



Warszawa, dnia 17 grudnia 2019 r.

Sygn. akt KR VI R 23/18

## DECYZJA nr KR VI R 23/18

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Sebastian Kaleta

**Członkowie Komisji:**

Łukasz Kondratko, Paweł Lisiecki, Adam Zieliński, Robert Kropiwnicki,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 17 grudnia 2019 r.

sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ..... r. nr .....

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, Prokuratora Prokuratury Rejonowej w Warszawie, A..., S..., E..., K..., S..., J..., S..., N..., F..., M..., O..., J..., M..., P..., P..., M..., K..., S..., B..., M..., B..., M..., W..., Ch..., M..., Sz..., J..., Z..., B..., S..., M..., K..., A..., K..., M..., M..., A..., G..., W..., K..., M..., B..., M..., S...

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4a i 4b oraz pkt 6 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., dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.) oraz art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. poz. 279 oraz z 1985 r. poz. 99, dalej: dekret)

**orzeka:**

stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ..... r.

nr ..... z naruszeniem prawa.

## UZASADNIENIE

### I

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 16 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., postanowieniem z dnia 24 maja 2018 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze, pod sygn. akt KR VI R 23/18, w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 12 kwietnia 2018 r. nr 1000/18, dotyczącej nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 18, stanowiących działki ewidencyjne nr 100/1 i 100/2 w obrębie 100/1, dla których Sąd Rejonowy dla W. m. st. Warszawy w W. m. st. Warszawy, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste KW nr 100/1/100/1 oraz KW nr 100/2/100/2. Postanowienie Komisji zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 30 maja 2018 r.

W dniu 24 maja 2018 r. Przewodniczący Komisji zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt KR VI R 23/18 w przedmiocie decyzji reprivatyzacyjnej, dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. Dąbrowskiego 18 w trybie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 30 maja 2018 roku.

Postanowieniem z dnia 24 maja 2018 r. Komisja, na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku, zawiadomiła właściwe organy oraz sądy o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Dąbrowskiego 18. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 30 maja 2018 r.

Pismem z dnia 24 maja 2018 r. organ administracji publicznej – Prezydent m.st. Warszawy został zawiadomiony przez Przewodniczącego Komisji o wszczęciu postępowania rozpoznawczego przez Komisję.

Postanowieniem z dnia 24 maja 2018 r. Komisja, na podstawie art. 11 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zwróciła się do Społecznej Rady przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 12 kwietnia 2018 r. nr 1000/18, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 18. Społeczna Rada złożyła opinię.

Postanowieniem z dnia 20 września 2018 r. Komisja, na podstawie art. 123 § 1 w zw. z art. 50 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U z 2018 r. poz. 2096, dalej: k.p.a.) w zw. z art. 38 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., wezwała



świadka E A do złożenia zeznań na piśmie i zawiadomiła o wydaniu tego postanowienia w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 24 września 2018 r.

Pismem z dnia 8 października 2018 r. (data prezentaty biura podawczego Ministerstwa Sprawiedliwości), E A złożyła zeznania na piśmie.

Zawiadomieniem z dnia 26 listopada 2019 r., Przewodniczący Komisji zawiadomił o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie 5 dni od dnia doręczenia tego zawiadomienia.

Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 26 listopada 2019 r.

## II

**Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:**

### **1. Opis nieruchomości**

1.1. Nieruchomość warszawska położona przy ulicy Dąbrowskiego 18 objęta jest dawną księgą hipoteczną oznaczoną nr .

Ze sporządzonego w dniu 20 października 1948 r. przez Resort Techniczno-Budowlany Zarządu Miejskiego w opisu budynków wynika, że na przedmiotowej nieruchomości znajdowały się:

- budynek frontowy, murowany, 3 kondygnacyjny, mieszkalny, o powierzchni zabudowy m<sup>2</sup> oraz kubaturze m<sup>3</sup>,
- budynek frontowy, murowany, 3 kondygnacyjny, mieszkalny, o powierzchni zabudowy m<sup>2</sup> oraz kubaturze m<sup>3</sup>.

Trzykondygnacyjne frontowe budynki położone przy ulicy Dąbrowskiego 18 podczas działań wojennych uległy niewielkim zniszczeniom. W powojennej karcie rejestracji nieruchomości ich zniszczenia zostały zakwalifikowane do kategorii I, co oznaczało budynek nieuszkodzony.

1.3. Zgodnie z pismem z dnia 10 lutego 1953 r. Kierownika Oddziału Planu Miasta Stołecznego Urzędu Budownictwa teren przedmiotowej posesji przeznaczony był pod zabudowę frontową zwartą w wysokości 4 kondygnacji, a istniejący budynek frontowy przewidziany został do adaptacji po nadbudowie do wysokości 4 kondygnacji.

1.4. Obecnie nieruchomość składa się z dwóch działek: niezabudowanej, stanowiącej podwórko, działki ewidencyjnej nr z obrębu , o powierzchni m<sup>2</sup>, ujętej w księdze wieczystej nr prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla W w W Wydział Ksiąg Wieczystych, oraz zabudowanej

działki ewidencyjnej nr [redacted] z obręb [redacted], o powierzchni [redacted] m<sup>2</sup>, ujętej w księdze wieczystej nr [redacted] prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla W[redacted] w W[redacted] Wydział Ksiąg Wieczystych.

W aktualnym stanie prawnym dla nieruchomości położonej przy ul. Dąbrowskiego 18 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Starego Mokotowa zatwierdzony uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXX/2187/2010 z dnia 14.01.2010 r. zmieniony uchwałą nr LXXXVI/2534/2010 z dnia 15.07.2010 r.

## 2. Przedwojenni właściciele nieruchomości oraz ich następcy prawni.

2.1. Przedwojennymi właścicielami nieruchomości warszawskiej nr [redacted] byli w częściach równych niepodzielnie J[redacted] i Z[redacted] małżonkowie D[redacted], którzy nabyli nieruchomość na mocy aktu kupna zawartego w dniu [redacted] r.

2.2. Zgodnie z postanowieniem Sądu Powiatowego dla [redacted] z dnia [redacted] r., sygn. akt [redacted]:

- spadek po Z[redacted] D[redacted] zmarłej [redacted] r. w Warszawie nabyła na zasadzie dziedziczenia ustawowego córka I[redacted] S[redacted], z tym że mężowi zmarłej J[redacted] L[redacted] D[redacted] przysługiwało dożywocie na 1/2 części spadku,
- spadek po J[redacted] L[redacted] D[redacted] zmarłym [redacted] r. w Warszawie nabyła na zasadzie dziedziczenia ustawowego córka I[redacted] S[redacted],
- spadek po I[redacted] S[redacted] z d. D[redacted] zmarłej [redacted] r. w Warszawie nabyły na zasadzie dziedziczenia ustawowego dzieci: J[redacted] J[redacted] S[redacted] i A[redacted] K[redacted] S[redacted] po 1/2 części każdy z nich, z tym że mężowi zmarłej S[redacted] S[redacted], przysługuje dożywocie na 1/3 części spadku.

Na mocy aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia [redacted] r. sporządzonego przed notariuszem E[redacted] J[redacted] C[redacted] -C[redacted] spadek po J[redacted] J[redacted] S[redacted] zmarłym [redacted] r. w Warszawie nabyły na podstawie ustawy z dobrodziejstwem inwentarza: żona E[redacted] K[redacted] -S[redacted] w 1/4 części, córka J[redacted] A[redacted] S[redacted] w 1/4 części, córka N[redacted] E[redacted] F[redacted] w 1/4 części, córka M[redacted] B[redacted] O[redacted] w 1/4 części.

## 3. Postępowanie dekretowe

3.1. Objęcie gruntu położonego przy ul. Dąbrowskiego 18 w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy nastąpiło na podstawie 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. R. P. Nr 6, poz. 43) w dniu \_\_\_\_\_ r., tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym nr 20 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy. Sześciomiesięczny termin na złożenie wniosku o przyznanie na gruncie prawa czasowej własności za czynsz symboliczny upływał w dniu \_\_\_\_\_ r.

3.2. W dniu \_\_\_\_\_ r. S \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ wniósł o przyznanie na rzecz swoich małoletnich synów A \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ oraz J \_\_\_\_\_ J \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej do nieruchomości położonej przy ul. Dąbrowskiego 18. S \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ we wniosku wskazał, że on i jego synowie zamieszkują w Łodzi przy ul. \_\_\_\_\_, i jednocześnie zaznaczył, że obierają sobie za miejsce zamieszkania Warszawę, \_\_\_\_\_ . Wnioskodawca nadmienił, że zaświadczenie hipoteczne załączy dodatkowo po zamknięciu postępowania spadkowego w hipotece. Wniosek został opłacony \_\_\_\_\_ r.

3.3. Orzeczeniem administracyjnym nr \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ r. Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy odmówiło A \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ i J \_\_\_\_\_ J \_\_\_\_\_ braciom S \_\_\_\_\_ ustanowienia prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Dąbrowskiego 18. W uzasadnieniu wskazano, że zachodzi konieczność przejęcia omawianej posesji na cele publiczne. W decyzji pouczone strony o możliwości wniesienia odwołania.

O wniesieniu odwołania oraz o fakcie, że zostało ono złożone w terminie świadczy, w braku takiego dokumentu w aktach administracyjnych, pismo przewodnie z \_\_\_\_\_ r. w przedmiocie przekazania do Ministerstwa Gospodarki Komunalnej odwołania S \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ . W treści ww. pisma zawarto stwierdzenie, iż „*odwołanie wpłynęło w terminie przewidzianym w art. 83 Rozp. Prez. Rzeczypospolitej z dnia 22.XII.1928 r. o postępowaniu administracyjnym /Dz. RUP Nr.36.poz.341/*”. Ponadto, w treści decyzji organu odwoławczego wskazano dzień \_\_\_\_\_ r. jako datę odwołania.

