dla organu, któremu przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia.

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

W doktrynie wskazuje się (np. Jaśkowska Małgorzata, Wróbel Andrzej, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, wyd. V*; LEX 2013), że organ, któremu przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia jest związany prawnie okolicznościami, jakie należy wziąć pod uwagę przy ponownym rozpatrzeniu tej sprawy. Niewątpliwie wiążące prawnie są także oceny prawne w przedmiocie stwierdzonych naruszeń przepisów postępowania. Stwierdzenie koniecznego do wyjaśnienia zakresu sprawy jest równoznaczne z uznaniem, że organ nieprzeprowadzeniem przez organ postępowania wyjaśniającego w całości lub znacznej części (np. [w:] Knysiak-Molczyk Hanna (red.), *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*; LEX, WK 2015).

5.2. Przenosząc te rozważania na grunt niniejszej sprawy, należy wskazać, że analiza decyzji reprivatyzacyjnej prowadzi do wniosku, że została ona wydana z naruszeniem zasady prawny obiektywnej poprzez niezbadanie przez organ przesłanki posiadania. W ocenie Komisji decyzja Prezydenta m.st. Warszawy, wydana została z rażącym naruszeniem prawa, a konieczny do jej wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na rozstrzygnięcie. Niezbadana przesłanka posiadania jest jedną z trzech przesłanek, które muszą zostać spełnione kumulatywnie. Trybunał Konstytucyjny, w wyroku z dnia 19 lipca 2016 r. sygn. akt Kp 3/15, OTK ZU A/2016, określił wynikające z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu przesłanki roszczenia o ustanowienie prawa rzeczowego i wskazał, że nie można pominąć żadnego z elementów treści tych przepisów. Art. 7 ust. 1 dekretu, jako uprawnionych wskazuje wprawdzie „dotychczasowego właściciela gruntu” i „jego prawnego następcę”, jednocześnie jednak możliwość zgłoszenia przez nich wniosku o przyznanie prawa rzeczowego wyraźnie uzależnia od istnienia przesłanki posiadania gruntu.

Zdaniem Komisji w przypadku przedmiotowej sprawie zachodziła poważna wątpliwość, co do spełnienia przez dawnego właściciela przedmiotowej przesłanki.

Z dokumentów zgromadzonych w akt postępowania przed Prezydentem m.st. Warszawy nie wynika, by przesłanka powyższa była w ogóle badana. Również w uzasadnieniu decyzji reprivatyzacyjnej nie odniesiono się do kwestii posiadania. Powyższe oznacza, iż materiał dowodowy zgromadzony przez Prezydenta m.st. Warszawy nie był kompletny, co skutkowało pominięciem ważnych, wskazanych powyżej okoliczności. Miało to istotny wpływ na wynik sprawy, bowiem mogło stanowić o przyznaniu lub nieprzyznaniu prawa użytkowania wieczystego następcom prawnym L . G Dlatego też w ocenie Komisji zachodziła konieczność przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

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

6.1. Rozpatrując ponownie wniosek dekretowy L G o przyznanie własności czasowej Prezydent m.st. Warszawy powinien przeprowadzić stosowne postępowanie dowodowe w zakresie ustalenia, czy spełniona została przesłanka posiadania określona w art. 7 ust. 1 dekretu w postaci posiadania gruntu przez pierwotnego właściciela nieruchomości lub jego następców prawnych.

6.2. Ponadto Prezydent m. st. Warszawy powinien także poczynić dodatkowe ustalenia celem jednoznacznego stwierdzenia, czy roszczenie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości nie wygasło na podstawie odrębnych przepisów.

W dniu 30 grudnia 1963 r. w Warszawie zawarto układ między Rządem Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej a Rządem Królestwa Holandii dotyczący odszkodowań za niektóre interesy holenderskie w Polsce. Celem układów indemnizacyjnych zawieranych przez Polskę po II wojnie światowej było zaspokojenie roszczeń odszkodowawczych tych państw i ich obywateli m.in. z tytułu przeprowadzonej nacjonalizacji lub wywłaszczenia. Układy te miały charakter umów międzynarodowych i wchodziły w życie w dniu ich podpisania lub potwierdzenia spełnienia wymogów krajowych związania się nimi. Układy indemnizacyjne zawierane przez Polskę nie zostały poddane procedurze ratyfikacyjnej, natomiast każdy z nich zostały wykonane, tj. przekazano w całości uzgodnione sumy ryczałtowe. Istotą układów indemnizacyjnych było ostateczne uregulowanie przez dane państwo wszelkich roszczeń, jakie ze strony innego państwa – strony układu – mogły być wysuwane ze względu na dokonaną w Polsce nacjonalizację lub wywłaszczenie. Na mocy wymienionych układów

