



Warszawa, dnia 9 lipca 2019 r.

Sygn. akt KR III R 51/18

## **DECYZJA nr KR III R 51/18**

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Sebastian Kaleta

**Członkowie Komisji:**

Wiktor Klimiuk, Łukasz Kondratko, Robert Kropiwnicki, Jan Mosiński, Bartłomiej Opaliński,  
Sławomir Potapowicz, Adam Zieliński

po rozpoznaniu w dniu 9 lipca 2019 r. na posiedzeniu niejawnym

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

dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Schroegera 74  
stanowiącej działkę ewidencyjną nr \_\_\_\_\_ obręb \_\_\_\_\_ dla której Sąd Rejonowy dla  
Warszawy-Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę  
wieczystą nr \_\_\_\_\_

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, Prokuratora Prokuratury Regionalnej we  
Wrocławiu i E A K

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4a, pkt 4b, pkt 5, pkt 6 w zw. z  
art. 29 ust. 3 oraz art. 40e ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach  
usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości  
warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2267) oraz art. 7 ust.  
1 w związku z art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu  
gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. nr 50 poz. 279 ze zm.)

**orzeka:**

- 1. uchylić decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ nr \_\_\_\_\_ całości;**
- 2. odmówić ustanowienia prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Efraima Schroegera 74,**

stanowiącej działkę ewidencyjną nr      obręb      uregulowaną w KW nr

3. uchylić decyzję Zarządu Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy z dnia      r., nr      o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr      , obręb      , uregulowaną w KW nr      w prawo własności;
4. nakazać Miastu Stołecznemu Warszawa przejęcie zarządu nieruchomością, stanowiącą zabudowaną działkę ewidencyjną nr      w obrębie      o powierzchni      , położoną w Warszawie przy ul. Efraima Schroegera 74, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr      na zasadzie art. 184a-186a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

#### UZASADNIENIE

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2267; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.) wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia      r., nr      dotyczącej zabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Schroegera 74, stanowiącego działkę ewidencyjną nr      obręb      , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr:      . Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 16 października 2018 r.

Postanowieniem Komisji z dnia 16 października 2018 r., na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zawiadomiono organy administracji i sądy o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Schroegera 74. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 16 października 2018 r.

W dniu 16 października 2018 r. dokonano zawiadomienia stron o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt KR III R 51/18. Zawiadomienie o

wszczęciu postępowania zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 16 października 2018 r.

Pismem z dnia 16 października 2018 r. zawiadomiono Prezydenta m. st. Warszawy o wszczęciu postępowania rozpoznawczego przez Komisję, w trybie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Schroegera 74.

Ponadto, postanowieniem z dnia 16 października 2018 r., Komisja zwróciła się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_ dotyczącej zabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Schroegera 74. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 16 października 2018 r.

Postanowieniem z dnia 16 października 2018 r., na podstawie art. 23 ust. 1 i 2 oraz art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zabezpieczono postępowanie rozpoznawcze przed Komisją poprzez nakazanie wpisu w księdze wieczystej nr \_\_\_\_\_ zakazu zbywania i obciążania nieruchomości.

Społeczna Rada przy Komisji w dniu 30 listopada 2018 r. przedstawiła opinię dotyczącą decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r. nr \_\_\_\_\_

W dniu 16 stycznia 2019 roku zawiadomiono strony o przedłużeniu postępowania w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r. nr \_\_\_\_\_ do dnia 16 marca 2019 r. z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 16 stycznia 2019 roku.

Postanowieniem z dnia 22 stycznia 2019 r., na podstawie art. 23 ust. 1 i 2 oraz art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zabezpieczono postępowanie rozpoznawcze przed Komisją poprzez nakazanie wpisu w księgach wieczystych nr \_\_\_\_\_ ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym przed Komisją oraz zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 29 stycznia 2019 r.

W dniu 18 marca 2019 roku zawiadomiono strony o przedłużeniu postępowania w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r. nr \_\_\_\_\_

do dnia 16 maja 2019 r. z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 18 marca 2019 roku.

Postanowieniem z dnia 19 marca 2019 r. Komisja postanowiła dopuścić dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność:

1. ustalenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu o powierzchni                    położonego w Warszawie przy ul. Efraima Schroegera 74, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr                    w obrębie                    uregulowanego w księdze wieczystej KW nr:                    , według stanu na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej, t.j. na dzień                    ,

2. ustalenia wartości rynkowej budynku mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość usytuowanego na gruncie o powierzchni                    położonym w Warszawie przy ul. Efraima Schroegera 74, oznaczonym w ewidencji gruntów jako działka nr                    w obrębie                    uregulowanym w księdze wieczystej KW nr:                    , według stanu na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej, t.j. na dzień                    .

Na podstawie art. 16 ust. 3 i ust. 4 ustawy zawiadomiono o wydaniu postanowienia poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej. Postanowienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 marca 2019 roku.

Zawiadomieniem z dnia 30 kwietnia 2019 r. poinformowano dodatkowo stronę postępowania - Prokuratora Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego.

W dniu 16 maja 2019 roku, na podstawie art. 10 § 1 k.p.a., zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Zawiadomienie ogłoszono w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 16 maja 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 31 maja 2019 r. poinformowano stronę postępowania – beneficjentkę decyzji reprivatyzacyjnej E                    K                    o przedłużeniu na jej wniosek terminu do wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów w sprawie do dnia 7 czerwca 2019 r.

## II.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

### 1. Opis nieruchomości

Nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Efraima Schroegera 74 dawniej oznaczona była jako „Nieruchomość Warszawska nr                      Parcela nr                      działka nr                      obecnie opisana jest w ewidencji gruntów jako nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych nr                      oraz cz. nr                      i cz. nr                      z obrębu                      , dla których prowadzone są księgi wieczyste nr                      (działka                      ) oraz nr                      (działki nr                      i nr                      )

Budynek przy Schroegera 74 został wybudowany w 1931 r. jako 2 piętrowy, podpiwniczony i murowany. W wyniku działań wojennych budynek uległ niewielkim zniszczeniom – został uszkodzony jego dach. Zniszczenia zakwalifikowano do III kategorii. Obecnie budynek ten znajduje się na części nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr                      Pozostałe działki są niezabudowane.

Nieruchomość przy ul. Schroegera 74 w Warszawie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu urbanistycznego Starych Bielán, przyjętym Uchwałą nr XCIV/2817/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 listopada 2010 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 13 grudnia 2010 r. nr 208, poz. 6597. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem MW 18 plan ustala zabudowę mieszkaniową wielorodzinną obejmującą tereny zagospodarowane w formie osiedli lub zespołów budynków wielorodzinnych wraz z ich zapleciami, do których zalicza się dojścia, przejazdy podwórza i zieleń osiedlową oraz urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, garaże i miejsca postojowe. Plan zakłada utrzymanie zasady funkcjonowania lokali usługowych w parterach budynków wzdłuż ul. Schroegera (od nr 72 do nr 80), jako pierzei usługowej.

Przedmiotowa nieruchomość nie została wpisana indywidualnie do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, nie jest także ujęta w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Nieruchomość przy ul. Schroegera 74 w Warszawie jest wpisana do gminnej ewidencji zabytków (GEZ) pod nr ID BIE03592 oraz znajduje się w granicach układu urbanistycznego i zespołu budowlanego Starych Bielán ujętego w tejże ewidencji pod nr ID BIE03888. Budynek przy ul. Schroegera 74 jak i ww. układ urbanistyczny zostały ujęte w GEZ zarządzeniem Prezydenta m. st. Warszawy nr 2998/2012 z dnia 24 lipca 2012 r.

W dniu 6 sierpnia 2018 r. na podstawie oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokali sporządzonego przed Notariuszem P S w Warszawie za Rep. A ' w budynku przy ul. Schroegera 74 wyodrębniono lokali i założono dla nich odrębne księgi wieczyste. Dla lokalu nr założono Kw nr , dla lokalu nr - KW nr , lokal - KW nr , lokal nr - KW nr lokal nr - KW nr lokal nr - KW nr lokal nr - KW nr , dla lokalu nr - KW nr Właścicielką wszystkich lokali stanowiących odrębne nieruchomości jest beneficjentka decyzji reprivatyzacyjnej E K .

## 2. Ogłoszenie o objęciu gruntu

Z dniem 21 listopada 1945 roku, tj. z dniem wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. z 1945 r. nr 50, poz. 279 ze zm.; dalej: dekret), nieruchomości warszawskie, w tym nieruchomość przy ul. Schroegera 74, na podstawie art. 1 dekretu, przeszły na własność Gminy m. st. Warszawy, a następnie na własność Skarbu Państwa.

Objęcie niniejszego gruntu przez gminę miało miejsce w dniu ' roku, tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym nr Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia roku wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania gruntów w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy (Dz.U. z 1946 r. nr 16, poz. 112; dalej: rozporządzenie z dnia 7 kwietnia 1946 r.).

Ogłoszenie o objęciu gruntu położonego przy ul. Schroegera 74 w Warszawie nastąpiło po raz pierwszy na podstawie § 8 rozporządzenia z dnia 7 kwietnia 1946 r., zgodnie z którym grunty uważano za objęte w posiadanie z dniem dokonania przez Zarząd Miejski w publikatorze urzędowym Zarządu Miejskiego ogłoszenia o sporządzonym protokole oględzin, chociażby grunt ten znajdował się pod zarządem lub w faktycznym posiadaniu gminy.

W dniu r. roku po raz drugi ogłoszono w Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy nr o objęciu gruntu w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy – tym razem na podstawie § 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. z 1948 r. Nr 6, poz. 43; dalej: rozporządzenie z dnia 27 stycznia 1948 r.).

### 3. Pierwotni właściciele nieruchomości i ich następcy prawni

Zgodnie ze świadectwem Sądu Okręgowego w Warszawie Wydziału Hipotecznego z dnia 6 sierpnia 1946 r. własność nieruchomości przy ul. Schroegera 74 należała do B B , na mocy aktu kupna z dnia r.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia sygn. akt III Ns prawa do spadku po B B z ustawy nabyli: żona W K B zd. S oraz syn I B po 1/2 części dla każdego z nich. Prawa do spadku po W K B S nabył w całości na mocy ustawy syn I B

Umową z dnia r., sporządzoną przed notariuszem M M w kancelarii notarialnej w Warszawie za Rep. A E K w imieniu swojego mocodawcy I B sprzedała spadek po B i W K małżonkach B samej sobie za kwotę 10.000,00 zł na podstawie pełnomocnictwa od I B , dokonując nabycia do majątku odrębnego za fundusze nieobjęte majątkową wspólnością ustawową.

### 4. Postępowanie na podstawie wniosku dekretowego

Adwokat M G powołując się na posiadane pełnomocnictwo, a załączając do wniosku jedynie jego odpis, bez podpisu mocodawcy, w imieniu B B złożył w dniu roku wniosek o przywrócenie terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy do przedmiotowego gruntu wraz z ww. wnioskiem.

Wniosek o przywrócenie terminu do złożenia tzw. wniosku dekretowego był przez adw. M G umotywowany tym, że pierwotny właściciel udzielił administratorowi domu A T pełnomocnictwa do działania we wszystkich sprawach dotyczących nieruchomości przypuszczając, iż złoży on w jego imieniu wniosek o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy. Termin do złożenia wniosku dekretowego upłynął w dniu 4 maja 1948 r., lecz wniosek dekretowy nie został złożony, dlatego konieczny stał się wniosek o przywrócenie terminu. W aktach miejskich nieruchomości brak jest odpisu pełnomocnictwa udzielonego przez B B A T co potwierdza Urząd Dzielnicy Bielany w piśmie z dnia 12 marca 2004 r. adresowanym do E K , znak:

Decyzją z dnia \_\_\_\_\_ roku L.dz. \_\_\_\_\_ Wiceprezydent m.st. Warszawy orzekł o przywróceniu terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do przedmiotowego gruntu powołując się na art. 1 i 75 Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 marca 1928 roku o postępowaniu administracyjnym (Dz.U. z 1928 r. Nr 36, poz. 341, ze zm.).

Po rozpoznaniu sprawy przedmiotowy wniosek o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy ww. nieruchomości został rozpatrzony odmownie orzeczeniem Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy Nr \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ roku. W uzasadnieniu orzeczenia podano, że odmowa przyznania żądanego prawa nastąpiła z uwagi na fakt, że zachodzi konieczność przejścia omawianej posesji na cele publiczne. Jednocześnie stwierdzono, że na podstawie art. 8 wyżej wymienionego dekretu z 26 października 1945 roku wszystkie budynki znajdujące się na powyższym gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa.

Od wskazanego wyżej orzeczenia zostało wniesione w dniu 11 października 1953 r. odwołanie przez A \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_ jako pełnomocnika B \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_, przy czym do odwołania nie załączono dokumentu pełnomocnictwa. W odwołaniu podniesiono, że nieruchomość nie jest niezbędna na cele publiczne, dobrze spełnia funkcje mieszkalne i budynek jest utrzymywany w stanie należyty przez administratora.

