



Warszawa, dnia 28 sierpnia 2018 r.

Sygn. akt KR VI R 11/18

DECYZJA nr KR VI R 11/18

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Patryk Jaki

Członkowie Komisji:

Sebastian Kaleta, Łukasz Kondratko, Paweł Lisiecki, Jan Mosiński, Bartłomiej Opaliński,
Paweł Rabiej, Adam Zieliński

na posiedzeniu niejawnym w dniu 28 sierpnia 2018 r.,

po rozpoznaniu sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia

... r., nr ...

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, M ... S ..., P. S ...,
K ... S ..., Z ... P ..., M G ..., B Z ...,
M S i Z P ...

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4a i pkt 4b oraz art. 29 ust. 1 pkt 3
w zw. z art. 30 ust. 4 i art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych
zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących
nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz.U. z 2017 r. poz. 718 ze
zm.)

orzeka:

**uchylić w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ... r.,
nr ... i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia Prezydentowi m.st.
Warszawy.**

UZASADNIENIE

I.

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i ust. 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 (Dz.U. z 2017 r. poz. 718, ze zm.; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.), postanowieniem z dnia 25 kwietnia 2018 r., o sygn. akt KR VI R 11/18, wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] r., nr [redacted] [znak: [redacted]], dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Łomżyńskiej 44/Grajewskiej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted], obręb - - , dla której S R W w W w W K W prowadzi księgę wieczystą KW nr [redacted] (dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr [redacted]). Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 10 maja 2018 r.

Zawiadomieniem z dnia 25 kwietnia 2018 r., Zastępca Przewodniczącego Komisji zawiadomił strony: Miasto Stołeczne Warszawy, M S , P S , K S , Z . P , M G , B Z , M S i Z P o wszczęciu w dniu 25 kwietnia 2018 r. z urzędu postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji reprivatyzacyjnej z dnia [redacted] r., nr [redacted], dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Łomżyńskiej 44/Grajewskiej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted], obręb - - . Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 10 maja 2018 r.

Postanowieniem z dnia 25 kwietnia 2018 r., Komisja, na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., postanowiła zawiadomić właściwe organy administracji publicznej oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 10 maja 2018 r.

Postanowieniem z dnia 17 maja 2018 r., Komisja postanowiła wezwać świadków E W , H A , E G i I M -O do złożenia zeznań na piśmie. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 24 maja 2018 roku.

Zawiadomieniem z dnia 21 maja 2018 r., Zastępca Przewodniczącego Komisji, w trybie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zawiadomił Prezydenta m. st. Warszawy

o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] r., nr [redacted] [znak: [redacted]], dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Łomżyńskiej 44/Grajewskiej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted], obręb [redacted], dla której Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego prowadzi księgę wieczystą KW nr [redacted] (dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr [redacted]).

Postanowieniem z dnia 7 czerwca 2018 r., Komisja zwróciła się do Społecznej Rady przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] r., nr [redacted], dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Łomżyńskiej 44/Grajewskiej. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 11 czerwca 2018r.

Zawiadomieniem z dnia 29 czerwca 2018 roku, Zastępca Przewodniczącego Komisji wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] r., nr [redacted], dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Łomżyńskiej 44 do dnia 31 lipca 2018 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 2 lipca 2018 roku.

Zawiadomieniem z dnia 1 sierpnia 2018 roku, Zastępca Przewodniczącego Komisji wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] r., nr [redacted], dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Łomżyńskiej 44 do dnia 30 września 2018 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 6 sierpnia 2018 roku.

Zawiadomieniem z dnia 9 sierpnia 2018 r., Zastępca Przewodniczącego Komisji poinformował o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie 7 dni od dnia doręczenia tego zawiadomienia. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 9 sierpnia 2018 roku.

Postanowieniem z dnia 28 sierpnia 2018 r., Komisja postanowiła uchylić częściowo postanowienie z dnia 17 maja 2018 r. w przedmiocie wezwania świadków do złożenia zeznań na piśmie w zakresie dotyczącym zeznania świadka I [redacted] M [redacted].

II.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości.

1.1 Nieruchomość warszawska położona przy ulicy Łomżyńskiej 44 róg ul. Grajewskiej o powierzchni \dots m², oznaczona jako działka ewidencyjna nr \dots z obrębu \dots , uregulowana jest obecnie w księdze wieczystej \dots . Nieruchomość objęta była dawną księgą hipoteczną nr \dots . Część działki ewidencyjnej nr \dots o pow. \dots m² z obrębu \dots znajduje się w pasie drogowym ulicy Łomżyńskiej (droga gminna).

Nieruchomość przy ulicy Łomżyńskiej 44 została zabudowana w \dots r. trzykondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej \dots m², kubaturze \dots m³, w którym znajduje się piętnaście lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni \dots m². Powierzchnia zabudowy działki ewidencyjnej nr \dots z obrębu \dots wynosi \dots m².

1.2. Podczas działań wojennych budynek, posadowiony na nieruchomości gruntowej przy ulicy Łomżyńskiej 44, uległ nieznacznym zniszczeniom. Biuro Odbudowy Stolicy rodzaj zniszczeń budynku oznaczyło kategorią II, co wskazywało, że budynek został spalony w „bardzo małym procencie”.

1.3. Budynek położony w Warszawie przy ulicy Łomżyńskiej 44, mocą zarządzenia włączającego z dnia \dots roku, został ujęty w gminnej ewidencji zabytków m.st. Warszawy (widnieje tamże pod numerem porządkowym lp. \dots , ID \dots).

2. Pierwotni właściciele nieruchomości.

Zgodnie ze świadectwem W \dots H \dots S \dots O \dots w W \dots z dnia \dots r., nr \dots , stosownie do działów I i II wykazu hipotecznego nieruchomości „Ni \dots W \dots Nr \dots ” na dzień \dots r. nieruchomość ta położona przy ulicy Łomżyńskiej 44, uregulowana jest jawnym wpisem na imię: E \dots i C \dots A \dots małżonków P \dots w 50%, B \dots i W \dots małżonków P \dots w 40%, E \dots i B \dots małżonków P \dots w 10% niepodzielnie”.

Zaświadczeniem z dnia 26 czerwca 1947 r. Zarząd Miejski m. st. Warszawy Wydział Administracji Nieruchomości stwierdził, że nieruchomość przy ulicy Łomżyńskiej 44 stanowiąca, według przedstawionego świadectwa W \dots H \dots S \dots O \dots w W \dots z dnia \dots r., nr \dots , własność E \dots i C \dots

A małżonków P , B i W małżonków P , E i B małżonków P , nie została objęta w zarząd przez Wydział Administracji Nieruchomości. Zaświadczeniem tym stwierdzono również, że współwłaściciele weszli w posiadanie tej nieruchomości przed objęciem jej przez Zarząd Miejski.

3. Postępowanie dekretowe.

3.1. Wnioskiem z dnia 14 lutego 1949 roku B. P , E P B. P , E P i C A. P. wnieśli o przyznanie za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej do terenu nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Łomżyńskiej 44. Zgodnie z prezentatą Zarządu Miejskiego w m. st. Warszawie Wydział Polityki Budowlanej wniosek o własność czasową wpłynął dnia 15 lutego 1949 r, został zarejestrowany pod numerem . Za jego wniesienie pobrano opłatę manipulacyjną w wysokości 3.000 zł (zarejestrowaną pod numerem asygnacji przychodów).

3.2. Objęcie gruntu położonego przy ul. Łomżyńskiej 44 w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawę nastąpiło w dniu 16 sierpnia 1948 r., tj. z dniem ukazania się ogłoszenia nr 20 w Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy. Objęcia tego dokonano w trybie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r., wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej, w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez gminę m.st. Warszawy (Dz. U. R. P. Nr 6, poz. 43).

3.3. Termin złożenia wniosku upływał 16 lutego 1949 r. W związku z tym wniosek złożony przez dotychczasowych właścicieli o przyznanie prawa własności czasowej został złożony w terminie, tj. w dniu 15 lutego 1949 r.