Państwo Polskie wypłacało innemu państwu sumę ryczałtową („globalną sumę odszkodowawczą”), państwo zaś, które sumę taką otrzymało w ramach własnej odpowiedzialności, zaspokajało roszczenia odszkodowawcze własnych obywateli. Po przekazaniu całej sumy ryczałtowej roszczenia takie uznano za zaspokojone, a Państwo Polskie zostało zwolnione z odpowiedzialności odszkodowawczej w stosunku do takiego państwa, jego obywateli i osób prawnych. Wszelkie zobowiązania w tej mierze przeszły bowiem na mocy układu na państwo, które otrzymało „globalną sumę odszkodowawczą”. Zwolnienie Polski z odpowiedzialności odszkodowawczej objęło wszystkie roszczenia objęte układami i ma charakter bezterminowy (*vide* J. Barcz, *Opinia prawna w sprawie relacji między układami indemnizacyjnymi zawartymi przez Polskę dwunastoma państwami zachodnimi a dekretem z dnia 6 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, ze szczególnym uwzględnieniem aspektów międzynarodowych*, publ. <https://www.um.warszawa.pl/sites/all/files/download>, podobnie WSA w Warszawie w wyroku z dnia 14 grudnia 2016 r., sygn. akt I SA/Wa 1012/16, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Powyższe stanowisko znajduje również odzwierciedlenie w treści samego układu zawartego z Rządem Królestwa Holandii. W art. 4 ust. 1 omawianego układu przyjęto *expressis verbis*, że całkowite uregulowanie przez Rząd Polski globalnego i ryczałtowego odszkodowania, o którym mowa w artykule 1 (ww. układu), zwolni Państwo Polskie, jak również wszystkie polskie osoby fizyczne i prawne od odpowiedzialności za całość roszczeń holenderskich określonych w wyżej wymienionym artykule układu.

Analiza akt sprawy przedmiotowej sprawy wskazuje, iż w sprawie niniejszej należało rozważyć czy przedmiotowa nieruchomość nie została objęta układem indemnizacyjnym. Tymczasem analiza treści uzasadnienia decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 9 stycznia 2012 roku prowadzi do wniosku, iż w toku postępowania reprivatyzacyjnego kwestia ta nie została dostatecznie zbadana.

Postępowanie dowodowe przeprowadzone przed Komisją wykazało, iż L G w dniu 10 lipca 1954 r. uzyskał obywatelstwo holenderskie. Po dacie zawarcia ww. układu L G zwracał się do holenderskiej Komisji Rozdziału Odszkodowań o przyznanie odszkodowania w oparciu o postanowienia układu w związku z utratą nieruchomości zlokalizowanych w W pod adresami: ul. H , ul. H ul. K A róg ul. P ul. M ul. S a także nieruchomości zlokalizowanych w Ł pod adresami: ul. , ul. Ol S . Następnie pismem z dnia 29 maja 1969 r. wniosek o przyznanie

odszkodowania został ograniczony do nieruchomości warszawskiej zlokalizowanej pod adresem ul. S oraz nieruchomości łódzkich położonych przy ul. ul. O . Decyzją z dnia 24 marca 1970 r. holenderska Komisja Rozdziału Odszkodowań w sprawie Polski, uznała, że w zakresie nieruchomości położonych przy ul. S w W oraz w Ł spełnione zostały wymogi art. 2 Umowy (indemnizacyjnej) pomiędzy Polską i Holandią z dnia 20 grudnia 1963 r. (Trb. 1964, nr 30) i postanowiła uznać roszczenie L G na kwotę 300.000 NLG.

Komisja dostrzega fakt, iż wiosek L G o wypłatę odszkodowania przed Komisją Rozdziału Odszkodowań w zakresie nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Mokotowskiej 46 a został cofnięty, powyższe – zdaniem Komisji – nie zwalnia jednak organu od obowiązku oceny czy niniejsza nieruchomość została objęta postanowieniami układu czy też nie. Z przywołanego wyżej art. 4 ust. 1 ww. układu wynikało bowiem, iż samo uregulowanie przez Rząd Polski odszkodowania zwalniało Państwo Polskie od odpowiedzialności za całość roszczeń holenderskich określonych w poprzedzających przepisach układu. Powyższe oznacza, iż złożenie przez zainteresowanego wniosku o wypłatę odszkodowania czy jego cofnięcie miało irrelevantne znaczenie dla oceny czy Państwo Polskie zostało zwolnione z odpowiedzialności. Dla oceny, czy roszczenia wobec Państwa Polskiego wynikające z nacjonalizacji wygasły rozstrzygające znaczenia miało jedynie spełnienie przesłanek w Artykule 1 ww. układu. W ocenie Komisji Prezydent m.st. Warszawy dokonując oceny kwestii indemnizacji powinien wziąć pod uwagę, okoliczności przyznania odszkodowania przez Holenderską Komisję Rozdziału Odszkodowań w sprawie Polski za nieruchomość położoną przy ul. S w W z uwagi podobieństwo stanu faktycznego obu spraw.