W decyzji odwoławczej nr \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ roku Ministerstwo Gospodarki Komunalnej utrzymało w mocy orzeczenie organu pierwszej instancji z dnia \_\_\_\_\_ roku, nie znajdując podstaw do jego zmiany.

#### **5. Postępowanie na podstawie wniosku dekretowego po 1989 r.**

Decyzją z \_\_\_\_\_ roku Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w Warszawie stwierdził nieważność decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia \_\_\_\_\_ roku i orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ roku, uznając że wyżej wymienione organy nie zbadały przeznaczenia nieruchomości wynikającego z planu zagospodarowania przestrzennego.

Decyzją z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_ Prezydent m.st. Warszawy odmówił następcy prawnemu dawnego właściciela hipotecznego E \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ ustanowienia na jej rzecz użytkownika wieczystego do gruntu położonego w Warszawie, ul. Schroegera 74 hip. \_\_\_\_\_ dz. \_\_\_\_\_ – cz., projektowany nr hip. \_\_\_\_\_ W uzasadnieniu organ wskazał, że przedmiotowa nieruchomość została objęta w posiadanie przez Gminę \_\_\_\_\_ m.st.



Schroegera m. w Warszawie. W ocenie organu z dokumentów złożonych w sprawie wynika, że adres zamieszkania właściciela był znany Zarządowi Miejskiemu i nie wystąpiły trudności w zawiadomieniu właściciela o przystąpieniu do objęcia gruntu w posiadanie. W takiej sytuacji Prezydent m.st. Warszawy przyjął, że pierwsze objęcie gruntu nie było skuteczne. W ocenie Prezydenta m.st. Warszawy objęcie gruntu w posiadanie przez Gminę nastąpiło w dniu 16 sierpnia 1948 r., wobec czego termin do złożenia wniosku upływał z dniem 16 lutego 1949 r. Uznał w związku z tym, że wniosek dekretowy z dnia 18 maja 1948 r. został złożony w terminie. Prezydent m.st. Warszawy stwierdził ponadto, że wniosek został złożony przez osobę uprawnioną.

#### **6. Postępowania administracyjne, które toczyły się po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej**

Decyzją z dnia : nr Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził nieważność decyzji Wojewody Warszawskiego nr z dnia r. stwierdzającej nabycie przez Gminę Warszawa – Żoliborz z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości przy ul. Schroegera 74 (dz. nr po pow. , w części dotyczącej budynku mieszkalnego.

W dniu W L najemca lokalu nr w budynku przy ul. Schroegera 74 złożył wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie o stwierdzenie nieważności decyzji reprivatyzacyjnej z dnia nr Decyzją z dnia SKO w Warszawie odmówiło wszczęcia postępowania wskazując, że Pan W L jako najemca lokalu nie jest stroną postępowania i nie legitymuje się tytułem prawnym do nieruchomości. Po rozpoznaniu wniosku W L o ponowne rozpatrzenie sprawy, SKO w Warszawie decyzją z dnia : utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję z dnia r.

W dniu roku Stowarzyszenie Mieszkańców i Lokatorów Bielany w Warszawie wniosło o wznowienie postępowania w sprawie decyzji reprivatyzacyjnej z dnia roku nr W dniu r. Prezydent m.st. Warszawy odmówił wznowienia postępowania.

Na skutek rozpoznania sprzeciwu wniesionego przez Prokuratora Okręgowego w Warszawie, decyzją z dnia r., SKO w Warszawie w sprawie o sygn. akt stwierdziło nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr w przedmiocie przywrócenia terminu do złożenia wniosku

Warszawa w dniu ..... r., a zatem wniosek z dnia ..... : został złożony po terminie określonym w art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r.

W dniu 11 lutego 2004 r. E K wniosła odwołanie od ww. decyzji wskazując, że pierwsze objęcie gruntu w posiadanie przez Gminę m. st. Warszawy, które miało miejsca w dniu 4 listopada 1947 r. było nieskuteczne z uwagi na nieprzesłanie właścicielowi gruntu zawiadomienia o przystąpieniu do obejmowania gruntu w posiadanie. W ocenie E K skuteczne objęcie gruntu w posiadanie przez gminę nastąpiło dopiero z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym nr 20 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy, tj. w dniu 16 sierpnia 1948 r. Tym samym wniosek dekretowy z dnia ..... r. był złożony w terminie.

Decyzją z dnia ..... roku, sygn. akt ..... SKO w Warszawie uchyliło decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ..... r. nr ..... i przekazało sprawę organowi I instancji do ponownego rozpatrzenia. W uzasadnieniu orzeczenia wskazano, iż z materiału dowodowego w sprawie wynika, że w dniu 29 września 1947 r. dokonano oględzin nieruchomości. Z czynności oględzin został sporządzony protokół z którego treści wynika, że w oględzinach nie uczestniczył dotychczasowy właściciel nieruchomości, ani osoba reprezentująca jego prawa. W ocenie SKO w Warszawie Zarząd Miejski nie dopełnił obowiązku zawiadomienia na piśmie dotychczasowego właściciela o przystąpieniu przez Gminę do objęcia gruntu w posiadanie, co stanowi uchybienie proceduralne. Jednocześnie SKO podniosło, że decyzją administracyjną z dnia ..... r. L.Dz. .... Wiceprezydent m.st. Warszawy przywrócił dotychczasowemu

właścicielowi termin do złożenia wniosku dekretowego. Skoro decyzja ta nie utraciła swej mocy, jest wiążąca przy ustalaniu stanu faktycznego sprawy i uzasadnia twierdzenie, że wniosek dekretowy został złożony w terminie i winien być rozpoznany przez organ I instancji.

Po ponownym rozpatrzeniu sprawy, decyzją z dnia ..... roku nr ..... Prezydent m.st. Warszawy ustanowił prawo użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Schroegera 74, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr ..... w obrębie ..... Kw nr ..... na rzecz E K ..... za zapłatą czynszu symbolicznego i wskazał, że rozpatrzenie wniosku co do pozostałej części nieruchomości, nastąpi w odrębnej decyzji administracyjnej. W uzasadnieniu decyzji Prezydent m. st. Warszawy wskazał, że dotychczasowy właściciel w sposób nieprzerwany administrował przedmiotową nieruchomością od 1945 r. pozostając w stałym kontakcie z reprezentującym go A T ..... zamieszkałym przy ul. ....

dekretowego. Decyzją z dnia ..... roku w sprawie ..... SKO w Warszawie utrzymało w mocy swoją decyzję z dnia .....

W dniu ..... r. W ..... L ..... ponownie złożył wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji reprivatyzacyjnej z dnia ..... r. nr .....

Decyzją z dnia ..... nr ..... Prezydent m. st. Warszawy odmówił wznowienia postępowania. Po rozpoznaniu odwołania W ..... L ..... decyzją z dnia .....

..... r., SKO odmówiło wszczęcia postępowania, a po ponownym rozpatrzeniu sprawy SKO w Warszawie decyzją z dnia ..... roku uchyliło zaskarżoną decyzję SKO z dnia .....

..... r. i orzekło o odmowie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji reprivatyzacyjnej. Na skutek skargi W ..... L ..... wyrokiem z dnia .....

..... r., WSA w Warszawie oddalił skargę W ..... i L ..... na powyższą decyzję.

W dniu ..... r. Stowarzyszenie Mieszkańców i Lokatorów Bielany w Warszawie wniosło o stwierdzenie nieważności decyzji reprivatyzacyjnej. Decyzją z dnia .....

..... SKO odmówiło wszczęcia postępowania. Po ponownym rozpatrzeniu sprawy SKO w Warszawie decyzją z dnia ..... r. uchyliło zaskarżoną decyzję SKO z .....

..... r. i orzekło o odmowie wszczęcia postępowania.

W dniu ..... r. W ..... L ..... złożył wniosek o wznowienie postępowania zakończonego wydaniem decyzji administracyjnej. Decyzją z dnia .....

..... r. Prezydent m. st. Warszawy, odmówił wznowienia postępowania. Decyzją z dnia .....

..... r. SKO w Warszawie utrzymało w mocy decyzję Prezydenta.

Postanowieniem z dnia ..... r. Prezydent m. st. Warszawy zawiesił z urzędu postępowanie administracyjne w przedmiocie wniosku dekretowego w części nierozpoznanej decyzją z ..... r., do czasu zatwierdzenia przez Prezydenta podziału nieruchomości oznaczonej w ewidencji jako działki nr ..... z obrębem .....

W dniu ..... r. W ..... L ..... złożył wniosek o wznowienie z urzędu postępowania w sprawie ustanowienia użytkownika wieczystego decyzją z dnia .....

..... nr ..... powołując się na nowe dowody w sprawie. Postanowieniem z dnia ..... r. nr ..... Prezydent m.st. Warszawy odmówił wznowienia z urzędu postępowania zakończonego decyzją reprivatyzacyjną.

W dniu ..... : Prokurator Okręgowy w Warszawie wniósł sprzeciw od decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia ..... r.. Na skutek sprzeciwu Prokuratora, postanowieniem z dnia .....

..... r., Prezydent m. st. Warszawy wznowił z urzędu postępowania zakończone decyzją z .....

..... Po rozpoznaniu sprzeciwu, decyzją z dnia ..... r. nr ..... Prezydent m.st. Warszawy

odmówił uchylenia swojej decyzji z dnia \_\_\_\_\_ r. Prokurator Okręgowy w Warszawie nie wnosil odwołania od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ nr \_\_\_\_\_ Decyzja stała się ostateczna w dniu 13 kwietnia 2015 r.

W dniu \_\_\_\_\_ r. Prokurator Regionalny we Wrocławiu wniósł sprzeciw od decyzji reprivatyzacyjnej z \_\_\_\_\_ r. nr \_\_\_\_\_ – postępowanie jest prowadzone pod sygn. akt RP III Pa \_\_\_\_\_ i pozostaje w toku.

## 7. Stan prawny nieruchomości po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej

Protokołem z dnia \_\_\_\_\_ r. Miasto przekazało E \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ zarząd i administrację budynku wraz z gruntem przy ul. Schroegera 74.

Umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia \_\_\_\_\_ roku, sporządzoną przed Notariuszem w Warszawie P. \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ za Rep. A \_\_\_\_\_

Miasto Stołeczne Warszawa oddało E \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ w użytkowanie wieczyste nieruchomość przy ul. Schroegera 74, dz. ew. nr \_\_\_\_\_ W umowie zaznaczono, że co do działek \_\_\_\_\_ będzie wydana odrębna decyzja administracyjna.

Decyzją z dnia \_\_\_\_\_ roku nr \_\_\_\_\_ Zarząd Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy przekształcił prawo użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr \_\_\_\_\_ obręb \_\_\_\_\_ uregulowaną w KW nr \_\_\_\_\_ w prawo własności.

W dniu 6 sierpnia 2018 r. przed Notariuszem P. \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ w Warszawie za Rep. A \_\_\_\_\_ sporządzono oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokali mocą którego dokonano wydzielenia \_\_\_\_\_ lokali stanowiących odrębne nieruchomości oraz założono dla nich odrębne księgi wieczyste. Jako właścicielkę wszystkich lokali w księgach wieczystych lokalowych ujawniono E \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_

## 8. Kwestie lokatorskie

Do dnia wydania decyzji reprivatyzacyjnej nieruchomość przy ul. Schroegera 74 była zarządzana przez ZGN Bielany i w budynku znajdowało się \_\_\_\_\_ lokali mieszkalnych zamieszkiwanych przez lokatorów, o łącznej pow. \_\_\_\_\_ . Lokal nr \_\_\_\_\_ o pow. \_\_\_\_\_ zamieszkiwali A \_\_\_\_\_ i H \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ lokal nr \_\_\_\_\_ o pow. \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ i, lokal nr \_\_\_\_\_ o pow. \_\_\_\_\_ zamieszkiwała A \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ , lokal nr \_\_\_\_\_ o pow. \_\_\_\_\_ zamieszkiwali H \_\_\_\_\_ i S \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ i P \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ lokal nr \_\_\_\_\_ o

pow. przysługiwał M i W R, lokal nr o pow. zamieszkivali G i W L lok. nr o pow. przysługiwał W. M, później M M z synem i lokal nr o pow. przysługiwał M i H M

Po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej E K wypowiedziała lokatorom dotychczasowe stawki czynszu i podwyższyła czynsz najmu z kwoty 3,31 zł/m<sup>2</sup> do kwoty 12,00 zł/m<sup>2</sup>, co spowodowało wzrost opłat z tytułu najmu oraz opłat eksploatacyjnych o ok. 300 %.