3.4. Orzeczeniem nr wydanym w dniu roku Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie po rozpatrzeniu wniosku o przyznanie prawa własności czasowej odmówiło E i C małżonkom P , B i W małżonkom P , oraz E i B małżonkom P ustanowienia wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości warszawskiej, położonej przy ul. Łomżyńskiej 44. Jednocześnie Prezydium Rady Narodowej stwierdziło przejście na własność Skarbu Państwa budynków, znajdujących się na tym gruncie. Z uzasadnienia decyzji Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie nr wynika, że odmowa przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Łomżyńskiej 44 nastąpiło „w związku z art. 7 ust. 5 powołanego dekretu”.

4. Stwierdzenie nieważności orzeczenia Prezydium Rady Narodowej.

4.1. Wnioskiem z dnia [redacted] r., M. [redacted] S. [redacted] zwróciła się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. [redacted] o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie nr [redacted] o odmowie przyznania prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Łomżyńskiej 44.

Decyzją z dnia [redacted] roku, wydaną pod sygn. akt [redacted] Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. [redacted], na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., stwierdziło nieważność decyzji administracyjnej nr [redacted], wydanej w dniu [redacted] r. przez Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie z powodu rażącego naruszenia art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. 279 oraz z 1985 r. poz. 99, dalej dekret). Z treści decyzji z dnia [redacted] roku wynika, że wydając decyzję administracyjną nr [redacted], Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie dokonało rażącego naruszenia prawa, ponieważ odmowa ustanowienia wieczystej dzierżawy uzasadniona „w związku z art. 7 ust. 5 dekretu” nie odpowiada kryteriom określonym w przepisach dekretu warszawskiego, to jest art. 7 ust. 2. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. [redacted] nadto stwierdziło, że „w przedmiotowym orzeczeniu organ administracji nie odniósł się bowiem w ogóle do ustaleń obowiązującego planu, którym był plan zatwierdzony uchwałą nr 4/25 Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie z dnia 10 lipca 1969 r.. Według ustaleń tego plany przedmiotowa nieruchomość przeznaczona była pod tereny mieszkalnictwa rodzinnego brutto o wysokiej intensywności zabudowy. Z takiego przeznaczenia nieruchomości w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego nie wynikał w żadnym razie brak możliwości korzystania z niej przez dotychczasowych właścicieli.”

4.2. Wnioskami z dnia [redacted] r. M. [redacted] S. [redacted], Z. P. [redacted] i B. Z. [redacted] zwróciły się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. [redacted] o sprostowanie omyłki w decyzji z dnia [redacted] roku, sygn. akt [redacted].

Postanowieniem z dnia [redacted] r., wydanym w sprawie pod sygn. akt [redacted] S. [redacted] K. [redacted] O. [redacted] w W. [redacted] sprostowało omyłkę pisarską w wyżej wymienionej decyzji z dnia [redacted] roku, orzekając o zastąpieniu omyłkowo wpisanych w 12 wierszu od góry na drugiej stronie uzasadnienia decyzji słów „spadkobiercy S. [redacted] i W. [redacted] P. [redacted] – J. [redacted] P. [redacted] i J. [redacted] P. [redacted]” prawidłowym stwierdzeniem: „spadkobiercy S. [redacted] i W. [redacted] P. [redacted] – J. [redacted] P. [redacted], Z. [redacted] P. [redacted]”

i Z P, którego spadkobiercami są Z P, B Z i M S.

4.3. W dniu r. M S Z P i B Z złożyły do S: K O w W odrębne wnioski o ponowne rozpoznanie sprawy, zarzucając m.in., iż Kolegium podejmując decyzję z dnia r. w sprawie o sygn. akt stwierdziło omyłkowo w jej uzasadnieniu, że spadkobiercami B i W P są Z P i J P, podczas gdy prawnymi spadkobiercami byli – J P, Z P i Z P, którego spadkobiercami są Z P, B Z i M S.

Po rozpoznaniu wyżej opisanego wniosku, S: K O w W decyzją z dnia r., wydaną pod sygn. akt, na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 k.p.a., utrzymało w mocy decyzję S K O w W nr akt z dnia r., sprostowaną postanowieniem nr z dnia r.

5. Stosunki właścicielskie nieruchomości przy ul. Łomżyńskiej 44.

5.1. W wykonaniu orzeczenia administracyjnego P: R N w W, w dniu r. P R N W, działając w imieniu Skarbu Państwa, złożyło wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej nr hip. na rzecz Skarbu Państwa prawa własności nieruchomości położonej przy ul. Łomżyńskiej 44.

W dniu r. dokonano przedmiotowego wpisu w dziale drugim księgi hipotecznej oznaczonej nr i ujawniono Skarb Państwa jako właściciela nieruchomości.

5.2. Decyzją z dnia r., znak P R: N W postanowiło przekazać Z: B M W P -F w użytkowanie nieruchomości zabudowaną, położoną przy ul. Łomżyńskiej 44. Przejęcie w zarząd i administrację nastąpiło z dniem r. na podstawie protokołu przejścia nieruchomości położonej przy ul. Łomżyńskiej 44.

5.3. Decyzją nr z dnia r. W W, na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. 1990 nr 32 poz. 191 ze zm.), stwierdził nabycie przez D

G. P. -P. z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Grajewskiej 23, oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej P. -P.

5.4. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju m. st. Warszawy (Dz.U. 2002 nr 41 poz. 361 ze zm.) przedmiotowa nieruchomość stała się własnością Miasta Stołecznego Warszawy.

5.5. W dniu r. Mi. A. i C. wydał decyzję nr , znak , mocą której stwierdził nieważność decyzji W W nr z dnia r., stwierdzającej nabycie przez D. G. P. -P. z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grajewskiej 23, oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej P. -P., obręb ewidencyjny , nr działki , opisaney w karcie inwentaryzacyjnej nr , zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi 3-kondygnacyjnymi – w części dotyczącej budynku znajdującego się na działce oznaczonej aktualnie nr ewid. z obrębu . Postępowanie administracyjne przeprowadzone przed M. A. i C. zainicjowane zostało na wniosek M. S. o stwierdzenie nieważności decyzji komunalizacyjnej W W nr z dnia r. w części dotyczącej budynku posadowionego na nieruchomości położonej przy ulicy Łomżyńskiej 44, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działko nr z obrębu .

5.7. Do dnia r. zarząd i administrację nad budynkiem, posadowionym na nieruchomości warszawskiej przy ulicy Łomżyńskiej 44, sprawował Z. G. N. w D. P. -P. W.

6. Następcy prawni dawnych właścicieli hipotecznych.

6.1. Postanowieniem z dnia r., wydanym w sprawie pod sygn. akt , S. R. stwierdził, że spadek po W. P. (z d. G., zm.) z mocy ustawy nabyli córka J. E. P. , Z. W. P. i Z. M. P. , każde z nich po 1/3 części (pkt 1. postanowienia). Na podstawie wyżej wymienionego postanowienia S. R. stwierdził, że spadek po B. P. (zm. r.) z mocy ustawy dziedziczą córka J. E. P. oraz synowie Z. W. P. i Z. M. P. , po 1/3 części spadku każde z nich (pkt 2. w/w postanowienia).

6.2. Postanowieniem z dnia 14.01.2014 r., wydanym w sprawie pod sygn. akt I/14/12/S R w W stwierdził, że spadek po C A P (z d. S, zm. r.) nabyli E P i K W S, każde po 1/2 części spadku (pkt 1. postanowienia). Na podstawie wyżej wymienionego postanowienia S R w W stwierdził, że spadek po E P (zm. r.) nabył w całości M A S (pkt 2. w/w postanowienia).

6.3. Postanowieniem z dnia 14.01.2014 r., wydanym w sprawie pod sygn. akt I/14/12/S R w W stwierdził, że spadek po K W S (zm. r.) nabyli M S i J K S, w 1/2 części każde z nich.