3.4. Decyzją Ministerstwa Gospodarki Komunalnej nr \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ r. utrzymano w mocy zaskarżone orzeczenie z dnia \_\_\_\_\_ r.

3.5. W dniu \_\_\_\_\_ r. doszło do protokolarnego objęcia w posiadanie budynków znajdujących się na ul. Dąbrowskiego 18 na rzecz Skarbu Państwa. W protokole zapisano, że nieruchomość powyższa przekazana zostanie w zarząd i administrację Miejskiemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych nr 3.

W załączonym do protokołu opisie technicznym wskazano, że na posesji przy ul. Dąbrowskiego 18 znajdują się następujące budynki:



„I Budynek front. mur. 3 kond. podpiwn. mieszkalny. Powierzchnia zabudowy – m<sup>2</sup>  
Kubatura - m<sup>3</sup> II Budynek front. mur. 3 kond. podpiwn. mieszkalny. Powierzchnia  
zabudowy – m<sup>2</sup> Kubatura – m<sup>3</sup>”. „W budynkach czynne są instalacje sieci  
miejskich: wodociąg, kanalizacja, gaz i elektryczność”.

#### **4. Stosunki własnościowe na nieruchomości przy ul. Dąbrowskiego 18.**

4.1 Nieruchomości położone przy ul. Dąbrowskiego 18 zostały objęte działaniem dekretu i na podstawie art. 1 dekretu z dniem jego wejścia w życie, to jest 21 listopada 1945 r., grunty te przeszły na własność Gminy Miasta Stołecznego Warszawy.

4.2. Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 20 marca 1950 r., z dniem 13 kwietnia 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz. U. z 1950 r. Nr 14, poz. 130 z późn. zm.) własność gruntów przy ul. Dąbrowskiego 18 przeszła na rzecz Skarbu Państwa.

W wykonaniu orzeczenia Prezydium Rady Narodowej z dnia r.  
w dniu r. doszło do protokolarnego przejęcia nieruchomości położonej przy ul. Dąbrowskiego 18 w zarząd i administrację państwową.

Wnioskiem z dnia r. skierowanym do Sądu Powiatowego dla W Prezydium Rady Narodowej – Stołeczny Zarząd Budynków Mieszkalnych i Terenów domagało się przepisania na rzecz Skarbu Państwa tytułu własności nieruchomości położonej przy ul. Dąbrowskiego 18 oznaczonej nr hip. ..

Na mocy postanowienia Sądu Powiatowego dla W w W został dokonany wpis przeniesienia prawa własności nieruchomości nr na rzecz Skarbu Państwa.

4.3. Decyzją z dnia r., nr / (znak l) Wojewoda Warszawski, na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych stwierdził, że gmina D: M nabyła z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własność nieruchomości, położonej w Warszawie przy ulicy Dąbrowskiego 18, oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Warszawa M , obręb ewidencyjny , nr działki ewidencyjnej , o powierzchni m<sup>2</sup>, z zabudową budynkiem mieszkalnym z wyłączeniem 7 lokali sprzedanych.

Decyzją z dnia r., nr (znak ) Wojewoda Warszawski, na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach



samorządowych stwierdził, że gmina Dzielnica M nabyła z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własność nieruchomości, położonej w Warszawie przy ulicy Dąbrowskiego 18, oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Warszawa M obręb ewidencyjny nr działki ewidencyjnej o powierzchni m2.

4.4 Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy stały się mieniem m. st. Warszawy.

Decyzją nr z dnia r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził nieważność decyzji Wojewody Warszawskiego nr z dnia r. – w zakresie dotyczącym udziału wynoszącego części budynku mieszkalnego zlokalizowanego na nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Dąbrowskiego 18, oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Warszawa Mokotów, obręb ewidencyjny ), nr działki ewidencyjnej o powierzchni m2.

## **5. Sprzedaż lokali mieszkalnych z równoczesnym oddaniem części gruntu w użytkowanie wieczyste przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej.**

W latach 1974 - 1990 r. Skarb Państwa - Urząd Dzielnicowy Warszawa-M dokonał zbycia łącznie 7 lokali w budynku usytuowanym przy ul. Dąbrowskiego 18 w Warszawie, a to: lokalu nr (którego obecnymi właścicielkami są M. A B oraz M S ), lokalu nr (którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest P. P ) lokalu nr (którego obecnymi właścicielami na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej są B. M oraz B M ), lokalu nr (którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest M. S: ), lokalu nr (którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest J M ), lokalu nr (którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest W C ), lokalu nr (którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest M K -S ).

Udział sprzedanych lokali w przedmiotowej nieruchomości wynosił części.

## **6. Zgłoszenia roszczeń przez dawnych właścicieli nieruchomości i ich następców prawnych.**

6.1. Pismem z dnia 20 stycznia 1956 r. S [imię] S [nazwisko] działając w imieniu i na rzecz swoich małoletnich synów A [imię] K [nazwisko] i J [imię] J [nazwisko] S [nazwisko], złożył do Stołecznego Zarządu Budynków Mieszkalnych i Terenów wniosek o odszkodowanie za nieruchomość przy ul. Dąbrowskiego 18 przejętą na rzecz Skarbu Państwa.

W odpowiedzi na powyższe Prezydium Rady Narodowej, Stołeczny Zarząd Budynków Mieszkalnych i Terenów w piśmie z dnia 6 lutego 1957 r. zakomunikowało, że sprawa przyznania odszkodowania za nieruchomość przy ul. Dąbrowskiego 18 zostanie załatwiona po ukazaniu się przepisów wykonawczych do art. 9 dekretu.

W dniu 31 grudnia 1957 r. do Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy wpłynęło podanie S [imię] S [nazwisko], działającego w imieniu i na rzecz synów A [imię] K [nazwisko] i J [imię] J [nazwisko], w którym wskazuje, że nie pamięta czy złożył w terminie wniosek o przyznanie prawa własności czasowej, „ponieważ stale od wielu lat zamieszkuje w Łodzi a w tamtejszych dziennikach nie było wzmianki o tym zarządzeniu” i jednocześnie prosi Wydział Gospodarki Mieszkaniowej o przywrócenie mu terminu na złożenie takiego wniosku i ewentualne potraktowanie niniejszego podania jako wniosku o przyznanie mu prawa własności czasowej do powyższej nieruchomości.

W odpowiedzi na powyższe Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie w piśmie z dnia 26 listopada 1960 r. wskazało, iż podanie obywatela nie może być uwzględnione. Nieruchomość przy ul. Dąbrowskiego 18 została przejęta na własność Skarbu Państwa.

W dniu 8 stycznia 1969 r. do Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie wpłynęło pismo A [imię] S [nazwisko] i J [imię] S [nazwisko], w którym wnosili o udzielenie odpowiedzi na pytanie kiedy i w jaki sposób zostanie załatwiona sprawa odszkodowania za nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 18.

W piśmie z dnia 1 kwietnia 1969 r. skierowanym do braci S [imię] Kierownik Oddziału Wywłaszczeń i Odszkodowań wyjaśnił, że nie posiada informacji kiedy ukażą się przepisy wykonawcze do dekretu.

6.2. W dniu 25 października 1999 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wpłynął wniosek J [imię] S [nazwisko] o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia [data] r.

Pismem opatrzonym datą 30 stycznia 2001 r. skierowanym do Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast J [imię] S [nazwisko] wniósł o stwierdzenie nieważności decyzji

- w pkt VII odmówić J. S. i A. S. ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego część gruntu o pow. m2 uregulowanego w Kw nr , znajdującego się obecnie w granicach działki ewidencyjnej nr z obrębu z uwagi na sprzedane 7 lokali mieszkalnych ich najemcom (to jest lokali nr i wraz z udziałami wynoszącymi część przypadającymi właścicielom tych lokali w budynku i urządzeniach służących do wspólnego użytku.

7.2. W dniu r. sporządzono protokół przejęcia-przekazania zarządu i administracji budynku położonego w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 18 z wyłączeniem udziałów przypadających sprzedanym lokalom mieszkalnym pomiędzy przekazującym Miastem Stołecznym Warszawą – Dzielnica M , Zarządem Budynków Komunalnych reprezentowanym przez Dyrektora ZBK-M W : A. a przejmującym K: Ć – pełnomocnikiem A S. i J S. W protokole wskazano, że stan prawny nieruchomości określa decyzja z dnia

r. Ponadto zaznaczono, że wszelkie dochody i koszty dotyczące budynku z wyłączeniem udziałów przypadających sprzedanym lokalom mieszkalnym należą do dnia 31 marca 2004 r. do strony przekazującej, zaś od dnia 1 kwietnia 2004 r. do strony przejmującej. Zapisano również, że z dniem 1 kwietnia 2004 r. ZBK-M zaprzestaje sprawowania zarządzania i administracji udziałów nie zbytych na rzecz osób trzecich, a także że z dniem 1 kwietnia 2004 r. ZBK-M zaprzestaje pobierania od najemców lokali mieszkalnych i lokali użytkowych opłat za najmowane lokale.

