



Warszawa, dnia 27 czerwca 2018 r.

Sygn. akt KR VI R 1/18

**DECYZJA nr KR VI R 1/18**

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Patryk Jaki

**Członkowie Komisji:**

Sebastian Kaleta, Łukasz Kondratko, Robert Kropiwnicki, Paweł Lisiecki, Jan Mosiński,  
Paweł Rabiej, Adam Zieliński

na posiedzeniu niejawnym w dniu 27 czerwca 2018 r.,

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

r., nr , z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy i J  
R ,

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 3, pkt 4, pkt 4b, pkt 5 i pkt 6 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 (Dz.U. z 2017 r. poz. 718 ze zm.)

**orzeka:**

- 1. uchylić w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia Prezydentowi m.st. Warszawy;**
- 2. nakazać Miastu Stołecznemu Warszawa przejęcie zarządu nieruchomością warszawską położoną przy ulicy Kazimierzowskiej 34, oznaczoną jako działka ewidencyjna nr , o powierzchni m<sup>2</sup>, z obrębem - - , dla której S R w W prowadzi księgę wieczystą nr - na zasadach określonych w art. 184a – 186a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.**

## UZASADNIENIE

### I.

Komisja do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (w stanie prawnym po dniu 14 marca 2018 r. – Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, dalej łącznie jako: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 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 – znowelizowanej ustawą z dnia 26 stycznia 2018 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. z 2018 r. poz. 431, która weszła w życie w dniu 14 marca 2018 r.; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.), postanowieniem z dnia 23 stycznia 2018 r., pod sygn. akt R 1/18, wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_, znak \_\_\_\_\_, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej 34, stanowiącej działkę ewidencyjną nr \_\_\_\_\_, obręb - - \_\_\_\_\_, zapisanej w księdze wieczystej \_\_\_\_\_ . Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 29 stycznia 2018 r.

Pismem z dnia 23 stycznia 2018 r. dokonano zawiadomienia stron o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt R 1/18, w przedmiocie decyzji reprivatyzacyjnej, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej 34, w trybie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Zawiadomienie Przewodniczącego Komisji o wszczęciu postępowania zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 29 stycznia 2018 r.

W dniu 23 stycznia 2018 r., na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja postanowiła zawiadomić organ administracji publicznej – Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Kazimierzowskiej 34. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 29 stycznia 2018 r.

Pismem z dnia 23 stycznia 2018 r. organ administracji publicznej – Prezydent m. st. Warszawy został zawiadomiony przez Przewodniczącego Komisji o wszczęciu postępowania rozpoznawczego przez Komisję w trybie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 29 stycznia 2018 r.

Postanowieniem Komisji z dnia 23 stycznia 2018 r., na podstawie art. 23 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zabezpieczono postępowanie rozpoznawcze przed Komisją poprzez nakazanie wpisu w księdze wieczystej nr \_\_\_\_\_, prowadzonej przez S R \_\_\_\_\_ w W \_\_\_\_\_ W K W \_\_\_\_\_ ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym przed Komisją. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 29 stycznia 2018 r.

W dniu 23 stycznia 2018 r. złożono elektroniczny wniosek o wpis do księgi wieczystej nr \_\_\_\_\_ ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym przed Komisją.

Postanowieniem z dnia 23 stycznia 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 ustanowienie zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości, stanowiącej działkę ewidencyjną nr \_\_\_\_\_, o pow. 0, \_\_\_\_\_ ha, położonej w Warszawie przy ulicy Kazimierzowskiej, dla której prowadzona jest przez S R \_\_\_\_\_ w W \_\_\_\_\_ W K W \_\_\_\_\_ księga wieczysta nr \_\_\_\_\_. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 29 stycznia 2018 r.

Pismem z dnia 9 lutego 2018 r., na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zawiadomiono Prezesa S R \_\_\_\_\_ w W \_\_\_\_\_ o wszczęciu postępowania rozpoznawczego.

Pismem z dnia 13 lutego 2018 r., na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zawiadomiono Prezesa S A \_\_\_\_\_ w W \_\_\_\_\_ o wszczęciu postępowania rozpoznawczego.

Postanowieniem z dnia 13 lutego 2018 r. dopuszczono dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości praw i roszczeń do nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Kazimierzowskiej 34, stanowiącej działkę ewidencyjną numer \_\_\_\_\_ z obrębu - - \_\_\_\_\_, ujętej obecnie w księdze wieczystej nr \_\_\_\_\_, prowadzonej przez S R \_\_\_\_\_, W \_\_\_\_\_ K W \_\_\_\_\_, objętej dawną księgą hipoteczną nr \_\_\_\_\_ - Mokotów oraz budynku posadowionego na wyżej oznaczonej nieruchomości na dzień: \_\_\_\_\_ r., \_\_\_\_\_ r. oraz \_\_\_\_\_ r. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 lutego 2018 r.

W dniu 27 marca 2018 r. (data prezentaty Ministerstwa Sprawiedliwości Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego) biegły specjalista rzeczoznawca majątkowy – Jolanta Smolińska złożyła operat szacunkowy – opinię o wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w W D M przy ulicy Kazimierzowskiej 34.

W dniu 20 kwietnia 2018 roku Zastępca Przewodniczącego Komisji, z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w sprawie, zawiadomił, że postępowanie w przedmiocie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia r., nr uległo przedłużeniu do dnia 31 maja 2018 roku. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 20 kwietnia 2018 roku.

Postanowieniem z dnia 25 kwietnia 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 r., nr , dotyczących nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Kazimierzowskiej 34.

Postanowieniem z dnia 7 maja 2018 r. Komisja dopuściła dowód z uzupełniającej opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Kazimierzowskiej 34, stanowiącej działkę ewidencyjną numer z obrębu - - , ujętej obecnie w księdze wieczystej nr , prowadzonej przez S R w W , W K W , objętej dawną księgą hipoteczną nr , według stanu na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej, to jest na dzień r. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 9 maja 2018 r.

W dniu 9 maja 2018 r. (data prezentaty Ministerstwa Sprawiedliwości Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego) biegły specjalista rzeczoznawca majątkowy – Jolanta Smolińska złożyła pismo wyjaśniające.

W dniu 22 maja 2018 roku Zastępca Przewodniczącego Komisji zawiadomił o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Kazimierzowskiej 34, sygn. akt VI R 1/18, dotyczącej decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia r., nr , jednocześnie informując o prawie wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 22 maja 2018 roku.

Postanowieniem z dnia 17 maja 2018 r. Komisja postanowiła wezwać świadków A G -W , I S , S M -O oraz L F -D do złożenia zeznań na piśmie. Postanowienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 24 maja 2018 roku. Postanowieniem z dnia 30 maja 2018 r. Komisja dopuściła dowód z uzupełniającej opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Kazimierzowskiej 34, stanowiącej działkę ewidencyjną numer z obrębu - - , ujętej obecnie w księdze wieczystej nr , prowadzonej przez S R w W , W K W , objętej dawną księgą hipoteczną nr , według stanu na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej, to jest na datę sporządzenia opinii uzupełniającej. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 4 czerwca 2018 r.

W dniu 4 czerwca 2018 roku Zastępca Przewodniczącego Komisji, z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w sprawie, zawiadomił, że postępowanie w przedmiocie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia r., nr uległo przedłużeniu do dnia 30 czerwca 2018 roku. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 4 czerwca 2018 roku.

W dniu 4 czerwca 2018 roku Zastępca Przewodniczącego Komisji zawiadomił o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Kazimierzowskiej 34, sygn. akt VI R 1/18, dotyczącej decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia r., nr , jednocześnie informując o prawie wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 4 czerwca 2018 roku.

W dniu 14 czerwca 2018 roku, w godzinach od 10:20 do 11:20 na terenie A Ś w W J R zapoznał się z aktami zastępczymi sprawy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich o sygn. VI R 1/18 (II tomy) oraz załączonymi do nich aktami administracyjnymi. .

Postanowieniem z dnia 27 czerwca 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 zeznań świadka A G -W .

## II.

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

### 1. Opis nieruchomości.

1.1. Nieruchomość warszawska jest położona przy ulicy Kazimierzowskiej 34 o pow. m<sup>2</sup>, oznaczona jako działka ewidencyjna nr z obrębu - - , obecnie uregulowana w księdze wieczystej KW nr , a objęta dawną księgą hipoteczną nr .

Nieruchomość przy ulicy Kazimierzowskiej 34 została zabudowana w 1929 r. trzykondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej , m<sup>2</sup>, kubaturze , m<sup>3</sup>, w którym znajduje się pięć lokali, w tym cztery lokale mieszkalne o łącznej powierzchni , m<sup>2</sup> i jeden lokal użytkowy o powierzchni , m<sup>2</sup>. Dotychczas nie został wyodrębniony żaden lokal.