6.4. Postanowieniem z dnia 14.01.2014 r., wydanym w sprawie pod sygn. akt I/14/12/S R w W stwierdził, że spadek po K S (zm. r.) nabył w całości M A S.

6.5. Postanowieniem z dnia 14.01.2014 r., wydanym w sprawie pod sygn. akt I/14/12/S R w W stwierdził, że spadek po P (zm. r.) nabył z mocy własnoręcznego testamentu M G w całości.

6.6. Postanowieniem z dnia 14.01.2014 r., wydanym w sprawie pod sygn. akt I/14/12/S R w W stwierdził, że spadek po B P (zd. P, zm. r.) nabył M G w całości.

6.7. Postanowieniem z dnia 14.01.2014 r., wydanym w sprawie pod sygn. akt I/14/12/S R w W stwierdził, że spadek M A S (zm. r.) na podstawie ustawy nabyli żona M S oraz dzieci K K i S i P Z S po 1/3 części spadku każde z nich.

6.8. Postanowieniem z dnia 14.01.2014 r., wydanym w sprawie pod sygn. akt I/14/12/S R w S stwierdził, że spadek po Z M P (zm. r.) na podstawie ustawy nabyły wprost w udziałach po 1/3 części żona Z S P oraz córki B i T Z i M i M S.

6.9. Postanowieniem z dnia 14.01.2014 r., wydanym w sprawie pod sygn. akt I/14/12/S R w W stwierdził, że spadek po J E P (zm. r.) na podstawie ustawy nabyli brat

Z W P w 2/4 części oraz bratanice B T Z i M
M S w częściach równych, tj. po 1/4 części każda z nich wprost.

6.10. Umową darowizny, sporządzoną w dniu r. w formie aktu notarialnego, Repertorium A nr , przed notariuszem M N -K , P S darował swojej matce M S udział wynoszący 15/90 części w zabudowanej nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym , położoną przy ulicy Łomżyńskiej 44 w Warszawie.

7. Stan nieruchomości przed reprivatyzacją (administrowanie budynkiem, lokatorzy).

7.1. Do dnia r. budynkiem położonym przy ulicy Łomżyńskiej 44 w Warszawie zarządzał i administrował Z G N w D P -P W.

7.2. Budynek mieszkalny położony przy ulicy Łomżyńskiej 44 jest trzykondygnacyjny, znajdują się w nim lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej m². Na parterze znajdują się lokali mieszkalnych nr , , , i , na piętrze znajdują się lokale mieszkalne nr , , , i ; a na piętrze znajdują się lokale mieszkalne nr , , , i .

Na dzień przekazania budynku, tj. r. zasiedlonych było lokali mieszkalnych, a jeden z lokali o nr był pustostanem.

7.3. Po protokolarnym przekazaniu budynku położonego przy ulicy Łomżyńskiej 44 U D P -P M S W wydał w dniu r. skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego wyłącznie jednej rodzinie, dotychczas zamieszkującej lokal nr w budynku przy ulicy Łomżyńskiej 44.

Pismem z dnia r. B D P -P M S W udzielił Komisji informacji, że dwie rodziny, zajmujące lokale nr oraz w budynku położonym przy ulicy Łomżyńskiej 44, umieszczone zostały na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu m. st. W Dodatkowo B D P -P M S W wskazał, że rodzina, zajmująca lokal nr w budynku położonym przy ulicy Łomżyńskiej 44, złożyła w tut. Urzędzie wnioszek dotyczący zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, który to jest w trakcie procedowania.

8. Postępowanie w przedmiocie ponownego rozpoznania wniosku o przyznanie prawa użytkowania wieczystego gruntu.

8.1. Wnioskiem z dnia r., M..... S..... K.....
S..... i P..... S..... zwrócili się do U..... M..... S..... W..... B.....
G..... N..... W..... S..... D..... i Z..... W.....
o przyznanie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Łomżyńskiej 44 róg ul. Grajewskiej 23. W uzasadnieniu wnioskodawcy wskazali, że przedmiotowa nieruchomość została przejęta na własność G..... m. st. W..... na mocy przepisów dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, przy czym w dniu wejścia w życie dekretu, zgodnie z zaświadczeniem z dnia r. wydanym przez S..... R.....
W..... K..... W....., właścicielami nieruchomości były osoby wymienione w w/w zaświadczeniu, po których śmierci przeprowadzone zostały postępowania spadkowe.

Kolejnym wnioskiem z dnia r., M..... S..... zwróciła się do P..... m. st. W..... o ponowne rozpatrzenie wniosku dekretowego z dnia r. o ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy Łomżyńskiej 44 w Warszawie, oznaczonej nr hip..... Wniosek uzasadniono okolicznością, że S..... K..... O..... w W....., decyzją z dnia r. wydaną w sprawie o sygn. akt..... stwierdziło nieważność decyzji administracyjnej nr....., wydanej dnia r. przez P..... R..... N..... m. st. W...... We wniosku wymieniono również spadkobierców przeddekretowych właścicieli, wskazując iż są nimi: M..... S..... P..... S....., K..... S....., Z..... P..... J..... P....., Z..... P....., M..... S....., B..... Z..... i M..... G.....

8.2. Decyzją Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr..... wydaną w dniu roku, po rozpoznaniu wniosku z dnia r. dawnych współwłaścicieli hipotecznych o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej, Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy ustanowiono na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do gruntu o powierzchni m², położonego w Warszawie przy ulicy Łomżyńskiej 44, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr..... w obrębie uregulowanego w księdze wieczystej nr..... na rzecz: M..... S..... w udziale 15/90, P..... S..... w udziale 15/90, K..... S..... w udziale 15/90, Z..... P..... w udziale 12/90, J..... P..... w udziale 12/90, M.....

G... w udziale 9/90, Z... P... w udziale 4/90, B... Z... w udziale 4/90 i M... S... w udziale 4/90 (pkt I.). Ustalono czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu w wysokości... złotych, płatny z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku (pkt II.) Ponadto odmówiono ustanowienia użytkowania wieczystego do gruntu o powierzchni... m², stanowiącego część działki ewidencyjnej nr... z obrębu..., znajdującego się w pasie drogowym ul. Łomżyńskiej (pkt III.).

W decyzji stwierdzono, że grunt nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Łomżyńskiej 44 nie jest objęty żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego; natomiast według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. st. Warszawy (Uchwała nr LXXXII/2746/06 Rady m. st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r.) nieruchomość ta zlokalizowana jest w strefie – M 1.20 – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (pkt IV.). Wskazano również, że termin do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego zostanie wyznaczony po wyeliminowaniu z obrotu prawnego, w zakresie dotyczącym komunalizacji na rzecz m. st. Warszawy budynku mieszkalnego znajdującego się na przedmiotowym gruncie, decyzji W... z W... nr... z dnia... r. oraz po przedłożeniu przez beneficjentów decyzji z dnia... r. protokołu przejęcia w zarząd i administrację budynku, znajdującego się na przedmiotowym gruncie od Z... G... N... w D... P... P... m. st. Warszawy, zawierającego ewentualne rozliczenie dokonanych nakładów na remont i modernizację budynku, wykraczających poza zakres napraw bieżących (pkt VII.).

W uzasadnieniu wyżej wymienionej decyzji zaznaczono, że nieruchomość położona przy ul. Łomżyńskiej 44, oznaczona jako działka ewidencyjna nr... z obrębu... o powierzchni... m², spełnia warunki określone w art. 7 ust. 2 dekretu.

W odniesieniu do części gruntu dawnej nieruchomości hipotecznej stanowiącej część działki ewidencyjnej nr... o powierzchni... m² z obrębu... znajdującej się w pasie drogowym ul. Łomżyńskiej 44, odmówiono ustanowienia użytkowania wieczystego, gdyż W... z W... decyzją nr... z dnia... r. potwierdził nabycie przez D... G... P... - P... (obecnie Miasto Stołeczne Warszawa) z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości zajętej pod drogę publiczną – ul. Łomżyńską.