Z tytułu najmu lokalu nr od dnia 1 stycznia 2009 r. beneficjentka decyzji podwyższyła stawkę czynszu z kwoty 3,31 zł/m<sup>2</sup> do kwoty 12,00 zł/m<sup>2</sup>, a następnie od dnia 1 kwietnia 2011 r. beneficjentka dokonała podwyżki ze stawki 12,00 zł/m<sup>2</sup> do kwoty 17,50 zł/m<sup>2</sup>, jako stawki odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

W stosunku do lokalu nr od dnia 1 stycznia 2009 r. E K podwyższyła stawkę czynszu z kwoty 3,31 zł/m<sup>2</sup> do kwoty 13,00 zł/m<sup>2</sup>. Wobec wniesienia przez lokatora lokalu nr Pana W L pozwu o ustalenie, w sprawie prowadzonej przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie, sygn. akt II C, że podwyżka czynszu nie jest zasadna, stawka czynszu została zmieniona od grudnia 2008 r. z 13,00 zł/m<sup>2</sup> na stawki 12,00 zł/m<sup>2</sup>. Wyrokiem z dnia r. sąd oddalił powództwo W i G L. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia r., sygn. akt V Ca, oddalono apelację lokatorów.

Beneficjentka decyzji odmówiła stosowania zniżek z tytułu obniżonego standardu mieszkania – m.in. braku centralnego ogrzewania i ciepłej wody, braku podstawowych urządzeń typu zlew, kuchnia, wanna, umywalka, sedes, piecyk gazowy w łazience, terma przepływowa w kuchni – które lokatorzy zamontowali we własnym zakresie.

W sprawie prowadzonej przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie, sygn. akt II C z powództwa W i M małż. R oraz W i G małż. L przeciwko E K wnoszono o ustalenie, że podwyżka czynszu jest niezasadna. Wyrokiem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie z dnia r. oddalono powództwo najemców, natomiast wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia r. w sprawie sygn. akt V Ca oddalono apelację.

W sprawie o sygn. akt II C prowadzonej przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie z powództwa W i M małż. R przeciwko E K o ustalenie niezasadności podwyżki doszło do zawarcia ugody

pozasądowej, mocą której najemcy lokalu nr zobowiązali się do dobrowolnego opuszczenia lokalu, w zamian za umorzenie części odsetek narosłych z powodu podwyższonego czynszu.

Dodatkowo, przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie, prowadzone było pod sygnaturą akt II C postępowanie w sprawie z powództwa E K przeciwko A W i K W o eksmisję z lokalu nr Wyrokiem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie z dnia marca , sygn. akt II C A W K W otrzymali nakaz opróżnienia i opuszczenia lokalu nr . Jednocześnie Sąd przyznał najemcom prawo do otrzymania lokalu socjalnego.

Przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie prowadzone było, również pod sygn. akt II C , postępowanie w sprawie z powództwa E K przeciwko A S A S i T S o eksmisję z lokalu nr Wyrokiem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie z dnia , sygn. akt II C A S A S T S otrzymali nakaz opróżnienia lokalu nr . Jednocześnie Sąd orzekł o braku uprawnienia A S A S i T S do otrzymania lokalu socjalnego.

W latach 2009 – 2018 r. beneficjentka decyzji sukcesywnie wypowiadała lokatorom w budynku przy ul. Schroegera 74 umowy najmu lokali z powodu zadłużenia z tytułu czynszu lub lokatorzy utracili lokale w drodze eksmisji. Do 2019 r. wszystkie lokale zostały opróżnione z lokatorów komunalnych. Jednocześnie, co do lokalu nr i nr , zmieniono przeznaczenie lokalu z mieszkalnego na użytkowy i obecnie wszystkie lokale są wynajmowane na warunkach komercyjnych. Dodatkowo beneficjentka decyzji reprzywatyzacyjnej prowadziła uciążliwe remonty nieruchomości. Działania beneficjentki decyzji były nakierowane na osiągnięcie efektu opróżnienia lokali. Najbardziej uciążliwy dla najemców był remont dachu. Utrudnienia w korzystaniu z lokalu dotknęły szczególnie najemców lokalu nr i W lokalu nr zamieszkiwała M M z synem, będącym osobą niepełnosprawną. Beneficjentka decyzji w sposób uporczywy rozpoczęła remont dachu w październiku i listopadzie 2012 r., tuż przed zimą. Bezpośrednio pod dachem znajdowało się mieszkanie nr zajmowane przez rodzinę M co istotnie utrudniało korzystanie z lokalu, zwłaszcza w trudnej sytuacji życiowej najemczyni z niepełnosprawnym dzieckiem. Podobnie z utrudnieniem w korzystaniu z lokalu spotkali się najemcy lokalu nr , państwo M , których lokal również znajdował się bezpośrednio pod dachem.

## 9. Zgromadzony materiał dowodowy

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie akt Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących reprivatyzacji nieruchomości przy ul. Schroegera 74, akt postępowań prowadzonych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie (znak:

odpisu akt księgi hipotecznej nr hip.                      parcela nr                      akt postępowania prowadzonego przez Prokuraturę Rejonową we Wrocławiu w sprawie o sygn. akt PR 1 Ds.                      akt postępowania prowadzonego przez Prokuraturę Okręgową w Warszawie w sprawie o sygn.                      , odpisów dokumentów z akt ksiąg wieczystych przekazanych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, materiałów archiwalnych przechowywanych w zespole archiwalnym Miejskie Biuro Projektów w Warszawie (sygnatura archiwalna), akt przekazanych przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Schroegera 74 w Warszawie, aktu notarialnego z dnia                      r. nr Rep.                      aktu notarialnego z dnia                      r. nr Rep. A                      , aktu notarialnego z dnia                      r. nr Rep. A                      decyzji z dnia                      r. nr                      akt sprawy Sądu Powiatowego dla m.st. Warszawy w Warszawie sygn. akt I Ns IV                      i sygn. akt I Ns IV                      , akt sprawy Sądu Rejonowego dla Warszawy - Żoliborza w Warszawie o sygn. II C                      Sądu Okręgowego w Warszawie o sygn. V Ca                      , Sądu Rejonowego dla Warszawy - Żoliborza w Warszawie o sygn. II C                      Sądu Rejonowego dla Warszawy - Żoliborza w Warszawie o sygn. II C wyroku w sprawie prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy - Żoliborza w Warszawie o sygn. akt II C                      , informacji oraz dokumentacji otrzymanej z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, materiałów przekazanych przez IPN, z Krajowego Rejestru Sądowego informacji otrzymanych z Archiwum Akt Nowych, aktów notarialnych księgi wieczystej nr KW                      informacji otrzymanych od Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie, informacji uzyskanych z Komendy Stołecznej Policji, Ministerstwa Finansów, Banku Gospodarstwa Krajowego, Straży Miejskiej m.st. Warszawy, Archiwum Państwowego w Warszawie oraz operatu szacunkowego z dnia 26 kwietnia 2019 r. sporządzonego przez biegłą ds. wyceny nieruchomości J                      S                      .

### III

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

**1. Decyzja reprivatyzacyjna została wydana z naruszeniem zasady prawdy obiektywnej poprzez dowolne ustalenie oraz nieznajdujące potwierdzenia w materiale dowodowym uznanie, że wniosek dekretowy został złożony w terminie i przez osobę uprawnioną do działania w imieniu właściciela**

1.1. Komisja ustaliła, że w ramach postępowania administracyjnego prowadzonego z wniosku dekretowego, Prezydent m.st. Warszawy naruszył przepisy art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 7, art. 77 § 1, art. 107 § 3 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu, poprzez dowolne ustalenie i nieznajdujące potwierdzenia w materiale dowodowym uznanie, że wniosek dekretowy został złożony w terminie i przez osobę uprawnioną.

Z dniem 21 listopada 1945 roku, tj. z dniem wejścia w życie dekretu warszawskiego, nieruchomości przy ul. Schroegera 74, na podstawie art. 1 dekretu, przeszła na własność Gminy m.st. Warszawy, a następnie Skarbu Państwa.

Objęcie gruntu przez gminę miało miejsce w dniu 4 listopada 1947 roku, tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym nr 23 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, na podstawie przepisów rozporządzenia z dnia 7 kwietnia 1946 r.

Wskazane rozporządzenie zgodnie z § 5 ust. 1 wskazywało, iż „niezależnie od ogłoszenia Zarząd Miejski - w miarę posiadanych danych o miejscu pobytu dotychczasowego właściciela gruntu lub osoby jego prawa reprezentującej prześle im zawiadomienie o przystąpieniu do obejmowania gruntu w posiadanie”.

Naczelnny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 4 kwietnia 2002 roku, sygn. akt I SA 2471 (pub. LEX nr 81771) wskazał, że rozporządzenie Ministra Odbudowy z dnia 7 kwietnia 1946 roku w sprawie obejmowania gruntów w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy, dla ważnej czynności polegającej na objęciu gruntu nieruchomości warszawskich w posiadanie, nakazywało podjęcie konkretnych działań mających na celu zapewnienie uczestnictwa byłego właściciela w tym objęciu, jeżeli było to możliwe. Ich niedokonanie powodowało istotne naruszenie prawa. Skoro nie powiadomiono byłego właściciela o czynnościach obejmowania gruntu w posiadanie, mimo, iż możliwość taka niewątpliwie istniała, to trudno mówić o zgodnym z prawem objęciu przez gminę gruntu przedmiotowej nieruchomości w posiadanie.



Komisja po przeprowadzeniu postępowania dowodowego stwierdziła, iż publikacja ogłoszenia o przystąpieniu do obejmowania gruntów w posiadanie, w tym nieruchomości przy ul. Schroegera 74, w Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy nr 16 z dnia 8 września 1947 r. zawierała wszelkie nakazane ówczasie prawem informacje. Ogłoszenie zawierało numer hipoteczny, wskazano prawidłowo adres nieruchomości, a także wymieniono imiennie osobę właściciela. Ponadto dochowano terminów publikacji ogłoszeń przed przystąpieniem do oględzin jak i terminu publikacji ogłoszenia o przejęciu.

1.2. W ocenie Komisji Prezydent m.st. Warszawy w uzasadnieniu decyzji reprivatyzacyjnej w sposób dowolny stwierdził, że „dotychczasowy właściciel w sposób nieprzerwany administrował przedmiotową nieruchomością od 1945 roku, pozostając w stałym kontakcie z reprezentującym go A T . Przeczy temu treść wniosku o przywrócenie terminu do złożenia wniosku dekretowego, z którego wynika, że rzekomy administrator nie złożył wniosku w terminie i nie poinformował o tym byłego właściciela. Dodatkowo należy zauważyć, że argumentacja organu rozpoznającego wniosek dekretowy została oparta na błędnym założeniu, że ten kto faktycznie sprawuje dozór nad nieruchomością, wykonuje to prawo mając do tego umocowanie i jest to wykonywane za zgodą prawowitego właściciela. W aktach własnościowych nieruchomości brak pełnomocnictwa dla A T od B B do administrowania lub zarządu nieruchomością. Należy zauważyć zatem, że Prezydent m.st. Warszawy nie zbadał okoliczności czy A T miał umocowanie od B B do zarządzania nieruchomością, a poprzestał jedynie na domniemaniu, że skoro administrator wykonywał faktycznie pewne czynności związane z nieruchomością, tzn., że miał do tego upoważnienie od właściciela i wykonywał w ten sposób prawa właścicielskie w imieniu dotychczasowego właściciela.

1.3. Zarząd Miejski dokonując ogłoszenia o objęciu nieruchomości posługiwał się danymi zawartymi w księdze hipotecznej. Tym samym nie dysponował innymi adresami niż tymi ujawnionymi w księdze. Skoro nie było znane Zarządowi Miejskiemu ani miejsce aktualnego pobytu właściciela nieruchomości B B ani fakt ustanowienia zarządcy lub administratora w osobie A T czyli jakiegokolwiek inne dane, niż ujawnione w księdze hipotecznej, nie ciążył na nim obowiązek zawiadomienia o przystąpieniu do obejmowania gruntu w posiadanie ani poszukiwania ich adresów celem zawiadomienia.

1.4. Organ rozpoznający wniosek dekretowy nie zbadał również, czy pierwsze objęcie gruntu przez Gminę było skuteczne i rozpoczynało bieg terminu na złożenie wniosku dekretowego. Prezydent m.st. Warszawy w uzasadnieniu decyzji, po zacytowaniu orzeczeń Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie wyraził jedynie pogląd o nieskuteczności objęcia gruntu w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy wedle przepisów rozporządzenia z dnia 7 kwietnia 1946 roku. Według organu zastosowanie powinny znaleźć przepisy kolejnego aktu prawnego normującego skuteczność obejmowania gruntu w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy, czyli § 3 rozporządzenia z dnia 27 stycznia 1948 r.

Prezydent m.st. Warszawy bez pogłębionej analizy przyjął poglądy prawne sądów administracyjnych dotyczące nieskuteczności objęcia nieruchomości w posiadanie przez gminę, nie porównując stanów faktycznych spraw w których orzekały sądy, ze stanem faktycznym rozpoznawanej sprawy. Prezydent m.st. Warszawy po zacytowaniu treści wyroków NSA z dnia 4 kwietnia 2002 r. w sprawie I SA 2471(publ. Lex 81771), z dnia 2 kwietnia 1998 r. w sprawie o sygn. akt IVSA 1028/97 (publ. Lex nr 45943) oraz z dnia 16 stycznia 2002 r., sygn. akt I SA 247/2000, a także wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 20 maja 2004 r. w sprawie I SA/Wa 1711/02, wyraził pogląd o nieskuteczności objęcia gruntu w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy wedle przepisów rozporządzenia z dnia 7 kwietnia 1946 r. W konsekwencji powyższego, organ bezpodstawnie wywiódł, że termin do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej rozpoczął swój bieg z dniem ogłoszenia o kolejnym objęciu w posiadanie, tj. w dniu 16 sierpnia 1948 r. i upłynął w dniu 16 lutego 1949 r. Bezzasadnie przyjął w związku z tym, że wniosek z dnia 18 maja 1948 r. o przyznanie prawa własności czasowej złożony został w przewidzianym prawem terminie, chociaż przed ukazaniem się wspomnianego ogłoszenia o kolejnym objęciu w posiadanie w dniu 16 sierpnia 1948 r.

