



Komisja do spraw reprivatyzacji
nieruchomości warszawskich

Sygn. akt KR VI R 66/19

Warszawa, dnia 15 grudnia 2020 r.

DECYZJA nr KR VI R 66/19

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Sebastian Kaleta

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

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2020 r. na posiedzeniu niejawnym sprawy w przedmiocie: decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia _____, nr _____

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, Prokuratora Regionalnego we Wrocławiu, K _____ S _____ J _____ P _____

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz.U. z 2018 r. poz. 2267 oraz z 2020 r. poz. 1709; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.)

orzeka:

uchylić w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia _____ r. o numerze _____

przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia Prezydentowi m.st.

Warszawy.

UZASADNIENIE

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. postanowieniem z dnia 17 grudnia 2019 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. KR VI R 66/19 dotyczącej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 17 grudnia 2019 r. numer KR/VI/19/1120, ustalającej odszkodowanie za 25% gruntu części nieruchomości o powierzchni 1200 m² położonej w Warszawie przy ul: Siarczanej, Chemicznej i Józefowskiej nr hip. 100/1, obecnie stanowiącej część działek ewidencyjnych nr 100/1 z obrębu 100/1 będących własnością Miasta Stołecznego Warszawy.

Postanowieniem Komisji z dnia 17 grudnia 2019 r., sygn. akt KR VI R 66/19, na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zawiadomiono właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego. Zawiadomieniem z tej samej daty poinformowano Miasto Stołeczne Warszawa, Prokuratora Regionalnego w Warszawie, Kancelarię Skarbu Państwa i Józef Piłsudski o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 17 grudnia 2019 r. numer KR/VI/19/1120.

Postanowieniem z dnia 17 grudnia 2019 r. Komisja zwróciła się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie ww. decyzji Prezydenta m.st. Warszawy, Postanowienie zostało odebrane przez członków Rady Społecznej w dniu 12 lutego 2020 r. Społeczna Rada złożyła opinię w dniu 10 grudnia 2020 r.

Wyżej wskazane postanowienia z 17 grudnia 2019 r. oraz zawiadomienia zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 23 grudnia 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 17 lutego 2020 r. Komisja poinformowała, iż postępowanie rozpoznawcze w sprawie, z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu, uległo przedłużeniu do dnia 17 kwietnia 2020 r. Zawiadomienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości w tym samym dniu.

Zawiadomieniem z dnia 15 kwietnia 2020 r. Komisja poinformowała, iż postępowanie rozpoznawcze w sprawie, z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu, uległo przedłużeniu do dnia 17 czerwca 2020 r. Zawiadomienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości w tym samym dniu.

Zawiadomieniem z dnia 22 czerwca 2020 r., Przewodniczący Komisji wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia

r. nr / dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Siarczanej, Chemicznej i Józefowskiej do dnia 17 sierpnia 2020 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 22 czerwca 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 13 sierpnia 2020 r., Przewodniczący Komisji wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia

r. nr / dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Siarczanej, Chemicznej i Józefowskiej do dnia 17 października 2020 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 14 sierpnia 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 16 października 2020 r., Przewodniczący Komisji wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia

nr / dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Siarczanej, Chemicznej i Józefowskiej do dnia 17 grudnia 2020 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 października 2020 r.

W dniu 30 listopada 2020 r. Komisja poinformowała o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z : numer / dotyczącej nieruchomości warszawskiej położonej przy ul: Siarczanej, Chemicznej i Józefowskiej ozn. hip. „, „.

Ponadto organ poinformował, że w terminie 7 dni od dnia doręczenia niniejszego zawiadomienia, strona ma prawo wypowiedzieć się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Zawiadomienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 30 listopada 2020 r.

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

II.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości i pierwotni właściciele nieruchomości.

Przedwojenna nieruchomość hipoteczna nr „4 „ położona przy ul. Siarczanej, Chemicznej i Józefowskiej znajdowała się w granicach administracyjnych Miasta Stołecznego Warszawy, na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r.

Zgodnie z zaświadczeniem Sądu Okręgowego w Warszawie, Wydział Hipoteczny, z dnia r. o numerze tytuł własności nieruchomości o Nr w Warszawie na Pradze przy ulicy Siarczanej, Chemicznej i Józefowskiej uregulowany był wpisem na Spółkę Akcyjną „ z mocy aktu z dnia r. i wniosku tej księgi z dnia r.

Jak wynikało z opisu budynków przy ul. Siarczanej nr 6 hip. z dnia r. sporządzonego przez Resort Techniczno-Budowlany Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie na posesji znajdowały się łącznie 18 (osiemnaście) budynków i oficyn tj.: 6 (sześć) budynków frontowy drewnianych, 2 lewe oficyny drewniane, 4 oficyny poprzeczne drewniane, 2 oficyny lewe murowane, 2 oficyny prawe drewniane, 1 oficyna lewa murowana, 1 oficyna prawa drewniana.

Powierzchnia dawnej nieruchomości hip nr wynosiła m². Część nieruchomości hipotecznej za którą Prezydent na mocy decyzji z dnia r. nr ustalił odszkodowanie składa się obecnie z działek ewidencyjnych:

- nr o powierzchni m², ujętej w KW nr , której właścicielem jest .

- nr część o powierzchni z powierzchni ogólnej m², ujętej w KW nr , której właścicielem jest ;

Działki znajdują się w obrębie .

2. Plan zagospodarowania.

W dacie wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r nieruchomość oznaczona dawnym numerem hipotecznym objęta była planem zabudowania m.st. Warszawy zatwierdzonym przez Ministerstwo Robót Publicznych w dniu 11 sierpnia 1931 r. Według wymienionego planu nieruchomość przy ul. Siarczanej, Chemicznej i Józefowskiej położona była w strefie III a, w której obowiązywała zabudowa zwarta o 3 kondygnacjach oraz 50% powierzchni zabudowania.

3. Wniosek dekretowy.

Na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279), objęcie gruntu w posiadanie przez gminę nastąpiło dnia _____ r. tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym nr 27 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy. Termin do skutecznego złożenia wniosku dekretowego upłynął w dniu _____ r.