7.3. Burmistrz Dzielnicy M w piśmie opatrzonym datą r. poinformował Komisję, o sytuacji lokatorów zajmujących mieszkania w budynku przy ul. Dąbrowskiego 18. Burmistrz wskazał, że:

- w lokalu nr przy ul. Dąbrowskiego 18 zamieszkiwali małżonkowie M i M D. oraz 4-osobowa rodzina ich syna J D. Synowa najemców wraz z dziećmi w 1996 r. wymeldowała się z mieszkania i zameldowała się pod innym adresem, gdzie w kwietniu 2004 r. zameldował się również J. D. Małżeństwo M i M D. jako 2-osobowe gospodarstwo domowe wystąpili o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta. Z uwagi na przekroczone kryterium powierzchniowe, (uchwała nr z dnia r.) Zarząd Dzielnicy M odmówił zakwalifikowania sprawy do realizacji. W marcu 2005 r. małżeństwo Państwa D. wymeldowało się z lokalu nr przy ul. Dąbrowskiego i zameldowało się pod innym adresem, pod którym znajdował się lokal stanowiący własność ich syna i synowej;



Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 23 grudnia 1953 r. utrzymującej w mocy orzeczenie administracyjne z 24 stycznia 1953 r. jako wydanej z rażącym naruszeniem prawa.

6.3. Decyzją z dnia \_\_\_\_\_ r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast stwierdził, że Decyzja Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia \_\_\_\_\_ r w określonej w akcie notarialnym części dotyczącej sprzedanego lokalu nr 1 w budynku przy ul. Dąbrowskiego 18 oraz udziału przypadającego właścicielowi tego lokalu w części budynku i jego urządzeniach, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców jak również gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nabywcy tego lokalu została wydana z naruszeniem prawa, a w pozostałej części stwierdził jej nieważność.

6.4. Decyzją z dnia \_\_\_\_\_ r., sygn. akt \_\_\_\_\_, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie po rozpatrzeniu odwołania S \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ od decyzji Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r. nr \_\_\_\_\_ orzekło uchylić ww. decyzję (z wyłączeniem lokalu mieszkalnego nr \_\_\_\_\_ przy ul. Dąbrowskiego 18), a sprawę przekazać do ponownego rozpoznania organowi I instancji.

## **7. Decyzja reprivatyzacyjna z dnia \_\_\_\_\_ nr \_\_\_\_\_ i jej wykonanie.**

7.1. Decyzją z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_ Prezydent m.st. Warszawy po rozpatrzeniu wniosku z dnia \_\_\_\_\_ r. orzekł:

- w pkt I ustanowić na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego części gruntu o pow. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr \_\_\_\_\_ w obrębie uregulowanego w Kw nr \_\_\_\_\_ położonego w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 18 na rzecz A \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ w \_\_\_\_\_ co stanowi \_\_\_\_\_ części oraz na rzecz J \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ w \_\_\_\_\_ co stanowi \_\_\_\_\_ części. Wskazując, że grunt do którego ustanawia się użytkowanie wieczyste zabudowany jest budynkiem mieszkalnym, 3 kondygnacyjnym, murowanym o pow. użytkowej \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, wzniesionym przed 1945 r., zawierającym 10 lokali mieszkalnych, 4 lokale użytkowe oraz boks garażowy. W decyzji zaznaczył, że w budynku sprzedano 7 lokali mieszkalnych nr \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ wraz z udziałami wynoszącymi \_\_\_\_\_ części przypadającym właścicielom tych lokali w budynkach i w jego urządzeniach służących do wspólnego użytku ogółu mieszkańców,
- w pkt II ustanowić na lat 99 użytkowanie wieczyste do niezabudowanego gruntu o pow. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> stanowiącego działkę ewidencyjną nr \_\_\_\_\_ w obrębie \_\_\_\_\_ uregulowanego w Kw nr \_\_\_\_\_ położonego w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 18 na rzecz J \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ w \_\_\_\_\_ części oraz A \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ w \_\_\_\_\_ części,



- w lokalu nr przy ul. Dąbrowskiego 18 najemcami od 1974 r. byli państwo T i Z K, a po ich śmierci na mocy dokumenty wydanego przez Referat Spraw Lokalowych Urzędu Dzielnicy M G Cc z dnia 28 września 1994 r. uprawnienia do lokalu zostały potwierdzone ich synom P i P K. Z uwagi na zaległości czynszowe umowa najmu lokalu została wypowiedziana w dniu 16 października 2000 r. ze skutkiem jej rozwiązania na dzień 30 listopada 2000 r. Z uwagi na znaczną spłatę i zawarcie porozumienia o pozostałej części zadłużenia w ratach, pismem z dnia 30 listopada 2000 r. Zarząd Budynków Komunalnych M anulował P i P K wypowiedzenie umowy najmu. W dniu 18 czerwca 2001 r. P K zrzekł się uprawnień najemcy lokalu informując, że wyprowadza się do nowo wybudowanego lokalu. W listopadzie 2005 r. wymeldował się z tego lokalu i nigdy więcej nie występował o najem z tego adresu. Trzyosobowa rodzina P K wyprowadziła się i wymeldowała z mieszkania w styczniu 2006 r. Po wyprowadzeniu i wymeldowaniu z lokalu P K oraz E K wraz z synem F wystąpili z wnioskiem o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta. Zainteresowani zamieszkiwali wówczas w użyczonym mieszkaniu znajomych. Z uwagi na przekroczone kryterium powierzchniowe w miejscu faktycznego zamieszkania, (uchwała nr 386/2006 z dnia 22 listopada 2006 r.) Zarząd Dzielnicy M odmówił zakwalifikowania sprawy do realizacji;

- na podstawie decyzji Wydziału Zasobów Lokalowych Urzędu Dzielnicowego W M z dnia r. została wyrażona zgoda na zamieszkiwanie w nim E A w zamian za sprawowanie opieki nad najemcą lokalu J F. Na mocy wyroku Sądu Rejonowego dla W w W z dnia r., sygn. akt, w sprawie z powództwa E A przeciwko Przedsiębiorstwu Gospodarki Mieszkaniowej „M w W w sprawie o ustalenie stosunku najmu orzeczono: ustala się, że E A z dniem 14 sierpnia 1988 r. wstępuje w stosunek najmu lokalu numer przy ul. Dąbrowskiego 18 w Warszawie po zmarłym J F. Wówczas w lokalu zainteresowana zamieszkała wraz z mężem i synem Ł Ł. Mąż zainteresowanej zmarł w 2005 r. Pismem z dnia 7 maja 2010 r. E A wystąpiła o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta i jednocześnie poinformowała, że Sąd orzekł wobec niej eksmisję bez prawa do otrzymania lokalu socjalnego. Pismem z dnia 8 czerwca 2010 r. Wydział Zasobów Lokalowych dla Dzielnicy M poinformował E A o przepisach i procedurze najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta oraz wyjaśnił, że sprawa najmu lokalu może być rozpatrzona, po uprzednim przedłożeniu

przez zainteresowaną stosownych dokumentów, w tym wypełnionego druku wniosku wraz z oświadczeniami. Jednocześnie poproszono o przedłożenie wyroku sądu orzekającego eksmisję. Pani E A nie złożył wniosku o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta, natomiast w listopadzie 2010 r. została decyzją administracyjną wymeldowana z lokalu nr przy ul. Dąbrowskiego 18 w Warszawie.

- w lokalu nr przy ul. Dąbrowskiego najemcą był B S na podstawie decyzji Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Dzielnicy M z dnia r. Zainteresowany nie występował z wnioskiem o najem lokalu. Aktem notarialnym z dnia r. lokal został zbyty przez właściciela budynku na rzecz B S i jego żony J Z.

7.4. Na podstawie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste zawartej w dniu r. w formie aktu notarialnego sporządzonej przed asesorem notarialnym M W, zastępcą notariusza w Warszawie D K-K numer Repertorium, pomiędzy Miastem Stołecznym Warszawa w imieniu i na rzecz którego działały G J-F i A S, a J S i A K S w imieniu i na rzecz którego działał jego brat J S, przedstawiciele Miasta Stołecznego Warszawy w imieniu Miasta Stołecznego Warszawy w wykonaniu postanowień ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr oddały:

- udział wynoszący części w nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnicy M, przy ul. Dąbrowskiego 18, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym, w obrębie, o obszarze m<sup>2</sup> w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat to znaczy do dnia r., z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na rzecz: J S w części i A S w części;

- nieruchomość położoną w Warszawie, dzielnicy M, przy ul. Dąbrowskiego 18, stanowiącą działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym, w obrębie o obszarze m<sup>2</sup> w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat to znaczy do dnia

r., z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na rzecz: J S w części i A S w części.

7.5. Po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej doszło do zbycia przez beneficjentów czterech lokali mieszkalnych i czterech lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne położonych w nieruchomości ujętej w KW nr które łącznie odpowiadają całemu udziałowi jaki A S i J S i został przyznany na mocy decyzji reprivatyzacyjnej z dnia . To jest lokalu nr, którego

obecnymi właścicielami są Jolanta Zdzienicka, i Beata S., lokalu nr 10 którego obecna właścicielką jest Maria K., lokalu numer nr 11 którego obecna właścicielką jest Maria K., lokalu nr 12, którego obecna właścicielką jest Maria K., lokalu nr 13, którego obecna właścicielką jest Maria K., lokalu nr 14, którego obecna właścicielką jest Maria K., lokalu nr 15, którego obecna właścicielką jest Maria K., lokalu nr 16, którego obecnym właścicielem jest Piotr P., lokalu będącego garażem, którego obecnymi współwłaścicielami są Jolanta Zdzienicka i Beata S.