Przepis art. 7 ust. 1 dekretu przewidywał sześciomiesięczny termin do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej dla dotychczasowego właściciela, jego następcy prawnego lub osób prawa ich reprezentujących, rozpoczynający bieg od objęcia w posiadanie gruntu przez gminę m.st. Warszawy. Regulacja zawarta w przepisie art. 4 dekretu, w formie delegacji ustawowej, przyznała kompetencje dwóm działającym w porozumieniu organom centralnym, tj. Ministrowi Odbudowy i Ministrowi Administracji Publicznej, do unormowania sposobu procedowania w tej kwestii. Wydano dwa rozporządzenia: rozporządzenie z dnia 7 kwietnia 1946 r. obowiązujące od dnia 21 maja 1946 roku do dnia 10

lutego 1948 roku oraz rozporządzenie z dnia 27 stycznia 1948 r. obowiązujące od dnia 10 lutego 1948 roku.

Nieruchomość przy ul. Schroegera 74 w Warszawie została objęta w posiadanie przez gminę w dniu 4 listopada 1947 roku wraz z ukazaniem się ogłoszenia o objęciu w posiadanie gruntu przez gminę m.st. Warszawy w Dzienniku Urzędowym nr 23 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy. Termin do złożenia wniosku o przyznanie dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy upłynął w dniu 4 maja 1948 r. Wniosek dekretowy został złożony przez adw. M G w dniu 18 maja 1948 r., czyli po terminie.

W sprawie prowadzonej przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Warszawie, sygn. akt I SA/Wa 1518/12 sąd rozpoznając tożsamy stan faktyczny i prawny sąsiedniej nieruchomości przy ul. Schroegera 72, dotyczący B B jako współwłaściciela nieruchomości, w sposób jednoznaczny przesądził, że organ rozpoznający wniosek dekretowy z 18 maja 1948 r. nie ustalił, czy wniosek został złożony w terminie i przez osobę uprawnioną do jego złożenia. W ocenie sądu warunkiem ubiegania się o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w oparciu o przepis art. 7 dekretu było skuteczne złożenie wniosku przez osobę uprawnioną. Organ orzekający o wniosku dekretowym w niniejszej sprawie zaniechał ustalenia, czy B B w ogóle udzielił pełnomocnictwa upoważniającego adwokata M G do wystąpienia w jego imieniu z wyżej wymienionym wnioskiem, a co za tym idzie, czy w ogóle mógł być sporządzony odpis pełnomocnictwa, którym posłużono się przy składaniu wniosku z dnia 18 maja 1948 r.

Jak już wspomniano powyżej, wraz z wnioskiem złożony został wniosek o przywrócenie terminu, w którym wskazano, iż prawowity właściciel nie złożył wniosku w terminie, gdyż był przekonany, że taki wniosek złożą za nich osoba, której uprzednio udzielił pełnomocnictwa. Wskazuje to na dwie okoliczności – że dotychczasowy właściciel lub osoby faktycznie reprezentujące jego prawa byli świadomi ukazania się ogłoszenia, a także, że zakres danych, których w nim użyto dla określenia nieruchomości, w sposób wystarczający pozwalał na zweryfikowanie gruntu, którego dotyczy, a także osób uprawnionych do złożenia wniosku. Dodać należy, iż obowiązek powiadamiania osób uprawnionych miał charakter imperatywny warunkowo, jedynie w przypadku, gdyby organ posiadał dane o miejscu pobytu uprawnionego.

1.5. Mając na uwadze powyższe Komisja stanęła na stanowisku, iż w przedmiotowej sprawie Prezydent nie podjął żadnych działań mających na celu ustalenie, czy pierwsze objęcie gruntu przez Gminę było skuteczne i czy wniosek dekretowy został złożony przez

adwokata M. G. w ustawowym terminie. Dodatkowo Prezydent powinien zbadać, czy w ogóle istniało pełnomocnictwo, którego odpisem posłużył się pełnomocnik M. G., składając w imieniu właściciela wnioski dekretowe i czy w takim przypadku mógł być sporządzony odpis pełnomocnictwa.

Reasumując należy stwierdzić, że obowiązkiem organu administracji publicznej jest podjęcie działań w celu dojścia do prawdy obiektywnej. Konieczne jest podjęcie wszelkich czynności niezbędnych do wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy, czego Prezydent rozpoznający wnioski nie uczynił (art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 7, art. 77 § 1, art. 107 § 3 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu).

## **2. Decyzja reprivatyzacyjna została wydana z naruszeniem zasady prawdy obiektywnej, pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela**

**2.1.** 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, poprzez nieustalenie przesłanki posiadania gruntu przez dotychczasowego właściciela lub następcę prawnego dawnego właściciela w chwili złożenia wniosku dekretowego.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli stwierdzono inne naruszenie przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć istotny wpływ na wynik sprawy, w szczególności jeżeli stroną postępowania o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej była osoba, która nie była osobą uprawnioną w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu, osobę uprawnioną reprezentował kurator ustanowiony dla osoby 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.

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

2.3. 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.).

2.4. Komisja, po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, stwierdziła, że Prezydent m.st. Warszawy naruszył przepisy postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, to jest art. 7 k.p.a., art. 77 § 1 k.p.a. oraz art. 107 § 1 i 3 k.p.a. Prezydent m.st. Warszawy, wydając w dniu \_\_\_\_\_ r. decyzję nr \_\_\_\_\_ nie podjął wszelkich czynności niezbędnych do wyjaśnienia stanu faktycznego, w szczególności uchybił obowiązkowi zgromadzenia w sposób wyczerpujący materiału dowodowego potrzebnego do wydania decyzji reprivatyzacyjnej. W toku przedmiotowego postępowania nie została w ogóle zbadana wynikająca z treści art. 7 ust. 1 dekretu przesłanka w postaci posiadania gruntu. Jest to okoliczność mająca kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy z wniosku

dekretowego. Pomimo, że zgromadzenie materiału dowodowego w sposób właściwy pozwoliłoby na przesądzenie tej kwestii, Prezydent m.st. Warszawy nie podjął żadnych czynności zmierzających do wyjaśnienia tej okoliczności. Powyższe skutkowało zaniechaniem prawidłowego ustalenia stanu faktycznego sprawy.

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

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

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

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

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

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

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

W orzecznictwie wyrażone zostało stanowisko, że do uznania, iż wnioskodawca pozostawał w posiadaniu gruntu na dzień złożenia wniosku, wystarczającym było sprawowanie faktycznego władztwa przez byłych właścicieli. „(...) 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 z tym gruntem w faktycznym związku gospodarczym, a grunt ten nie został przekazany przez organ administracji państwowej osobie trzeciej". Nadto „osoba władająca gruntem za milczącą lub wyraźną zgodą państwa jako właściciela - ze względu na to, że pozwolono jej na posiadanie i korzystanie z gruntu - ma pozycję posiadacza zależnego w rozumieniu art. 336 KC" (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1971 r., sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22).

Kontynuując problematykę posiadania gruntu przez wnioskodawcę zauważyć należy, że „objęcie gruntu w posiadanie" przez gminę następowało przez akt formalny, a mianowicie - podane do publicznej wiadomości ogłoszenie Zarządu Miejskiego (por. § 1 rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r.), nie zaś przez fizyczne objęcie rzeczy we władanie przez służby miejskie. Grunt mógł zatem pozostawać we władaniu faktycznym dotychczasowego właściciela, który z niego korzystał, mimo dokonania przez gminę formalnego aktu objęcia go w posiadanie, co odpowiada rozróżnieniu posiadania zależnego i samoistnego (art. 336 k.c.) (zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, [www.trybunal.gov.pl](http://www.trybunal.gov.pl), OTK Seria A 2016, poz. 66).

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

W doktrynie prawa oraz w judykaturze zarysował się przeważający pogląd, że posiadanie, pomimo, iż jest stanem faktycznym, mieści się w pojęciu mienia (tak. m.in. Stanisław Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2004, s. 143, oraz uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 1993 r., sygn. akt III CZP 1/3, OSNCP 1993, nr 10, poz. 170), na którą powołuje się w wyżej wymienionej pracy



autor. Należy zwrócić uwagę, iż za objęciem posiadania przemawiają głównie okoliczności, iż z posiadaniem powiązane są skutki prawne o charakterze majątkowym i to nie tylko w sferze prawa cywilnego oraz fakt, iż posiadanie w ramach całego systemu prawa cywilnego nie jest wolne od cech instytucjonalnych, wskazujących na związki posiadania ze sferą praw podmiotowych. (...) Konsekwencją braku posiadania było niewątpliwie to, iż nawet gdyby wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu w trybie dekretowym został przez niego złożony, to pochodził on 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.).

2.7. Analizując treść art. 7 ust. 1 i 2 dekretu wskazać należy, że w dotychczasowej praktyce reprivatyzacyjnej ignorowano przesłankę posiadania, jako uprawniającą do występowania z wnioskiem o prawo do gruntu pod budynkiem - uważając błędnie, że skoro własność prawnie to „więcej”, to brak jest podstaw do badania sprawy posiadania, ponieważ właściciel „z automatu” jest posiadaczem. Używanie powyższej argumentacji przez urzędników (również w dyskursie publicznym) wskazuje na brak zrozumienia systemowego kontekstu sytuacji powojennej, gdy właściciele z reguły tracili posiadanie na skutek wojny. Lekceważenie przesłanki posiadania wynika również z niezrozumienia celów dekretu Bieruta (stymulowanie odbudowy także przez skłanianie właściciela, aby zajął się odbudową) i korelacji tego aktu z innymi powojennymi aktami dotyczącymi nieruchomości (porzuconych, opuszczonych i poniemieckich). Wymóg posiadania nieruchomości przez właściciela uprawnionego do wystąpienia z wnioskiem o przyznanie mu 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. zastępująca ją dekret z 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich). Chodziło, bowiem o to, aby skłonić właścicieli (których wojna rozproszyła, przez co utracili oni władanie nieruchomością) do obejmowania posiadania domów, ich odbudowy lub przynajmniej usunięcia gruzu. Dopiero po odzyskaniu posiadania warszawski właściciel mógł skierować wniosek o przyznanie prawa dzierżawy/zabudowy gruntu pod budowlą. Jednocześnie nie można pomijać okoliczności, że po wojnie istniało mienie opuszczone (podlegające innemu reżimowi prawnemu) oraz celem dekretu warszawskiego było stymulowanie odbudowy, także przez właścicieli budynków, którzy tę odbudowę mogli zapewnić. Dlatego też wymaganie posiadania (jako stanu faktycznego) po stronie dotychczasowego właściciela - było jak najbardziej racjonalne (zob. prof. Ewa Łętowska w artykule „*Mechanizm działania dekretu Bieruta. Dlaczego była*

potrzebna przesłanka posiadania?, <http://konstytucyjny.pl/mechanizm-dekretu-bieruta-dlaczego-potrzebna-byla-przeslanka-posiadania>).

2.8. 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 dawnego współwłaściciela. Komisja ustaliła, że Prezydent m.st. Warszawy, wydając zakwestionowaną decyzję, nie przeprowadził odpowiedniego postępowania dowodowego i nie zbadał istotnej dla sprawy okoliczności, czy dawny właściciel spełnił przesłankę posiadania gruntu, a tym samym, czy był osobą uprawnioną do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości warszawskiej za czynsz symboliczny.

Prezydent m.st. Warszawy miał obiektywnie taką możliwość, nawet poprzez zwrócenie się do właściwych instytucji państwowych (np. Archiwum Państwowe w Warszawie) o dokumentację dotyczącą pobytu i działalności osób ubiegających się o prawo własności czasowej w chwili składania wniosków na terenie miasta Warszawy. Zaniechanie przeprowadzenia odpowiedniego postępowania dowodowego w zakresie zbadania przesłanki posiadania gruntu, w ocenie Komisji, stanowiło inne naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy.

Po pogłębionej analizie materiału dowodowego Komisja ustaliła, że jak wynika z materiałów udostępnionych przez IPN B B został aresztowany przez władze sowieckie w dniu 19 września 1939 r. W 1940 r. przebywał w obozie jenieckim w Ilży, co potwierdza alfabetyczny wykaz 9567 jeńców wojennych z 1939 r., skoncentrowanych latem 1941 r. w obozie jenieckim NKWD w Ilży. Od 4 września 1941 r. przebywał w armii A , z którą przedostał się na zachód, a stamtąd do Londynu. Oznacza to, że B B w dacie udzielenia pełnomocnictwa i złożenia wniosku dekretowego, nie przebywał w Polsce.