Wnioskiem opatrzonym datą _____ r. Spółka Akcyjna „_____” wniosła o nadanie prawa czasowej własności, względnie jej części, jaka według planu zabudowy na cele przemysłowe spółki może być przeznaczona. We wniosku również wskazano, iż na dzień _____ r. na nieruchomości przy ulicy Siarczanej 6 i 6a, oraz Chemicznej i Józefowskiej znajdowały się zabudowania fabryczne fabryki chemicznej oraz budynki mieszkalne pracownicze.

Podaniem opatrzonym datą _____ r. (wpłynęło do Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy dnia _____ r.) Spółka Akcyjna „_____” wniosła o przywrócenie terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa czasowej własności do nieruchomości.

W dniu _____ r. Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie odmówiło przywrócenia terminu na złożenie wniosku o prawo własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskich położonej przy ulicy Siarczanej 6. W uzasadnieniu wskazano, iż przedmiotowa nieruchomość została objęta w posiadanie Gminy w dniu _____ r., a tym samym termin do złożenia wniosku upłynął w dniu _____ r.

Orzeczeniem administracyjnym z dnia _____ Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie nie przyznało dotychczasowemu właścicielowi - Spółce Akcyjnej „_____” - prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Siarczanej 6 oznaczonej numerem hipoteczny _____ Praga i jednocześnie stwierdziło, że wszystkie budynki znajdujące się na gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że orzeczeniem z dnia _____ r. Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie nie uwzględniło wniosku z dnia _____ r. w przedmiocie przywrócenia terminu na złożenie wniosku o prawo własności czasowej do gruntu w/w nieruchomości. Prezydium wskazało, iż wobec zaistniałego faktu prawo własności czasowej nie może być przyznane.

Na mocy protokołu z dnia _____ r. delegowana przez Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie Komisja objęła w posiadanie budynki znajdujące się na posesji przy ul. Siarczanej 6 na rzecz Skarbu Państwa.

W piśmie z dnia r. Warszawskie Zakłady Chemiczne zwróciły się do Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie w związku z przejęciem przez Wydział Gospodarki Mieszkaniowej i Terytorialnej o oddanie im w zarząd i użytkowanie budynków przemysłowych przy ul. Siarczanej 6 oraz o wyrażenie zgody na przekazanie Zakładom budynków przemysłowych położonych na nieruchomości Siarczana 6 wraz z częścią posesji zajętej i użytkowanej na cele przemysłowe.

4. Spółka Akcyjna

..... w W

Przedwojennym właścicielem przedmiotowej nieruchomości była Spółka Akcyjna w W. Spółka została założona w r. Zgodnie ze statutem z przedmiotem działalności Spółki było prowadzenie fabryk chemicznych i huty szklanej, oraz dokonywanie wszelkich operacji mających związek z powyższą pod względem handlowym lub przemysłowym.

W sprawozdaniu z dnia r. złożonym z lustracji Zakładu: Spółki Akcyjnej ul. Siarczana 6, wskazano, że Fabryka mieści się przy ul. Siarczanej w Warszawie na terenie o powierzchni m² z tego 75 do 80% terenu zajęło Państwowe Przedsiębiorstwo Budowlane.

Pismem z dnia r. Centralny Urząd Drobnej Wytwórczości wniósł do Ministerstwa Przemysłu Lekkiego o ustanowienie przymusowego zarządu państwowego nad przedsiębiorstwem Spółka Akcyjna I i powierzenie zarządu Dyrekcji Przemysłu Miejscowego Przemysłu Miejscowego w Warszawie

Zgodnie z Zarządzeniem Prezesa Centralnego Urzędu Drobnej Wytwórczości z dnia r. został ustanowiony przymusowy zarząd państwowy nad przedsiębiorstwem Spółka Akcyjna, Przymusowy zarząd państwowy został powierzony Dyrekcji Przemysłu Miejscowego w Warszawie.

Orzeczeniem Przewodniczącego Komitetu Drobnej Wytwórczości z dnia r. stwierdzono, iż Przedsiębiorstwo Spółka Akcyjna ul. Siarczana 6, będące do dnia od przymusowym zarządem państwowym na podstawie zarządzenia Prezesa Centralnego Urzędu Drobnej Wytwórczości z dnia r. wykonywanym przez

Stołeczne Zakłady Chemiczne Przemysłu Terenowego, przeszło z dniem 8 marca 1958 . z mocy prawa na własność Państwa.

5. Władanie nieruchomością.

W piśmie z lipca 1947 r. skierowanym do Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, Wydziału Administracji Nieruchomości, Komisarz dla Spraw Przemysłu Budowlanego wskazał, że z mocy umowy zawartej w dniu r. między zarządzanym przez Komisarza Okręgowym Zjednoczeniem Wytwórni Materiałów Budowlanych w Warszawie i Okręgowym Urzędem Likwidacyjnym w Warszawie, podległa temu Zjednoczeniu, Państwowa Wytwórnia Stolarki Budowlanej jest w posiadaniu i użytkowaniu terenów położonych przy ul. Siarczanej 6.

W dniu 9 grudnia 1948 r. Dyrektor Naczelny Państwowego Przedsiębiorstwa Budowlanego zawiadomił Wydział Inspekcji Budowlanej, że w dniu 23 listopada 1948 r. Państwowe Przedsiębiorstwo Budowlane przejęło teren, budynki i urządzenia przy ul. Siarczanej 6 w celu urządzenia Zakładów Mechanicznej Obróbki Drewna.

W piśmie z dnia 24 lutego 1949 r. Państwowe Przedsiębiorstwa Budowlane skierowało do Oddziału 6 Państwowego Przedsiębiorstwa Budowlanego Zjednoczenie Warszawskie pismo, w którym zlecono uprzętnienie placu koło szopy na terenie z elementów betonowych w celu przygotowania miejsca pod surowiec drzewny; wykonanie z tych elementów parkanu od strony wytwórni chemicznej; wykonanie podłoża i ułożenie toru kolejki wąskotorowej od bocznic Państwowego Przedsiębiorstwa Budowlanego do miejsca zainstalowania traka polowego.

Pismem z dnia 24 lutego 1949 r. Państwowe Przedsiębiorstwa Budowlane poinformowało Wydział Inspekcji Budowlanej, że przystępuje do urządzenia na terenie Siarczana 6 Zakładów Mechanicznej Obróbki Drewna.