Na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 15.01.2010 r. przed notariuszem Marią W., beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej zbyli również nieruchomości ujętą w KW nr 123456789 na rzecz Wojciecha K. i jego żony Anny K., którzy również aktualnie są współwłaścicielami nieruchomości.

## **8. Sytuacja lokatorów po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej.**

8.1. W złożonych zeznaniach lokatorka mieszkania nr 10 przy ul. Dąbrowskiego 18 Ewa A. i wskazała, że do powyższego mieszkania wprowadziła się na stałe w 1989 r. Ewa A. zaznaczyła, że w mieszkaniu zameldowana była rok lub dwa lata wcześniej, ale stan techniczny mieszkania uniemożliwił, w jej ocenie, wcześniejszą przeprowadzkę. Podniosła, że w mieszkaniu „nie było (...) łazienki w części mieszkania zamiast podłóg na betonie leżało linoleum, przewody elektryczne groziły pożarem, gazowe wybuchem, a przedwojenna stolarka nosiła 10 warstw różnokolorowej łuszczącej się farby olejnej. Remont trwał długo i był kosztowny”. Lokatorka Ewa A. zaznaczyła, że w lokalu przy ul. Dąbrowskiego 18 mieszkała dwadzieścia dwa lata. Wyprowadziła się 15 września 2010 r. „eksmitowana przez komornika, działającego na podstawie prawomocnego wyroku, opatrzonego klauzulą wykonalności”. Wyrokiem z dnia 15.09.2010 r. Sąd Rejonowy dla Włocławka w Włocławku, w sprawie o sygn. akt I/10/1032/10 z powództwa Jolanta S. i Anna S. orzekł: nakazuje pozwany Ewa A. i Łukasz Ł. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr 10 położonego w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 18 i wydanie go powodom.

Ewa A. nie otrzymała prawa do lokalu socjalnego. W ocenie lokatorki okoliczności, w jakich doszło do eksmitowania jej z mieszkania, były dla samej zainteresowanej bardzo upokarzające. Komornik przybył do mieszkania w towarzystwie Huberta M. oraz ślusarza. Ewa A. jak zaznacza została obciążona zbędnymi kosztami usługi ślusarskiej, transportu, oraz lokalu tymczasowego, z którego



tydzień wcześniej zrezygnowała. E. A. ... zaznaczyła, że beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej nigdy nie pojawili się w kamienicy przy ul. Dąbrowskiego 18. Pod koniec marca 2004 r. otrzymała od administracji budynków komunalnych krótki komunikat, że przekazała beneficjentom budynek. Jak zeznaje doszło wówczas do założenia wspólnoty i powierzenia administrowania budynkiem firmie Wi -W „Trzy mieszkania komunalne i lokale użytkowe przeszły pod zarząd p. Gra ... W ..., właścicielki firmy „I ...” – zarządzenie nieruchomościami, prywatnie koleżanki H ... M ... P. W. ... niezwłocznie powiadomiła najemców, że mają wpłacać opłaty czynszowe na konto J ... St ..., a dwa dni później zawiadomiła o pierwszej podwyżce czynszu. Bez zachowania ustawowych terminów, od 1 maja. Właściciele mieszkań otrzymali, już po przekazaniu decyzję podpisaną przez prezydenta (...) oraz protokół zdawczo-odbiorczy. Najemcy lokali użytkowych jeszcze w kwietniu 2004 r. musieli opuścić swoje opracowanie, które w szybkim tempie zostały sprzedane”. E. A. ... zaznaczyła, że w imieniu beneficjentów kontaktował się z nią K ... Ć ... i że faktycznie to on pertraktował z mieszkańcami. „Najpierw usunął bez pardonu kuśnierza, który miał pracownię i swoje mieszkanie na strychu. To Ć ... usunął dwie rodziny, posługując się jedną tylko metodą –przekupstwem”. Złożonej przez K ... Ć ... propozycji finansowej za dobrowolne opuszczenie mieszkanie lokatorka nie przyjęła. „Wyśmiałam go, a on mi zagroził, że jeszcze pożałuję. Zemsta trwa do dzisiaj”. Jak podaje E. A. ... „działania pełnomocnika ograniczały się do „pertraktacji”, które de facto wymusiły na dwóch rodzinach wyprowadzki. K ... Ć ... jako pierwszy pełnomocnik, nie utrudniał korzystania ze strychu, czy piwnic. Jedyńm wyjątkiem była moja pracownia, którą chciał zabrać, ale szybko udowodniłam, że nie ma do nie prawa, bo to jest własność wspólnoty (przedwojenna pralnia, obecnie przeznaczona na węzeł ciepłny). Były jakieś subtelne próby zakłócania mojego spokoju. A to odcięli mi kabel telefoniczny z mieszkania do pracowni, pozbawili dzwonka do mieszkania, ale to było tylko w ramach wojny ze mną. Ponadto mieszkańcy zostali pozbawienie podwórka, de facto ogródka, które Ć ... sprzedał za 15 tys. nowemu właścicielowi mieszkania pp. D ...”.

Lokatorka opisała, że raz doszło do próby siłowego wtargnięcia do jej mieszkania przez H ... M ... oraz P ... P ... Zaznaczyła jednak, że dzięki pomocy J ... B ... i policji udało się ten atak odeprzeć. Dodała, że lokatorzy, którzy poszli na „ugodę” nie mieli takich problemów.

E. A. ... podała, że doczekała się trzech podwyżek czynszów: „nie były one bardzo szokujące. Pierwsza nie przekraczała 3% wartości odtworzeniowej, tyle, że nie była



zgodna z prawem bo bez zachowania terminów poprzedniej stawki. Ostatnia była w granicach 100% tego, co płaciłabym, gdyby mieszkanie było nadal komunalne. Za 49 m<sup>2</sup> - 4900 zł. Ja płaciłam ile chcieli, dopóki nie dowiedziałam się, że co roku mam ok. 1500-2000 zł nadpłaty za media, których nigdy ze mną nie rozliczono”.

W ocenie lokatorki nie było żadnych remontów, żadnego zainteresowania stanem technicznym budynku.

Komisja ustaliła stan faktyczny sprawy na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania rozpoznawczego, prowadzonego pod sygnaturą akt KR VI R 23/18, jak również załączonych do akt sprawy: akt czynności sprawdzających, prowadzonych przez Komisję pod sygnaturą S 14/18, akt Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących nieruchomości położonej przy ul. Dąbrowskiego 18, akt postępowań prowadzonych przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w W. (sygn. akt KOC ), sygn. akt KOC , księgi hipotecznej „Nieruchomość Warszawska nr 1”, ksiąg oraz akt księgi wieczystej KW nr , księgi wieczystej nr akt Sądu Rejonowego dla W. i w W. o sygnaturze akt Sądu Rejonowego dla W. i w W. o sygnaturze kserokopii akt Prokuratury R. we W. o sygnaturze , dokumentów przekazanych przez Archiwum Państwowe w Warszawie, dokumentów przekazanych przez Biuro Organizacji Urzędu M. i S. w W. informacji o nieruchomości oraz o lokatorach zamieszkujących w nieruchomości położonej przy ul. Dąbrowskiego 18 przekazanych przez Burmistrza Dzielnicy M. v, oraz zeznań E. A. , które Komisja uznała za wiarygodne.

### III

**Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:**

**Naruszenie prawa poprzez niezbadanie przesłanki posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych (przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 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. z 1945 r. poz. 279 oraz z 1985 r. poz. 99, dalej: dekret), poprzez nieustalenie przesłanki posiadania gruntu przez dotychczasowego właściciela lub następców prawnych 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 nieznanej 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. (zob.: 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 całości 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 decyzję z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_, nie podjął wszelkich czynności niezbędnych do wyjaśnienia stanu faktycznego, w szczególności uchybił obowiązkowi zgromadzenia w sposób wyczerpujący materiału dowodowego potrzebnego do wydania decyzji reprzywatyzacyjnej. 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 zostać 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) (zob. wyrok NSA z dnia 17 stycznia 2002 r., sygn. akt I SA 1482/00; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, 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).

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, OTK Seria A 2016, poz. 66).

Mając na względzie powyższe Komisja podnosi, że obowiązek posiadania gruntu wskazany w art. 7 ust. 1 dekretu, jako jedna z przesłanek pozytywnych przyznania prawa własności czasowej, dotyczy obu grup podmiotów wymienionych w tym przepisie, tj. dotychczasowego właściciela gruntu i następców prawnych właściciela. Za takim stanowiskiem Komisji przemawia wykładnia językowa, systemowa, a także historyczna tego



przepisu. Ponadto, nie można pomijać faktu, że celem wprowadzenia dekretu było „racjonalne przeprowadzenie odbudowy stolicy i dalszej jej rozbudowy zgodnie z potrzebami Narodu” (art. 1 Dekretu). Realizacja tego celu była możliwa poprzez nakłonienie dotychczasowych właścicieli nieruchomości i ich następców prawnych do obejmowania w posiadanie zniszczonych w okresie wojny nieruchomości. Zasadność konieczności badania przesłanki posiadania również w odniesieniu do byłych właścicieli nieruchomości warszawskich była wskazywana już w orzeczeniach sądów administracyjnych z lat poprzedzających wydanie ustawy z dnia 9 marca 2017 r. (jak również w ww. wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r. o sygn. Kp 3/15).