1.2. Podczas działań wojennych budynek, posadowiony na nieruchomości gruntowej przy ulicy Kazimierzowskiej 34, uległ częściowemu – 15% – zniszczeniu: podziurawiono kulami pokrycie dachowe, rynny i rury spustowe, przebito pociskami ścianę zewnętrzną od strony ulicy, odbito i zruszono znaczną część tynków sufitowych i ściennych, wytluczono szyby okienne. Rodzaj zniszczeń budynku został oznaczony kategorią I, co – zgodnie z dokumentacją archiwalną – oznaczało, że budynek nie został uszkodzony. Wskutek powyższych uszkodzeń, wartość techniczna budynku stanowiła około 85% jego przedwojennej wartości. Wskutek działań wojennych, lokal mieszkalny nr 4 w domu przy ul. Kazimierzowskiej 34, składający się z 4 izb, nie nadawał się do użytkowania z powodu zniszczenia pokrycia dachowego, przy czym stopień zniszczenia lokalu określono na 35%, a jego wartość techniczna stanowiła około 65% jego przedwojennej wartości.

1.3. Na skutek podania J M z dnia 30 sierpnia 1945 r., Wydział Nadzoru i Zleceń B.O.S. Dzielnica Południe, pismem z dnia 5 września 1945 r., udzielił pozwolenia na remont uszkodzonego w czasie działań wojennych domu przy ul. Kazimierzowskiej nr 34, a mianowicie na: wyremontowanie pokrycia dachowego i rynien, zamurowanie dwóch otworów w ścianie zewnętrznej, wyreperowanie tynków zewnętrznych i wewnętrznych.

W dniu 23 września 1946 r. Zarząd Miejski w m. st. Warszawie Wydział Inspekcji Budowlanej Dzielnica Południe stwierdził, że lokal mieszkalny nr 4, mieszczący się w budynku, położonym przy ulicy Kazimierzowskiej 34 w Warszawie, został odremontowany i nadaje się do użytkowania, jest zamieszkały, a także nie zagraża bezpieczeństwu.

1.4. Budynek położony w Warszawie przy ulicy Kazimierzowskiej 34, mocą zarządzenia włączającego z dnia 24 lipca 2012 roku, został ujęty w gminnej ewidencji zabytków m.st. Warszawy (widnieje tamże pod numerem porządkowym lp. 1692, ID MOK24317).

## 2. Pierwotni właściciele nieruchomości.

Na podstawie aktu notarialnego, sporządzonego w dniu 15 lutego 1929 r. przed H W, zastępcą A S notariusza przy Wydziałach Hipotecznych Sądu Okręgowego w Warszawie, za numerem Repertorium (numer porządkowy ), W i J z B małżonkowie K sprzedali J W M w  $\frac{3}{4}$  części i H N M w  $\frac{1}{4}$  części, obu niepodzielnie, nieruchomość położoną w Warszawie przy ulicy Kazimierzowskiej 34 wraz z nowowzniesionym budynkiem, uregulowaną w księdze hipotecznej nr w Warszawie.

## 3. Posiadanie nieruchomości przy ul. Kazimierzowskiej 34.

3.1. J W M zamieszkała w lokalu nr w budynku położonym przy ulicy Kazimierzowskiej 34 w dniu 10 lutego 1938 r. Zameldowana została w dniu 11 kwietnia 1951 r.

H N W z M zamieszkała w lokalu nr w budynku położonym przy ulicy Kazimierzowskiej 34 w dniu 10 kwietnia 1938 r. Zameldowana została w dniu 11 kwietnia 1951 r.

M J W przybyła na zamieszkanie lokalu nr w budynku położonym przy ulicy Kazimierzowskiej 34 w dniu 4 października 1939 r., a zameldowana została w dniu 11 kwietnia 1951 r.

3.2. Właścicielkami wyżej opisanej nieruchomości, stosownie do treści zaświadczenia Sądu Okręgowego w Warszawie Wydziału Hipotecznego z dnia r., nr , w chwili wejścia w życie dekretu, pozostawały J W M (w  $\frac{3}{4}$  części) i H N W z M (w  $\frac{1}{4}$  części), obie niepodzielnie.

3.3. Pozwoleniem z dnia 25 września 1945 r. Zarząd Miejski w m. st. Warszawie Wydział Inspekcji Budowlanej Dzielnica Południe udzielił zezwolenia na użytkowanie trzypokojowego z kuchnią lokalu mieszkalnego, odremontowanego na koszt własny przez J M , nr na II piętrze w domu frontowym na nieruchomości nr 34 przy ul. Kazimierzowskiej, na podstawie pozwolenia na remont z dnia 5 września 1945 r., wydanego za nr . Pozwolenie na użytkowanie zostało wydane wskutek podania, wniesionego w dniu 20 września 1945 r. przez J M . W podaniu tym wnioskodawczyni wystąpiła o udzielenie zgody na użytkowanie przez nią i jej rodzinę lokalu mieszkalnego nr w domu przy ul. Kazimierzowskiej 34.

3.4. W piśmie z dnia 6 września 1945 r. J M oświadczyła, że przyjęła do wiadomości ograniczenie czasu trwania użytkowania domu do dnia 31 grudnia 1956 r. na nieruchomości przy ul. Kazimierzowskiej 34, jednocześnie zobowiązując się po tym terminie do opróżnienia budynku mieszkalnego na każde żądanie.

3.5. Na podstawie zaświadczenia z dnia 3 października 1947 r. (nr ) Wydział Administracji Nieruchomości Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy stwierdził, że nieruchomość przy ul. Kazimierzowskiej 34, nr hip. , własność J W M i H N z M W nie została objęta w zarząd przez Wydział Administracji Nieruchomości. Zaświadczeniem tym jednocześnie Wydział Administracji Nieruchomości nie uznał wymienionej nieruchomości za majątek opuszczony w rozumieniu dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich, gdyż właścicielki weszły w posiadanie tej nieruchomości przed objęciem jej przez Zarząd Miejski.

#### **4. Ogłoszenie o objęciu gruntu położonego przy ul. Kazimierzowskiej 34.**

Ogłoszenie o objęciu gruntu położonego przy ul. Kazimierzowskiej 34 nastąpiło na podstawie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r., wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej, w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez gminę m. st. Warszawy (Dz. U. R. P. Nr 6, poz. 43), a opublikowanego w dniu 16 sierpnia 1948 r. w Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy nr 20. Zgodnie z § 1 pkt 13 wskazanego rozporządzenia z dnia 27 stycznia 1948 r., Gmina m. st. Warszawy objęła w posiadanie grunty ograniczone osiami ulic Al. Żwirki i Wigury, Wawelskie, Al. Niepodległości, Al. Wyzwolenia, Polnej, zachodnią i południową linią regulacyjną Pl. Unii Lubelskiej, do przecięcia z osią ul. Klonowej, osią ul. Klonowej, Belwederskiej, Sobieskiego do przecięcia z południową granicą miasta, oraz południową



granicą miasta do przecięcia z osią Al. Żwirki i Wigury, a nie objęte dotychczas w posiadanie Gminy m. st. Warszawy w trybie Rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 7 kwietnia 1946 r. (Dz. U. R. P. Nr 1646, poz. 112) i Rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 7 stycznia 1948 r. (Dz. U. R. P. Nr 6/48, poz. 43).

Objęcie gruntów w posiadanie Gminy m. st. Warszawy nastąpiło z dniem wydania rzeczzonego numeru Dziennika Urzędowego Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy, tj. z dnia 16 sierpnia 1948 r. Sześciomiesięczny termin na złożenie wniosku o przyznanie na gruncie prawa czasowej własności za czynsz symboliczny upływał dnia 16 lutego 1949 r.

## 5. Wniosek dekretowy.

5.1. Wnioskiem z dnia 30 grudnia 1948 r. (data wpływu wniosku o własność czasową zgodnie z prezentatą Zarządu Miejskiego w m. st. W                      Oddziału Polityki Budowlanej, nr                      ), złożonym na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, J                      M i H                      W                      wnieśli o przyznanie im za czynszem symbolicznym prawo własności czasowej do nieruchomości w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej 34, nr hip.                      . Pod wnioskiem podpisały się obie współwłaścicielki. W załączeniu do wniosku dołączyły one świadectwo hipoteczne z dnia                      r. (nr                      ), na którego podstawie S G                      w W                      , O                      K                      W                      zaświadczył, że zgodnie ze stanem wykazu hipotecznego nieruchomości Nr                      w Warszawie na dzień 5 listopada 1948 r., stosownie do działów I i II wykazu hipotecznego, tytuł własności nieruchomości położonej przy ulicy Kazimierzowskiej 34, uregulowany jest jawnym wpisem na J                      W M                      w  $\frac{3}{4}$  części i H                      N                      M                      w  $\frac{1}{4}$  części, obie niepodzielnie. Od J M                      „i innych b. właścicieli działki gruntu przy ul. Kazimierzowskiej nr 34” przyjęto opłatę manipulacyjną od wnioski o własność czasową do w/w gruntu w kwocie 3.000 złotych, co potwierdzone zostało pokwitowaniem wpłaty z asygnacji przychodowej nr                      .