W sierpniu 1949 r. Zarząd Miejski m.st. Warszawy, Wydział Inspekcji Budowlanej, wydał pozwolenie na rzecz Państwowego Przedsiębiorstwa Budowlanego Zjednoczenie Warszawskie na wykonanie robót budowlanych. Przedmiotem robót miało być wykonanie ogrodzenia stałego na nieruchomości 6 przy ul. Siarczanej w Warszawie.

Z pisma opatrzonego datą 19 grudnia 1950 r., które Prezydium Narodowe w Warszawie skierowało do Zjednoczenia Warszawskiego Państwowego Przedsiębiorstwa Budowlanego, wynika że przystąpiono do wykonania robót przy osadzeniu bramy i ogrodzenia nieruchomości przy ul. Siarczanej 6.

6. Działalność Spółki Akcyjnej i

o przerejestrowaniu do KRS.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Warszawie, z dnia r. w sprawie o sygn. akt z wniosku T. G. ustanowiono dla S. A. kuratora w osobie adwokata R. N.

W dniu w obecności notariusza M. J. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie S. A. w W. Na mocy podjętej na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu uchwały do Zarządu powołano członków w osobie: J. P. i T. G.

W dniu r. T. G. i J. P. wnieśli do Sądu Rejonowego wniosek o rejestrację Spółki Akcyjnej w rejestrze przedsiębiorców. Do wniosku dołączyli pismo w którym wskazali, że nie wnoszą o pierwsze wpisanie do KRS lecz przepisanie z poprzedniego rejestru Handlowego części B do KRS.

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia r. zwrócił wniosek z uwagi na braki formalne.

Wnioskiem w dnia r. członkowie zarządu: T. G. i J. P. ponownie wnieśli o rejestrację spółki akcyjnej.

W dniu Sąd Rejonowy w W. sprawie o sygn. akt przerejestrował Spółkę Akcyjną do Rejestru Przedsiębiorców KRS pod numerem

W dniu r. Rep. A odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki pod firmą S.A. i z siedzibą w W. Uchwałą nr Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na sprzedaż wszelkich praw i roszczeń do nieruchomości nr w Warszawie na Pradze, położonej przy ul. Siarczanej, Chemicznej i Józefowskiej, co obejmuje także zbycie praw do odszkodowania za utratę własności tej nieruchomości i innych podobnych roszczeń.

Umową sprzedaży z dnia Repertorium porządzoną przed notariuszem A. K. S. A. i prezentowana przez T. G. i J. P. sprzedała K. S. prawo do odszkodowania za utratę własności nieruchomości obecnie

oznaczonej jako działka ewidencyjna nr:

(w części w jakiej nie zostanie uwzględniony wniosek o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego), względnie prawo do odszkodowania z jakiegokolwiek innego tytułu - w odniesieniu do tej nieruchomości w szczególności opartych na przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Umową sprzedaży z dnia 21 sierpnia 1997 r. Repertorium A... sporządzoną przed notariuszem A... K... K... S... sprzedała J... P... udział w wysokości 1/2 części w prawach do odszkodowania za utratę własności tej nieruchomości (w części w jakiej nie zostanie uwzględniony wniosek o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego), względnie taki udział w prawie do odszkodowania z jakiegokolwiek innego tytułu - w odniesieniu do tej nieruchomości, w szczególności opartych na przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a J... P... oświadczył, że wskazany udział w prawie do uzyskania odszkodowania za podaną cenę kupuje i w tym zakresie będzie uważany za następcę prawnego dawnego właściciela.

7. Postępowanie zainicjowane wnioskiem o wypłatę odszkodowania.

Wnioskiem z dnia ... (wpłynął do Urzędu Miasta dnia ...) K... S... i K... F... reprezentowani przez adwokata w osobie R... N... wniesli o przyznanie odszkodowania za pozbawienie faktycznej możliwości władania działką położoną przy ulicy Siarczanej, Chemicznej i Józefowskiej oznaczonej numerem „Nr ... Warszawa na Pradze”. Uzasadniając wniosek podnieśli, że przedmiot gruntu w dniu wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy stanowił częściowo zabudowaną działkę i znajdował się w granicach administracyjnych m.st. Warszawy. Ponadto wskazali, iż jako „następcom prawnym przysługuje im odszkodowanie z tytułu pozbawienia faktycznego władania” za przedmiotową nieruchomość. W ich ocenie ww. nieruchomość mogła być przed dniem wejścia w życie dekretu przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne, a poprzedni właściciel i jego następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania nią po dniu

W dniu ... K... S... i J... z P... reprezentowani przez adwokata R... N... złożyli zażalenie na niezłatwienie sprawy przez Prezydenta m.st. Warszawy w terminie dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. Siarczanej, Chemicznej i Józefowskiej. Na skutek powyższego Wojewoda Mazowiecki postanowieniem nr ... dnia ... uznał wniesione w sprawie zażalenie za uzasadnione

i wyznaczył Prezydentowi m.st. Warszawy termin na podjęcie stosownego rozstrzygnięcia wynoszący 3 miesiące.

Pismem z dnia r. I S i J P wnieśli skargę na bezczynność Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie odszkodowania na podstawie art. 215 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1990; dalej: u.g.n.) za nieruchomość położoną przy ul. Siarczanej, Chemicznej i Józefowskiej. W odpowiedzi na skargę Prezydent m.st. Warszawy wniósł o jej oddalenie.

Na skutek powyższego wyrokiem z dnia r. sygn. akt Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie zobowiązał Prezydenta m.st. Warszawy do wydania rozstrzygnięcia w przedmiocie wniosku o przyznanie odszkodowania za nieruchomość położoną przy ul. Siarczanej, Chemicznej i Józefowskiej wyznaczając termin 2 miesięczny, jednocześnie stwierdzając, że bezczynność nie miała miejsca.

Pismem z dnia r. K Sr i J P reprezentowani przez adwokata R N wezwali Prezydenta m.st. Warszawy do wykonania ww. wyroku. W odpowiedzi na powyższe m.st. Warszawa wskazało, że zakończenie postępowania wskazano na dzień 30 kwietnia 2015 r.