8.3. Na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia... r. Z... G... N... w D... P... P... m. st. Warszawy przekazał

w administrowanie i zarządzanie M S w udziale 15/90, F S w udziale 15/90, K S w udziale 15/90, Z P w udziale 12/90, J P w udziale 12/90, M G w udziale 9/90, Z P w udziale 4/90, B Z w udziale 4/90 i M S w udziale 4/90 budynek przy ul. Łomżyńskiej 44 według stanu na dzień r. W protokole tym wskazano, że z dniem r. Przekazujący dokona rozliczenia najemców lokali z wniesionych zaliczek na pokrycie opłat za dostarczane usługi komunalne do budynku na poszczególne lokale, według stanu na dzień r. Jednocześnie protokołem tym stwierdzono, że Przekazujący przekazuje Przejmującemu lokale mieszkalne i użytkowe bez obciążeń finansowych. Nadto, Przekazujący zobowiązał się do powiadomienia wszystkich najemców i użytkowników lokali o przekazaniu z dniem r. budynku oraz o zmianie strony umowy najmu i osobie reprezentującej właścicieli.

8.4. Na podstawie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zawartej w dniu r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem M W, Repertorium A, pomiędzy G J: -F i A D działającymi w imieniu i na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy, a M S, P: S K S Z P, M G, M Z, działającym w imieniu i na rzecz Z P, B Z i M S P M S W w imieniu Miasta Stołecznego Warszawy w wykonaniu postanowień ostatecznej decyzji numer , oddali nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną nr , objętą księgą wieczystą KW nr w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat, to jest do dnia r., z przeznaczeniem na cele zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego albo ostateczną decyzją o warunkach zabudowy, na rzecz następujących osób: M S w udziale 15/90, F S w udziale 15/90, K S w udziale 15/90, Z P w udziale 18/90, M G w udziale 9/90, Z P w udziale 4/90, B Z w udziale 7/90 i M S w udziale 7/90.

8.5. Na podstawie umowy zawartej w dniu r. pomiędzy współwłaścicielami a administratorem, budynkiem położonym przy ulicy Łomżyńskiej 44 zarządza i administruje firma , Sp. z o.o. z siedzibą w W.

9. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

9.1. Beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej: M: [redacted] S: [redacted], P: [redacted] S: [redacted], K: [redacted] S: [redacted], Z: [redacted] P: [redacted], M: [redacted] G: [redacted], Z: [redacted] P: [redacted], B: [redacted] Z: [redacted] i M: [redacted] S: [redacted] wystąpili w dniach [redacted] roku i [redacted] roku do Z: [redacted] D: [redacted] P: [redacted]-P: [redacted] Miasta Stołecznego Warszawy z wnioskami o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Łomżyńskiej 44, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr [redacted] z obrębu [redacted] o powierzchni [redacted] m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [redacted].

9.2. Decyzją nr [redacted] z dnia [redacted] r. (znak sprawy: [redacted]), Z: [redacted] D: [redacted] P: [redacted]-P: [redacted] Miasta Stołecznego Warszawy orzekł o przekształceniu nieodpłatnie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, dla której S: [redacted] R: [redacted] W: [redacted] prowadzi księgę wieczystą nr [redacted], w częściach odpowiadających udziałom w prawie użytkowania wieczystego gruntu, położonego w Warszawie przy ul. Łomżyńskiej 44, opisanego w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr [redacted] z obrębu [redacted] o powierzchni [redacted] m², przysługujących: M: [redacted] S: [redacted] w udziale 15/90, P: [redacted] S: [redacted] w udziale 15/90, K: [redacted] S: [redacted] w udziale 15/90, Z: [redacted] P: [redacted] w udziale 18/90, M: [redacted] G: [redacted] w udziale 9/90, Z: [redacted] P: [redacted] w udziale 4/90, B: [redacted] Z: [redacted] w udziale 7/90 i M: [redacted] S: [redacted] w udziale 7/90.

W treści uzasadnienia decyzji wskazano, że M: [redacted] S: [redacted], P: [redacted] S: [redacted], K: [redacted] S: [redacted], Z: [redacted] P: [redacted], M: [redacted] G: [redacted], Z: [redacted] P: [redacted], B: [redacted] Z: [redacted] i M: [redacted] S: [redacted] spełniają wszystkie niezbędne warunki do nieodpłatnego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

9.3. Postanowieniem z dnia [redacted] r. (znak sprawy: [redacted]), Z: [redacted] D: [redacted] P: [redacted]-P: [redacted] Miasta Stołecznego Warszawy postanowił z urzędu sprostować oczywistą pomyłkę pisarską w ostatecznej decyzji nr Z: [redacted] D: [redacted] P: [redacted]-P: [redacted] Miasta Stołecznego Warszawy z dnia [redacted] r. w następujący sposób: na str. 2 w rzędzie 4 jest: „z obrębu ewidencyjnego [redacted]”, a winno być „z obrębu ewidencyjnego [redacted]”.

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie zgromadzonych w sprawie o sygn. akt KR VI R 11/18 dokumentów, tj. akt własnościowych Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących nieruchomości położonej przy ul. Łomżyńskiej 44, zakończonych decyzją reprivatyzacyjną nr [redacted]; akt D: [redacted] P: [redacted]-P: [redacted] Miasta

Stołecznego Warszawy dotyczących nieruchomości położonej przy ul. Łomżyńskiej 44, zakończonych decyzją nr [redacted]; akt postępowań prowadzonych przed S [redacted] K [redacted] O [redacted] w W [redacted] (sygn. akt [redacted], sygn. akt [redacted], sygn. akt [redacted], sygn. akt [redacted]); uwierzytelnionej kopii akt S [redacted] R [redacted] w W [redacted] W [redacted] K [redacted] W [redacted] – księgi hipotecznej nr [redacted], dokumentów przekazanych przez A [redacted] P [redacted] w W [redacted]; akt S: P [redacted] w W: [redacted] w sprawie o sygn. akt: [redacted], akt S: R [redacted] W [redacted] w sprawie o sygn. akt [redacted] oraz w sprawie o sygn. akt [redacted]; akt S: R [redacted] w sprawie o sygn. akt [redacted].

Podstawę ustaleń faktycznych, stanowiły również złożone na piśmie w dniu [redacted] r. zeznania świadków H: A [redacted], E [redacted] W [redacted]; oraz złożone w dniu [redacted] r. zeznania świadka E [redacted] G [redacted].

Komisja po zapoznaniu się z całością materiału dowodowego za wiarygodne uznała zeznania świadków H: A [redacted], E [redacted] W [redacted] oraz E [redacted] G [redacted]. Wskazane przez wymienionych świadków okoliczności dotyczące reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Łomżyńskiej 44 oraz skutków wydania decyzji reprivatyzacyjnej znajdują potwierdzenie w zgromadzonym przez Komisję materiale dowodowym w

III.

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

1. Decyzja reprivatyzacyjna została wydana, pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowych właścicieli.

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

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli stwierdzono inne naruszenie przepisów

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

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

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

prawnym – wyjaśnić podstawy prawne decyzji, z przytoczeniem przepisów prawa (art. 107 § 3 k.p.a.).

1.4. Komisja, po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, stwierdziła, że Prezydent m.st. Warszawy naruszył przepisy postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, to jest art. 7 k.p.a., art. 77 § 1 k.p.a. oraz art. 107 § 1 i 3 k.p.a. Prezydent m. st. Warszawy, wydając decyzję w dniu _____ roku, 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.