5.2. Orzeczeniem administracyjnym z dnia                      r. Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie (l. dz.                      ) odmówiło dotychczasowym właścicielom J                      M                      i H                      W                      przyznania prawa wieczystej dzierżawy gruntu nieruchomości warszawskiej, położonej przy ul. Kazimierzowskiej 34, z jednoczesnym stwierdzeniem, że wszystkie budynki znajdujące się na powyższym gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa. W uzasadnieniu rzeczzonego orzeczenia wskazano, że zgodnie z opracowywanym planem zagospodarowania przestrzennego teren nieruchomości



6.6. Wnioskiem z dnia 17 lutego 2012 r. pełnomocnik A D – radca prawny A S wniósł o stwierdzenie nieważności decyzji W W z dnia r., nr .

6.7. W dniu r. M A C wydał decyzję nr , znak , mocą której w punkcie 1. stwierdził nieważność decyzji W W nr z dnia r. w części dotyczącej budynku mieszkalnego, posadowionego na działce ewidencyjnej nr , przy ul. Kazimierzowskiej 34 w Warszawie oraz w punkcie 2. odmówił stwierdzenia nieważności w/w decyzji W W w części dotyczącej nieruchomości gruntowej działki ewidencyjnej nr , przy ul. Kazimierzowskiej 34 w Warszawie.

6.8. Do dnia 1 grudnia 2013 r. zarząd nad budynkiem, posadowionym na nieruchomości warszawskiej przy ulicy Kazimierzowskiej 34, sprawował Z G N w D M W .

## 7. Następcy prawni dawnych właścicieli hipotecznych.

7.1. Postanowieniem z dnia r., wydanym pod sygnaturą akt , S P W W , stwierdził, że prawa do spadku po J W M (ur. r. w T M ), zmarłej dnia 11 lutego 1956 r., nabyła w całości jej córka H N W .

7.2. Postanowieniem z dnia r., wydanym pod sygnaturą akt , S R w W stwierdził, że prawa do spadku po H N W (ur. r. w W ), zmarłej w dniu , nabyła w całości córka M W (ur. r. w W ).

## 8. Zbycie praw i roszczeń do nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Kazimierzowskiej 34.

8.1. Umową sprzedaży spadku, zawartą w dniu r. w formie aktu notarialnego (rep. A ) przed notariuszem P S , M J W sprzedała B S za cenę 700.000,00 złotych cały przysługujący jej udział w spadku po H N W , w skład którego wchodzi też spadek po J W M , w tym prawa i roszczenia do nieruchomości, położonej w Warszawie przy ulicy Kazimierzowskiej 34, dla której prowadzona jest księga wieczysta – dawna księga hipoteczna „Nieruchomość nr w mieście stołecznym Warszawie”, a wynikające z art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu

gruntów na obszarze m. st. Warszawy.

**8.2.** Umową sprzedaży roszczeń i własności budynku, zawartą w dniu \_\_\_\_\_ r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem P \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ (rep. A nr \_\_\_\_\_), B \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ zbyła wszystkie przysługujące jej prawa i roszczenia do nieruchomości, położonej w Warszawie przy ulicy Kazimierzowskiej 34, dla której prowadzona jest księga wieczysta – dawna księga hipoteczna „Nieruchomość nr \_\_\_\_\_ w mieście stołecznym Warszawie”, a wynikające z art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, w tym własność posadowionego na nieruchomości budynku na rzecz A \_\_\_\_\_ D \_\_\_\_\_ i W \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ za cenę 400.000,00 złotych, na którą to kwotę złożyła się cena roszczeń w kwocie 50.000,00 złotych i cena budynku w kwocie 350.000,00 złotych.

**8.3.** Umową sprzedaży roszczeń i własności budynku, zawartą w dniu \_\_\_\_\_ r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem P \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ (rep. A nr \_\_\_\_\_), A \_\_\_\_\_ D \_\_\_\_\_ i W \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ zbyli przysługujące im prawa i roszczenia do nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Kazimierzowskiej 34, dla której prowadzona jest księga wieczysta – dawna księga hipoteczna „Nieruchomość nr \_\_\_\_\_ w mieście stołecznym Warszawie”, a wynikające z art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, w tym własność posadowionego na nieruchomości budynku na rzecz J \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ za cenę 367.000,00 złotych, na którą złożyła się cena roszczeń w kwocie 45.875,00 złotych i cena budynku w kwocie 321.125,00 złotych. J \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ nabycia praw i roszczeń do wyżej opisanej nieruchomości dokonał do majątku osobistego za środki pochodzące z tego majątku, co potwierdziła jego żona A \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ ..

## **9. Stan nieruchomości przed reprivatyzacją (administrowanie budynkiem, stan techniczny budynku, lokatorzy).**

**9.1.** Do dnia 30 listopada 2013 r. budynkiem położonym przy ulicy Kazimierzowskiej 34 w Warszawie administrował Z \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_ w D \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_. Administracja budynku wykonywała remonty bieżące, w tym remonty generalne. W latach 2008-2012 wykonano: przemurowanie i naprawę kominów, remont elewacji południowej od ogrodu z jej ociepleniem oraz ociepleniem stropów nad piwnicą i nad ostatnią kondygnacją, naprawę pokrycia dachowego z papytermozgrzewalnej i obróbki blacharskie, wymianę pionów wodno-kanalizacyjnych w lokalach. W latach 2005-

2013 w lokalach niewyodrębnionych wykonywane były również bieżące prace, remonty i konserwacje oraz przeglądy gazowe, kominowe elektryczne i budowlane.

9.2. Budynek położony przy ulicy Kazimierzowskiej 34 jest trzykondygnacyjny, znajdują się w nim 4 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni , m<sup>2</sup>. Na parterze znajdują się dwa lokale mieszkalne nr 1 i 2; na I piętrze znajduje się jeden lokal mieszkalny nr 3; na II piętrze znajduje się jeden lokal mieszkalny nr 4.

9.3. Lokal mieszkalny nr (o pow. , m<sup>2</sup>), na podstawie umowy najmu z dnia r., zajmowała do dnia r. A G -W .

Lokal mieszkalny nr (o pow. , m<sup>2</sup>), na podstawie umowy najmu z dnia r., zajmuje I S , W S i A S .

Lokal mieszkalny nr (o pow. , m<sup>2</sup>) zajmuje S M -O . Lokal ten do dnia 29 kwietnia 2016 r. zajmowała również M M .

Lokal mieszkalny nr (o pow. , m<sup>2</sup>) na podstawie umowy najmu zawarta z dnia r. zajmuje L F -D .

9.4. Na dzień 1 sierpnia 2013 r., tj. w czasie kiedy budynek pozostawał w zarządzie Z G N D M . W , czynsz dla lokatorów budynku położonego w Warszawie przy ulicy Kazimierzowskiej 34 wynosił 6,44 złotych za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

10.1. Wnioskiem z dnia 10 września 2009 r. pełnomocnik M W – adwokat E O zwróciła się z wnioskiem o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy z dnia

r., znak , odmawiającego dotychczasowym właścicielom J M i H W prawa własności czasowej do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej 34, stanowiącej działkę ewidencyjną nr , z obręb - - , o pow. m<sup>2</sup>.

10.2. Decyzją z dnia r., nr S K O w W , na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., stwierdziło nieważność orzeczenia Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy z dnia

r., znak . W uzasadnieniu decyzji wskazano, że omawiane orzeczenie Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy wydane zostało z rażącym naruszeniem art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r., albowiem odmowa ustanowienia prawa własności czasowej nastąpiła w oparciu o opracowywany, a nie

obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego.

10.3. Pismem z dnia 30 grudnia 2010 r. (data prezentaty K U W ) adwokat E O – pełnomocnik M W wniosła o ustanowienie na mocy art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. prawa wieczystego użytkowania nieruchomości warszawskiej, położonej przy ulicy Kazimierzowskiej 34, stanowiącej działkę nr z obrębu - - o powierzchni m<sup>2</sup> z budynkiem mieszkalnym i garażem, wpisanej do księgi hipotecznej nr na rzecz M W , córki H W , spadkobierczyni przedwojennych właścicieli. 10.4. Zaświadczeniem z dnia r., nr U M S W wskazał, że w odniesieniu do dawnej nieruchomości hipotecznej, położonej w Warszawie przy ulicy Kazimierzowskiej 34, oznaczonej nr hip. , toczy się postępowanie administracyjne w trybie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. Zaświadczenie to zostało złożone na wniosek B S .

10.5. Pismem z dnia 12 lutego 2012 r. radca prawny A S – pełnomocnik A D zawiadomił Zastępcę Dyrektora Z G N D M W U L i Zastępcę B G D M W T , iż S K O w W , na podstawie decyzji z dnia r., sygn. , stwierdziło ze skutkiem *ex tunc* nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia r. Pismem tym wystąpiono jednocześnie o zaprzestanie nawiązywania jakichkolwiek stosunków obligacyjnych, dotyczących lokali bądź powierzchni wchodzących w skład nieruchomości budynkowej przy ul. Kazimierzowskiej 34.

10.6. Pismem z dnia 6 lutego 2013 r. J R wniósł o wydanie decyzji merytorycznej dotyczącej nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Kazimierzowskiej 34. W odpowiedzi B G N W S D Z W , pismem z dnia 7 lutego 2013 r., zawiadomiło J R , że został zebrany materiał dowodowy niezbędny do rozstrzygnięcia wniosku o przyznanie prawa użytkowania wieczystego.