6.3. Ponownie rozpatrując sprawę organ powinien także poddać pod rozwagę zasadność wystąpienia ze stosownym powództwem z art. 189 k.p.c. do sądu powszechnego.

Komisja dokonując analizy materiału zgromadzonego w aktach sprawy powzięła poważne wątpliwości, czy umowa sprzedaży z dnia 14 września 2009 r., mocą której Jan S , M T i Z N mieli nabyć od Y C , S G i V M roszczenia do przedmiotowej nieruchomości jest ważna.

Celem rozwiania tych wątpliwości, należałoby zbadać treść pełnomocnictwa Marii Trzczińskiej do zawarcia tej umowy w imieniu i na rzecz Y C , S G i V M . Pamiętać przy tym należy, iż zasadniczo pełnomocnictwo udzielone przez osobę fizyczną wygasa w chwili śmierci mocodawcy. Art. 101 § 2 k.c. stanowi, iż umocowanie wygasa ze śmiercią mocodawcy lub pełnomocnika, chyba że w

pełnomocnictwie inaczej zastrzeżono z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa. Podkreślić jednak trzeba, na co wyraźnie zwraca się uwagę w orzecznictwie sądów powszechnych, iż błędne jest przyjęcie, iż art. 101 § 2 k.c. przedłuża zdolność prawną mocodawcy i przyznaje mu ją także po śmierci, pozwalając pełnomocnikowi działać w sytuacjach określonych w tym przepisie w jego imieniu i za skutkiem dla niego. Znaczenie tego przepisu wyraża się jedynie w tym, że w określonych w nim sytuacjach pełnomocnik może działać w imieniu spadkobierców zmarłego mocodawcy (Post. SN - Izba Cywilna z dnia 21 stycznia 2015 r., sygn. akt IV CSK 252/14, OSNC - Zb. dodatkowy 2016 nr B, poz. 22, str. 13).

W tym samym postanowieniu Sąd Najwyższy wskazuje, iż nie można przyjmować, iż pełnomocnik działa w imieniu mocodawcy, tak jakby pozostawał on nadal przy życiu, stoją temu bowiem na przeszkodzie przepisy art. 8 i 922 § 1 KC. Z pierwszego z nich wynika, że zdolność prawna osoby fizycznej wygasa z chwilą jej śmierci, z drugiego natomiast, że prawa i obowiązki majątkowe zmarłego z chwilą jego śmierci przechodzą na spadkobierców. Istnienie stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa może zatem uzasadniać działanie pełnomocnika jedynie w imieniu spadkobierców zmarłego mocodawcy (Post. SN - Izba Cywilna z dnia 21 stycznia 2015 r., sygn. akt IV CSK 252/14, OSNC - Zb. dodatkowy 2016 nr B, poz. 22, str. 13).

Jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy M T zawierając umowę sprzedaży w dniu 14 września 2009 roku oświadczyła, że w imieniu własnym oraz w imieniu Y C S G V M sprzedaje M T i Z N i J S całe przysługujące jej mocodawcom udziały w prawach i roszczeniach do nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Mokotowskiej 46 a.

Materiał dowodowy daje także podstawy do przypuszczeń, iż w dniu zawarcia ww. umowy mocodawczyni V M już nie żyła. Jakkolwiek w aktach sprawy brak jest urzędowych dokumentów wskazujących na fakt i datę śmierci ww. osoby, jednak na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy można z dużym prawdopodobieństwem stwierdzić, iż V M zmarła w 2008 r.

Mając na względzie powyższe stwierdzić trzeba, iż przedmiotowa umowa sprzedaży w części dotyczącej udziału V M może okazać się nieważna. Podkreślić trzeba, iż stroną umowy nie mogła być osoba, która nie istnieje. Jest to bowiem sprzeczne z treścią art. 8 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c.

Ważność przedmiotowej czynności prawnej może budzić wątpliwości także z innych względów. Komisja dostrzega, iż przedmiotową czynność prawną można uznać za dokonaną z naruszeniem zakazu z art. 108 k.c. tj. przekraczającą zakres umocowania.

Stroną ww. umowy byli następcy prawni dawnego właściciela reprezentowani przez pełnomocnika w osobie M T oraz M T działająca we własnym imieniu. W tym miejscu wskazać trzeba, iż stosownie do treści art. 108 k.c. pełnomocnik nie może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonywa w imieniu mocodawcy, chyba że co innego wynika z treści pełnomocnictwa albo że ze względu na treść czynności prawnej wyłączona jest możliwość naruszenia interesów mocodawcy.