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

Przepis art. 7 ust. 1 i 2 dekretu zawiera pozytywne przesłanki, które muszą wystąpić łącznie, aby wniosek dekretowy mógł zostać rozpoznany na korzyść dotychczasowego właściciela, następców prawnych właściciela lub osób prawa jego reprezentujących. Są nimi: posiadanie gruntu w dacie złożenia wniosku, złożenie wniosku w przepisany sześciomiesięcznym terminie oraz korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela dające się pogodzić z przeznaczeniem tego gruntu według planu zabudowania (zagospodarowania przestrzennego) (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia

17 stycznia 2002 r., sygn. akt I SA 1482/00, Legalis Numer 80488; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, www.trybunal.gov.pl, OTK Seria A 2016, poz. 66; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. akt I SA/Wa 1942/09, publ.:<http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Zgodnie ze stanowiskiem Trybunału Konstytucyjnego, wyrażonym w wyroku z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15 „Określając wynikające z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu warszawskiego przesłanki roszczenia o ustanowienie prawa rzeczowego, nie można pominąć żadnego z elementów treści tych przepisów. Art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, jako uprawnionych wskazuje wprawdzie „dotychczasowego właściciela gruntu” i „jego prawnego następcę”, jednocześnie jednak możliwość zgłoszenia przez nich wniosku o przyznanie prawa rzeczowego wyraźnie uzależnia od posiadania gruntu; verba legis: „Dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu”. Przepis uprawnia do złożenia wniosku także osoby „ich prawa reprezentujące”, w tym wypadku nie stawiając wymogu posiadania nieruchomości. Z porównania określenia obu kategorii uprawnionych wynika, że druga kategoria uprawnionych do zgłoszenia wniosku obejmuje przedstawicieli ustawowych i pełnomocników (uprawnieni formalnie) właścicieli i ich następców prawnych (uprawnieni materialnie), którzy – dla skuteczności wniosku – musieli być posiadaczami gruntu.” Nadto, Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że „o pozycji wnioskodawcy decydowała treść art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego, z którego można wyczytać obowiązek gminy uwzględnienia wniosku, jeśli zachodzi wskazana w przepisie przesłanka pozytywna (posiadanie gruntu) i nie zachodzi przesłanka negatywna (sprzeczność z planem zabudowy).” (zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, www.trybunal.gov.pl, OTK Seria A 2016, poz. 66).

1.6. Z utrwalonego orzecznictwa wynika, że jedną z przesłanek pozytywnego rozpoznania wniosku jest posiadanie gruntu w dacie złożenia wniosku. Samo posiadanie musi być rozumiane zgodnie z ówczesnymi przepisami prawa rzeczowego. Posiadaczem rzeczy – zgodnie z art. 296 § 1 dekretu dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57 poz. 319, dalej: dekret – Prawo rzeczowe) jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Treść posiadania oprócz elementu faktycznego władania rzeczą (*corpus*) określa również element woli – zamiar władania rzeczą dla siebie jak właściciel (*animus rem sibi habendi cum animo domini*). Obok posiadania wymieniony dekret przewidywał instytucję posiadania prawa. W myśl art. 296 § 2 dekretu – Prawo rzeczowe, kto rzeczą faktycznie włada w zakresie, odpowiadającym treści użytkowania, służebności, zastawu, prawa najmu lub

dzierżawy albo innego prawa, z którym łączy się władza nad rzeczą, jest posiadaczem prawa, którego treści jego władza faktyczna odpowiada. Z art. 297 dekretu – Prawo rzeczowe wynika, że dzierżenie tym różni się od posiadania, że dzierżyciel nie ma woli posiadania rzeczy dla siebie, lecz włada faktycznie rzeczą w imieniu innej osoby, a nie dla siebie (*animuspossidendi rem pro alieno, animumdetendi*). 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 w tym gruncie w faktycznym związku gospodarczym, a grunt ten nie został przekazany przez organ administracji państwowej osobie trzeciej”. Nadto „osoba władająca gruntem za milczącą lub wyraźną zgodą państwa jako właściciela – ze względu na to, że pozwolono jej na posiadanie i korzystanie z gruntu - ma pozycję posiadacza zależnego w rozumieniu art. 336 KC”. (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1971 r., sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22).

Kontynuując problematykę posiadania gruntu przez wnioskodawcę, zauważyć należy, że „objęcie gruntu w posiadanie” przez gminę następowało przez akt formalny, a mianowicie – podane do publicznej wiadomości ogłoszenie Zarządu Miejskiego (por. § 1 rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez gminę m.st. Warszawy, Dz.U. Nr 6, poz. 43), nie zaś przez fizyczne objęcie rzeczy we władanie przez służby miejskie. Grunt mógł zatem pozostawać we władaniu faktycznym dotychczasowego właściciela, który z niego korzystał, mimo dokonania przez gminę formalnego aktu objęcia go w posiadanie, co odpowiada rozróżnieniu posiadania zależnego i samoistnego (art. 336

KC). (zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, www.trybunal.gov.pl, OTK Seria A 2016, poz. 66).

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

W doktrynie prawa oraz w judykaturze zarysował się przeważający pogląd, że posiadanie, pomimo iż jest stanem faktycznym, mieści się w pojęciu mienia (tak. m.in. Stanisław Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2004, s. 143, oraz uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 1993 r., sygn. akt III CZP 1/3, OSNCP 1993, nr 10, poz. 170), na którą powołuje się w wyżej wymienionej pracy autor. Należy zwrócić uwagę, iż za objęciem posiadania przemawiają głównie okoliczności, iż z posiadaniem powiązane są skutki prawne o charakterze majątkowym i to nie tylko w sferze prawa cywilnego oraz fakt, iż posiadanie w ramach całego systemu prawa cywilnego nie jest wolne od cech instytucjonalnych, wskazujących na związki posiadania ze sferą praw podmiotowych. (...) Konsekwencją braku posiadania było niewątpliwie to, iż nawet gdyby wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu w trybie dekretowym został przez niego złożony podlegał on odrzuceniu, jako pochodzący od osoby nieuprawnionej. Ustawodawca wykluczył, bowiem po myśli art. 7 ust. 1 i 2 dekretu z kręgu osób uprawnionych do złożenia wniosku osoby, które nie posiadały gruntu w dacie złożenia wniosku (konkluzja taka wynika również z tezy przywoływanego już powyżej wyroku NSA z dnia 17 stycznia 2002 r.).

1.7. Wymóg posiadania nieruchomości przez właściciela uprawnionego do wystąpienia z wnioskiem o przyznanie mu prawa do gruntu jest następstwem wprowadzenia do systemu prawa zasady, iż majątkiem opuszczonym jest wszelki majątek (ruchomy i nieruchomy) osób, które w związku z wojną rozpoczętą 1 września 1939 r. utraciły jego posiadanie, a następnie go nie odzyskały (tak art. 1 ust 1 ustawy Krajowej Rady Narodowej z dnia 6 maja 1945 r. o majątkach opuszczonych i porzuconych [Dz.U. Nr 17 poz. 97] i art. 1 ust. 1 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich [Dz.U. Nr 13 poz. 87]). Wolą prawodawcy było zatem przyznanie roszczenia restytucyjnego wnioskodawcom, którzy – mimo przejścia własności gruntu na podmiot publiczny i mimo formalnego objęcia przezeń gruntu w posiadanie – zachowali faktyczne władztwo nad

gruntem. W założeniu prawodawcy, zatem roszczenie nie przysługiwało dotychczasowemu właścicielowi, jeśli nie władał gruntem. Faktyczne władztwo nad gruntem mogło przejawiać się w różny sposób, przykładowo poprzez (współ)decydowanie i (współ)finansowanie odbudowy, zachowanie lokalu i zamieszkiwanie w nim, płacenie danin publicznych. Dlatego o posiadaniu można mówić jedynie w przypadku tych dawnych właścicieli, którzy pomimo wydania dekretu warszawskiego i formalnym objęciu w posiadanie gruntu przez Gminę m.st. Warszawę, władali na dzień złożenia wniosku dekretowego gruntem, jakby byli ich posiadaczami, płacąc podatki i spełniając inne świadczenia, pobierając pożytki z tego gruntu jak np. czynsze (zob. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 marca 1971 r., sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22). Jednocześnie stwierdzić można, że „osoba władająca gruntem za milczącą lub wyraźną zgodą państwa jako właściciela – ze względu na to, że pozwolono jej na posiadanie i korzystanie z gruntu, miała na dzień złożenia wniosku dekretowego pozycję posiadacza prawa (art. 296 § 2 dekretu – Prawo rzeczowe; obecnie posiadacza zależnego w rozumieniu art. 336 k.c.” (zob. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 marca 1971 r., sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15).