10.7. Prezydent m. st. Warszawy, decyzją z dnia r. nr , po rozpoznaniu wniosku z dnia 30 grudnia 1948 r., ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o pow. m<sup>2</sup>, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka w obrębie - - , położonego w Warszawie przy ulicy Kazimierzowskiej 34, nie mającego urządzonej księgi wieczystej, na rzecz J

R (pkt 1. decyzji). Jednocześnie ustalono czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do wyżej wskazanego gruntu w wysokości netto złotych (pkt 2. rzeczonyj decyzji). Organ administracyjny stwierdził, że przedmiotowy grunt w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu Starego Mokotowa, uchwalonym przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXX/2187/2010 w dniu 14 stycznia 2010 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. nr 38, poz. 525 z dnia 22 lutego 2010 roku) znajduje się w obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczonymi funkcjami usługowymi, oznaczonym symbolem G 25 MW(U); ponadto przedmiotowy teren znajduje się w stresie konserwatorskiej C. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że dla terenu oznaczonego symbolem G 25 MW(U) ustalono następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%,
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,5,
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy 18 m,
- 5) ustala się ochronę zieleni wysokiej,
- 6) zachowanie zwartych pierzei zabudowy od strony ulic: Różanej, Wiśniowej – według rysunku planu,
- 7) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy, łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, natomiast zakazuje się:
  - a) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów bez zakomponowania na nowo całej ewidencji,
  - b) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji – bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku,
- 8) dopuszcza się wymianę zabudowy, pod warunkiem, iż nowa zabudowa będzie nawiązywać formą i gabarytem do budynków istniejących,
- 9) zakaz lokalizacji nowych budynków wewnątrz terenu,
- 10) zakaz nadbudowy istniejącej zabudowy, za wyjątkiem budynków przy ul. Różanej 31/33, ul. Wiśniowej 19,
- 11) przy opracowywaniu projektu zagospodarowania terenu należy uwzględnić ochronę i uzupełnienie elementów małej architektury.

W uzasadnieniu wskazano, że budynek posadowiony na nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Kazimierzowskiej 34 stanowi zgodnie z art. 5 dekretu z dnia 26

października 1945 r. odrębną od gruntu nieruchomości, pozostającą własnością następcy prawnego dawnych współwłaścicieli hipotecznych, gdyż budynek ten jest budynkiem przedwojennym, wybudowanym w 1929 r. i w niewielkim stopniu zniszczonym przez działania wojenne. Powyższe ustalono na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego w postaci: sprawozdania Wydziału Inspekcji Budowlanej Prezydium Rady Narodowej z dnia r., znak: ; opisu budynku na posesji ul. Kazimierzowskiej 34 Wydziału Inspekcji Budowlanej Prezydium Rady Narodowej z dnia r.; karty nieruchomości Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie, Resort Techniczno-Budowlany z dnia r.; pisma Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy z dnia r., znak: .

10.8. Na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia r. M S W D M przekazało J R nieruchomość, stanowiącą grunt działki ewidencyjnej nr , z obrębu - - , o pow. m<sup>2</sup>, niemającą urządzoną księgi wieczystej i posadowiony na niej budynek mieszkalny o powierzchni całkowitej lokali , m<sup>2</sup>, w tym lokali mieszkalnych – , m<sup>2</sup> i lokalu użytkowego – , m<sup>2</sup>, wyposażony w wewnętrzną instalację: elektryczność, zimną wodę, kanalizację, gaz. W protokole wskazano, że z dniem r.: nastąpi przekazanie, Miasto zaprzestanie pobierania od najemców lokali mieszkalnych użytkowych opłat za zajmowane lokale, użytkownicy wnosić będą opłaty za zajmowane lokale na rzecz przejmującego oraz wszelkie koszty dotyczące budynku i należności za dostawę mediów ponosić będzie przejmujący. Nadto stwierdzono, że wszelkie dochody, nakłady i koszty dotyczące budynku należą do dnia r. do Miasta, a od dnia r. do właściciela J R .

Przekazanie budynku mieszkalnego położonego w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej 34 przez Z G N w D M W właścicielowi J R zostało stwierdzone dowodem , za protokołem przekazania-przejęcia środka trwałego z dnia r. W protokole tym wskazano wartość początkową . , zł oraz kwotę podlegającą umorzeniu w wysokości , zł.

10.9. Pismem z dnia 13 grudnia 2013 r. J R wystąpił do B G N U W o podpisanie aktu notarialnego, gdyż został podpisany protokół zdawczo-odbiorczy nieruchomości Kazimierzowska 34, a Z G N dotychczas rozwiązał wszystkie umowy dotyczące mediów.



**10.10.** Na podstawie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zawartej w dniu \_\_\_\_\_ r. w formie aktu notarialnego przed asesorem notarialnym D \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_, zastępcą P \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_, za numerem Repertorium A \_\_\_\_\_, pomiędzy G \_\_\_\_\_ J \_\_\_\_\_ -F \_\_\_\_\_ i A \_\_\_\_\_ D \_\_\_\_\_, działającymi w imieniu i na rzecz M \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_, a J \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_, Przedstawiciele M \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ w imieniu M \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ w wykonaniu postanowień prawomocnej decyzji numer \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ r. oddały w użytkowanie wieczyste grunt o powierzchni \_\_\_\_\_, m<sup>2</sup>, opisany w ewidencji gruntów jako działka numer \_\_\_\_\_, w obrębie - - \_\_\_\_\_, uregulowany w księdze wieczystej \_\_\_\_\_, położony w Warszawie przy ulicy Kazimierzowskiej 34, na rzecz J \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ na okres 99 lat, to jest do dnia \_\_\_\_\_ r. W umowie tej wskazano nadto, że czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego został ustalony zgodnie z § 3 Uchwały \_\_\_\_\_ Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 listopada 2007 r., w wysokości 1,00 złotego za każdy metr kwadratowy gruntu, to jest z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu w wysokości \_\_\_\_\_, złotych netto, przy czym do kwoty czynszu symbolicznego doliczyć należy podatek od towarów i usług, płatny wraz z czynszem.

**11. Podwyżki czynszu. Powództwa o uznanie bezskuteczności podwyżek. Powództwa sądowe o zapłatę czynszu. Eksmisje lokatorów.**

**11.1.** Na mocy aktu notarialnego z dnia \_\_\_\_\_ r., sporządzonego przed notariuszem A \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ -S \_\_\_\_\_, za numerem Repertorium A numer \_\_\_\_\_, J \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ udzielił J \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_ pełnomocnictwa:

- do zarządu nieruchomością położoną w Warszawie przy ulicy Kazimierzowskiej 34, zabudowaną budynkiem mieszkalnym, w tym do zawierania, zmian lub rozwiązywania umów, w szczególności umów najmu, ale bez możliwości obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, prawami osobistymi lub roszczeniami,
- do meldowania lub wymeldowywania, na pobyt stały lub czasowy,
- do odbioru korespondencji i składania dyspozycji na pocztę,
- do występowania przed władzami, organami Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, Sądami, Wspólnotami Mieszkaniowymi, osobami prawnymi, fizycznymi i innymi instytucjami, w tym przed dostawcami mediów i operatorami wszelkich sieci oraz Urzędami Skarbowymi

oraz do dokonywania tych wszystkich czynności jakie w zakresie niniejszego pełnomocnictwa okażą się konieczne.

11.2. Od dnia \_\_\_\_\_ r., tj. od dnia objęcia w zarząd przez J \_\_\_\_\_ R budynku posadowionego na nieruchomości położonej przy ulicy Kazimierzowskiej 34, zostały podniesione przez jego pełnomocnika J \_\_\_\_\_ P opłaty za użytkowanie lokalu do kwoty 13,14 złotych za 1 m<sup>2</sup>. Dodatkowo lokatorzy byli zobowiązani uiszczać opłaty za zimną wodę w lokalu, gospodarowanie odpadami oraz opłatę za pomieszczenie przynależne.

11.3. Dnia 6 lutego 2015 r. J \_\_\_\_\_ P wypowiedział A \_\_\_\_\_ G - W umowę najmu zajmowanego lokalu nr 1 w budynku położonym przy ulicy Kazimierzowskiej 34 w Warszawie.

Przed S \_\_\_\_\_ R w W \_\_\_\_\_ prowadzone było, pod sygnaturą akt \_\_\_\_\_, postępowanie w sprawie z powództwa J \_\_\_\_\_ R o eksmisję A \_\_\_\_\_ G -W \_\_\_\_\_. Wyrokiem S \_\_\_\_\_ R w W \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ r., sygn. akt \_\_\_\_\_, A \_\_\_\_\_ G - W otrzymała nakaz opróżnienia i opuszczenia lokalu nr 1. Jednocześnie Sąd przyznał jej prawo do otrzymania lokalu socjalnego.

Pismem z dnia 16 czerwca 2016 r. J \_\_\_\_\_ R, wystąpił o wskazanie Pani A \_\_\_\_\_ G -W lokalu socjalnego. Z \_\_\_\_\_ D \_\_\_\_\_ M uchwałą nr \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ r. postanowił o skierowaniu wymienionej do najmu lokalu socjalnego nr \_\_\_\_\_ przy ulicy G \_\_\_\_\_. Umowa najmu lokalu socjalnego zawarta została w dniu \_\_\_\_\_ r., na okres 6 miesięcy.