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie (orzekający w różnych składach sędziowskich) wielokrotnie wskazywał, że „dekret z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy chociaż był restrykcyjny dla właściciela nieruchomości, to jednocześnie ustanawiał sztywne reguły, zgodnie z którymi należało uwzględnić wnioski o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu, jeżeli zostały spełnione przesłanki wymienione w art. 7 ust. 1 i 2 dekretu. Były nimi posiadanie przez dotychczasowego właściciela przedmiotowego gruntu w dacie złożenia wniosku w przepisany terminie oraz możliwość pogodzenia korzystania przez niego z tegoż gruntu z jego przeznaczeniem wg planu zabudowania.” – tak WSA w Warszawie w wyroku z dnia 28 sierpnia 2009 r., sygn. I SA/Wa 401/09. Analogiczne stanowisko wyrażone zostało przez WSA w Warszawie w wyrokach: z dnia 17 sierpnia 2007 r., sygn. I SA/Wa 848/07; z dnia 19 lipca 2006 r., sygn. I SA/Wa 481/06; z dnia 21 grudnia 2007 r., sygn. I SA/Wa 1527/07; z dnia 14 czerwca 2006 r., sygn. I SA/Wa 2282/05; z dnia 6 lutego 2013 r., sygn. I SA/Wa 1331/12; z dnia 7 lipca 2005 r., sygn. I SA/Wa 1000/04; z dnia 19 grudnia 2011 r., sygn. I SA/Wa 233/11; z dnia 29 stycznia 2013 r., sygn. I SA/Wa 1630/12; z dnia 25 maja 2016 r., sygn. I SA/Wa 147/16). Z powyższego wykazu wynika zatem, iż w zakresie przesłanki posiadania gruntu istniało liczne i utrwalone orzecznictwo sądów administracyjnych, mogące przesądzać o konieczności jej wykazania przez dotychczasowych właścicieli gruntu.

Trafność powyższej tezy potwierdza również treść uzasadnienia wyroku WSA w Warszawie z dnia 27 listopada 2008 r. (sygn. I SA/Wa 1066/08), w którym Sąd podkreślił zasadniczą kwestię, jaką jest rola organów w zbadaniu przesłanki posiadania nieruchomości przez byłego właściciela, wskazując: „art. 7 ust. 1 dekretu stanowi, że dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie - użytkownicy gruntu mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia

w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną". Cytowany tu wyrok jest o tyle istotny, że na podstawie jego treści dowiadujemy się, iż na obowiązek badania przesłanki posiadania wobec właściciela gruntu wskazywały nie tylko sądy, ale przedmiotowy warunek był uznawany również przez organy dekretowe obu instancji.

Na obowiązywanie przesłanki „posiadania gruntu” z art. 7 ust. 1 Dekretu w kontekście dotychczasowego właściciela gruntu, wskazuje również orzecznictwo Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, wydawane w sprawach ze skarg na decyzje Komisji. W przedmiotowych orzeczeniach potwierdzono stanowisko prezentowane przez Komisję, zgodnie z którym „w świetle unormowania art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, warunkiem skutecznego złożenia wniosku o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy (od 1947 r. prawa własności czasowej) przez byłego właściciela lub jego następcę prawnego było posiadanie gruntu w momencie wnoszenia wniosku.” – tak w wyroku WSA w Warszawie z dnia 28 lutego 2019 r., sygn. I SA/Wa 1632/18; wyroku z dnia 19 lutego 2019 r., sygn. I SA/Wa 1041/18; analogiczne w wyrokach WSA z dnia 2 kwietnia 2019 r., sygn. I SA/Wa 2143/18; z dnia 2 kwietnia 2018 r., sygn. akt I SA/Wa 1990/18. Również obecnie WSA w Warszawie, zajmując się rozpatrywaniem skarg na decyzje wydawane przez organy dekretowe w postępowaniu zwykłym – z przykładowym WSA w Warszawie z 9 marca 2018 r. (sygn. I SA/Wa 525/17) – wskazuje na konieczność badania przesłanki posiadania przy ocenie wniosku dekretowego. W podanym orzeczeniu Sąd potwierdził słuszność stanowiska Komisji w zakresie obowiązku badania przedmiotowej przesłanki, potwierdzając wcześniejszą linię orzecniczą.

**1.6.** Konsekwencją powyższej analizy jest stwierdzenie, iż 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, właściwymi ze względu na moment składania wniosku dekretowego. W sytuacji, gdy wniosek złożony został przed wejściem w życie dekretu Prawo rzeczowe (1 stycznia 1947 r.), to dokonując wykładni pojęcia posiadania należało je odnosić do regulacji zawartych w Kodeksie Napoleona. Z kolei po 1 stycznia 1947 r. wykładnia tego pojęcia winna być dokonywana na podstawie dekretu - Prawo rzeczowe. Okolicznością wartą podkreślenia jest fakt, że zarówno Kodeks Napoleona, jak i dekrety hołdowały tak zwanej romańskiej koncepcji posiadania. W myśl konkretnej koncepcji, posiadanie stanowi faktyczne wykonywanie prawa, zaś posiadanie rzeczy (*possessio rei*)



stanowiło władanie nią w zakresie prawa własności, to jest jak właściciel. Tak zatem należy oceniać wymaganie posiadania przewidzianego w art. 7 ust. 1 Dekretu, o ile dotyczyło ono władania przez dotychczasowego właściciela. Posiadanie zarówno na gruncie Kodeksu Napoleona, jak i dekretu Prawo Rzeczowe nie było prawem podmiotowym, lecz relewantnym stanem faktycznym. Kodeks Napoleona normował instytucję posiadania w art. 2228 i następnych, traktując ją jako władanie rzeczą w zakresie odpowiadającym treści określonego prawa podmiotowego. Zgodnie z art. 2228 Kodeksu Napoleona, posiadanie jest to dzierżenie lub używanie rzeczy lub prawa, które dzierżymy lub wykonywamy bądź sami osobiście, bądź przez inną osobę, która rzecz dzierży lub wykonywa prawa w naszym imieniu. Tak zdefiniowane władanie określano nie jako posiadanie, lecz jako „fakty fizyczny”, raczej dzierżenie „niż prawdziwe posiadanie” (tak: K. Zaradkiewicz, *Posiadanie jako przesłanka nabycia roszczeń z dekretu warszawskiego*, „Nieruchomości@ Kwartalnik Ministerstwa Sprawiedliwości”, nr 1/19).

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 WSA w Krakowie z dnia 10 maja 2016 r., sygn. akt I SA/Kr 364/16).

W orzecznictwie wyrażone zostało stanowisko, że do uznania, iż dotychczasowy właściciel pozostawał w posiadaniu gruntu na dzień złożenia wniosku, wystarczającym było



sprawowanie faktycznego władztwa przez byłych właścicieli. „(...) byłemu właścicielowi gruntu, stanowiącego własność Państwa z mocy dekretu (...), którego wniosek o przyznanie mu na tym gruncie prawa wieczystej dzierżawy (użytkowania wieczystego), złożony we właściwym terminie, nie został załatwiony, przysługuje prawo korzystania z tego gruntu, jeżeli pozostaje on 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” (tak: 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 dotychczasowego właściciela 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, 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). 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 (...) 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 ponemieckich [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 współdecydowanie i współfinansowanie 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 ponemieckich). 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 ponemieckich). Chodziło bowiem o to, aby skłonić właścicieli (których wojna rozproszyła, przez co utracili oni władanie nieruchomością) do obejmowania posiadania domów, ich odbudowy lub przynajmniej usunięcia gruzu. Dopiero po odzyskaniu posiadania warszawski właściciel mógł skierować wnioski 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, *Mechanizm działania dekretu Bieruta. Dlaczego była potrzebna przesłanka posiadania?*, <http://konstytucyjny.pl/mechanizm-dekretu-bieruta-dlaczego-potrzebna-byla-przeslanka-posiadania/>).

Komisja podnosi, że tytuł prawny do rzeczy, a w szczególności prawo własności, nie tworzy domniemania posiadania rzeczy, bowiem właściciel wyposażony w wynikające z treści prawa własności uprawnienie do posiadania, obiektywnie rzecz biorąc może nie pozostawać w faktycznym związku z rzeczą, niezależnie od przyczyn, co nie jest równoznaczne z faktem władania rzeczą. Zarówno obecne przepisy Kodeksu cywilnego, jak i normy obowiązujące na gruncie Kodeksu Napoleona czy dekretu Prawo rzeczowe w żaden sposób nie wprowadzały takiego domniemania. Właściciel może być pozbawiony bezprawnie posiadania rzeczy w wyniku np. czynu zabronionego. Brak posiadania rzeczy przez właściciela umożliwia chociażby pierwotne nabycie rzeczy w drodze zasiedzenia. Stan, w którym w granicach prawa własności inny podmiot (nie właściciel) wykonuje uprawnienie do posiadania rzeczy nie stanowi zatem wyjątkowej lub rzadkiej sytuacji. Komisja nie kwestionuje przy tym tego, że utrata prawa własności gruntu nie jest równoznaczna z utratą jego posiadania. Kwestia posiadania gruntu przez dotychczasowego właściciela, który utracił prawo własności wskutek działania dekretu, była przedmiotem rozstrzygnięć Sądu Najwyższego. W postanowieniu z dnia 6 września 2012 r. wskazano, że: „Właściciel nieruchomości, który utracił jej własność z chwilą wejścia w życie dekretu warszawskiego jeżeli nadal włada nieruchomością, staje się jej posiadaczem w złej wierze” (por. postanowienia SN z dnia 6 września 2012 r., CSK 19/12, LEX nr 1223699 i z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 293/10, LEX nr 848112).