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

1.9. Analizując treść art. 7 ust. 1 i 2 dekretu wskazać należy, że w dotychczasowej praktyce reprivatyzacyjnej ignorowano przesłankę posiadania, jako uprawniającą do występowania z wnioskiem o prawo do gruntu pod budynkiem – uważając błędnie, że skoro własność prawnie to „więcej”, to brak jest podstaw do badania sprawy posiadania, ponieważ

właściciel „z automatu” jest posiadaczem. Używanie powyższej argumentacji przez urzędników (również w dyskursie publicznym) wskazuje na brak zrozumienia systemowego kontekstu sytuacji powojennej, gdy właściciele z reguły tracili posiadanie na skutek wojny. Lekceważenie przesłanki posiadania wynika również z niezrozumienia celów dekretu Bieruta (stymulowanie odbudowy także przez skłanianie właściciela, aby zajął się odbudową) i korelacji tego aktu z innymi powojennymi aktami dotyczącymi nieruchomości (porzuconych, opuszczonych i poniemieckich). Wszak wymóg posiadania nieruchomości przez właściciela uprawnionego do wystąpienia z wnioskiem o przyznanie im prawa do gruntu wynikał z systemowego założenia wiążącego się z wywołanej wojną migracji ludności i istnieniem majątków opuszczonych i porzuconych (tak ustawa z 1945 zastępujący ją dekret z 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich). Chodziło, bowiem o to, aby skłonić właścicieli (których wojna rozproszyła, przez co utracili oni władanie nieruchomością) do obejmowania posiadania domów, ich odbudowy lub przynajmniej usunięcia gruzu. Dopiero po odzyskaniu posiadania warszawski właściciel mógł skierować wniosek o przyznanie prawa dzierżawy/zabudowy gruntu pod budowlą. Jednocześnie nie można pomijać okoliczności, że po wojnie istniało mienie opuszczone (podlegające innemu reżimowi prawnemu) oraz celem dekretu warszawskiego było stymulowanie odbudowy, także przez właścicieli budynków, którzy tę odbudowę mogli zapewnić. Dlatego też wymaganie posiadania (jako stanu faktycznego) po stronie dotychczasowego właściciela – było jak najbardziej racjonalne. (zob. prof. Ewa Łętowska w artykule „Mechanizm działania dekretu Bieruta. Dlaczego była potrzebna przesłanka posiadania?”, <http://konstytucyjny.pl/mechanizm-dekretu-bieruta-dlaczego-potrzebna-byla-przeslanka-posiadania/>). Także Komisja stwierdziła, że w postępowaniu reprivatyzacyjnym, dotyczącym nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Łomżyńskiej 44, nie ustrzeżono się błędów, o których powyżej nadmieniono.

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

Komisja ustaliła, że Prezydent m. st. Warszawy, wydając zakwestionowaną decyzję, nie przeprowadził odpowiedniego postępowania dowodowego i nie zbadał istotnej dla sprawy okoliczności, czy dawni właściciele spełnili przesłankę posiadania gruntu, a tym samym, czy byli osobami uprawnionymi do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do

nieruchomości warszawskiej za czynsz symboliczny. Jednocześnie Prezydent m.st. Warszawy, miał obiektywnie taką możliwość, nawet poprzez zwrócenie się do właściwych instytucji państwowych (np: A... P... w W...) o dokumentację dotyczącą pobytu i działalności osób ubiegających się o prawo własności czasowej w chwili składania wniosków na terenie miasta Warszawy. Już w samych aktach księgi hipotecznej nieruchomości znajdują się dokumenty, z których wynika, że pierwotni właściciele, właśnie tę nieruchomość obrali, jako miejsce swojego zamieszkania. Zaniechanie przeprowadzenia odpowiedniego postępowania dowodowego w zakresie zbadania przesłanki posiadania gruntu, w ocenie Komisji, stanowiło inne naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy. Uznać, zatem należy, że doszło do naruszenia zasady prawdy obiektywnej, a postępowanie administracyjne nie zostało przeprowadzone w warunkach transparentności, z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa (art. 7 k.p.a. oraz art. 77 ust. 1 k.p.a.). Równocześnie pominięcie okoliczności posiadania gruntu przez byłych właścicieli w uzasadnieniu decyzji reprivatyzacyjnej nie spełnia wymogów z art. 107 § 1 pkt 6 k.p.a w zw. z art. 107 § 3 k.p.a.

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

1.11. W konsekwencji, Komisja stwierdziła inne naruszenie przepisów postępowania,

mających istotny wpływ na wynik sprawy przez Prezydenta m.st. Warszawy poprzez wydanie w dniu _____ roku decyzji reprivatyzacyjnej nr _____, pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowych właścicieli lub ich następców prawnych (art. 30 ust. 1 pkt 4a w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 7 ust. 1 dekretu).

2. Wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, gdyż lokatorom nieruchomości warszawskiej do dnia wydania decyzji reprivatyzacyjnej nie zapewniono lokali zamiennych lub lokali socjalnych.

2.1. W ocenie Komisji, zakwestionowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy doprowadziła do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, ponieważ zaistniały przesłanki, o których mowa art. 30 ust. 4 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Zgodnie z art. 30 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 3, jeżeli nieruchomość warszawska jest zamieszkała przez lokatorów, którym do dnia wydania decyzji reprivatyzacyjnej nie zapewniono lokali zamiennych lub lokali socjalnych.

Stosownie do treści art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja uchyła decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli jej wydanie doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, w szczególności do zastosowania uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający korzystanie z lokalu w nieruchomości warszawskiej groźby bezprawnej, przemocy wobec osoby lub przemocy innego rodzaju w stosunku do osoby zajmującej ten lokal.

2.2. Ustawodawca przyznał zatem Komisji uprawnienie do uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej i przekazania sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną z tej przyczyny, że nieruchomość warszawska jest zamieszkała przez lokatorów, którym do dnia wydania decyzji reprivatyzacyjnej nie zapewniono lokali zamiennych lub lokali socjalnych. Uznać należy, iż okoliczność wydania decyzji reprivatyzacyjnej, pomimo niezapewnienia lokatorom nieruchomości warszawskiej lokali zamiennych lub socjalnych prowadzi do „skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym”. Kryterium „interesu społecznego” nie ma charakteru deskryptywnego, ale

ocenny. Jest to przykład klauzuli generalnej, co wymaga każdorazowo, w indywidualnie rozstrzyganym przypadku, wyważenia różnych wartości istotnych z punktu widzenia społecznego (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 grudnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2614/13, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Dokonując interpretacji pojęcia interesu społecznego należy mieć na względzie fakt, że zastosowanie pojęcia nieostrego wymaga wskazania nie tylko jego uwarunkowań zewnętrznych, wynikających z chronionych wartości zawartych w całym systemie prawa, ale i jego uwarunkowań wynikających z wartości i zasad leżących u podstaw aktu normatywnego, w którym zastosowano dane pojęcie nieostre. Dopiero wtedy dokonana ocena szczegółowo ustalonych okoliczności sprawy nie nosi cech dowolności i mieści się w ramach dopuszczalnego stosowania pojęcia nieostrego (vide wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 listopada 1990 r., sygn. akt II SA 759/90, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

2.3. Wobec treści art. 30 ust. 4 oraz art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. obowiązkiem Komisji przy załatwieniu niniejszej sprawy było także uwzględnianie interesów faktycznych lokatorów w celu ich ochrony. Skutkami decyzji administracyjnej objęta jest nie tylko strona (strony) postępowania administracyjnego, ale również szereg innych podmiotów, których interesom prawo nie przyznaje rangi interesu prawnego (vide B. Adamiak, [w:] B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, Warszawa 2004, s. 71.).