11.4. W dniu 1 lipca 2014 r. I \_\_\_\_\_ S zgłosiła się do W \_\_\_\_\_ Z L dla D \_\_\_\_\_ M, aby zasięgnąć informacji o możliwości ubiegania się o najem lokalu komunalnego, jednakże nie wystąpiła ze stosownym wnioskiem.

Przed S \_\_\_\_\_ R w W \_\_\_\_\_ prowadzone jest postępowanie, pod sygnaturą akt \_\_\_\_\_, w sprawie z powództwa J \_\_\_\_\_ R o eksmisję I \_\_\_\_\_, W \_\_\_\_\_ i A \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_.

11.5. W dniu 14 października 2014 r. M \_\_\_\_\_ M wystąpiła z wnioskiem o najem lokalu na czas oznaczony. Z \_\_\_\_\_ D \_\_\_\_\_ M uchwałą z dnia \_\_\_\_\_ r. zakwalifikował wniosek zainteresowanej do realizacji. W dniu 27 listopada 2015 r. postanowił o skierowaniu wymienionej do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego nr \_\_\_\_\_ przy ulicy C \_\_\_\_\_. Umowa najmu lokalu socjalnego zawarta została w dniu \_\_\_\_\_ r. S \_\_\_\_\_ M -O zgłosiła się do

W Z L D M , aby zasięgnąć informacji o możliwości ubiegania się o najem lokalu komunalnego, jednakże nie wystąpiła ze stosownym wnioskiem.

11.6. Dnia 1 czerwca 2015 r. J P wypowiedział S M - O i K O umowę najmu zajmowanego lokalu nr w budynku położonym przy ulicy Kazimierzowskiej 34 w Warszawie.

Przed S R w W prowadzone jest, pod sygnaturą akt , postępowanie w sprawie z powództwa J R o eksmisję S M -O i K O . Postanowieniem z dnia r. S R w W zawiesił postępowanie w sprawie do momentu prawomocnego zakończenia postępowania prowadzonego przez P R w W .

Przed S R w W prowadzone jest, pod sygnaturą akt postępowanie w sprawie z powództwa J R przeciwko S M -O i K O o zapłatę.

11.7. Dnia 8 stycznia 2015 r. J P wypowiedział L F - D umowę najmu zajmowanego lokalu nr w budynku położonym przy ulicy Kazimierzowskiej 34 w Warszawie.

Przed S R w W prowadzone jest, pod sygnaturą akt / , postępowanie w sprawie z powództwa J R o eksmisję L F -D . Postanowieniem r. S R w W zawiesił przedmiotowe postępowanie.

Przed S R w W prowadzone jest, pod sygnaturą akt postępowanie w sprawie z powództwa J R przeciwko L F -D o zapłatę.

Przed S R w W prowadzone jest, pod sygnaturą akt postępowanie w sprawie z powództwa J R przeciwko L F -D o zapłatę. Postanowieniem z dnia r. S R w W na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. odrzucił pozew J R , ponieważ – jak wynika z uzasadnienia tego postanowienia – pomiędzy tymi samymi stronami sprawa jest w toku.

Przed S O w W , pod sygnaturą akt toczyło się postępowanie z powództwa L F -D o stwierdzenie prawa do własności lokalu nr 4 położonego w nieruchomości budynkowej przy ul. Kazimierzowskiej

34. Wyrokiem z dnia \_\_\_\_\_ r. Sąd oddalił powództwo. Wyrok ten jest nieprawomocny, ponieważ powódka L \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_ -D \_\_\_\_\_ wniosła apelację. Obecnie sprawa prowadzona jest przez S \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ w W \_\_\_\_\_ pod sygnaturą akt \_\_\_\_\_

## **12. Wartość nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Kazimierzowskiej 34**

**12.1.** Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 26 marca 2018 r., wartość rynkowa prawa własności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej 34 na dzień \_\_\_\_\_ r. wynosiła 3.103.150,00 złotych.

**12.2.** Zgodnie z uzupełniającym operatem szacunkowym z dnia 28 maja 2018 r., wartość rynkowa prawa własności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej 34 na dzień wydania przez Prezydenta m. st. Warszawy decyzji reprivatyzacyjnej nr \_\_\_\_\_, tj. na dzień \_\_\_\_\_ r. wynosiła 3.039.380,00 złotych.

**12.3.** Zgodnie z uzupełniającym operatem szacunkowym z dnia 11 czerwca 2018 r., wartość rynkowa prawa własności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej 34 na dzień sporządzenia opinii uzupełniającej – \_\_\_\_\_ r. wynosiła 2.856.900,00złotych.

**12.4.** Ceny sprzedaży własności do gruntu i prawa użytkowania wieczystego nie różnią się. Największy wpływ na wartość zabudowanej nieruchomości ma lokalizacja gruntu i przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (możliwości inwestycyjne).

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów, tj. kopii akt U \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ dotyczących nieruchomości położonej przy ul. Kazimierzowskiej 34, zakończonych decyzją reprivatyzacyjną nr \_\_\_\_\_; akt postępowań prowadzonych przed S \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ O \_\_\_\_\_ w W \_\_\_\_\_ (sygn. akt \_\_\_\_\_, sygn. akt \_\_\_\_\_, sygn. akt \_\_\_\_\_); akt S \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ w W \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ (Księga hipoteczna nr \_\_\_\_\_); dokumentów przekazanych przez A \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_ w W \_\_\_\_\_ dokumentów z Z \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_ w D \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ dot. nieruchomości Kazimierzowska 34 oraz dot. lokali 1, 2, 3, 4 w budynku położonym przy ul. Kazimierzowskiej 34; akt S \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ w W \_\_\_\_\_ o sygn. \_\_\_\_\_ wraz

wraz z załącznikami; akt S w W  
w sprawach o sygn. akt: ; , , , , ,  
, , ; dokumenty przekazane przez L F -  
D . Podstawę ustaleń faktycznych, w szczególności w zakresie podnoszenia  
czynszu, toczących się lub zakończonych postępowań sądowych o zapłatę oraz eksmisję, a  
także stanu budynku po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej, stanowiły również złożone na  
piśmie w dniu 1 czerwca 2018 r. zeznania I S , S M -O  
oraz L F -D .

Komisja po zapoznaniu się z całością materiału dowodowego za wiarygodne uznała  
zeznania świadków I S , S M -O oraz L F -  
D . Wskazane przez wymienionych świadków okoliczności dotyczące  
reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Kazimierzowskiej 34 oraz  
skutków wydania decyzji reprivatyzacyjnej znajdują potwierdzenie w zgromadzonym przez  
Komisję materiale dowodowym w sprawie.

### III.

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

**1. Decyzja reprivatyzacyjna została wydana z rażącym naruszeniem zasady prawdy  
obiektywnej, pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez  
dotychczasowych właścicieli.**

1.1. Komisja ustaliła, że w toku postępowania prowadzonego z wniosku dekretowego  
naruszono przepisy art. 30 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca  
2017 r. Prezydent m.st. Warszawy rażąco naruszył prawo, tj. art. 7, art. 77 § 1, art. 107 § 3  
k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 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), 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 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje decyzję,  
w której uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości, jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została  
wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa. Stosownie do treści art. 30  
ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje decyzję, w której uchyla decyzję  
reprivatyzacyjną w całości, 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 doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że negatywna przesłanka w postaci „rażącego naruszenia prawa” winna być rozumiana szeroko, obejmując swoim zakresem przepisy prawa materialnego, procesowego oraz przepisy o charakterze ustrojowym (tak: J. Borkowski, w: B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, 2009, s. 599). Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Rzeszowie, w wyroku z dnia 8 maja 2014 r. (sygn. akt II SA/Rz 194/14, SIP Legalis): „(...) Naruszenie prawa to naruszenie prawa materialnego, procesowego, oraz przepisów o charakterze ustrojowym i kompetencyjnym. Można wobec tego stwierdzić, że chodzi o wszystkie normy prawne regulujące działanie administracji publicznej w indywidualnych sprawach, niezależnie od tego, z jakich przepisów prawa się wywodzą”. Nie ulega zatem wątpliwości, że naruszenie prawa procesowego może przybierać formę „rażącego naruszenia”. Jak zauważa zaś B. Adamiak: „(...) W przepisach procesowego prawa administracyjnego zawartych w kodyfikacjach tego prawa (k.p.a. i o.p.) oraz w ustawach szczególnych przyjęta jest regulacja nakazanych czynności procesowych organów administracji publicznej. Ustanowienie *expressis verbis* w przepisie prawa czynności procesowych nakazanych pozbawia organ administracji publicznej oceny zasadności ich podjęcia. Organ administracji publicznej obowiązany jest przy rozpoznaniu sprawy podjąć czynność procesową nakazaną prawem. Naruszenie tego nakazu prawnego stanowi ciężkie, kwalifikowane naruszenie przepisu prawa, które należy zakwalifikować jako rażące naruszenie prawa obwarowane sankcją nieważności decyzji administracyjnej” (B. Adamiak, Gradacja naruszenia prawa procesowego prawa administracyjnego, PiP 2012, nr 3, s. 49-50).