Dodatkowo, na podstawie akt Sądu Powiatowego dla m.st. Warszawy w Warszawie Wydział I Niesporny Sekcja 4 sygn. akt I Ns IV i sygn. akt I Ns Komisja ustaliła, iż brat B B - W B złożył wniosek o uznanie za zmarłego B B i uznanie za zmarłą W K B oraz syna I B Pouchony o odpowiedzialności karnej zeznał, że z B B nie miał kontaktu od 1939 r. oraz że W K B zamieszkała w Warszawie

przy ul. Profesorskiej 6. Oświadczył także, iż w 1944 roku zaginęła w czasie Powstania Warszawskiego.

Wskutek postępowania o uchylenie postanowienia o uznaniu za zmarłą W. ..., B. ..., wszczętego na wniosek prokuratora w 1954 r. wykazano, iż w czasie Powstania Warszawskiego W. ... B. ... została wywieziona do obozu niemieckiego wraz z synem I. ..., następnie wróciła do Polski, osiedlając się w Katowicach. Kolejno w 1948 r. wraz z synem I. ... wyjechała do Londynu, gdzie przebywał jej mąż B. ... Z Wielkiej Brytanii wyemigrowali razem do Stanów Zjednoczonych Ameryki.

We wskazanych aktach sprawy znajduje się także odpis listu B. ... B. ... z roku 1954 kierowany do „T. ...”, a adresowanego na A. ... T. ... zamieszkałego w Warszawie przy ul. Schroegera ...

Komisja zauważa, że B. ... E. ... w przedmiotowym liście z 1954 r. wskazał, iż „nie rozumie dlaczego poprzednie pełnomocnictwo jest przestarzałe” i zaznaczył, że „w najbliższym czasie przyślę Tobie (T. ... i A. ... nowe pełnomocnictwo”. Wskazane zdanie w ocenie Komisji nakazuje stwierdzić, iż być może udzielał on uprzednio pełnomocnictwa, dla „T. ... i A. ... T. ... ale nie dla adwokata M. ... G. ...

Wszystkie powołane dowody potwierdzają, że B. ... B. ... w nie przebywał od 1939 r. w Polsce i nie miała o nim wiedzy nawet najbliższa rodzina. W latach 1939 – 1954 r. nie pozostawał w kontakcie z nikim w Polsce, nawet z najbliższą rodziną (stąd sądowe uznanie za zmarłego B. ... B. ... W. ... B. ... i I. ... B. ...). Z tych przyczyn w dniu 15 maja 1948 r. B. ... B. ... nie udzielił pełnomocnictwa adw. M. ... G. ... i nie wykonywał posiadania oraz praw właścicielskich w stosunku do nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe uznać należy, że organ naruszył zasadę 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.

**2.9.** W konsekwencji, Komisja stwierdziła naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. wydanie w dniu 11 czerwca 2008 r. decyzji

reprywatyzacyjnej 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).

### **3. Przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym – nastąpiło w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej**

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

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

3.3. Konieczne ograniczenia ustawodawca sformułował w postaci klauzul generalnych, które są zwrotami językowymi, będącymi częścią przepisu prawnego, służącymi uelastycznieniu tekstu aktu prawnego, który celowo jest niedookreślony, ma charakter oceniający oraz odsyła do kryteriów pozaprawnych. Niewątpliwie zaś zwrot „interes społeczny”, do którego odwołuje się przepis art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., należy zaliczyć do klauzul generalnych. Klauzule generalne zwykle posiadają konstrukcję złożoną z dwóch członów: określenia rodzaju wartości, ocen czy norm (jak: zasady, interes, dobro) oraz sfery rzeczywistości rzutującej na kierunek identyfikacji treści wartościowania (jak: społeczny, publiczny, jednostkowy, sprawiedliwość społeczna, słuszność, współzycie społeczne).

Swoboda umów nie jest równoznaczna z całkowitą dowolnością w kształtowaniu cen. Sięganie zatem do konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego, gdy roszczenia do nieruchomości warszawskiej zostały przeniesione w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do jej wartości, jest nie tylko niezbędne pod kątem dokonania oceny zgodności umowy sprzedaży praw i roszczeń z interesem społecznym, ale również z uwagi na konieczność każdorazowego podejmowania przez Komisję czynności celem ustalenia, czy zrealizowana została przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 3 marca 2017 r. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 stycznia 2003r. „jeśli strony nadają zawieranej umowie cechę wzajemności, to mają swobodę w kształtowaniu wynikającego z niej zobowiązania o tyle tylko, o ile ich postanowienia nie podważają zasady ekwiwalentności świadczeń stron umowy wzajemnej.” (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2003r., sygn. akt II CKN 1097/00). Ustawodawca przyjął, że okolicznością przemawiającą w sposób szczególny za uznaniem, iż przeniesienie roszczeń było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, jest przeniesienie roszczeń w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej. Natomiast eliminowanie rozstrzygnięć rażąco sprzecznych z prawem zawsze leży w interesie społecznym.

3.4. Przedmiotem analizy w niniejszej sprawie była kwestia ekwiwalentności świadczenia wynikającego z umowy sprzedaży spadku z dnia 24 września 2002 r. zgodnie z treścią art. 27 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Wymieniony przepis stanowi, że wartość nieruchomości w postępowaniu rozpoznawczym określa rzeczoznawca majątkowy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, według stanu na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej. Z treści umowy sprzedaży spadku zawartej w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza M. M. w dniu . r., Rep. A nr . / wynika, że E. K. nabyła od I. B. spadek po jego rodzicach za cenę 10.000,00 zł.

W skład masy spadkowej po B. i W. małżonkach B. chodziły nie tylko prawa do nieruchomości położonej przy ul. Schroegera 74, ale też do innych nieruchomości, w tym co najmniej udział we współwłasności nieruchomości przy ul. Schroegera 72. Oznacza to, że wspomniana cena 10.000,00 zł obejmowała łącznie prawa i roszczenia do kilku nieruchomości warszawskich, w tym przy ul. Schroegera 72 i 74. We wskazanych dwóch przypadkach Prezydent m.st. Warszawy ustanowił prawo użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz nabywcy spadku E. K.

Zgodnie z operatem szacunkowym biegłej z dnia 26 kwietnia 2019 r. wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu uregulowanego w KW nr (dz.

ew. ) na dzień . r. wynosiła 944.860,00 zł, natomiast wartość rynkowa prawa własności budynku mieszkalnego wielorodzinnego objętego KW nr wynosiła 2.921.690,00 zł. Łączna wartość nieruchomości zabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Schroegera 74 według stanu i cen na dzień r. wynosiła 3.813.440,00 zł.

**3.5.** W ocenie Komisji prawa do spadku, w skład którego wchodziły roszczenia do nieruchomości warszawskiej przy ul. Schroegera 74, zostały w dniu przeniesione w zamian za świadczenie, które w oczywisty sposób nie było adekwatne do wartości nieruchomości warszawskiej. Z aktu notarialnego wynika, iż zostały one przeniesione za niespełna 0,2622 % ich wartości, tylko w stosunku do nieruchomości przy ul. Schroegera 74. Należy jednak pamiętać, że w skład spadku wchodziły też inne nieruchomości. Naruszenie zasady ekwiwalentności świadczeń znacząco odbiegało od akceptowalnych uchybień i nie było obiektywnie usprawiedliwione. Dysproporcja pomiędzy ustaloną w umowie ceną sprzedaży, a rzeczywistą wartością nieruchomości miała charakter rażący, bowiem E K nabyła roszczenia do nieruchomości za ułamek ich realnej wartości. Reasumując, przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym.

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 17 lipca 2015 r. (sygn. I ACa 1958/14): „rażąca różnica pomiędzy świadczeniami stron to taka, która powoduje rażące naruszenie ekwiwalentności świadczeń w znaczeniu obiektywnym i która w sposób oczywisty odbiega od dopuszczalnej w obrocie nierównowagi świadczeń. Wymóg istnienia obiektywnej dysproporcji wartości świadczeń oznacza, że nie będzie miało znaczenia mniemanie strony co do owej wartości”.

**3.6.** Reasumując, w ocenie Komisji zaistniała przesłanka określona w art. 30 ust.1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r..

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

**4.1.** Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli 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.

4.2. W ocenie Komisji zakwestionowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ... doprowadziła do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.

Wskazane w powyższym przepisie wyrażenia odnoszące się do: „skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym” oraz „skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste” odwołują się do klauzul generalnych, zawierających kryteria otwarte: „interesu społecznego” oraz „celu, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste”. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy należy mieć na względzie, że dla właściwego zdefiniowania interesu społecznego istotne znaczenie ma fakt, iż 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.). Jak wskazuje się w orzecznictwie, pojęcie „interes społeczny” należy wiązać z działaniami na rzecz spraw istotnych ze społecznego punktu widzenia, a więc mających znaczenie dla funkcjonowania ogółu społeczności, tj. ochrona zdrowia, przyrody, wartości kulturowych czy też zabytków. Tak rozumiany interes społeczny nie jest więc pojęciem ogólnym, ale zespołem wartości istotnych i ważnych ze społecznego punktu widzenia, a które z tych właśnie względów wymagają ochrony w toczącym się postępowaniu administracyjnym (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 grudnia 2015 r., IV SA/Wa 2100/15). Również w doktrynie przyjmuje się, że interes społeczny powinien być pojmowany jako „wartość istotna z punktu widzenia społeczeństwa, a wartości takie powinny być chronione za pomocą norm prawa powszechnie obowiązującego” (R. Hauser, M. Wierzbowski (red.), *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, Warszawa 2017, s. 99).

Ochrona interesu społecznego, tj. zespołu wartości mających znaczenie dla funkcjonowania ogółu społeczności, legła u podstaw powołania Komisji. Komisja jest organem nadzoru, erygowanym w celu przywrócenia ochrony interesu społecznego poprzez usunięcie naruszeń prawa, które wystąpiły w trakcie i po wydaniu decyzji w oparciu o przepisy dekretu (art. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.). Wyeliminowanie naruszeń i nieprawidłowości, jakie wystąpiły przy wydawaniu decyzji reprivatyzacyjnych przez Prezydenta m.st. Warszawy, z uwagi na ich skalę, wymagało podjęcia działań nadzwyczajnych, umożliwiających Komisji usunięcie tych wszystkich skutków prawnych

zaistniałych w wyniku wydania decyzji reprivatyzacyjnych, które w sposób oczywisty naruszają konstytucyjny porządek prawny. Z tego też względu postępowanie przed Komisją jest szczególnym postępowaniem weryfikacyjnym, a podstawą działania Komisji jest ustawa z dnia 9 marca 2017 r.

4.3. Powyższe założenia znajdują odzwierciedlenie w treści wspomnianego przepisu art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., który umożliwia wyeliminowanie decyzji reprivatyzacyjnej z obrotu prawnego lub stwierdzenie wydania tej decyzji z naruszeniem prawa, w sytuacji, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała skutki rażąco sprzeczne z interesem społecznym. Zgodnie z tym przepisem, naruszenie interesu społecznego musi mieć charakter rażący. Oznacza to, że naruszenie interesu społecznego musi mieć kwalifikowaną postać.

Trybunał Konstytucyjny w orzecznictwie, sformułowanym na gruncie art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, dotyczącym ograniczania konstytucyjnych praw, przyjął, że spośród możliwych środków działania władzy publicznej należy wybierać najmniej uciążliwe dla podmiotów, wobec których mają być zastosowane, lub dolegliwe w stopniu nie większym, niż jest to niezbędne dla osiągnięcia założonego celu (vide orzeczenie z dnia 26 kwietnia 1995 r., K 11/94, OTK 1995 Nr 1, poz. 12; orzeczenie z dnia 30 października 1996 r., K 3/96, OTK 1996 Nr 5, poz. 41).

Zgodnie z art. 75 ust. 1 Konstytucji RP, władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Konstytucja pojmuje w sposób szeroki politykę władz publicznych w zakresie mieszkalnictwa oraz innych działań na rzecz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych; polityka ta obejmuje także problemy ochrony prawnej lokatorów (vide W. Skrzydło, Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz do art. 75, SIP Lex 2013). Wyrazem dążeń do realizacji tej polityki w zamierzeniu ustawodawcy było wydanie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ((t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm., dalej: „u.o.p.l.”). Zmiana ta wynikała ze zmieniającej się rzeczywistości społeczno-ekonomicznej, a także potrzeby lepszej ochrony lokatorów oraz wzmocnienia stabilności stosunku najmu.

Konstytucyjna zasada ochrony praw lokatorów winna być zrównoważona z konstytucyjną ochroną własności i innych praw majątkowych, zawartą w art. 21 i 64 Konstytucji RP. Podkreślenia wymaga, że prawo własności nie jest prawem absolutnym.