**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 dawni właściciele spełnili przesłankę posiadania gruntu, a tym samym, czy

byli osobami uprawnionymi do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości warszawskiej za czynsz symboliczny. Prezydent m.st Warszawy, w kontekście ustalania powyższej okoliczności powinien był dostrzec, iż przedstawiciele ustawowy małoletnich dotychczasowych właścicieli kierując korespondencję odnośnie przyznania prawa własności czasowej, za każdym razem wskazywał, że wówczas małoletni J. i A. S. zamieszkują wraz z nimi w Łodzi. Co więcej, S. i S., w skierowanym do Prezydium Rady Narodowej piśmie z dnia 31 grudnia 1957 r. podkreślił, że nie pamięta czy we właściwym terminie złożył wniosek o przyznanie prawa własności czasowej, właśnie z uwagi na fakt, że stale i od wielu lat zamieszkuje w Łodzi. Tymczasem organ wydający decyzję reprivatyzacyjną całkowicie zignorował powyższe informacje.

Prezydent m.st. Warszawy miał także możliwość, zwrócić się do właściwych instytucji państwowych (na przykład Archiwum Państwowego) o dokumentację dotyczącą pobytu i działalności osób ubiegających 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 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 użytkowania 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/Łd 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/Łd 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 ..... r. decyzji reprivatyzacyjnej nr ....., 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. Wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym (przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.)**

**2.1.** W ocenie Komisji, zakwestionowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy doprowadziła do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.

Stosownie do treści tego przepisu, Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.) jeżeli jej wydanie 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.

**2.2.** Ustawodawca przyznał zatem Komisji uprawnienie do uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej z tej przyczyny, że jej wydanie doprowadziło do „skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym”. Kryterium „interesu społecznego” nie ma charakteru deskryptywnego, ale ocenny. Jest to przykład klauzuli generalnej, co wymaga każdorazowo, w indywidualnie rozstrzyganym przypadku, wyważenia różnych wartości istotnych z punktu widzenia społecznego (tak: wyrok NSA z dnia 2 grudnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2614/13). Dokonując interpretacji pojęcia interesu społecznego należy mieć na względzie fakt, że zastosowanie pojęcia nieostrego wymaga wskazania nie tylko jego uwarunkowań



zewnątrznych, wynikających z chronionych wartości zawartych w całym systemie prawa, ale i jego uwarunkowań wynikających z wartości i zasad leżących u podstaw aktu normatywnego, w którym zastosowano dane pojęcie nieostre. Dopiero wtedy dokonana ocena szczegółowo ustalonych okoliczności sprawy nie nosi cech dowolności i mieści się w ramach dopuszczalnego stosowania pojęcia nieostrego (tak: wyrok NSA z dnia 20 listopada 1990 r., sygn. akt II SA 759/90).

**2.3.** Dokonując oceny skutków decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy Komisja miała na względzie, że ochronie podlega nie tylko prawo użytkowania wieczystego i związane z nim prawo własności budynku beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej, ale również prawo własności komunalnej, która w związku z wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej ulega uszczupleniu. Ochroną objęte są także prawa lokatorów, jako „inne prawa majątkowe” w rozumieniu przepisu art. 64 ust. 1 Konstytucji RP. Prawa wszystkich tych podmiotów podlegają równej ochronie, wynikającej z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP. Przedmiotowy aspekt znalazł uznanie również w orzecznictwie Sądu Najwyższego, w którym zauważono, że „prawo, którego przedmiotem jest mieszkanie, służy zaspokojeniu jednej z elementarnych potrzeb człowieka i dlatego ma szczególne znaczenie tak dla uprawnionego, jak i całego społeczeństwa.” – tak wyrok SN z dnia 19 stycznia 2006 r., sygn. IV CK 336/05. W związku z tym uprawnionym jest wniosek, że dokonywanie analizy skutków wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnej wyłącznie z perspektywy praw beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej jest niewłaściwe. Wobec treści art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., obowiązkiem Komisji przy załatwieniu niniejszej sprawy było także uwzględnianie interesów faktycznych lokatorów w celu ich ochrony. Skutkami decyzji administracyjnej objęta jest nie tylko strona (strony) postępowania administracyjnego, ale również szereg innych podmiotów, których interesom prawo nie przyznaje rangi interesu prawnego (vide B. Adamiak, [w:] B. Adamiak, J. Borkowski, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, Warszawa 2004, s. 71.).

**2.4.** Jednym z celów Komisji jest badanie spraw dotyczących nieruchomości warszawskich, w ramach których doszło do naruszenia godności człowieka ze względu na nadanie priorytetu prawom ekonomicznym. Wprowadzenie przesłanki określonej w art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. było reakcją ustawodawcy na uderzające bezpośrednio w zasadę praworządności i zasady współżycia społecznego zachowania związane z usuwaniem dotychczasowych lokatorów z lokali w nieruchomościach objętych decyzjami reprivatyzacyjnymi.

Powszechnie znane stały się sprawy związane ze stosowaniem przemocy zarówno na osobie lub przemocy innego rodzaju wobec lokatorów, którzy próbowali po przeniesieniu własności nieruchomości w dalszym ciągu mieszkać w zajmowanych lokalach. W wielu sytuacjach jednak nie dochodziło do aż tak drastycznych zjawisk, z tego względu, że lokatorzy sami opuszczali zajmowany lokal. Sytuacja ta jednak również wymagała interwencji ustawodawczej, bowiem lokatorzy zamieszkujący nieruchomości objęte decyzjami reprivatyzacyjnymi zajmowali je co do zasady na podstawie umów najmu zawartych z właściwą jednostką organizacyjną działającą w ramach jednostki samorządu terytorialnego. Umowy te były zawierane na przestrzeni wielu lat w oparciu o określone kryteria podmiotowe, które w znacznej mierze związane były z pewną formą wsparcia dla mieszkańców.

Należy natomiast podkreślić, że zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Zgodnie natomiast z art. 4 ust. 2 tejże ustawy, gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Na skutek wydania decyzji reprivatyzacyjnej lokatorzy, którzy zawarli umowy w związku z realizacją tych zadań własnych gminy, byli pozbawiani wsparcia jednostki samorządowej w sytuacji, w której nie następowały żadne zmiany w zastosowanych kryteriach kwalifikowalności do lokalu. Do umów najmu zawartych przez tych lokatorów z jednostką organizacyjną jednostki samorządu terytorialnego nie miał zastosowania art. 678 § 1 k.c., ponieważ zmiana podmiotowa wynikająca z decyzji reprivatyzacyjnej nie mogła być określona jako zbycie nieruchomości. W efekcie wydania przez organ dekretowy indywidualnej decyzji reprivatyzacyjnej i uwzględnienia interesu prywatnego, wskutek zaniedbania obowiązków przez jednostkę samorządu terytorialnego dochodziło do naruszenia interesu społecznego poprzez liczne sytuacje pozbawienia lokatorów wsparcia i ochrony, które wynikają z art. 75 ust. 1 i 2 Konstytucji.

**2.5.** Na gruncie art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., naruszenie interesu społecznego musi mieć charakter rażący. Oznacza to, że naruszenie interesu społecznego musi mieć kwalifikowaną postać. Skutki rażąco sprzeczne z interesem społecznym wystąpią szczególnie wówczas, gdy będą dotyczyły istotnych wartości, których nieuwzględnienie w procesie stosowania prawa przez organ administracji publicznej (w niniejszym przypadku przez Prezydenta m.st. Warszawy) będzie nie do pogodzenia z punktu widzenia



praworządności (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1993 r., sygn. akt III ARN 33/93). Chodzi głównie o sytuacje, gdy decyzja organu administracyjnego narusza istotę chronionego konstytucyjnie dobra jednostki. W sytuacjach, gdy władcze działanie organu administracji publicznej wywołuje skutki nieproporcjonalne (nieadekwatne) do zamierzonego przez ustawodawcę celu, należy mówić o skutkach rażąco sprzecznych z interesem społecznym. Na tym opiera się aksjologia związana ze wspomnianym wyrażeniem, ujętym w treści art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

**2.6.** Wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadza do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym wtedy, gdy uniemożliwia gminie realizowanie celów publicznych albo doprowadziło do zaniechania wykonywania przez gminę zadań publicznych.

Gmina realizuje zadania publiczne poprzez tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnianie - na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie - lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Wynika to z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1182, dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów). Zgodnie z treścią art. 4 ust 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, gmina tworzy warunki do zaspokajania przez gminę potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

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

W obecnym stanie prawnym zatem brak jest podstaw prawnych, by przyjąć, że w wyniku wydania decyzji reprivatyzacyjnej umowy najmu wygasają albo przechodzą na rzecz beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej.

Powyższe wynika z następujących okoliczności. Z dniem 21 listopada 1945 r. wszelkie grunty na obszarze m.st. Warszawy przeszły na własność gminy m. st. Warszawy. W myśl art. 5 dekretu budynki oraz inne przedmioty znajdujące się na gruntach przechodzących na własność gminy m. st. Warszawy pozostały własnością dotychczasowych właścicieli. Od chwili wejścia w życie dekretu warszawskiego, budynki znajdujące się na nieruchomości stawały się przedmiotem odrębnej własności dotychczasowego właściciela. Dekret wprowadził czasowe odstępstwo od zasady *superficies solo cedit*. Status prawny utrwał się



w razie uwzględnienia wniosku. Natomiast w wypadku odmowy uwzględnienia wniosku, albo bezskutecznego upływu terminu do jego złożenia, budynek z powrotem stawał się częścią składową nieruchomości gruntowej, co następowało z mocy prawa (zob. wyrok NSA z dnia 12 lutego 2015 r., sygn. akt I OSK 1147/13).