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.)”. Jak zauważył natomiast Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 13 listopada 2013 r. (sygn. akt II GSK 926/12, SIP Legalis): „(...) rażąco naruszenie przepisów postępowania regulujących kwestię ustaleń faktycznych sprawy można by rozważać w sytuacji, gdyby organ w sposób oczywisty nie poczynił takich ustaleń, bądź gdyby całkowicie uchylił się od rozpatrzenia materiału dowodowego sprawy”.

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 ustaliła, że Prezydent m.st. Warszawy dopuścił się rażącego naruszenia przepisów prawa w postaci naruszenie dyspozycji przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego art. 7 k.p.a., art. 77 § 1 k.p.a. oraz art. 107 § 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 poprzez zgromadzenie wyczerpującego materiału dowodowego potrzebnego do wydania ostatecznej decyzji reprivatyzacyjnej. W toku przedmiotowego postępowania nie została w ogóle zbadana pozytywna przesłanka, wprost wynikająca z treści art. 7 ust. 1 dekretu, w postaci posiadania gruntu. Jest to okoliczność, mająca kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy z wniosku dekretowego. Prezydent m.st. Warszawy nie podjął żadnych czynności zmierzających do wyjaśnienia tej okoliczności, naruszając w ten sposób postanowienia zawarte w art. 7 k.p.a. oraz w art. 77 § 1 k.p.a., poprzez nieustalenie stanu faktycznego sprawy w celu dojścia do prawdy materialnej, na co ewidentnie wskazuje uzasadnienie decyzji z dnia \_\_\_\_\_ roku.

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 wciągu 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 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](http://www.trybunal.gov.pl), *OTK Seria A 2016, poz. 66*; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W 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).

1.6. Z utrwalonego orzecznictwa wynika, że jedną z przesłanek pozytywnego rozpoznania wniosku jest posiadanie gruntu w dacie złożenia wniosku. Samo posiadanie musi być rozumiane zgodnie z ówczesnymi przepisami prawa rzeczowego. Posiadaczem rzeczy – zgodnie z art. 296 § 1 dekretu dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57 poz. 319, dalej: dekret – Prawo rzeczowe) jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Treść posiadania oprócz elementu faktycznego władania rzeczą (*corpus*) określa również element woli – zamiar władania rzeczą dla siebie jak właściciel (*animus rem sibi habendi cum animo domini*). Obok posiadania wymieniony dekret przewidywał instytucję posiadania prawa. W myśl art. 296 § 2 dekretu – Prawo rzeczowe, kto rzeczą faktycznie włada w zakresie, odpowiadającym treści użytkowania, służebności, zastawu, prawa najmu lub dzierżawy albo innego prawa, z którym łączy się władza nad rzeczą, jest posiadaczem prawa, którego treści jego władza faktyczna odpowiada. Z art. 297 dekretu – Prawo rzeczowe wynika, że dzierżenie tym różni się od posiadania, że dzierżyciel nie ma woli posiadania rzeczy dla siebie, lecz włada faktycznie rzeczą w imieniu innej osoby, a nie dla siebie (*animus possidendi rem pro alieno, animum 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. „(...) [b]yłemu 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 „[o]soba 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](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. 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. Wbrew treści art. 7 ust. 1 i 2 dekretu w dotychczasowej praktyce reprivatyzacyjnej lekceważono 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 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 z pola widzenia nie mogą umknąć 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 Kazimierzowskiej 34, 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, choćby poprzez zwrócenie się do właściwych instytucji państwowych (choćby: 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. Działania takie pozwoliłyby Prezydentowi m.st. Warszawy na zweryfikowanie opisywanych okoliczności. Zaniechanie przeprowadzenia odpowiedniego postępowania dowodowego w zakresie zbadania przesłanki posiadania gruntu, w ocenie Komisji, miało charakter oczywisty, stąd też zakwalifikować je można jako rażące naruszenie przepisów prawa. Uznać zatem należy, że doszło do rażącego 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.

**1.11.** W konsekwencji, Komisja stwierdziła rażące naruszenie prawa 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 4 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 7 ust. 1 dekretu).

**2. Wyszły na jaw istotne dla sprawy nowe okoliczności faktyczne istniejące w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej, nieznanie organowi, który ją wydał.**

2.1. Komisja ustaliła, że decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia r., nr , wydana została z naruszeniem przepisu art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Przepis art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. stanowi, że Komisja wydaje decyzję uchylającą, jeżeli wyszły na jaw istotne dla sprawy nowe okoliczności faktyczne lub nowe dowody istniejące w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej, nieznanie organowi, który ją wydał.

W przepisie art. 145 § 1 pkt 5 k.p.a. została sformułowana tożsama przesłanka, jak w wyżej przytoczonym art.30 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Pomimo, że skutki wynikające z tychże przepisów są odmienne, w obu tych przepisach unormowano jednobrzmiące podstawy do wydania różnych rozstrzygnięć. Dlatego, celem dokonania analizy zachodzenia przesłanki z art.30 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. należy sięgnąć do bogatego dorobku orzeczniczego i poglądów doktryny wypracowanych na gruncie postępowania administracyjnego.

2.2. Nie każde pojawienie się nowego dowodu czy nowego faktu będzie miało wpływ na treść rozstrzygnięcia w sprawie. Wykazanie zaistnienia przesłanki z przepisu art.30 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. wymaga, aby łącznie wystąpiły cztery warunki:

- 1) ujawnione okoliczności faktyczne lub dowody są istotne dla sprawy;
- 2) okoliczności faktyczne lub dowody są nowe;
- 3) okoliczności faktyczne lub dowody istniały w dniu wydania decyzji ostatecznej;
- 4) okoliczności faktyczne lub dowody nie były znane organowi, który wydał decyzję.

Z orzecnictwa sądów administracyjnych wynika, iż okolicznością faktyczną istotną dla sprawy jest taka okoliczność, która mogła mieć wpływ na odmienne rozstrzygnięcie sprawy, co oznacza, że w sprawie mogłaby zapaść decyzja co do swej istoty odmienna od rozstrzygnięcia dotychczasowego (zob. np. *wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 czerwca 1985 r., sygn. akt I SA 198/85, ONSA 1985, nr 1, poz. 35*; *wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 stycznia 1998 r., sygn. akt IV SA 1302/97, LEX nr 43148*; *wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 29 października 1999 r., sygn. akt I SA/Łd 1440/97, POP 2001, nr 2, poz. 29*; *wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 czerwca 2000 r., sygn. akt V SA 1885/99, LEX nr 50152*). Orzecznictwo wyjaśnia również, jak należy rozumieć sformułowanie "istotne dla sprawy", w odniesieniu do okoliczności

faktycznych. Naczelny Sąd Administracyjny przedstawia pogląd, że są to „okoliczności, które dotyczą przedmiotu sprawy oraz mają znaczenie prawne, posiadające w konsekwencji wpływ na treść decyzji w kwestiach zasadniczych. Tę "istotność" nowych dowodów – nowych okoliczności faktycznych, organ musi wykazać” (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 lutego 2007 r., sygn. akt I OSK 429/06, *Legalis*). Z kolei Sąd Najwyższy, odnosząc się do nowych okoliczności faktycznych istotnych dla sprawy, wskazał w wyroku z dnia 21 maja 2002 r., że „(...) ujawnienie się tych okoliczności może być rezultatem przeprowadzenia dowodów (ujawnienia się dowodów) po wydaniu decyzji, aby tylko rzecz dotyczyła faktów, które są istotne dla sprawy, a nie były znane organowi w momencie jej podejmowania.” (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002 r., sygn. akt III RN 71/01, *Legalis*). Zgodnie ze stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego „zwrot "wyjdą na jaw", użyty w art. 145 § 1 pkt 5 KPA, oznacza, że istotny jest moment ujawnienia danego dowodu lub okoliczności, czyli udostępnienia ich organowi, a nie moment faktycznego zapoznania się z nimi przez pracownika organu” (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 kwietnia 2000 r., sygn. akt III SA 1454/99, ONSA 2001, Nr 3, poz. 123).

2.3. W rozpatrywanej sprawie postępowanie administracyjne przed Prezydentem m. st. Warszawy zostało przeprowadzone nieprawidłowo. Komisja ustaliła, że nie zebrano i nie rozpatrzono całego materiału dowodowego, mającego wpływ na treść rozstrzygnięcia w sprawie z wniosku dekretowego, gdyż w toku postępowania rozpoznawczego przeprowadzonego przed Komisją wyszły na jaw nowe okoliczności faktyczne, istniejące w dniu                      r., tj. w dacie wydania decyzji reprivatyzacyjnej, nieznanne jednakże organowi administracji publicznej.