Jak podkreślono w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, we współczesnych systemach prawnych – bez względu na model ustrojowy państwa lub charakter polityki prowadzonej przez państwo czy tradycje respektowania wolności i praw człowieka – dominująca część prawa dotyczy różnego rodzaju interwencji państwa w sferę szeroko pojmowanego prawa własności (vide wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 października 2007 r., sygn. akt K 20/07). W związku z tym wskazano, iż: „(...) ocena wszelkich regulacji dotyczących prawa własności nie sprowadza się (...) do zagadnienia prawnej dopuszczalności wprowadzania ograniczeń jako takich, ale do kwestii dochowania konstytucyjnych ram, w jakich podlegające ochronie konstytucyjnej prawo może być ograniczane” (vide wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia z dnia 12 stycznia 1999, sygn. akt P 2/98). Możliwość ustanawiania, z zachowaniem prawem przewidzianych wymogów, ograniczeń dotyczących treści i zakresu ochrony prawa własności wynika z akceptowanego powszechnie zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego przekonania, że własność pełni także określone funkcje społeczne.

W orzecznictwie Trybunału podkreślano, że: „(...) własność rodzi nie tylko uprawnienia, ale i obowiązki, zwłaszcza obowiązki legitymowane nakazami interesu publicznego (...). Prawo własności służy nie tylko ochronie autonomii i samorealizacji jednostki, ale pełni również szereg funkcji ogólnospołecznych” (vide wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 listopada 1997 r., K 22/97, wyrok z dnia 12 stycznia 2000 r., P 11/98; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 7 lutego 2001 r., K 27/00).

Zdaniem Komisji zważyć należy, że reglamentacji ustawowej podlegają najemcy lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (własność komunalna) oraz najemcy lokali nie wchodzących w te zasoby. Zgodnie z art. 1 u.o.p.l. ustawa ta reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Ustawa przyjęła postać unormowania uniwersalnego w tym sensie, że reguluje zasady i formy ochrony wszystkich lokatorów, zarówno z zasobów mieszkaniowych gmin, innych jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa, spółdzielni mieszkaniowych, zakładów pracy i osób fizycznych. W świetle art. 3 ust. 3 u.o.p.l., nie jest wykluczone zastosowanie innych ustaw regulujących ochronę praw lokatorów, jeśli są one korzystniejsze dla lokatora. Takie postanowienie zawarte we wskazanej ustawie oznacza przyjęcie minimalnego standardu ochrony lokatora; możliwe jest zaś stosowanie przepisu przewidującego dalej idące instrumenty ochronne.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 października 2007 r. (sygn. akt I CNP 66/07, Lex nr 861680) wskazał, iż: „(...) ustawę z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym

zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stosuje się w zasadzie do wszystkich stosunków prawnych uprawniających lokatora do używania lokalu mieszkalnego, z wyjątkami wyraźnie określonymi w ustawie (art. 1a i 3). Wyłącznie zaś do mieszkaniowego zasobu gminy stosuje się tylko te przepisy ustawy, z których wyraźnie to wynika (art. 4, 8 i 20-25 oraz dotyczące publicznego zasobu mieszkaniowego art. 6f, 7 i 14 ust. 7)”. Z kolei w postanowieniu z dnia 21 grudnia 2006 r. (sygn. akt III CZ 90/06, Lex nr 610091) Sąd Najwyższy zauważył, że „(...) uprawnienie do mieszkania, ze względu na swe funkcje, wiąże się z prawami osobistymi, tj. godnością człowieka, ponieważ radykalną alternatywę posiadania mieszkania stanowi bezdomność. W określonych wypadkach osobisty charakter uprawnienia może mieć dominujące znaczenie, np. w razie rozstrzygnięcia o prawie do lokalu socjalnego. W każdym jednak wypadku prawo do mieszkania ma również walor ekonomiczny, gdy jako dobro zbywalne, a przynajmniej ekwiwalentne może być nabyte za pieniądze. Dlatego prawne postacie władania lokalem mieszkalnym podlegające ochronie, związane z innymi prawami rzeczowymi lub obligacyjnymi (najem) uznawane są za prawa majątkowe”.

Zgodnie z art. 19 u.o.p.l. do ochrony praw lokatora do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Podobną ochronę petytoryjną, analogiczną do ochrony własności w zakresie korzystania z lokalu przez najemcę, zapewnia art. 690 k.c., w którego świetle do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

Wynika z tego zatem, że najemcy przysługuje taka sama ochrona prawna do używania lokalu jak właścicielowi lokalu. Taka ochrona obejmuje zarówno najemców lokali wchodzących w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego, jak i najemców lokali nie należących do tej kategorii. Do chwili ustania stosunku najmu tylko najemca ma wyłączne uprawnienie do korzystania z rzeczy, z wyłączeniem nawet samego wynajmującego. Najemca jest chroniony przez prawo tak jak prawowity właściciel i ma prawo korzystać z rzeczy w sposób wyłączny i niezakłócony. Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 19 lutego 2002 r. (sygn. akt: IV CKN 769/00) i z dnia 28 listopada 1975 r., (sygn. akt III CRN 224/75): „(...) najemcy przysługuje ochrona wypływająca z odpowiedniego zastosowania środków właściwych dla ochrony prawa własności właściciela rzeczy. Jediną przesłanką skuteczności tej ochrony jest istnienie uprawnienia do używania lokalu, które jest skuteczne w stosunku do osób trzecich, jak i w stosunku do samego wynajmującego”.

4.4. Zdaniem Komisji, sytuacja lokatorów kamienicy przy ul. Schroegera 74 w Warszawie radykalnie się pogorszyła po przekazaniu przez ZGN Bielany zarządu budynkiem i administrowania nieruchomością beneficjentce decyzji reprivatyzacyjnej.

Czynsz najmu lokali mieszkalnych został znacznie podwyższony, co spowodowało trudną sytuację finansową najemców lokali i w rezultacie doprowadziło do utraty lokali przez wszystkich najemców.

Zasady zmiany wysokości stawek czynszu reguluje art. 8a ust. 4 u.o.p.l. Po otrzymaniu wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu, najemca może zażądać od wynajmującego podania przyczyny podwyżki i jej kalkulacji. Wynajmujący, ma obowiązek przedstawić w formie pisemnej, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego wezwania, żądane przez najemcę dane. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 lutego 2010 r., sygn. akt III CZP 130/09: „(...) Kalkulacja podwyżki czynszu powinna zawierać wskazanie sposobu obliczenia tego z jego składników, który stanowi podstawę wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu”.

4.5. Po przekazaniu przez ZGN zarządu budynkiem beneficjentowi decyzji reprivatyzacyjnej E K osobiście ustalała wysokość czynszów. Sposób działania beneficjentki decyzji reprivatyzacyjnej, polegający na bezzasadnym podwyższeniu czynszu, wywieraniu presji procesów sądowych wobec narastających zadłużeń, przy istnieniu sporu co do podstaw i zasadności ich podwyższania, zapoczątkował mechanizm kumulacji długów który stosowano wobec lokatorów, którzy walczyli o swoje prawa. W konsekwencji część dawnych lokatorów wyprowadziła się „dobrowolnie”, tak aby uniknąć spirali zadłużenia, pozostałe osoby zostały wyeksmitowane.

Działania beneficjentki decyzji reprivatyzacyjnej zmierzały do wywołania wśród mieszkańców kamienicy strachu i zniechęcenia oraz wywierania presji jej opuszczenia. Powyższe działania naruszały poczucie bezpieczeństwa i miru domowego, bowiem prawo do nieskrępowanego zamieszkania bez obawy i strachu o przyszłość stanowi podstawowe prawo podmiotowe każdego obywatela i korzysta z ochrony.

W rezultacie lokatorzy zostali pozbawieni uprawnień i szczególnej ochrony przysługującej im z tytułu statusu lokatorów komunalnych - w zakresie stawek czynszu, możliwości obniżki czynszu z uwagi na trudną sytuację materialną, możliwości korzystania z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu, a także bonifikat w związku ze skorzystaniem z prawa pierwszeństwa nabycia lokali. Wywołało to niepowetowane straty finansowe i moralne lokatorów.

Państwo W i M R z z rodziną, będący najemcami lokalu nr , wobec presji sporu sądowego i wzrastającego zadłużenia zawarli niekorzystną ugodę z beneficjentką decyzji i wyprowadzili się z zajmowanego lokalu. W ocenie Pani W R szczególnie przykrym i wpływającym na psychikę doznaniem, było wzywianie synów na rozprawy eksmisyjne.

Najemca lokalu nr , Pan W L prowadził dziesięcioletnią walkę w postępowaniach sądowych cywilnych i administracyjnych o utrzymanie prawa do lokalu. Po wielu sporach sądowych umowa najmu została mu wypowiedziana ze skutkiem na 1 maja 2018 r., bez rozliczenia nakładów i z argumentacją, że jego lokal jest niezbędny dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych beneficjentki decyzji E K lub jej wnuka. Należy pamiętać, że beneficjentka zamieszkiwała pod innym adresem oraz posiadała liczne prawa do lokali mieszkalnych w innych nieruchomościach. W związku z opuszczeniem lokalu nr przez rodzinę Pana W L sytuacja życiowa najemcy znacznie się pogorszyła. Jego córka przeżywa traumę, w związku ze zmianą miejsca zamieszkania, natomiast Panu W L , dziesięciokrotnie wydłużyła się droga do pracy.

W skrajnie trudniej sytuacji znalazła się Pani M M , zajmująca wraz z niepełnosprawnym (niechodzącym) synem lokal nr na poddaszu. Rozpoczęty w październiku i listopadzie 2012 r., przed samą zimą, remont dachu bezpośrednio wpłynął na temperaturę w lokalu i warunki korzystania z lokalu, znajdującego się bezpośrednio pod stropem. W stanowisku w sprawie z dnia 10 grudnia 2018 r. beneficjentka decyzji podniosła, że remont dachu był konieczny ze względów bezpieczeństwa, natomiast dach nad lokalami nr i był faktycznie zdjęty jedynie przez kilka dni. W ocenie Komisji, nawet kilka dni w lokalu bez dachu w listopadzie, bezpośrednio przed zimą stanowi zagrożenie dla zdrowia dorosłych osób, które nie mają problemów zdrowotnych. Tymczasem w niniejszej sprawie Pani M M zamieszkiwała w lokalu bez dachu z niepełnosprawnym dzieckiem. W podobnych warunkach, w czasie remontu dachu, przebywali w lokalu nr również najemcy lokalu, Państwo M . Jak ustaliła Komisja, wbrew stanowisku beneficjentki decyzji, remont dachu nie trwał kilka dni lecz wiele miesięcy i miał bezpośredni wpływ na warunki korzystania i temperaturę w lokalu nr i .

4.6. Biorąc pod uwagę przedstawione powyżej okoliczności faktyczne i prawne, Komisja stwierdziła, że w badanym przypadku przedmiotowa decyzja Prezydenta m.st. Warszawy doprowadziła do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, w szczególności poprzez działania beneficjentki decyzji reprivatyzacyjnej przeciwko najemcom lokali.

Na skutki wywołane przez decyzję reprivatyzacyjną zwróciła również uwagę Społeczna Rada w swojej opinii z dnia 27 listopada 2018 r. Zdaniem Społecznej Rady, wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.

4.7. W rezultacie doszło do zaistnienia przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., znajdującego oparcie w przedstawionych powyżej normach konstytucyjnych.

## **5. Brak nieodwracalnych skutków prawnych**

5.1. Kontrolowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 11 czerwca 2008 r. nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

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

5.2. Nieruchomość gruntowa położona w Warszawie przy ul. Schroegera 74, działka nr [ ] nie została zbyta na rzecz osób trzecich. Jak wynika z treści księgi wieczystej nr [ ] prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w VI Wydziale Ksiąg Wieczystych grunt został przekształcony z użytkowania wieczystego w prawo własności oraz z nieruchomości wyodrębniono samodzielne lokale, których jedynym właścicielem jest w dalszym ciągu beneficjentka decyzji E [ ] K [ ]. W konsekwencji Komisja stwierdziła, że kontrolowana decyzja reprivatyzacyjna nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych.

## **6. Podstawy uchylecia decyzji reprivatyzacyjnej**

6.1. Komisja, dostrzegając powyższe nieprawidłowości, uznała, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [ ] roku nr [ ], powinna zostać uchylona w całości.

6.2. 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 części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy, albo, uchylając tę decyzję, umarza postępowanie w całości albo w części albo,
- 2a) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i zawiesza postępowanie w przypadku przeszkody uniemożliwiającej dalsze prowadzenie postępowania i wydanie decyzji, albo,
- 3) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, albo
- 3a) stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w całości lub w części, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego lub w przepisach szczególnych, albo
- 4) w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, stwierdza wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić, albo
- 5) umarza postępowanie rozpoznawcze, albo
- 6) rozpoznaje wniosek o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

W myśl art. 30 ust. 1 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 upoczywie 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.

6.3. Według Komisji, w sprawie zostały zrealizowane przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 4a, 4b, 5 i 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Jak stwierdzono powyżej, po pierwsze, Prezydent m.st. Warszawy naruszył przepisy prawa – tzn.: art. 7 w związku z art. 77 § 1 k.p.a. i w konsekwencji art. 7 ust. 1 dekretu, poprzez prowadzenie postępowania z uchybieniem zasadom: prawdy obiektywnej i rzetelności.