Pismem z dnia r. J F i K S reprezentowani przez adwokata R N a złożyli skargę na niewykonanie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia r. w sprawie odszkodowania za nieruchomość położoną przy ul. Siarczanej, Chemicznej i Józefowskiej.

Wyrokiem z dnia r. sygn. akt Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę K Sr i J F w przedmiocie niewykonania przez Prezydenta m.st. Warszawy wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia r. o sygn. akt

Pismem z dnia r. K S J P wyrazili zgodę na wypłatę odszkodowania za część nieruchomości to jest za udział wynoszący 25% wartości części nieruchomości.

8. Operat szacunkowy.

Rzecznawca majątkowy - J M N a sporządziła w dniu operat szacunkowy w którym dokonała oszacowania wartości nieruchomości położonej w dzielnicy Targówek przy ul. Siarczanej, Chemicznej i Józefowskiej obejmującej działki ew. z obrębu Rzecznawca określiła, że wartość rynkowa prawa własności gruntu nieruchomości hipotecznej według stanu

w 1945 r. i poziomu cen z daty wyceny to jest 17 kwietnia 2015 r. szacuje się na kwotę zł, przy czym wartość jednostkowa to zł/m².

9. Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr

Decyzją z nr Prezydent n.st. Warszawy działając na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju m.st. Warszawy art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego oraz art. 4 pkt 9b¹, art. 11 ust. 1, art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 132 ust. 1a i 5 oraz art. 215 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami po rozpatrzeniu wniosku z dnia r. w sprawie odszkodowania za nieruchomość orzekł:

- w pkt 1 ustalić odszkodowanie za 25% gruntu części nieruchomości o powierzchni m² położonej w Warszawie przy ul. Siarczanej, Chemicznej i Józefowskiej ozn. Hip. , " przejętej dekretem z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy obecnie stanowiącej część działek ewidencyjnych z obrębów stanowiących własność Miasta Stołecznego Warszawy w wysokości zł,
- w pkt 2 powyższe odszkodowanie przyznał na rzecz K S w wysokości zł w ½ części oraz na rzecz J P w wysokości zł w ½ części,
- w pkt 3 orzekł, że odszkodowanie zostanie w całości wypłacone przez Prezydenta m.st. Warszawy działającego jako organ wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej
- w pkt 4 orzekł, że wypłata odszkodowania nastąpi jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, w formie przelewu na podane przez strony konta bankowe,
- w pkt 5 orzekł, że do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.

W uzasadnieniu powyższej decyzji Prezydent m.st. Warszawy powołał treść art. 215 ust. 2 u.g.n. Wyjaśnił, że w kwestii pierwszej przesłanki z art. 215 ust. 2 u.g.n., a dotyczącej przeznaczenia działki pod budownictwo jednorodzinne, powołany przepis należy rozpatrywać według kryteriów obowiązujących przed wejściem w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. Pojęcie „dom jednorodzinny" należy rozumieć w znaczeniu, jakie mu wówczas nadawano - był to budynek zaspokajający potrzeby mieszkaniowe jednej rodziny, bez ograniczeń powierzchni czy liczby pomieszczeń, które to ograniczenia wprowadzono w późniejszym okresie. Brak wymienienia w ogólnym planie zabudowania m.st. Warszawy z dnia 11 sierpnia 1931 r. budownictwa jednorodzinnego nie wyklucza samo przez się możliwości zabudowy

danego obszaru budownictwem jednorodzinny, a tym samym i przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości pod takie budownictwo. Zgodnie z ogólnym planem zabudowania m.st. Warszawy, zatwierdzonym przez Ministerstwo Robót Publicznych w dniu 11 sierpnia 1931 r., a obowiązującym w dacie wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r., nieruchomość położona przy ulicy Siarczanej, Chemicznej i Józefowskiej ozn. Hip. , „ ” znajdowała się w strefie IIIa, w której obowiązywała zabudowa zwarta o 3 kondygnacjach oraz 50% powierzchni zabudowania. Biorąc powyższe pod uwagę, organ stwierdził, że powyższa nieruchomość hipoteczna mogła być przed dniem wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne, a zatem spełnia pierwszą przesłankę umożliwiającą przyznanie odszkodowania.

W kwestii drugiej przesłanki Prezydent ustalił, „że jak wynika z opinii geodezyjnej wykonanej przez geodetę uprawnionego z dnia 25.07.2014 r. w roku 1957 teren części ww. nieruchomości wchodzącej obecnie w skład działek ewidencyjnych nr z obrębu został skomunalizowany. Następnie wydano na powyższy teren decyzję o lokalizacji inwestycji fabryki mebli nr Zaświadczeniem lokalizacji szczegółowej Nr z dnia 03.03.1959 r. wydanym dla W F i M zatwierdzono lokalizację szczegółową fabryki mebli na terenie położonym w Warszawie na Targówku Przemysłowym przy ul. Siarczanej 6 w granicach gruntów skomunalizowanych.

W 1963 r. rozpoczęto remont kapitalny hal produkcyjnych wraz z budową nowych budynków produkcyjnych.

Decyzją o lokalizacji szczegółowej Nr z dnia 24.08.1963 r. wydaną dla W F i M ustalono lokalizację szczegółową dla inwestycji budowy zakładu produkcyjnego na terenie położonym w Warszawie przy ul. Siarczanej 6 o pow. a (w skład którego wchodzi m.in. ww. część nieruchomości).

Następnie zgodnie z powyższym opracowaniem geodezyjnym w 1973 roku wydana została decyzja o lokalizacji inwestycji wraz z projektem osi ulicy Zabranieckiej (przedwojenna ulica Siarczana).

W 1975 r. wydana została dla W F i M decyzja o lokalizacji inwestycji Nr z dnia 26.08.1975 r. pod budowę magazynów dla W F i M (pow. ok. 400 m²). W późniejszych latach następowały częściowe rozbiórki istniejących zabudowań wraz z remontowaniem bądź budową nowych zabudowań”.

W ocenie Prezydenta z powyższego wynika, iż utrata faktycznego władania nieruchomością nastąpiła po dniu ..., a zatem spełnione zostały obie przesłanki kwalifikujące ww. nieruchomość do wypłacenia odszkodowania.