Budynki znajdujące się na znacjonalizowanym mocą dekretu warszawskiego gruncie pozostały własnością dotychczasowych właścicieli. Dlatego wprowadzenie w posiadanie będące następstwem wykonania decyzji o ustanowieniu użytkowania wieczystego de facto oznaczało przywrócenie posiadania budynku dawnym właścicielom lub ich następcom prawnym.

Przywrócenie posiadania nie pociąga za sobą skutków takich jak zbycie rzeczy, w szczególności odnośnie najemców. Zgodnie bowiem z art. 678 § 1 *in principio* k.c. jedynie w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy. Przepis art. 678 § 1 k.c. jest jedynie podstawą podmiotowego przekształcenia stosunku najmu bez modyfikacji pierwotnej jego treści. Przepis ten znajduje zastosowanie jedynie do zbycia przedmiotu najmu w drodze czynności prawnych (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2006 r., sygn. akt IV CSK 119/05 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 1968 r., sygn. akt III CRN 410/67). W jurysprudencji wskazuje się, iż „zbyciem jest nie tylko przeniesienie własności rzeczy najętej, ale także dokonanie innych czynności prawnych powodujących, że wynajmujący nie może dalej skutecznie wykonywać swoich praw i obowiązków (np. przeniesienie lub ustanowienie użytkowania wieczystego, ustanowienie użytkowania) (por. J. Górecki i G. Matusiak [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks Cywilny. Komentarz. Tom II. Zobowiązania*, Warszawa 2013, s. 1324; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2008 r., sygn. akt I CSK 458/07; postanowienie Sądu Okręgowego w Płocku z dnia 10 marca 2016 r., sygn. akt IV Ca 79/16 oraz postanowienie Sądu Okręgowego w Elblągu z dnia 4 listopada 2015 r., sygn. akt I Ca 360/15; S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Wyd. 7, Warszawa 2007, s.529). Tej wyjątkowej formuły kodeksowej, na podstawie której nabywca, nie zawierając sam umowy, wstępuje w stosunek najmu lub dzierżawy istniejący w dacie zbycia rzeczy, nie można interpretować rozszerzająco. Nie można także ich rozciągać na inne sytuacje prawne, u podstaw których nie leży czynność prawna w postaci „zbycia” (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2006 r., IV CSK 119/05, Lex nr 369413).

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

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

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

**2.9.** Tymczasem w następstwie wykonania decyzji z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_, lokatorzy komunalni zostali pozbawieni ochrony przysługującej im na mocy przepisów prawa miejscowego, dotyczących wysokości czynszów komunalnych, a ich sytuacja została zrównana z sytuacją najemców rynkowych, pomimo iż umowy najmu lokali z zasobu mieszkaniowego gminy nie zostały im wypowiedziane przez dotychczasowego wynajmującego ani po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej, ani po jej wykonaniu. Lokatorce E A \_\_\_\_\_; umowa została natomiast wypowiedziana przez pełnomocnika beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej.

Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że po przejęciu nieruchomości warszawskiej przez beneficjentów decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_, nie były przeprowadzane żadne remonty przez nowych właścicieli. Co więcej, żaden z beneficjentów nie pojawiał się w budynku przy ul. Dąbrowskiego 18 i nie wykazywał żadnego zainteresowania nim. Wszelkimi sprawami związanymi z nieruchomością zajmowali się pełnomocnicy.

Przy dokonywaniu oceny, czy wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_ doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, Komisja wzięła pod uwagę również okoliczność, że wśród lokatorów domu przy ul. Dąbrowskiego 18 w Warszawie była osoba związana z tym miejscem od nawet kilkudziesięciu lat, np. lokatorka mieszkania nr M D \_\_\_\_\_, której rodzina lokal ten zajmowała od \_\_\_\_\_ r., a która niespełna rok po protokolarnym przekazaniu nieruchomości beneficjentom decyzji wraz z rodziną została pozbawiona możliwości dalszego w nim zamieszkiwania.



Skutkiem przejęcia nieruchomości przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej było ostatecznie opuszczenie budynku przez wszystkich dotychczasowych lokatorów. Okoliczności towarzyszące opuszczeniu mieszkania dla lokatorki E. A. okazały się szczególnie dotkliwe i upokarzające.

Powyższa analiza prowadzi do następujących wniosków. Po pierwsze, w związku z wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej przez Prezydenta m.st. Warszawy miało miejsce radykalne pogorszenie sytuacji prawnej i faktycznej lokatorów nieruchomości przy ul. Dąbrowskiego 18 w Warszawie, przy wykorzystaniu mechanizmów prawnych takich jak zwiększanie stawek czynszu za najem lokalu, a w przypadku E. A. wytaczanie procesów sądowych o zapłatę jak również procesu o eksmisję.

Po drugie, doszło do pozbawienia lokatorów uprawnień wynikających z ich szczególnego statusu, tj. lokatorów komunalnych. W wyniku przekazania nieruchomości (w tym posiadania budynku), lokatorzy znaleźli się w sytuacji obiektywnej niepewności co do swego dalszego losu względem zajmowanych dotychczas lokali, jeżeli chodzi o tytuł prawny – z beneficjentem (podmiotem prywatnym) nie łączyły ich bowiem żadne umowy w przedmiocie zajmowanych przez nich dotąd lokali mieszkalnych. Zabezpieczenie jednej z elementarnych potrzeb człowieka, jakim jest spokojne zamieszkiwanie, było zagrożone. Pomimo braku możliwości komunikacji z beneficjentami decyzji reprivatyzacyjnej, po przejęciu nieruchomości w istotny sposób wpływali oni jednak na faktyczną sytuację mieszkających w zwróconej im kamienicy osób, doprowadzając nawet do tak drastycznej sytuacji, jak eksmisja lokatorki, czy też zmuszanie do zmiany dotychczasowego, wieloletniego miejsca zamieszkania. Takie działanie niewątpliwie stoją w rażącej sprzeczności z zasadą ochrony interesu społecznego.

Po trzecie, w wyniku wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr gmina, nie mając ku temu podstawy prawnej, zaprzestała wykonywać względem lokatorów przedmiotowej nieruchomości ciążące na niej obowiązki wynajmującego. Trzeba bowiem jeszcze raz podkreślić, że w sytuacji, gdy nie doszło do podmiotowej zmiany w umowach najmu, a gmina nie dokonała wypowiedzenia tych umów z dotychczasowymi lokatorami zajmującymi mieszkania w budynku przy ul. Dąbrowskiego 18, pozostała stroną umów najmu. Tymczasem, jak wynika z poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń, Prezydent m.st. Warszawy bez podstawy prawnej przejął prawa i obowiązki wynajmującego na beneficjenta tej decyzji, w konsekwencji czego lokatorzy utracili w tej mierze możliwość korzystania z wielu środków przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu



cywilnego. Przykładowo, w świetle art. 6a ust. 1 ww. ustawy (brzmienie aktualne również w dacie wydania decyzji reprivatyzacyjnej), to wynajmujący (w tym przypadku m. st. Warszawa) jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiającym najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami. Z kolei w myśl ust. 3, do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

1) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia;

2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;

3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:

a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,

b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

Skoro zaś między beneficjentem decyzji reprivatyzacyjnej, a lokatorami komunalnymi nie istniał stosunek prawny w postaci umowy najmu, to nie mogli oni skutecznie egzekwować obowiązków spoczywających na właścicielu nieruchomości, takich jak zapewnienie należytego stanu technicznego budynku, czy też utrzymanie czystości pomieszczeń/otoczenia i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia. Z drugiej strony, beneficjent mógł traktować dotychczasowych lokatorów jak podmioty zajmujące lokale bez tytułu prawnego, żądając na tej podstawie świadczeń związanych z bezumownym korzystaniem z lokalu, których wysokość, jak wiadomo, może być znacząco wyższa aniżeli opłaty związane z najmem opartym na tytule prawnym.

**2.10.** W ocenie Komisji, wydanie przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji reprivatyzacyjnej z dnia ..... r., nr ..... oraz oddanie umową z dnia ..... r. gruntu w użytkowanie wieczyste doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, gdyż skutkowało zastosowaniem w sposób uporczywy

wobec osób będących lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów przemocy innego rodzaju w sposób istotnie utrudniający korzystanie tym lokatorom z prawa do korzystania z lokalu. Na gruncie niniejszej sprawy tą przemocą innego rodzaju było przede wszystkim wypowiedzenie dotychczasowych stawek czynszu i informowanie o nowej ich wysokości przez podmiot *de iure* nieuprawniony, tj. przez podmiot, który nie wszedł w prawa i obowiązki wynajmującego, które to działanie wprost godziło w prawo każdego z lokatorów przedmiotowej nieruchomości do używania lokalu w sposób i na zasadach określonych przez ustawę, prawo miejscowe (w szczególności w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych), a także samą umowę najmu. Prawo lokatora do używania lokalu jest skuteczne *erga omnes*, w tym względem właściciela (por. orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 4 października 1989 r., K 3/88, OTK 1989, poz. 2; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2002 r., sygn. akt IV CKN 769/00; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 1975 r., sygn. akt III CRN 224/75). Tym samym każde naruszenie tego prawa, za wyjątkiem przypadków ustawą przewidzianych, jest nie tylko bezprawne, ale jest również sprzeczne z interesem społecznym.

### **3. Nieodwracalne skutki prawne wywołane przez decyzję reprivatyzacyjną z dnia r.**

**3.1.** Zgodnie z treścią art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, stwierdza wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie może jej uchylić.

W ocenie Komisji decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne. Zgodnie z tym przepisem 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 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624).