Po drugie, w rozpoznawanym przypadku Prezydent m.st. Warszawy nie ustalił, czy została spełniona przesłanka „posiadania gruntu”, o której mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

Po trzecie, E K nabyła udział w prawach i roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości jedynie za niewielki ułamek realnej wartości nieruchomości.

Po czwarte, skutki decyzji okazały się rażąco sprzeczne z interesem społecznym. Znalazło to odzwierciedlenie przede wszystkim w naruszaniu praw lokatorów.

6.4. Z powyższych względów Komisja uznała, że decyzja reprivatyzacyjna podlega uchynieniu. Należy przy tym wyjaśnić, że dla wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnej wystarczające było stwierdzenie tylko jednej przesłanki uregulowanej w art. 30 ust. 1 powołanej ustawy. W niniejszej sprawie za uchynieniem decyzji reprivatyzacyjnej przemawiało jednak więcej powodów, co zostało wykazane powyżej.

## **7. Rozpoznanie wniosku dekretowego przez Komisję**

7.1. Rozpoznając na nowo wniosek dekretowy Komisja uznała, że istnieją przesłanki do odmowy ustanowienia użytkownika wieczystego, gdyż wniosek dekretowy złożony został po terminie wynikającym z dekretu warszawskiego.

7.2. Z dniem 21 listopada 1945 roku, tj. z dniem wejścia w życie dekretu warszawskiego, nieruchomości warszawska przy ul. Schroegera 74, na podstawie art. 1 dekretu przeszła na własność Skarbu Państwa.

Objęcie niniejszego gruntu przez gminę miało miejsce w dniu 4 listopada 1947 roku, tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym nr 23 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy na podstawie przepisów rozporządzenia z dnia 7 kwietnia 1946 r.

Przepisy tego rozporządzenia przewidywały wieloetapowy proces obejmowania gruntów, które mogło się odbyć z urzędu bądź na wniosek właściciela (§ 2 ust. 1). Rozporządzenie z dnia 7 kwietnia 1946 r. zostało zastąpione rozporządzeniem z dnia 27 stycznia 1948 r., które weszło w życie z dniem 10 lutego 1948 r. Przepisy nowego rozporządzenia znacznie uprościły procedurę obejmowania gruntów stanowiąc, że obejmowanie w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy gruntów na obszarze tej gminy, nie objętych dotychczas w posiadanie na podstawie rozporządzenia z dnia 7 kwietnia 1946 r. następuje w drodze ogłoszenia Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, podanego do publicznej wiadomości przez zamieszczenie w organie urzędowym Zarządu Miejskiego i w jednym z poczytnych pism codziennych, wydawanych w Warszawie oraz przez rozplakatowanie. Przepis § 3 rozporządzenia wprowadzał zasadę, w myśl której grunty uważano za objęte w posiadanie z dniem wydania numeru organu urzędowego Zarządu Miejskiego, w którym zamieszczono ogłoszenie.

Tryb objęcia przez Gminę gruntów w posiadanie zgodnie z rozporządzeniem z 7 kwietnia 1946 r., rozpoczynało ogłoszenie Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy w Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy (§ 3 ust. 1). Ogłoszenie to powinno było zawierać:



1) dokładne oznaczenie gruntów przez określenie w miarę możliwości numerów hipotecznych oraz imion i nazwisk dotychczasowych właścicieli, a także innych cech potrzebnych do oznaczenia gruntów,

2) termin oględzin nieruchomości,

3) wezwanie dotychczasowego właściciela i innych osób zainteresowanych do wzięcia udziału w oględzinach.

Zgodnie z § 4 ust. 1 i 2 wymienionego rozporządzenia, termin oględzin nieruchomości miał być tak wyznaczony, aby oględziny odbyły się najwcześniej po upływie 14 dni od dnia wydania numeru organu urzędowego Zarządu Miejskiego, w którym zamieszczono ogłoszenie.

W kolejnym etapie w procesie objęcia gruntu w posiadanie przez Gminę Zarząd Miejski zobowiązany był do zawiadomienie dotychczasowego właściciela gruntu lub osoby jego prawa reprezentującej o przystąpieniu do obejmowania gruntu w posiadanie. Wskazany obowiązek nie miał charakteru bezwzględnego, bowiem zdeterminowany był wiedzą organu o miejscu pobytu dotychczasowego właściciela gruntu lub osoby jego prawa reprezentującej (§ 5 ust. 1).

W wyniku przeprowadzonych oględzin sporządzano protokół. Zgodnie z § 8 ust. 1 tego rozporządzenia grunt uważa się za objęty w posiadanie - w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu z dniem dokonania przez Zarząd Miejski ogłoszenia o sporządzonym protokole w Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie.

7.3. Zdaniem Komisji nieruchomość przy ul. Schroegera 74 w Warszawie została prawidłowo objęta w posiadanie przez Gminę w dniu 4 listopada 1947 r. wraz z ukazaniem się ogłoszenia o objęciu w posiadanie gruntu przez gminę m.st. Warszawy w Dzienniku Urzędowym Nr 23 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, a tym samym wniosek adw. Michała Grabowskiego złożony w dniu 18 maja 1948 r. wraz z wnioskiem o przywrócenie terminu został złożony po terminie.

W treści ogłoszenia publikowanego w Dzienniku Urzędowym Nr 16 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy pod pozycją 97 wskazano dokładne oznaczenie gruntu (Szregera), datę 29 września 1947 r. (jako termin oględzin nieruchomości), dokładne oznaczenie hipoteczne ( ) oraz personalia dawnego właściciela (B B ).

W ocenie Komisji przyjęcie przez Prezydenta m.st. Warszawy, że w treści ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym nr 16 z dnia 8 września 1947 r. nieprecyzyjnie określono obejmowaną w posiadanie nieruchomość było bezpodstawne. Komisja podkreśla, że przepisy rozporządzenia nie obligowały organu do wskazania adresu nieruchomości, a do dokładnego

oznaczenia gruntów przez określenie w miarę możliwości numerów hipotecznych oraz imion i nazwisk dotychczasowych właścicieli, a także innych cech potrzebnych do oznaczenia gruntów. Wskazanie przez organ prawidłowego numeru hipotecznego nieruchomości( ) oraz imienia i nazwiska właściciela (B B ) w całości wypełnia dyspozycję tego przepisu rozporządzenia. Z konstrukcji tego przepisu wywieść można, że organ był zatem zobligowany do działania w zakresie nieruchomości, którą identyfikowało oznaczenie hipoteczne, zaś inne cechy, jak np. nazwy ulic, stanowić mogły jedynie oznaczenie pomocnicze.

7.4. W ocenie Komisji Prezydent m.st. Warszawy wadliwie uznał, że tryb obejmowania gruntów zawarty w przepisach rozporządzenia z dnia 7 kwietnia 1946 r. nie został wyczerpany, zatem nie doszło do objęcia przez gminę gruntu w posiadanie z dniem 4 listopada 1947 r. W konsekwencji organ orzekający niezasadnie przyjął, że objęcie przedmiotowego gruntu w posiadanie nastąpiło w trybie rozporządzenia z 27 stycznia 1948 r., z dniem ogłoszenia o objęciu gruntów, przewidzianym w § 3 tego rozporządzenia. W oparciu o powyższe, Prezydent m.st. Warszawy uznał za skuteczny i złożony w terminie wniosek z 18 maja 1948 r., w sytuacji gdy termin do złożenia wniosku upływał w dniu 4 maja 1948 r.

Z treści przepisu § 5 ust. 1 rozporządzenia z dnia 7 kwietnia 1946 r. wynika, że Zarząd Miejski miał obowiązek przesłania zawiadomienia „w miarę posiadanych danych”. Takie sformułowanie przepisu powoduje, że organ miał obowiązek zawiadomienia, gdy dysponował danymi, które mogłyby świadczyć o miejscu pobytu dotychczasowego właściciela gruntu lub osoby ją reprezentującej. Brak możliwości ustalenia wskazanych danych powodował, że tryb objęcia przez gminę gruntu w posiadanie był prawidłowo zrealizowany. Przeciwna interpretacja prowadziłaby do wniosku, że w przypadku braku danych dotyczących miejsca pobytu właściciela nie doszłoby do objęcia gruntu w posiadanie, co podważałoby racjonalność ustawodawcy i cel wprowadzenia regulacji określonej rozporządzeniem z 7 kwietnia 1946 r.

Komisja wskazuje, że B B w opuścił Polskę w 1939 r. i jego aktualne miejsce pobytu na dzień objęcia gruntu w posiadanie przez Gminę nie było znane, a zatem trudno (z przyczyn oczywistych) zakładać, że na organie ciążył bezwarunkowy obowiązek powiadomienia dotychczasowego właściciela o dokonywanej czynności. Organ nie miał obiektywnej możliwości zawiadomienia dotychczasowego właściciela. Jednocześnie fakt udzielenia przez B B pełnomocnictwa A T nie był Zarządowi znany - w aktach brak pełnomocnictwa dla A T i pełnomocnictwo takie nie zostało odnalezione nawet na prośbę zainteresowanej w sprawie

beneficjentki decyzji, o czym świadczy pismo Urzędu Dzielnicy Bielany z dnia 12 marca 2004 r. skierowane do E K W związku z tym Zarząd nie miał podstaw do powiadomienia A T o objęciu gruntu przez Gminę. Obowiązek powiadamiania miał charakter imperatywny warunkowo, co oznacza, że jedynie w przypadku, gdyby organ posiadał dane o miejscu pobytu uprawnionego, zobowiązany był dokonać powiadomienia. Z powyższej analizy wynika, że w odniesieniu do uprawnionych do złożenia wniosku dekretowego w sprawie gruntu przy ul. Schroegera 74, w chwili obejmowania gruntu w posiadanie, na organie administracji nie spoczywał bezwzględny obowiązek tej natury.

Podobne stanowisko zostało zaprezentowane w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 listopada 2007 roku, sygn. I OSK 1650/06. W orzeczeniu tym sąd wskazał, iż nie można z treści przepisu o obowiązku zawiadomienia dotychczasowego właściciela gruntu o przystąpieniu do obejmowania gruntu w posiadanie wywodzić, iż na Zarządzie Miejskim ciążył bezwzględny obowiązek ustalania tego rodzaju danych. Za takim rozumieniem omawianego przepisu świadczy użyte w jego redakcji sformułowanie „w miarę posiadanych danych”.

7.5. Mając na uwadze powyższe, Komisja stanęła na stanowisku, iż w przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z prawidłowym postępowaniem Zarządu Miejskiego, którego skutkiem było objęcie w posiadanie przedmiotowej nieruchomości w dniu 4 listopada 1947 r. Od tego dnia należy liczyć sześciomiesięczny termin do złożenia wniosku dekretowego, który upływał w dniu 4 maja 1948 r. Wniosek adwokata M G złożony w dniu 18 maja 1948 r. tj. po terminie, skutkuje odmową ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu.

Stanowisko Komisji zostało podzielone przez Prokuratora Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu w sprzeciwie z dnia r., wniesionym od decyzji będącej przedmiotem niniejszego postępowania. Słusznie zwrócono uwagę w sprzeciwie, że z akt administracyjnych sprawy nie wynika, aby w postępowaniu o przyznanie prawa własności czasowej do przedmiotowej nieruchomości występował jakikolwiek prawidłowo umocowany pełnomocnik B B co mogłoby rodzić obowiązek po stronie organów do powiadomienia go w myśl § 5 ust. 1 rozporządzenia.

Podobne stanowisko prezentował również Prezydent m. st. Warszawy w decyzji z dnia r. nr uznając, że do objęcia przez Gminę gruntu w posiadanie doszło z dniem 4 listopada 1947 r. W ocenie Prezydenta m.st. Warszawy, skoro Zarząd Miejski nie posiadał danych o aktualnym miejscu pobytu dotychczasowego właściciela, a ponadto nie wpłynęło do niego pełnomocnictwo udzielone administratorowi budynku

A | T | , na Zarządzie nie ciążył obowiązek poszukiwania danych osób uprawnionych. Nie można utożsamiać słowa „posiadanie” ze znaczeniem słowa „poszukiwanie” bądź „ustalenie”.

Wprawdzie decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia . . . r. nr . . . została uchylona decyzją SKO w Warszawie w sprawie sygn. akt . . . Za podstawę rozstrzygnięcia w sprawie o sygn. akt . . . przyjęto jednak, że skoro obowiązuje w obrocie prawnym decyzja Wiceprezydenta m.st. Warszawy z dnia . . . r. o przywróceniu terminu do złożenia wniosku dekretowego, organy rozpoznające wniosek są związane decyzją o przywróceniu terminu. Należy ją uwzględnić przy ustalaniu stanu prawnego i przyjąć, że wniosek dekretowy został złożony w terminie.