Prezydent m. st. Warszawy, wydając decyzję reprivatyzacyjną na rzecz J                      R                      , oparł się wyłącznie na wyciągach aktów notarialnych przedstawionych przez wymienionego następcę prawnego dawnych współwłaścicielek hipotecznych. W aktach nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Kazimierzowskiej 34 zgromadzono dowody z wyciągów aktów notarialnych, tj. wyciągu z umowy sprzedaży spadku sporządzonej w dniu                      r. za numerem Repertorium A                      , wyciągu z umowy sprzedaży roszczeń i własności budynku sporządzonej w dniu                      r. za numerem Repertorium A                      oraz wyciągu z umowy sprzedaży roszczeń i własności budynku sporządzonej w dniu                      r. za numerem Repertorium A                      . Treść wymienionych wyciągów aktów notarialnych stanowiła podstawę do ustalenia okoliczności faktycznej w postaci wejścia J                      R                      w prawa i roszczenia do nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Kazimierzowskiej 34. Dowody te

jednakże nie zawierały w swej treści istotnych informacji, dotyczących kwot transakcji, za które prawa i roszczenia każdorazowo były zbywane i nabywane. Natomiast cena sprzedaży, za którą J R nabył prawa i roszczenia do nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Kazimierzowskiej 34 jest okolicznością faktyczną, istotną dla rozpatrywanej sprawy, nową, która wyszła na jaw po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej, a która istniała w dacie jej wydania i nie była znana organowi, który ją wydał.

Pomimo znanych Prezydentowi m. st. Warszawy okoliczności – dat dokonania czynności prawnych, na podstawie których następstwo prawne do nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Kazimierzowskiej 34 wykazał J R , organ nie powziął wątpliwości co do ważności dokonanych czynności prawnych i nie rozszerzył materiału dowodowego o odpisy aktów notarialnych. Jak wynika z ustaleń faktycznych Komisji, umową z dnia r. prawa i roszczenia do nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Kazimierzowskiej 34 nabyła B S , z której wniosku 2 dni później, tj. dnia r. U M S W wydał zaświadczenie nr . Następnie zaledwie 2 dni po wydaniu wymienionego zaświadczenia, a 4 dni od dnia nabycia praw i roszczeń do przedmiotowej nieruchomości, tj. dnia r., B S zbyła prawa i roszczenia na rzecz rodziców J R – A D i W R . Data wskazanych czynności w postaci sporządzenia umowy sprzedaży spadku z dnia r., wydania zaświadczenia nr z dnia r. oraz sporządzenia umowy sprzedaży praw i roszczeń z dnia r. nie wzbudziły jednak w organie administracyjnym wątpliwości, pomimo, że w dacie nabycia praw i roszczeń do nieruchomości położonej przy ulicy Kazimierzowskiej 34 przez A D i W R , J R pełnił funkcję zastępcy dyrektora B G N w U M S W . Posiadał on specjalistyczną wiedzę na temat reprivatyzacji nieruchomości objętych dekretem warszawskim i potrafił nie tylko dokonać oceny prawdopodobieństwa uzyskania korzystnego rozstrzygnięcia sprawy administracyjnej, ale również dokonać oceny wzrostu wartości zabudowanego gruntu, do którego nabył prawa i roszczenia, po ustanowieniu na nim prawa użytkowania wieczystego za czynsz symboliczny. Dlatego przeprowadzenie analizy dat dokonanych czynności prawnych było również istotne z uwagi na osobę, która uzyskała pozytywne rozstrzygnięcie sprawy administracyjnej z wniosku dekretowego. W tym kontekście znaczenie mają nowe okoliczności faktyczne – kwoty dokonanych transakcji sprzedaży praw i roszczeń, na podstawie których ostatecznie J R stał się następcą prawnym dawnych



współwłaścicielek hipotecznych. Ze względu na brak przeprowadzenia rzetelnego postępowania dowodowego, organ administracyjny nie mógł uwzględnić interesu społecznego i słusznego interesu obywateli, gdyż nie dysponował pełną treścią aktów notarialnych z dnia                      r., z dnia                      r. oraz z dnia                      r., na podstawie których następstwo prawne po dawnych współwłaścicielkach hipotecznych wykazał J                      R                      .

2.4. Z zasad uregulowanych w art. 7 k.p.a. wynika obowiązek organu administracji publicznej, aby wyjaśniając stan faktyczny sprawy miał na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. Naczelny Sąd Administracyjny uznał, że „Ustalając zatem zakres postępowania wyjaśniającego (art. 77 k.p.a.) organ obowiązany jest dążyć do ustalenia okoliczności faktycznych mających znaczenie prawne nie tylko dla realizacji interesu społecznego, ale w równej mierze i okoliczności faktycznych mających znaczenie prawne dla realizacji interesu indywidualnego. Nie może zatem w tym zakresie pozostawać bierny, czekając na inicjatywę dowodową strony (art. 78 k.p.a.). Jednostronność postępowania wyjaśniającego, uwzględniającego tylko okoliczności faktyczne mające znaczenie dla interesu społecznego, stanowi naruszenie zasady uwzględniania interesu społecznego i słusznego interesu obywateli, a więc jest działaniem naruszającym prawo.” (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 listopada 1988 r., sygn. akt IV SA 540/88, niepubl.).

Należy zwrócić również uwagę na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2015 r., sygn. akt I CSK 1033/14, którego przedmiotem były rozważania dotyczące stosowania zasad współzycia społecznego do roszczeń właścicieli gruntów warszawskich. W wyroku tym Sąd Najwyższy wskazał, że „Każda umowa, także ta zgodna z prawem, podlega ocenie z punktu widzenia art. 58 § 2 k.c., którą to ocenę należy zawsze odnieść do okoliczności każdego indywidualnie rozpatrywanego przypadku. Przytoczony przepis stanowi, że nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. Zasady współzycia społecznego to podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania, a odwołanie się do nich oznacza nawiązanie do idei słuszności w prawie i do powszechnie akceptowanych w społeczeństwie wartości i zasad moralnych. Spełniają one doniosłą rolę, ponieważ umożliwiają dostosowanie ogólnych norm prawa do konkretnego stanu faktycznego przy uwzględnieniu systemu ocen lub zasad postępowania o charakterze pozaprawnym. Zasady współzycia społecznego, określane także mianem zasad słuszności, mają charakter klauzuli generalnej. Istotą i funkcją wszelkich klauzul generalnych w prawie cywilnym jest możliwość uwzględnienia różnego rodzaju okoliczności faktycznych, które nie mogą być oceniane raz na zawsze i w sposób jednakowy, w oderwaniu od konkretnego stanu



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

3.1. Komisja ustaliła, że w rozpatrywanej sprawie wystąpiła również przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., stanowiąca podstawę do wydania decyzji uchylającej decyzję reprivatyzacyjną w całości i orzeczenie w tym zakresie co do istoty sprawy, gdyż przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej.

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

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 reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich. W toku postępowania rozpoznawczego Komisja obowiązana jest zatem nie tylko do przywrócenia do stanu zgodnego z prawem, ale także do usunięcia skutków prawnych, niedających się pogodzić z interesem społecznym. Wobec treści art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. na Komisji każdorazowo spoczywa obowiązek dokonania oceny przeniesienia roszczeń do nieruchomości warszawskiej przez pryzmat interesu społecznego.

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

aksjologiczną, wiążącą się bezpośrednio z cechami regulacji administracyjnoprawnej, jest perspektywa ogólnospołeczna, publiczna i państwowa, w odniesieniu do której interesy, zasady czy względy są ustalane. Jednocześnie, dla ustalenia treści kryterium klauzuli odsyłającej nie jest najistotniejsze ustalenie znaczenia językowego pojęcia „interes” w odesłaniu do interesu społecznego. Dla treści odesłania najważniejsze jest określenie zakresu aksjologicznego, jaki może się w takim zwrocie mieścić. Istotna przy tym jest identyfikacja treści danego terminu z określonym typem wartości, w ramach którego może mieć miejsce poszukiwanie odniesień politycznych czy gospodarczych poszczególnych odesłań, gdyż decydować to może o przypisaniu danemu znaczeniu (treści klauzuli) cechy wpływu na realizację jakiejś polityki stosowania prawa administracyjnego (zob. L. Leszczyński, Interpretacyjna rola kryteriów otwartych i innych decyzji stosowania prawa. [w:] prof. dr hab. R. Hauser (red.), prof. dr hab. A. Wróbel, prof. dr hab. Z. Niewiadomski, Wykładowia w prawie administracyjnym., System Prawa Administracyjnego Tom 4., rok: 2015, wydanie: 2).

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

Swoboda umów nie jest równoznaczna z całkowitą dowolnością w kształtowaniu cen. Sięganie zatem do konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego, gdy roszczenia do nieruchomości warszawskiej przeszły w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do jej wartości, jest nie tylko niezbędne pod kątem dokonania oceny zgodności umowy sprzedaży praw i roszczeń z interesem społecznym, ale również z uwagi na konieczność każdorazowego podejmowania przez Komisję czynności celem ustalenia, czy zrealizowana została przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 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 zaś, że okolicznością przemawiającą w sposób szczególny za uznaniem, iż przeniesienie roszczeń było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, jest przeniesienie roszczeń w zamian za świadczenie wzajemne

rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej. Natomiast eliminowanie rozstrzygnięć rażąco sprzecznych z prawem zawsze leży w interesie społecznym.