Postanowienie nr ... / z dnia ... r. sprostowano oczywistą omyłkę w uzasadnieniu decyzji prezydenta nr ... z dnia ... r. ustalającej odszkodowanie za 25% gruntu części nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Siarczanej, Chemicznej i Józefowskiej.

10. Sprzeciw prokuratora Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu

Pismem opatrzonym datą ... Prokurator Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu złożył sprzeciw od ostatecznej decyzji nr ... z ... r. Zaskarżonej decyzji zarzucił rażące naruszenie prawa w rozumieniu art 156 § 1 pkt 2 k.p.a. to jest art. 215 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz art. 7, 77 § 1, 80 § 1 oraz 107 § 3 k.p.a.

11. Zgromadzony materiał dowodowy

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów, tj.: akt Miasta Stołecznego Warszawy – Siarczana, Chemiczna, Józefowska (3 tomy i 3 segregatory), akt Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu sprawy pozakarnej o sygn. RP V Pa ... (6 tomów), RP V Pa ..., dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy Komisji o sygn.: R 66/19 (1 tom) i S 25/19 (1 tom) uwierzytelnionej kopii dawnej księgi hipotecznej o nr hip ..., dokumentacji przekazanej przez Sąd Rejonowy ... w Warszawie oraz dokumentacji i informacji przekazanych przez Archiwum Państwowe w Warszawie, Archiwum Akt Nowych, Biuro Organizacji Urzędu m.st. Warszawy - Wydział Archiwum.

III.

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

1. Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy o ustaleniu i wypłacie odszkodowania na rzecz F S J Pi została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy.

Postępowanie administracyjne oparte jest na zasadzie prawdy materialnej, co oznacza, że jego celem jest ustalenie tej prawdy w oparciu o fakty i okoliczności udowodnione. Dotarcie do prawdy materialnej następuje dzięki zgromadzeniu odpowiedniego materiału dowodowego, a następnie jego ocenie. Organ administracji powinien podjąć wszelkie kroki niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy (art. 7 k.p.a.). Jest przy tym obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzeć cały materiał dowodowy i na podstawie całokształtu materiału dowodowego ocenić, czy dana okoliczność została udowodniona (art. 77 § 1 i art. 80 k.p.a.). Właściwa realizacja zasady prawdy obiektywnej zawsze zależy od przestrzegania gwarancji zawartych w przepisach procedury administracyjnej, regulujących postępowanie dowodowe. Prawidłowe ustalenie stanu faktycznego sprawy jest niezbędnym elementem zastosowania właściwej normy prawa materialnego.

W ocenie Komisji Prezydent m.st. Warszawy nie przedstawił w sposób zgodny z zasadami postępowania administracyjnego motywów swojego rozstrzygnięcia, a ustalenia faktyczne Prezydenta m.st. Warszawy nie spełniają wymogów art. 7, art. 77 § 1, art. 80 k.p.a., a także art. 107 § 3 k.p.a.

1.1. Przedmiot kontroli.

Przedmiotem kontroli Komisji jest decyzja Prezydenta m.st. Warszawy na mocy której ustalił odszkodowanie za 25% gruntu części nieruchomości o powierzchni .n² położonej w Warszawie przy ul. Siarczanej, Chemicznej i Józefowskiej ozn. Hip. " " przejętej dekretem z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy obecnie stanowiącej część działek ewidencyjnych nr . obrębu . stanowiących własność Miasta Stołecznego Warszawy w wysokości . ia rzecz K S J P . każdemu po ½ części. Materialnoprawną postawę ww. decyzji stanowi art. 215 u.g.n. Przepis ten stanowi, że przepisy u.g.n. dotyczące odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości stosuje się odpowiednio do domu jednorodzinnego, jeżeli przeszedł on na własność państwa po dniu 5 kwietnia 1958 r. oraz do działki, która przed dniem wejścia w życie dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy mogła być przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne, jeżeli poprzedni właściciel bądź jego

następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania nią po dniu 5 kwietnia 1958 r.

Cytowany przepis ma charakter szczególny w stosunku do ogólnych zasad przyznawania odszkodowania przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Oznacza to m.in., że jest on wyłączną podstawą ustalenia przesłanek do przyznania odszkodowania bez potrzeby sięgania do innych przepisów tej ustawy. Szczególny charakter tego przepisu nakazuje ścisłą jego wykładnię (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 29 listopada 2010 r. sygn. akt I SA/Wa 71/10). Gramatyczna wykładnia art. 215 ust. 2 u.g.n. prowadzi do wniosku, że odszkodowanie przysługuje wówczas, gdy działka była objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, przed datą wejścia w życie dekretu mogła być przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne oraz jeżeli poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania nią po dniu 5 kwietnia 1958 r. (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 15 grudnia 2015 r. sygn. akt I SA/Wa 721/15). Wskazane warunki muszą być spełnione kumulatywnie.

1.2. Przesłanka planistyczna.

W rozpoznawanej sprawie nie budzi wątpliwości, że przedmiotowa nieruchomość podlegała przepisom dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, a także, że mogła być w sensie planistycznym przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne.

Jak wskazuje się w orzecznictwie, z uwagi na to, że ustawodawca użył w przepisie art. 215 ust. 2 u.g.n. zwrotu "mogła być przeznaczona" możliwość przeznaczenia działki pod budownictwo jednorodzinne należy oceniać na podstawie planu zabudowania istniejącego w dniu wejścia w życie dekretu (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 maja 1994 r. sygn. akt IV SA 726/93 - niepubl. i z dnia 8 stycznia 1996 r. sygn. akt. IV SA 959/93 - niepubl.).

W toku postępowania ustalono, że w dacie wejścia w życie dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy nieruchomość położona przy ul. Siarczanej, Chemicznej i Józefowskiej ozn. nr hip. objęta była planem zabudowania m.st. Warszawy zatwierdzonym przez Ministerstwo Robót Publicznych w dniu 11 sierpnia 1931 r. i znajdowała się w strefie III a, w której obowiązywała zabudowa zwarta o 3 kondygnacjach oraz 50% powierzchni zabudowania.