Jak ustaliła Komisja, na skutek sprzeciwu wniesionego przez Prokuratora Okręgowego w Warszawie, decyzją z dnia . . . r. SKO w Warszawie w sprawie sygn. akt . . . stwierdziło nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia . . . r. nr . . . w przedmiocie przywrócenia terminu do złożenia wniosku dekretowego. Decyzją z dnia . . . r. w sprawie . . . SKO utrzymało w mocy swoją decyzję z dnia . . . r. W związku z tym aktualnie decyzja Wiceprezydenta m. st. Warszawy z dnia . . . r. o przywróceniu terminu do złożenia wniosku dekretowego nie funkcjonuje już w obrocie prawnym.

7.6. Komisja wskazuje dodatkowo, iż termin wskazany w art. 7 ust. 1 dekretu ma charakter prekluzyjny ze względu na fakt, iż jest terminem prawa materialnego, którego upływ skutkował wygaśnięciem roszczenia (vide: Uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 października 1996 r. o sygn. akt OPK 19/96, publ. ONSA 1997, z. 2, poz. 56; Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 kwietnia 2017 roku I OSK 2020/15). Do terminu przedmiotowego w art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. nie mają zastosowania przepisy kodeksu postępowania administracyjnego dotyczące przywrócenia terminu, ani przepisy rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 marca 1928 r. o postępowaniu administracyjnym (Dz. U. z 1928 r. Nr 36, poz. 341) dotyczące przywrócenia terminu. Przywrócenie terminu prawa materialnego, jakim jest termin zawity jest dopuszczalne tylko wówczas gdy taką możliwość przewidują przepisy określające dany termin. Wobec tego postępowanie zainicjowane wnioskiem nie mogło zakończyć się w inny sposób aniżeli wydaniem decyzji odmownej – w tym przypadku odmawiającej przyznania prawa użytkowania wieczystego.

W ocenie Komisji, materialnoprawny termin zgłoszenia żądania przyznania prawa własności czasowej do gruntu przy ul. Schroegera 74 upływał więc w dniu 4 maja 1948 r., co przesądza o wygaśnięciu tego roszczenia.

7.7. Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu, Komisja postanowiła odmówić ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.

**8.1. Podstawy uchylecia decyzji Zarządu Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy z dnia . . . roku nr . . . o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności**

8.1. Zgodnie z art. 1 ust. 1, 1 a, 2 oraz ust. 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1716 z późn. zm.) osoby fizyczne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod zabudowę na cele mieszkaniowe lub pod zabudowę garażami oraz nieruchomości rolnych mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności.

1a. Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą wystąpić również osoby fizyczne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości, jeżeli użytkowanie wieczyste uzyskały:

- 1) w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie innych tytułów, przed dniem 5 grudnia 1990 r.;
- 2) na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279).

4. Przepisy ust. 1a pkt 2 i ust. 2 pkt 1 stosuje się również do osób, które prawo użytkowania wieczystego albo udział w tym prawie uzyskały po dniu 13 października 2005 r.

8.2. Na podstawie powołanych przepisów i ostatecznej decyzji Zarządu Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy z dnia . . . roku nr . . . beneficjentka decyzji reprivatyzacyjnej uzyskała przekształcenie prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Efraima Schroegera 74, stanowiącej działkę ewidencyjną nr . . . obręb . . . , uregulowaną w KW nr . . . w prawo własności nieruchomości.

8.3. Zgodnie z art. 29 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. wydając decyzję, o której mowa w ust. 1 pkt 2, Komisja uchyla decyzję w przedmiocie ustanowienia prawa

użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej i decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, o której mowa w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2012 r. poz. 83, z 2015 r. poz. 373 i 524 oraz z 2018 r. poz. 1716)

**8.4. Wobec uchylecia decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia . r. nr ; i odmowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości,** Komisja była zobligowana, na podstawie cytowanego powyżej przepisu art. 29 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., do uchylecia decyzji Zarządu Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy z dnia . roku nr o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

## **9. Nakazanie Miastu Stołecznemu Warszawa przejęcia zarządu nieruchomością przy ul. Schroegera 74**

**9.1.** Zgodnie z art. 40e ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-3, Komisja może nakazać gminie przejęcie zarządu nieruchomością warszawską lub jej odpowiednią częścią na zasadach określonych w art. 184a-186a u.g.n. Zgodnie z ust. 2 gmina w terminie 7 dni od dnia wydania przez Komisję decyzji, o której mowa w ust. 1, przejmuje od dotychczasowego zarządcy czynności związane z zarządzaniem nieruchomością i wyznacza nowego, innego zarządcę nieruchomości. Zgodnie z ust. 3. gmina w terminie 14 dni od przejęcia czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością wydaje w stosunku do najemcy lokalu lub innej osoby zajmującej nieruchomość decyzję określającą wysokość czynszu za zajmowany lokal na podstawie umowy, o której mowa w art. 40b ust. 1. Zgodnie z ust. 4 oświadczenia woli dotychczasowego zarządcy złożone osobie, o której mowa w ust. 3, są w stosunku do niej bezskuteczne, choćby zostały dokonane na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością warszawską lub jej częścią przed dniem wydania decyzji, o której mowa w ust. 1, a po wydaniu decyzji restrywatywnej lub po powierzeniu sprawowania zarządu przez osobę, o której mowa w art. 31 ust. 1. Zgodnie z ust. 5 ww. przepisu do czasu doręczenia decyzji, o której mowa w ust. 2, najemca lub inna osoba zajmująca nieruchomość warszawską jest zobowiązana do uiszczenia czynszu najmu oraz innych opłat w związku z używaniem nieruchomości lub jej części w wysokości należnej na dzień przed dniem powierzenia sprawowania zarządu przez osobę, o której mowa w art. 31 ust. 1, lub na dzień przed dniem wydania decyzji restrywatywnej.

**9.2.** Zgodnie z art. 184b u.g.n. zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością, a w szczególności:

- 1) właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

**9.3.** Pojęcie zarządzania występuje na obszarach zarówno o naturze ekonomicznej, prawnej, jak i techniczno-budowlanej. Płaszczyzny te wzajemnie się przenikają. Zgodnie z tezą Sądu Najwyższego pojęcie administrowania, jako mające charakter węższy, mieści się w pojęciu zarządzania. W zasadzie obejmuje ono czynności faktyczne, do których należy: utrzymanie porządku i czystości w obrębie nieruchomości, ściąganie czynszów, rejestrowanie awarii i ich usuwanie oraz prowadzenie korespondencji (por. wyr. SN z 19.1.2006 r., IV CK 343/05, Legalis).

**9.4.** Powyższe uzasadnia przejęcie zarządu nieruchomością przez Miasto Stołeczne Warszawa, o czym orzeczono na podstawie art. 40e ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017r. w zw. z art. 184b pkt 2 i 6 u.g.n.

## **10. Strony postępowania rozpoznawczego**

**10.1.** Na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 28 k.p.a. stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Jako strony postępowania rozpoznawczego przyjęto: E A K - beneficjentkę decyzji reprivatyzacyjnej, Miasto Stołeczne Warszawa i Prokuratora Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu.

**10.2.** Zgodnie z treścią art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja o wszczęciu postępowania rozpoznawczego zawiadamia m.st. Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest m.st. Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy.

**10.3.** Za stronę postępowania, na podstawie art. 16a ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., został również uznany Prokurator Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu.

## 11. Wnioski stron postępowania

11.1. W piśmie z dnia 10 grudnia 2018 r. pełnomocnicy reprezentujący E K wnieśli o utrzymanie w mocy decyzji reprivatyzacyjnej z dnia r. nr . W ocenie strony decyzja odpowiada prawu. Beneficjentka decyzji zaprezentowała swoje obszerne stanowisko w sprawie i przedstawiła poglądy na jego poparcie. Jednocześnie beneficjentka wniosła o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka inż. J F , na okoliczność stanu technicznego budynku od czasu przekazania go beneficjentce do chwili obecnej oraz przeprowadzenia dowodu z przesłuchania świadka H M na okoliczność sytuacji lokatorów w budynku przy ul. Schroegera 74 i stosunków lokatorów z beneficjentką decyzji.

11.2. Dodatkowo w piśmie z dnia 30 maja 2019 r. pełnomocnicy beneficjentki zaprezentowali końcowe stanowisko strony w sprawie. Wywodzili, że decyzja reprivatyzacyjna nie narusza prawa, również w świetle ustawy z dnia 9 marca 2017 r., oraz po raz kolejny wnieśli o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków inż. J F i H M , na okoliczności wcześniej wskazane w piśmie z dnia 10 grudnia 2018 r. Równocześnie beneficjentka zażądała przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wartości roszczeń dekretowych na dzień r., tj. na dzień nabycia przez beneficjentkę spadku po B B - pierwotnym właścicielu nieruchomości.

11.3. Komisja zauważa, że zgodnie z art. 78 § 1 k.p.a., żądanie strony dotyczące przeprowadzenia dowodu należy uwzględnić, jeżeli przedmiotem dowodu jest okoliczność mająca znaczenie dla sprawy. Zgodnie z § 2 tego artykułu, organ administracji publicznej może nie uwzględnić żądania, które nie zostało zgłoszone w toku przeprowadzania dowodów lub w czasie rozprawy, jeżeli żądanie to dotyczy okoliczności już stwierdzonych innymi dowodami, chyba że mają one znaczenie dla sprawy. Jak zauważa się w orzecznictwie sądownoadministracyjnym, organy administracji mają obowiązek podejmować czynności niezbędne do wyjaśniania sprawy, nie zaś wszystkie czynności, których przeprowadzenie postuluje strona postępowania. To, czy dany dowód zostanie przeprowadzony, zależy od przydatności tego dowodu dla wyjaśnienia okoliczności sprawy, co do których organ ma wątpliwości (*vide* wyrok NSA z dnia 29 marca 2017 r. II OSK 1936/15, publ. [orzeczenia.nsa.gov.pl](http://orzeczenia.nsa.gov.pl)). "W zakresie dowodów z zeznań świadków należy zauważyć, że okoliczności na które zostali wskazani świadkowie, zostały ustalone przez Komisję na podstawie dowodów z dokumentów.



11.4. Odnosząc się szczegółowo do wniosku o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka inż. J. F. na okoliczność stanu technicznego budynku od czasu przekazania beneficjentce do chwili obecnej Komisja zauważa, że zgromadziła obszerny materiał dowodowy i przeprowadziła liczne dowody z dokumentów nadesłanych przez ZGN Bielany oraz Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Komisja dokonała pogłębionej analizy dokumentów i wszechstronnej oceny posiadanych akt administracyjnych, dlatego zeznania tego świadka nie mają istotnego waloru dowodowego, a uwzględnienie wniosku prowadziłyby jedynie do nieuzasadnionego przewlekania postępowania. Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem orzecznictwa organ może nie uwzględnić żądania przeprowadzenia dowodu, jeżeli ma to na celu przewlekanie sprawy (wyrok NSA w Gdańsku z dnia 2 października 1998 r., I SA/Gd 1863/96, LEX nr 37600).

11.5. Podobne uwagi dotyczą wniosku o przesłuchanie świadka H. M. na okoliczność sytuacji lokatorów w budynku przy ul. Schroegera 74 i stosunków lokatorów z beneficjentką decyzji. Komisja szczegółowo zapoznała się z sytuacją lokatorów w budynku przy ul. Schroegera 74 i dokładnie ustaliła w jaki sposób zmieniła się lokatorów począwszy od 2008 r. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie jest obszerny i wyczerpujący. Na podstawie danych przesłanych przez ZGN Bielany, akt sądowych cywilnych i administracyjnych oraz informacji przesłanych przez lokatorów (Pana W. L. i Panią W. R. i Panią A. S.) Komisja dokonała m.in. analizy wysokości stawek czynszu, stopy podwyżek czynszu, skali zadłużenia lokatorów i liczby postępowań eksmisyjnych, a także powodów, dla których lokatorzy bez eksmisji opuszczali lokale. Komisja zwróciła uwagę zarówno na stan techniczny lokali jak i na nakłady lokale, dokonywane przez samych lokatorów i beneficjentkę decyzji.

11.6. Odnosząc się do wniosku o przeprowadzenie dodatkowego dowodu z opinii biegłego należy zauważyć, że Komisja ustaliła wartość nieruchomości przy ul. Schroegera 74 na podstawie opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości J. S. Sporządzona opinia biegłej nie budzi wątpliwości Komisji w zakresie jej wartości merytorycznej. Odpowiada również standardom z punktu widzenia jej poprawności formalnej.

Nie powielając poczynionych powyżej ustaleń, należy wskazać, że z operatu biegłej jednoznacznie wynika niewspółmierność świadczeń stron umowy, dlatego przeprowadzanie dodatkowych dowodów z opinii kolejnego biegłego należało uznać za zbędne.

## **12. Konkluzja**

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4a, 4b, 5 i 6 ustawy w związku z art. 29 ust. 3 oraz art. 40e ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 7 ust. 1 związku z art. 5 dekretu, orzeczono jak w sentencji.

**Przewodniczący Komisji**

**Sebastian Kaleta**



#### **Pouczenie:**

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 p.p.s.a., art. 53 § 1 p.p.s.a oraz art. 54 § 1 p.p.s.a). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).
2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. 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. z późn. zm. w zw. z art. 49 § 1 k.p.a. Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjno-biurową Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.
5. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa z późn. zm. 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.