Wskazana definicja zawiera w sobie dwa elementy, z których jeden konstytuuje zasadę, a drugi wyjątek od niej. Pierwszy określa czynność prawną w postaci przeniesienia własności lub użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, która co do zasady przesądza o nieodwracalności skutków prawnych. Drugi natomiast statuuje wyjątki od wymienionej



zasady. Analiza treści wskazanego przepisu prowadzi do wniosku, że nie można przyjąć istnienia nieodwracalności skutków prawnych, jeśli nabywca nabył rzecz nieodpłatnie albo nabycie nastąpiło w złej wierze.

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

**3.2** W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że: „zawarcie umowy notarialnej i przeniesienie własności nieruchomości będące wynikiem wydania wadliwej decyzji administracyjnej dotyczącej sprzedaży nieruchomości powoduje powstanie nieodwracalnych skutków prawnych” (zob. wyrok NSA z 22 stycznia 1998 r., I SA 1226/96, LEX nr 44529; wyrok NSA z 14 stycznia 1998 r., V SA 432/96, LEX nr 45663; tezę drugą uchwały składu siedmiu sędziów SN z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 21, B. Adamiak, Glosa do uchwały SN z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993/5/104).

O nieodwracalności skutków prawnych może być mowa jedynie w przypadku pozytywnej decyzji reprywatyzacyjnej. Zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 5 czerwca 2012 r., II OSK 292/11, LEX nr 1219128, decyzja powodująca nabycie prawa własności nieruchomości wywołuje nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 156 § 2 k.p.a., jeżeli następnie to prawo własności jest przedmiotem obrotu prawnego w warunkach pozwalających na zastosowanie przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Komisja nie kwestionuje faktu, że w przedmiotowej sprawie w konsekwencji wydania decyzji reprywatyzacyjnej doszło do zbycia przez beneficjentów przysługujących im udziałów w prawie współużytkowania wieczystego gruntów oraz udziałów w prawie



współwłasności znajdującego się na jednym z tych gruntów budynku, na rzecz osób trzecich. Wskazana okoliczność wyczerpuje dyspozycję części pierwszej definicji pojęcia „nieodwracalnych skutków prawnych” wynikającej z art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Uznając za przesądzoną kwestię zmiany w sferze prawa własności należało w dalszej kolejności rozważyć przesłanki negatywne przyjęcia nieodwracalności skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnej, w pierwszej kolejności istnienie po stronie nabywcy złej wiary.

**3.3.** Na skutek nowelizacji ustawy z dnia 9 marca 2017 r. została wprowadzona w art. 41a ust. 3 samodzielna definicja „złej wiary”. W myśl wskazanego przepisu, w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy. Dokonując ustaleń w zakresie dobrej albo złej wiary podmiotu, który nabył prawa lub roszczenia do nieruchomości warszawskiej – w kontekście zaistnienia albo niezastnienia nieodwracalnych skutków prawnych – już na wstępie należy zaznaczyć, że pojęcie „złej wiary” na gruncie art. 2 pkt 4 oraz art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. nie odwołuje się do żadnego innego przepisu prawa, który miał definiować jego znaczenie, a w szczególności nie odwołuje się do znaczenia wymienionego terminu określonego w art. 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 1007 z późn. zm.; dalej: „u.k.w.h.”)

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

W doktrynie prawa cywilnego zauważa się, że dobra wiara jest faktem o charakterze stanu mentalnego, intelektualnym, polegającym na usprawiedliwionej niewiedzy określonego podmiotu o istnieniu określonych stanów prawnych, w szczególności jest to błędne przeświadczenie o przysługiwaniu określonego prawa lub istnieniu określonego stosunku prawnego. Jest to subiektywne ujęcie dobrej wiary (por. W. Bryl, w: *Kodeks cywilny. Komentarz, t.I*, Warszawa 1972). Stan złej wiary stanowi sytuację przeciwną, w której występuje wiedza podmiotu albo nieusprawiedliwiona niewiedza dotycząca wskazanych

stanów prawnych (por. P. Machnikowski, w: E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2006).

**3.4.** Przesłanka „nabywcy działającego w złej wierze”, do której odwołuje się ustawodawca w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. definiując pojęcie „nieodwracalnych skutków prawnych”, nie odwołuje się do definicji zawartej w art. 6 ust 2 u.k.w.h., ponieważ ustawa zawiera własną definicję „złej wiary”, która wpisuje się w systemowe ujęcie wskazanej przesłanki.

W myśl art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Zła wiara dotyczy, zatem obiektywnych okoliczności mogących świadczyć o wiedzy bądź łatwości pozyskania wiedzy przez nabywcę o okolicznościach wskazanych w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. (na gruncie niniejszej sprawy o wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej z rażącym naruszeniem prawa tj. art. 30 ust 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.).

**3.5.** Po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej doszło do zbycia przez beneficjentów na rzecz osób fizycznych wszystkich udziałów w nieruchomości ujętej w KW nr [redacted], jakie zostały przyznane A [redacted] i J [redacted] S [redacted] na mocy decyzji reprivatyzacyjnej z dnia [redacted] r. W wyniku tych transakcji zostały wyodrębnione cztery lokale mieszkalne i cztery lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkalne - to jest lokal nr [redacted], którego obecnymi właścicielami są J [redacted] Z [redacted], i B [redacted] S [redacted] lokal nr [redacted] którego obecną właścicielką jest M [redacted] K [redacted], lokal numer nr [redacted] którego obecną właścicielką jest M [redacted] K [redacted], lokal nr [redacted], którego obecną właścicielką jest A [redacted] K [redacted] lokal nr [redacted] którego obecną właścicielką jest M [redacted], lokal nr [redacted], którego obecną właścicielką jest A [redacted] G [redacted], lokal nr [redacted] którego obecnym właścicielem jest P [redacted] P [redacted], lokal będącego garażem, którego obecnymi współwłaścicielami są J [redacted] Z [redacted] i B [redacted] S [redacted]

Na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego w dniu [redacted] r. przed notariuszem M [redacted] W [redacted] beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej zbyli również nieruchomość ujętą w KW nr [redacted] na rzecz W [redacted] K [redacted] i jego żony A [redacted] K [redacted] którzy również aktualnie są współwłaścicielami nieruchomości.

Nabywcami przysługujących beneficjentom na mocy decyzji reprivatyzacyjnej z dnia [redacted] r. praw do nieruchomości położonych przy ul. Dąbrowskiego 18 w Warszawie były niezależne i niepowiązane z osobami beneficjentów osoby fizyczne. Brak

jest podstaw do przyjęcia, że osoby te wiedziały o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. bądź też z łatwością mogły się o nich dowiedzieć. Mając na uwadze powyższe należy uznać, że w sprawie doszło do nieodwracalnych skutków prawnych, o których mowa w art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

#### 4. Strony postępowania

4.1. 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.

W judykaturze przyjmuje się, iż stronami postępowania dekretowego są nie tylko przeddekretowi właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni, ale także każdy, komu przysługuje tytuł prawnorzeczowy 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).

4.2. Z uwagi na powyższe, za strony postępowania należało uznać beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnej, tj. A. S. oraz następców prawnych drugiego z beneficjentów J. S. to jest: E. K. S., J. S. N. F., M. O. obecnego właściciela nieruchomości, tj. Miasto Stołeczne Warszawa; obecnych właścicieli lokali wyodrębnionych i współużytkowników wieczystych gruntów tj. P. P. M. K. -S., B. M., B. M. W. C., M. S., J. Z. B. S. M. K. A. K. M. M., A. G. W. K. M. B. M. S.

Za stronę postępowania został również uznany Prokurator Prokuratury R. we W. który w trakcie toczącego się postępowania rozpoznawczego złożył sprzeciw, opatrzony datą ... r. od ostatecznej decyzji z dnia ... r., nr



## 5. Konkluzja

5.1. Zgodnie 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 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

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

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.

**5.2.** W ocenie Komisji w konsekwencji wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia r. doszło do aktualizacji przesłanek, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 4a i 4b oraz pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja jest zatem zobligowana do wydania jednej z decyzji, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, Komisja wydaje decyzję, w której stwierdza wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić. Komisja zatem pomimo ustalenia, iż decyzja reprivatyzacyjna została wydana z naruszeniem prawa, a wydanie tej decyzji doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, nie miała podstawy do uchylenia tej decyzji ze względu na nieodwracalne skutki prawne które wystąpiły wskutek

sprzedaży całości przysługujących beneficjentom decyzji reprivatyzacyjnej udziałów odpłatnie na rzecz osób trzecich.

**5.3.** Mając na uwadze powyżej wskazane okoliczności Komisja orzekła jak na wstępie, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4a i 4b oraz pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

**Przewodniczący Komisji**  
**Sebastian Kaleta**

**Pouczenie:**

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 p.p.s.a., art. 53 § 1 p.p.s.a oraz art. 54 § 1 p.p.s.a). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).
2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. 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 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 administracyjną i biurą Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.
5. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa 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.



**Decyzję otrzymują:**

1. Miasto Stołeczne Warszawa, na ręce Prezydenta m.st. Warszawy

Pl. Bankowy 3/5

00-950 Warszawa

2. Prokurator Prokuratury R. we W.

3. A. S.

4. E. K. -S. – reprezentowana przez pełnomocnika radcę prawnego M. N. -S.

5. J. S.

6. N. F.

7. M. O.

8. J. M.

9. P. P.

10. M. K. -S.

11. B. M.

12. B. M.

13. W. Ch.

14. M. S.

15. J. Z.

16. B. S.

17. M. K.

18. A. K.

19. M. M.

20. A. G.

21. W. F.

22. M. B.

23. M. S.