Powyższy plan zawierał wielkości maksymalne, a nie minimalne określone w danej strefie, jak również wysokość i gęstość zabudowań, których nie można było przekroczyć. Dla terenu przedmiotowej nieruchomości ww. plan przewidywał zabudowę zwartą o 3 kondygnacjach oraz 50% powierzchni zabudowania. Oznacza to, że nieruchomość nie mogła być zabudowana budynkiem wyższym niż wskazany dla danej strefy. Jak słusznie wskazano w kontrolowanych decyzjach, art. 215 ust. 2 u.g.n. należy rozpatrywać według kryteriów obowiązujących przed wejściem w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r., co oznacza, że pojęcie "dom jednorodzinny" należy rozumieć w znaczeniu jakie mu wówczas nadawano, tj. budynku zaspokajającego potrzeby mieszkaniowe jednej rodziny, bez ograniczeń powierzchni, czy liczby pomieszczeń, które to kryteria wprowadzono w okresie późniejszym (tak też m.in. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 9 lutego 2007 r., sygn. akt I OSK 479/2006, Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 stycznia 2016 r. sygn. akt I SA/Wa 1715/15).

W orzecznictwie podkreśla się także, że brak wymienienia w ogólnym planie zabudowania z dnia 11 sierpnia 1931 r. budownictwa jednorodzinnego nie wyklucza samo przez się możliwości zabudowy danego obszaru budownictwem jednorodzinny, a tym samym i przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości pod takie budownictwo (tak Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 9 grudnia 2008 r., I SA /Wa 1298/08). Ponadto przy braku zakazu zabudowy jednorodzinnej, wykładni planu należało dokonywać z uwzględnieniem ówczesnych uwarunkowań, tj. ustalenia, czy w tym czasie na terenie obowiązywania planu faktycznie dopuszczano zabudowę jednorodziną.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzić należy, że organ prawidłowo uznał, iż nieruchomość hipoteczna położona przy ul. Siarczanej, Chemicznej, Józefowskiej mogła być przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne. W tym zakresie pierwszą z przesłanek prawidłowo uznano za spełnioną.

1.3. Pozbawienie poprzedniego właściciela bądź jego następców prawnych faktycznej możliwości władania działką po dniu 5 kwietnia 1958 r.

Jeśli chodzi o drugą z przesłanek z art. 215 ust. 2 u.g.n., tj. pozbawienie poprzedniego właściciela bądź jego następców prawnych faktycznej możliwości władania działką po dniu 5 kwietnia 1958 r., wskazać należy na prezentowany w orzecznictwie sądowym pogląd, zgodnie z którym przez faktyczne władanie rozumie się nie tylko efektywne korzystanie z nieruchomości, ale także możliwość takiego korzystania, choćby władający nieruchomością nie czynił z niej użytku (tak: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie

z dnia 8 czerwca 2006 r. sygn. I SA/Wa 2138/05, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 marca 1998 r. sygn. IV SA 311/96). W orzecznictwie podkreśla się także, że negatywna przesłanka w postaci pozbawienia faktycznej możliwości władania działką po dniu 5 kwietnia 1958 r. może być dostatecznie zobiektywowana w zasadzie wyłącznie poprzez ustalenie o objęciu faktycznego, rzeczywistego władztwa przez Państwo. Chodzi tu o faktyczne przejęcie władztwa, a nie o objęcie w posiadanie w rozumieniu dekretu z dnia 26 października 1945 r. (tak Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 1 kwietnia 1999 r. sygn. akt IV SA 614/97, niepubl.).

Przepis art. 215 ust. 2 u.g.n. operuje konkretną datą 5 kwietnia 1958 r., wobec czego Komisja kontrolując postępowanie zakończone decyzją o ustaleniu i przyznaniu odszkodowania zobligowana była zbadać, czy organ prawidłowo uznał, że poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni zostali pozbawieni możliwości faktycznego władania nieruchomością po tym dniu.

Jeżeli organ przyjmuje, że działka była zabudowana, to należało w sposób niebudzący wątpliwości ustalić, czy był to dom jednorodzinny. W wypadku zaś przyjęcia, że działka nie była zabudowana ustalenia wymaga, kiedy byli właściciele lub ich następcy prawni zostali faktycznie pozbawieni możliwości władania nieruchomością. W tej ostatniej sytuacji nie jest bowiem istotne, kiedy nieruchomość prawnie przeszła na mocy powołanego dekretu z dnia 26 października 1945 r. na własność Gminy lub Skarbu Państwa, lecz faktyczne pozbawienie władania tą nieruchomością (tak Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 16 marca 2006 r. sygn. akt I SA/Wa 723/04, Legalis).

W ocenie Komisji Prezydent m.st. Warszawy nie zbadał w sposób prawidłowy, czy w sprawie została spełniona druga z przesłanek wskazanych w art. 215 ust. 2 u.g.n., tj. pozbawienie poprzedniego właściciela bądź jego następców prawnych faktycznej możliwości władania działką po dniu 5 kwietnia 1958 r.

W uzasadnieniu kontrolowanej decyzji Prezydent m.st. Warszawy analizując przesłankę utraty władztwa po 5 kwietnia 1958 r. wskazał, że w 1957 r. doszło do komunalizacji gruntu obejmującego działki i z obrębu, a następnie na powyższy teren wydano decyzję o lokalizacji inwestycji fabryki mebli, zaznaczył że w 1963 r. rozpoczęto remont kapitalny hal produkcyjnych oraz wymienił decyzje lokalizacyjne do wydania których doszło już po dacie 5 kwietnia 1958 r.

W oparciu o powyższe Prezydent m.st. Warszawy przyjął, że utrata faktycznego władania nieruchomością nastąpiła po dniu 5 kwietnia 1958 r., co oznacza spełnienie drugiej przesłanki z art. 215 ust. 2 u.g.n.

Zdaniem Komisji przywołanie powyższych okoliczności, nie pozwala na stwierdzenie, że w sprawie zaktualizowała się omawiana przesłanka. Jak wskazano na wstępie niniejszych rozważań, negatywna przesłanka w postaci pozbawienia faktycznej możliwości władania działką po dniu 5 kwietnia 1958 r. może być wykazana wyłącznie poprzez ustalenie o objęciu faktycznego, rzeczywistego władztwa przez Państwo.