Jakkolwiek powyższe nie determinuje, iż czynność ta jest bezwzględnie nieważna, lecz pozostaje w stanie bezskuteczności zawieszony - tj. jej ważność uzależniona jest od potwierdzenia przez mocodawcę w trybie art. 103 k.c. (M. Pazdan, w: Pietrzykowski, Komentarz, 2015, art. 108, Nb 5, s. 435; J. Strzebinczyk, w: Machnikowski, Gniewek, Komentarz, 2016, art. 108, Nb 5, s. 260). Jednak z materiału zgromadzonego w aktach sprawy brak jest dowodów wskazujących na fakt potwierdzenia przedmiotowej czynności prawnej przez mocodawców, Komisją powzięła wątpliwości co do ważności umowy, w szczególności mając na względzie fakt śmierci strony umowy.

Ponownie rozpoznając sprawę organ powinien także zweryfikować, czy nie doszło do rażącego zachwiania ekwiwalentności świadczeń między stronami umowy, na podstawie której doszło do sprzedaży praw i roszczeń przedmiotowej nieruchomości, a stąd czy są podstawy do uznania ich za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i w konsekwencji za nieważne.

7. Strony postępowania

7.1. Zasadą jest, że ustalenie interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym następuje w toku postępowania, przy zachowaniu reguł prawa obrony przyznanej przepisami prawa procesowego. Wprawdzie postępowanie w przed Komisją jest odrębnym postępowaniem, to nie do przyjęcia jest, że obowiązują w nim 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 praworzeczowy 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).

Z uwagi na powyższe, za strony postępowania należało uznać beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej i zarazem użytkowników wieczystych tj. J S S, M T, Z, N obecnego właściciela nieruchomości, tj. Miasto Stołeczne Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy; obecnych właścicieli wyodrębnionych lokali i obecnych użytkowników wieczystych, tj. J E R, A M R, M L i wspólnicy spółkę jawną z siedzibą w W, A, F, C, J, I, C, Z, E, M S, C, J, C, H, M, D, M, M, R, M, K, M, J, N, K, A, W, L, W, A, K, M, N, K, A, Z, P, M, P, P, A, M, D, T, C, E, C, R, T, A, J, O, E, W, S, J, F, M, A, F, M, B, H, J, E - B

Stosownie do treści art. 16a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja może wszcząć postępowanie rozpoznawcze w razie wniesienia przez prokuratora sprzeciwu od ostatecznej decyzji reprivatyzacyjnej do organu właściwego do wznowienia postępowania albo uchylecia lub zmiany tej decyzji. W razie wszczęcia postępowania rozpoznawczego, w sprawie o której mowa w ust. 1, prokuratorowi służą prawa strony. Z kolei zgodnie z treścią art. 16b powołanej ustawy prokurator niezwłocznie zawiadamia Komisję o wniesieniu sprzeciwu, o którym mowa w art. 16a ust. 1.

W niniejszej sprawie pismem z dnia 27 lutego 2018 r. Komisja została poinformowana, iż Prokuratura Regionalna w Warszawie skierowała do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie sprzeciw od decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 9 stycznia 2012 r. nr 24/GK/DW/2012 dot. nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 46 a w Warszawie.

Mając zatem na względzie treść art. 16a ust. 2 w zw. z art. 16b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. za stroną niniejszego postępowania należało także uznać Prokuratora Regionalnego w Warszawie.

8.2. Zgodnie z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o wszczęciu postępowania rozpoznawczego Komisja zawiadamia m.st. Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana przez inny organ, stroną postępowania przed Komisją jest ten organ albo inny organ właściwy do rozpoznania sprawy. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest m.st. Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy.

8. Konkluzja

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4a, 4b i 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja uchyliła w całości decyzje Prezydenta m.st. Warszawy z 28 stycznia 2015 r. nr 29/GK/DW/2015 i przekazała sprawę Prezydentowi m.st. Warszawy do ponownego rozpatrzenia.

Przewodniczący Komisji

Patryk Jaki



Pouczenie:

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw

reprywatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 p.p.s.a., art. 53 § 1 p.p.s.a oraz art. 54 § 1 p.p.s.a). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).

2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) złotych zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. Nr 221 poz. 2193, z późn. zm.).

3. W myśl zaś art. 243 § 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane – na jej wniosek – prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy powinien zawierać oświadczenie strony obejmujące dokładne dane o stanie majątkowym i dochodach, a jeżeli wniosek składa osoba fizyczna, ponadto dokładne dane o stanie rodzinnym oraz oświadczenie strony o niezatrudnieniu lub niepozostawaniu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.

4. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 49 § 1 k.p.a. Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjno-biurową Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.

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