2.4. Na gruncie art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., naruszenie interesu społecznego musi mieć charakter rażący. Oznacza to, że naruszenie interesu społecznego musi mieć kwalifikowaną postać. Skutki rażąco sprzeczne z interesem społecznym wystąpią szczególnie wówczas, gdy będą dotyczyły istotnych wartości, których nieuwzględnienie w procesie stosowania prawa przez organ administracji publicznej (w niniejszym przypadku przez Prezydenta m.st. Warszawy) będzie nie do pogodzenia z punktu widzenia praworządności (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1993 r., sygn. akt III ARN 33/93). Chodzi głównie o sytuacje, gdy decyzja organu administracyjnego narusza istotę chronionego konstytucyjnie dobra jednostki. W sytuacjach, gdy władcze działanie organu administracji publicznej wywołuje skutki nieproporcjonalne (nieadekwatne) do zamierzonego przez ustawodawcę celu, należy mówić o skutkach rażąco sprzecznych z interesem społecznym. Na tym opiera się aksjologia związana ze wspomnianym wyrażeniem, ujętym w treści art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

2.5. Wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadza do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym wtedy, gdy uniemożliwia gminie realizowania celów publicznych

albo doprowadziło do zaniechania wykonywania przez gminę zadań publicznych. Do rozumianych w ten sposób skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym niewątpliwie należy sytuacja, kiedy nieruchomość warszawska jest zamieszkała przez lokatorów, którym do dnia wydania decyzji reprivatyzacyjnej nie zapewniono lokali zamiennych lub lokali socjalnych.

Gmina realizuje zadania publiczne poprzez tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnianie – na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie – lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Wynika to z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm., dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów). Zgodnie z treścią art. 4 ust 3 ustawy o ochronie praw lokatorów gmina tworzy warunki do zaspokajania przez gminę potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

2.6. W ocenie Komisji, Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję z dnia 11.06.2014 r. nr 1000/14/2014, a następnie ją wykonując, bez podstawy prawnej scedował na beneficjentów tej decyzji prawa i obowiązki reprezentowanego przez siebie Miasta Stołecznego Warszawy jako wynajmującego lokale znajdujące się w budynku przy ul. Łomżyńskiej 44 w Warszawie. W przedmiotowej sprawie nie doszło do podmiotowej zmiany strony w umowach najmu, pomimo poinformowania lokatorów, iż od dnia 1.06.2014 r. administrowanie nad nieruchomością przejmują właściciele, którzy również od tego dnia będą stroną wynajmującą lokale. Oznacza to, że gmina pozostała stroną umów najmu, których przedmiot stał się własnością osoby trzeciej.

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

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

albo bezskutecznego upływu terminu do jego złożenia, budynek z powrotem stawał się częścią składową nieruchomości gruntowej, co następowało z mocy prawa (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12 lutego 2015 r., sygn. akt I OSK 1147/13).

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

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

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

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

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

Tymczasem w następstwie wykonania decyzji z dnia [redacted] r., nr [redacted] gmina, nie mając ku temu podstawy prawnej, zaprzestała wykonywać względem lokatorów przedmiotowej nieruchomości ciężące na niej obowiązki wynajmującego. W związku z tym lokatorzy komunalni zostali pozbawieni ochrony przysługującej im na mocy przepisów prawa miejscowego, dotyczących wysokości czynszów komunalnych, a ich sytuacja została zrównana z sytuacją najemców rynkowych, pomimo iż umowy najmu lokali z zasobu mieszkaniowego gminy nie zostały im wypowiedziane ani po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej, ani po jej wykonaniu.

2.8. W ocenie Komisji wydanie przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji w dniu [redacted] r., nr [redacted] doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, gdyż przyczyniło się do zastosowania wobec osób, będących lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, przemocy innego rodzaju, przejawiającej się przede wszystkim uniemożliwieniem osobom, zajmującym lokale w nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Łomżyńskiej 44, kontynuowania umowy najmu na warunkach preferencyjnych, które zapewniały im umowy najmu zawarte z Miastem Stołecznym Warszawa. Wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło również do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, gdyż przed dniem wydania decyzji nie zapewniono lokatorom, zamieszkującym nieruchomość warszawską położoną przy ulicy Łomżyńskiej 44, lokali zamiennych lub socjalnych.

Wystąpienie w niniejszej sprawie powyższych okoliczności wyczerpało przesłanki uregulowane w art. 30 ust. 1 pkt 6 w zw. z art. 30 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017r., w konsekwencji czego Komisja wydała decyzję, mocą której uchyliła w całości decyzję

Prezydenta m. st. Warszawy nr [] i przekazała sprawę do ponownego rozpatrzenia.

2.9. Na marginesie należy zwrócić również uwagę, że Komisja miała obowiązek zbadania, czy wydanie decyzji reprivatyzacyjnej nie doprowadziło do skutków, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., gdyż ustalenie tej okoliczności stanowi prejudykat do wystąpienia przez osobę zajmującą lokal w nieruchomości warszawskiej będącej przedmiotem decyzji reprivatyzacyjnej, która została uchylona przez Komisję, albo co do której stwierdzono, że została wydana z naruszeniem prawa, z wnioskiem o odszkodowanie lub zadośćuczynienie (art. 34 ust. 1 ustawy). Zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. warunkiem przyznania odszkodowania lub zadośćuczynienia jest to, by względem osoby występującej z wnioskiem zastosowano uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający korzystanie z lokalu groźbę bezprawną, przemoc wobec osoby lub przemoc innego rodzaju lub podwyższono czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w stosunku do czynszu określonego na podstawie art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), jeżeli spowodowało to istotne pogorszenie jej sytuacji materialnej. Orzeczenie w tym zakresie w decyzji wydanej w postępowaniu rozpoznawczym ma więc dla postępowania odszkodowawczego charakter prejudykatu (art. 34 ust. 2 ustawy).

III.

3.Podstawy uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej w całości.

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

- 1) utrzymuje w mocy decyzję reprivatyzacyjną albo
- 2) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy albo, uchylając tę decyzję, umarza postępowanie w całości albo w części, albo
- 2a) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i zawiesza postępowanie w przypadku przeszkody uniemożliwiającej dalsze prowadzenie postępowania i wydanie decyzji, albo
- 3) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, albo

3a) stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w całości lub w części, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego lub w przepisach szczególnych, albo

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

5) umarza postępowanie rozpoznawcze;

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

Zgodnie zaś z art. 30 ust. 1 w/w 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, nieznanie organowi, który ją wydał;

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

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

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

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

6) wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, w szczególności do zastosowania uporczywie lub w sposób istotnie

utrudniający korzystanie z lokalu w nieruchomości warszawskiej groźby bezprawnej, przemocy wobec osoby lub przemocy innego rodzaju w stosunku do osoby zajmującej ten lokal;

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

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

Według Komisji, w sprawie zrealizowały się przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 4a i 4b oraz art. 30 ust. 4 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. W konsekwencji Komisja uznała, że decyzja reprivatyzacyjna podlega uchynieniu w całości. Komisja wyjaśnia, 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.

Jak stwierdzono powyżej, po pierwsze, Prezydent m.st. Warszawy naruszył przepisy postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 7 k.p.a., art. 77 § 1 k.p.a. i art. 107 § 3 k.p.a. oraz art. 7 ust. 1 dekretu, poprzez prowadzenie postępowania z uchybieniem zasadom: prawdy obiektywnej, rzetelności oraz ochrony interesu społecznego i sprawiedliwości społecznej. W rozpoznawanym przypadku Prezydent m.st. Warszawy nie ustalił, czy została spełniona przesłanka posiadania gruntu, o której mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

Po drugie, w sprawie wystąpiła samoistna przesłanka uregulowana w art. 30 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., której wystąpienie skutkuje obligatoryjnym uchynieniem decyzji reprivatyzacyjnej i przekazaniem sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał decyzję reprivatyzacyjną. Jednocześnie okoliczność wydania decyzji reprivatyzacyjnej, pomimo niezapewnienia lokatorom nieruchomości warszawskiej lokali zamiennych lub socjalnych prowadzi do „skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym”, co z kolei stanowiło również wyczerpanie dyspozycji art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

IV.

4. Przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Prezydentowi m. st. Warszawy.

4.1. Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem

prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie. Jak stanowi art. 30 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 3, jeżeli nieruchomości warszawska jest zamieszkała przez lokatorów, którym do dnia wydania decyzji reprivatyzacyjnej nie zapewniono lokali zamiennych lub lokali socjalnych.

Stosownie do treści art. 29 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., wydając decyzję, o której mowa w ust. 1 pkt 3, Komisja wskazuje okoliczności, które należy wziąć pod uwagę przy ponownym rozpatrzeniu sprawy. Zapatrywania prawne i wskazania Komisji co do dalszego postępowania są wiążące dla organu, któremu przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia.

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

4.3. Analiza przedmiotowej decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy prowadzi do wniosku, że naruszenie zasady prawdy obiektywnej poprzez niezbadanie przez organ przesłanki posiadania, a konieczny do jej wyjaśnienia zakres sprawy, ma istotny wpływ na rozstrzygnięcie. Niezbadana przesłanka posiadania jest jedną z trzech przesłanek, które muszą zostać spełnione kumulatywnie. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 19 lipca 2016 r., wydanym pod sygn. akt Kp 3/15, określił wynikające z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu przesłanki roszczenia o ustanowienie prawa rzeczowego i wskazał, że nie można pominąć żadnego z elementów treści tych przepisów. Przepis art. 7 ust. 1 dekretu wprost uzależnia możliwość złożenia wniosku dekretowego od wykazania posiadania gruntu przez jego dotychczasowych właścicieli lub ich następców prawnych.

W toku postępowania administracyjnego prowadzonego z wniosku dekretowego istotny wpływ na wynik sprawy ma okoliczność zbadania przez Prezydenta m.st. Warszawy wszystkich przesłanek umożliwiających złożenie – a w konsekwencji rozpoznanie – wniosku

dekretowego. W rozpatrywanej sprawie Prezydent m.st. Warszawy, prowadząc postępowanie, skupił się na pozytywnych przesłankach dotyczących następstwa prawnego i terminowości złożenia wniosku dekretowego oraz negatywnej przesłance dotyczącej korzystania z gruntu przez dotychczasowego właściciela w sposób dający się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania. Na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach postępowania przeprowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy w decyzji nr [] okoliczności powyższe zostały uzasadnione. Równocześnie z akt tych oraz uzasadnienia zakwestionowanej decyzji nie wynika, aby przesłanka posiadania gruntu przez dawnych właścicieli hipotecznych lub ich następców prawnych w dacie złożenia wniosku była w ogóle badana.

Materiał dowodowy zgromadzony przez Prezydenta m.st. Warszawy nie był kompletny, co skutkowało pominięciem ważnych, wskazanych wyżej okoliczności. Wyjaśnienie tych okoliczności będzie miało istotny wpływ na wynik sprawy, gdyż stanowić będzie o przyznaniu bądź odmowie prawa użytkowania wieczystego.

4.4. Dodatkowo należy mieć na uwadze, samodzielną przesłankę do uchylecia decyzji reprivatyzacyjnej w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, uregulowaną w art. 30 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

W toku postępowania przeprowadzonego przed Komisją ustalono, że wyłącznie jedna rodzina z [] zamieszkałych lokali w budynku położonym w Warszawie przy Łomżyńskiej 44 została skierowana do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Rodzina ta otrzymała skierowanie do zawarcia umowy w dniu [] r. Wynika z tego, że zapewnienie lokatorom lokali socjalnych nastąpiło po dacie wydania przez Prezydenta m. st. Warszawy decyzji nr [], tj. po dniu [] r. Natomiast najemcy pozostałych [] zamieszkałych lokali w budynku położonym w Warszawie przy Łomżyńskiej 44 w dalszym ciągu nie otrzymali lokali zamiennych lub socjalnych.

Wobec treści art. 30 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w rozpatrywanej sprawie wystąpiła przesłanka do uchylecia decyzji reprivatyzacyjnej i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, gdyż nieruchomości warszawska położona przy ulicy Łomżyńskiej 44 dalej jest zamieszkała przez lokatorów, którym do dnia wydania decyzji w sprawie nie zapewniono lokali zamiennych lub lokali socjalnych.

4.5. Z uwagi na powyższe, zachodziła konieczność przekazania sprawy do ponownego rozpoznania oraz przeprowadzenia postępowania dowodowego w znacznej części.

V.

5. Okoliczności, które należy wziąć pod uwagę przy ponownym rozpatrywaniu sprawy.

Organ administracji, rozpatrując ponownie sprawę z wniosku dekretowego z dnia 14.05.2017 r. dawnych współwłaścicieli hipotecznych B. P., E. P., B. P., E. P. i C. P. o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Łomżyńskiej 44, będzie obowiązany wziąć pod uwagę konieczność wyjaśnienia następujących okoliczności.

Po pierwsze, Prezydent m.st. Warszawy powinien przeprowadzić odpowiednie postępowanie dowodowe w zakresie ustalenia, czy zaistniała przesłanka determinująca pozytywne rozpoznanie wniosku dekretowego w postaci posiadania gruntu przez wyżej wymienionych współwłaścicieli w dacie złożenia wniosku.

Po drugie, w celu zapewnienia racjonalnej gospodarki nieruchomością położoną w Warszawie przy ul. Łomżyńskiej 44 oraz interesu społecznego lokatorów, do czasu ponownego rozpatrzenia sprawy Prezydent m. st. Warszawy powinien zadbać o zapewnienie lokatorom nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Łomżyńskiej 44 lokali zamiennych lub lokali socjalnych.

VI.

6.Strony postępowania rozpoznawczego.

6.1. Zasadą jest, iż ustalenie interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym następuje w toku postępowania, przy zachowaniu reguł prawa obrony przyznanej przepisami prawa procesowego. Wprawdzie postępowanie przed Komisją jest odrębnym postępowaniem, to nie do przyjęcia jest pogląd, że obowiązują tutaj inne reguły ochrony interesu prawnego. Interes prawny ma strona (strony) postępowania reprywatyzyjnego, ale również jednostki, których pozbawiono prawa do udziału w postępowaniu zwykłym oraz jednostki, których interes prawny wynika z następstwa prawnego, zarówno co do stron uczestniczących w postępowaniu, jak i pozbawionych tego udziału (por. wyrok NSA z dnia 10 lutego 2009 r., sygn. akt I OSK 329/08).

6.2. 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.

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 przyjęto beneficjentów decyzji prawnej – M S , P; S K S , Z P' , M G , B Z , M S i Z F oraz Miasto Stołeczne Warszawa – reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy.

7. Konkluzja.

7.1. Z uwagi na powyżej wskazane okoliczności, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4a i pkt 4b oraz art. 29 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 30 ust. 4 i art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja uchyliła w całości decyzję Prezydenta m. st. Warszawy z dnia r. nr . i przekazała sprawę Prezydentowi m.st. Warszawy do ponownego rozpatrzenia.

Przewodniczący Komisji

Patryk Jaki

Pouczenie:

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 p.p.s.a., art. 53 § 1 p.p.s.a oraz art. 54 § 1 p.p.s.a). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).
2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 221 poz. 2193, z późn. zm.).
3. W myśl zaś art. 243 § 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane – na jej wniosek – prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy powinien zawierać oświadczenie strony obejmujące dokładne dane o stanie majątkowym i dochodach, a jeżeli wniosek składa osoba fizyczna, ponadto dokładne dane o stanie rodzinnym oraz oświadczenie strony o niezatrudnieniu lub niepozostawianiu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.
4. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 49 § 1 k.p.a. Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjną i 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 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.