W ocenie Komisji na podstawie zgromadzonej przez Prezydenta m.st. Warszawy dokumentacji nie można uznać, że Państwo przejęło faktyczne władanie nad nieruchomością po 5 kwietnia 1958 r., jak również brak jest możliwości ustalenia czy dawnemu właścicielowi hipotecznemu przysługiwała możliwość faktycznego władania nieruchomością przed 5 kwietnia 1958 r.

Prezydent m.st. Warszawy całkowicie zaniechał ustaleń w zakresie sytuacji prawnej i faktycznej podmiotu będącego dawnym właścicielem hipotecznym, w odniesieniu do którego winien był badać kwestię utraty możliwości faktycznego władania nieruchomością po 5 kwietnia 1958 r. Poza sferą rozważań Prezydenta m.st. Warszawy pozostało między innymi zagadnienie przejęcia przedsiębiorstwa spółki z dniem 8 marca 1958 r. na rzecz Państwa.

Organ rozpoznający wniosek o wypłatę odszkodowania nie poddał także analizie żadnych innych okoliczności dotyczących możliwości władania przedmiotowym gruntem, jak chociażby tych, które są powoływane w korespondencji nadawanej przez Państwowe Przedsiębiorstwo Budowlane. Tymczasem w jednym z pism Państwowe Przedsiębiorstwo Budowlane wskazywało, że przejęło teren, budynki i urządzenia przy ul. Siarczanej 6 w celu urządzenia Zakładów Mechanicznej Obróbki Drewna.

Organ w uzasadnieniu decyzji reprivatyzacyjnej nie powołał również żadnych okoliczności faktycznych sprawy wskazujących na możliwość faktycznego władania częścią nieruchomości przy ul. Siarczanej, Chemicznej i Józefowskiej wchodzącej w skład obecnych działek i z obrębu o powierzchni \dots m² przez właściciela hipotecznego do dnia 5 kwietnia 1958 r. Stanowisko Prezydenta m.st. Warszawy w tym zakresie jest zatem arbitralne i zostało podjęte bez należytego wyjaśnienia kluczowej dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktycznej.

W konsekwencji powyższego, w ocenie Komisji, decyzja reprivatyzacyjna została wydana z naruszeniem art. 215 ust. 2 u.g.n., gdyż pomimo niezbadania przesłanki pozbawienia poprzedniego właściciela bądź jego następców prawnych faktycznej możliwości władania działkami po dniu 5 kwietnia 1958 r., Prezydent m.st. Warszawy ustalił odszkodowanie.

Ustalenie odszkodowania na podstawie art. 215 ust. 2 u.g.n. nie może nastąpić bez kumulatywnego spełnienia wszystkich przesłanek określonych w tym przepisie w odniesieniu

do przejętej działki gruntu, którymi to przesłankami są: przeznaczenie działki gruntu przed dniem wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. pod budownictwo jednorodzinne oraz pozbawienie poprzedniego jej właściciela bądź jego następców prawnych władania tą działką po dniu 5 kwietnia 1958 r. (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 27 września 2016 r., sygn. akt I SA/WA 1076/16, wyrok NSA z dnia 21 listopada 2018 r., sygn. akt I OSK 74/17).

Reasumując należy stwierdzić, że Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzję bez jednoznacznego ustalenia, kiedy nastąpiło faktyczne przejęcie poszczególnych działek objętych decyzją, a zatem także pozbawienie poprzednich właścicieli możliwości faktycznego władania nieruchomością. Orzeczenie to wydane zostało bez wyjaśnienia wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, co w konsekwencji doprowadziło do naruszenia art. 7, art. 77 § 1, art. 80 i art. 107§3 k.p.a. i mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Naruszenie ww. przepisów prawa procesowego należy rozpatrywać w powiązaniu z uchybieniem art. 215 ust. 2 u.g.n. i niewykazaniem łącznego spełnienia obu przesłanek przyznania odszkodowania, wynikających bezspornie z tego przepisu. Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję reprivatyzacyjną, był obowiązany ustalić dokładnie stan faktyczny sprawy i zawrzeć szczegółowe wnioski z tych ustaleń w uzasadnieniu decyzji. W utrwalonym orzecznictwie sądowym przyjmuje się zgodnie, że organ prowadzący postępowanie ma tak ustalić stan faktyczny sprawy, aby był 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. (por. np. wyrok NSA z dnia 26 maja 1981 r., wydany w sprawie o sygn. akt SA 810/81).

Elementem koniecznym prawidłowo wydanej decyzji administracyjnej jest jej uzasadnienie faktyczne i prawne. Należy zaznaczyć, że 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, z kolei, uzasadnienie prawne – wyjaśnienie podstawy prawnej decyzji, z przytoczeniem przepisów prawa. Przedmiotowa decyzja Prezydenta m.st. Warszawy odnosi się do okoliczności, na podstawie, których brak jest możliwości ustalenia czy dotychczasowy właściciel miał możliwość faktycznego władania nieruchomością po 5 kwietnia 1958 r., co uniemożliwia prawidłowe zastosowanie art. 215 ust. 2 u.g.n.

Uzasadnienie stanowi integralną część decyzji i jego zadaniem jest wyjaśnienie rozstrzygnięcia, stanowiącego dyspozytywną część decyzji. Obowiązek jego sporządzenia

wiąże się także z wyrażoną w art. 11 k.p.a. zasadą przekonywania, która zobowiązuje organy administracji publicznej do dołożenia szczególnej staranności w uzasadnieniu swoich rozstrzygnięć. Motywy decyzji winny odzwierciedlać rację decyzyjną i wyjaśnić tok rozumowań prowadzących do zastosowania konkretnego przepisu prawa materialnego do rzeczywistej sytuacji faktycznej. Zadaniem uzasadnienia faktycznego jest przekonanie strony o prawidłowości decyzji. Jednocześnie też powinno ono stwarzać organom nadzoru możliwość sprawdzenia, czy w sprawie dokonano wszystkich koniecznych ustaleń, co do stanu faktycznego, czy dokonano prawidłowej subsumpcji, jaki był tok rozumowania organu wydającego decyzję oraz motywy rozstrzygnięcia.

W ocenie Komisji, w rozpatrywanej sprawie kontrolowana decyzja nie spełnia wskazanych wymogów.

Przedstawiony w uzasadnieniu decyzji stan faktyczny sprawy jest niepełny, a przez to podjęte rozstrzygnięcie nieprzekonujące. Wnioski Prezydenta m.st. Warszawy wynikające ze zgromadzonego materiału dowodowego nie mogą być w obecnym stanie sprawy zaakceptowane, ponieważ nie zostały wszechstronnie rozważone, z uwzględnieniem okoliczności wynikających z innych dowodów.

2. Podstawy uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej w całości.

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

- 1) utrzymuje w mocy decyzję reprivatyzacyjną albo
- 2) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy albo, uchylając tę decyzję, umarza postępowanie w całości albo w części, albo
 - 2a) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i 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 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego lub w przepisach szczególnych, albo

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

5) umarza postępowanie rozpoznawcze.

Zgodnie zaś z art. 30 ust. 1 ww. ustawy 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, nieznanne organowi, który ją wydał;

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

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

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

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

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

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

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

Według Komisji w sprawie zaktualizowały się przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Decyzja o ustaleniu i przyznaniu odszkodowania została wydana w oparciu o zdawkowe ustalenia w zakresie stanu faktycznego, w szczególności zaniechano ustalenia momentu pozbawienia poprzedniego właściciela faktycznej możliwości władania nieruchomością. Tymczasem ustalenie powyższej okoliczności jest warunkiem niezbędnym by móc stwierdzić, że w sprawie wystąpiły kumulatywnie wszystkie przesłanki kwalifikujące omawianą nieruchomość do przyznania odszkodowania.

Prezydent m.st. Warszawy naruszył tym samym art. 7, art. 77 § 1, art. 80 k.p.a., a także art. 107 § 3 k.p.a. W konsekwencji Komisja uznała, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy podlega uchyleniu w całości.

3. Przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Prezydentowi m.st. Warszawy i okoliczności, które należy wziąć pod uwagę przy ponownym rozpatrzeniu sprawy.

3.1. 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. Opierając się na utrwalonym orzecznictwie sądów administracyjnych, należy wskazać, że wydanie przez Komisję decyzji kasacyjnej jest dopuszczalne w przypadku, gdy zostaną spełnione określone w niej przesłanki: wydanie decyzji z naruszeniem przepisów postępowania oraz uznanie, że konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 listopada 2014 r., sygn. akt II OSK 2279/13 oraz

wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 kwietnia 2018 r., sygn. akt I GSK 1897/18).

3.2. Analiza kontrolowanej decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy prowadzi do wniosku, że postępowanie nie zostało przeprowadzone prawidłowo, a dokonane przez organ ustalenia budzą znaczne wątpliwości. W konsekwencji ocena dokonana na podstawie przyjętych ustaleń nie znajduje umocowania w zgromadzonym materiale dowodowym i jest co najmniej przedwczesna. Prezydent m.st. Warszawy nie ustalił, kiedy właściciel hipoteczny został pozbawiony faktycznej możliwości władania częścią nieruchomości za którą na mocy decyzji z dnia . . . , nr przyznał K S i J Pj odszkodowanie.

Rozpatrując sprawę ponownie organ administracji publicznej będzie zobowiązany do prawidłowego ustalenia stanu faktycznego sprawy, tj. ustalenia w pierwszej kolejności, czy dawny właściciel hipoteczny nieruchomości miał możliwość faktycznego władania nieruchomością przed datą 5 kwietnia 1958 r., bowiem tylko w tej sytuacji możliwe będzie przyjęcie, że następnie utracił możliwość tego władania po dniu 5 kwietnia 1958 r. Po drugie, organ zobowiązany będzie ustalić kiedy dawny właściciel nieruchomości utracił faktyczną możliwość władania nieruchomością. Moment utraty faktycznej możliwości władania nieruchomością w rozumieniu art. 215 ust. 2 u.g.n. należy odnieść nie do zdarzeń prawnych, a jedynie do stanu faktycznego (por. m.in. wyrok NSA z dnia 2 lutego 2016 r., I OSK 2944/13; wyrok WSA w Warszawie z dnia 12 września 2013 r., I SA/Wa 2064/12). W art. 215 ust. 2 u.g.n. wskazane zostało wprost, że dawnym właścicielom odszkodowanie przysługuje, jeżeli pozbawieni zostali faktycznej możliwości władania gruntem po dniu 5 kwietnia 1958 r. Brzmienie tego przepisu oznacza zatem, że przesłanką przyznania odszkodowania jest utrata faktycznej możliwości władania gruntem, przy czym utrata tej możliwości nastąpić ma nie wcześniej niż po dniu 5 kwietnia 1958 r.

Mając powyższe na uwadze, spełnione zostały w niniejszej sprawie przesłanki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z 9 marca 2017 r., co z kolei uzasadniało zastosowanie art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy, a w konsekwencji uchylenie decyzji i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Prezydentowi. Uchylenie decyzji i przekazanie jej do rozpatrzenia organowi, który ją wydał uzasadnione jest zakresem sprawy, który ma zostać wyjaśniony. Wyjaśnieniu podlegać ma bowiem zaistnienie jednego z dwóch warunków, od spełnienia których uzależnione jest przyznanie odszkodowania.

4. Strony postępowania rozpoznawczego.

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

Zasadą jest, że 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).

Z uwagi na powyższe, za stronę przedmiotowego postępowania Komisja uznała K S J P będących beneficjentami kontrolowanej decyzji.

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.

Prokurator Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu został uznany za stronę niniejszego postępowania na podstawie art. 16a ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

5. Konkluzja

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4a Komisja uchyliła w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy dnia ... przekazała sprawę do ponownego rozpatrzenia Prezydentowi m.st. Warszawy.

Przewodniczący Komisji
Sebastian Kaleta

POUCZENIE:

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi [j.t. Dz.U. z 2018 r. poz. 1302 ze zm. dalej: p.p.s.a.], art. 53 § 1 p.p.s.a oraz art. 54 § 1 p.p.s.a). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).
2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 221 poz. 2193, ze 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 niepozostawianiu 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.