3.4. Przedmiotem analizy w niniejszej sprawie była kwestia ekwiwalentności świadczenia wynikającego z ostatniej chronologicznie umowy sprzedaży roszczeń i praw z dnia                      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.

3.5. Zgodnie z operatem szacunkowym, sporządzonym przez biegłą J                      S                      , z dnia                      r. wartość rynkowa prawa własności gruntowej nieruchomości zabudowanej przy ulicy Kazimierzowskiej 34 w Warszawie w dniu nabycia przez J                      R                      praw i roszczeń do tejże nieruchomości, tj. w dniu                      r. wynosiła 3.103.150,00 złotych. Z kolei zgodnie z uzupełniającym operatem szacunkowym, sporządzonym przez biegłą J                      S                      , z dnia                      r. oszacowana wartość rynkowa prawa własności zabudowanej nieruchomości gruntowej przy ulicy Kazimierzowskiej 34 w Warszawie na dzień wydania przez Prezydenta m. st. Warszawy decyzji reprivatyzacyjnej nr                      , tj. na dzień                      r. wynosiła 3.039.380,00 złotych.

Z treści umowy sprzedaży z dnia                      r., zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem P                      S                      wynika, że J                      R                      (późniejszy beneficjent decyzji reprivatyzacyjnej) nabył od A                      D                      i W                      R                      przysługujące im roszczenia do nieruchomości, położonej w Warszawie przy ulicy Kazimierzowskiej 34 za cenę roszczeń w kwocie 45.875,00 złotych.

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

Dysproporcja pomiędzy ustaloną w umowie ceną sprzedaży, a rzeczywistą wartością nieruchomości miała charakter rażący, bowiem J                      R                      nabył roszczenia do nieruchomości za ułamek ich realnej wartości (zaledwie 1/66). Przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było w tym zakresie rażąco sprzeczne z interesem społecznym.

3.7. Uwzględniając wskazane wyżej rozważania oraz przywołany wcześniej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2015 r. wydany w sprawie pod sygn. akt I CSK 1033/14, wskazać należy, że dla oceny skutków, tak społecznych, jak i prawnych przeniesienia roszczeń do nieruchomości warszawskiej, znaczenie może mieć również okoliczność, iż J R przez lata był pracownikiem samorządowym, zatrudnionym w U M S W , w którym pełnił funkcję zastępcy dyrektora B G N . Posiada specjalistyczną wiedzę na temat gospodarki nieruchomościami, jest również znakomicie zaznajomiony z zagadnieniami dotyczącymi nieruchomości objętych dekretem warszawskim, tym bardziej, że z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy podpisywał decyzje reprivatyzacyjne. Zatem jako specjalista posiadał nie tylko wiedzę umożliwiającą mu ocenę wzrostu wartości zabudowanego gruntu, do którego nabył prawa i roszczenia, po ustanowieniu na nim prawa użytkowania wieczystego za czynsz symboliczny, ale przede wszystkim na podstawie okoliczności sprawy potrafił dokładnie ocenić prawdopodobieństwo uzyskania korzystnego rozstrzygnięcia sprawy administracyjnej. Mając również na uwadze, że prawa i roszczenia do nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Kazimierzowskiej 34 J R nabył od rodziców, mógł mieć pełną wiedzę o okolicznościach transakcji i potencjalnej wartości nieruchomości. Dlatego, w sytuacji, w której nabywca tej wierzytelności doskonale zdaje sobie sprawę, że wierzytelność ta przedstawia dużą wartość, zakup roszczeń do nieruchomości warszawskiej za ułamek ich realnej wartości ocenić należy jako działania sprzeczne z interesem społecznym

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

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

4.1. W ocenie Komisji, zakwestionowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy doprowadziła do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, ponieważ zaistniała przesłanka, o której mowa w art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Stosownie do treści art. 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.

4.2. Ustawodawca przyznał zatem Komisji uprawnienie do uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej z tej przyczyny, że jej wydanie doprowadziło do „skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym”. Kryterium „interesu społecznego” nie ma charakteru deskryptywnego, ale ocenny. Jest to przykład klauzuli generalnej, co wymaga każdorazowo, w indywidualnie rozstrzyganym przypadku, wyważenia różnych wartości istotnych z punktu widzenia społecznego (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>).

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

4.4. 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.

4.5. 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.

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.

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

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

4.7. 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 dekretovej. 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.

4.8. Tymczasem w następstwie wykonania decyzji z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_, lokatorzy komunalni zostali pozbawieni ochrony przysługującej im na mocy przepisów prawa miejscowego, dotyczących wysokości czynszów komunalnych, a ich sytuacja została zrównana z sytuacją najemców rynkowych, pomimo iż umowy najmu lokali z zasobu mieszkaniowego gminy nie zostały im wypowiedziane ani po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej, ani po jej wykonaniu. Umowy zostały lokatorom wypowiedziane jednakże przez pełnomocnika beneficjenta tej decyzji – J \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_, który również wypowiedział lokatorom dotychczasowe stawki czynszu, informując ich jednocześnie o nowej wysokości opłaty. W zarządzeniu nr 3870/2013 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 5 lutego 2013 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych, których właścicielem jest miasto stołeczne Warszawa ustalono stawkę bazową czynszu w kwocie 7,32 złotych oraz stawkę za najem lokalu socjalnego w kwocie 1,45 złotych. Natomiast lokatorzy budynku przy ulicy Kazimierzowskiej 34 w czasie administrowania nim przez ZGN D \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ płacili czynsz w kwocie 6,44 złotych za 1 m<sup>2</sup>. Pełnomocnik beneficjenta od dnia 1 grudnia 2013 r. podniósł wszystkim lokatorom czynsz do kwoty 13,14 złotych za 1 m<sup>2</sup>. Należy zwrócić również uwagę na okoliczność, że w przedwojennym budynku położonym przy ulicy Kazimierzowskiej 34 brakuje doprowadzenia ciepłej wody oraz ogrzewania, co stanowiło przyczynę, dla której lokatorzy tego budynku płacili czynsz w niższej wysokości za m<sup>2</sup> niż w kwocie stawki bazowej. Okoliczności te nie zostały natomiast w żadnym stopniu uwzględnione przez beneficjenta podczas podwyżki czynszów. Wysokość czynszów została zatem podniesiona do kwoty rażąco wygórowanej w stosunku do wysokości czynszów określonych w zarządzeniu Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 3870/2013.

Nadto, po przejęciu nieruchomości warszawskiej przez beneficjenta decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr \_\_\_\_\_, J \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ zaprzestał wykonywania koniecznych remontów oraz bieżących prac konserwatorskich i napraw w budynku położonym przy ulicy Kazimierzowskiej 34. W świetle zeznań lokatorów budynek wymaga

przynajmniej naprawienia rynien i przeprowadzenia remontu klatki schodowej, gdyż w mieszkaniach zawilgotniały ściany, a w posadzce na klatce schodowej przy drzwiach wejściowych jest dziura. Lokatorzy równie zeznali, że od czasu przejścia nieruchomości przez J R , nie były wykonywane podstawowe prace porządkowe, jak sprzątanie klatki schodowej oraz podwórka. Dodatkowo, pomimo płacenia przez lokatorów czynszu w podniesionej wysokości, przez kilka miesięcy nie było pojemników na śmieci. Z tego też powodu śmieci zalegały w workach na podwórzu. Dopiero po interwencjach lokatorów został postawiony jeden mały pojemnik na śmieci, pomimo, że dodatkowa opłata za wywóz śmieci była pobierana od każdego lokatora z osobna. W ocenie świadków działania te, obok rażąco wygórowanego czynszu, miały na celu przede wszystkim zmuszenia do „dobrowolnego” opuszczenia lokali mieszkalnych przez lokatorów. Natomiast zaniechanie przeprowadzania bieżących i niezbędnych prac remontowych oraz zaniedbywanie wykonywania prac porządkowych zdecydowanie wykraczało poza normy społecznie akceptowalne.(vide: zeznania świadków złożone na piśmie: S M -O z dnia 1 czerwca 2018 r., L F -D z dnia 1 czerwca 2018 r., I S 1 czerwca 2018 r.).

Stosowanie presji finansowej wobec lokatorów budynku położonego w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej 34 oraz utrudnianie tym lokatorom spokojnego korzystania z lokali mieszkalnych stało w rażącej sprzeczności z zasadą ochrony interesu społecznego. W wyniku wydania decyzji w dniu r., nr gmina, nie mając ku temu podstawy prawnej, zaprzestała również wykonywać względem lokatorów przedmiotowej nieruchomości ciążące na niej obowiązki wynajmującego, a także doszło do naruszeń spokojnego używania lokali przez tych najemców. Należało zatem stwierdzić, że wydanie przez Prezydenta m.st. Warszawy wymienionej decyzji doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, w szczególności do zastosowania uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający korzystanie z lokalu w nieruchomości warszawskiej przemocy innego rodzaju niż przemoc wobec osoby, w stosunku do osób zajmujących lokale w tej nieruchomości na podstawie umowy najmu zawartej z M S W .

4.9. W ocenie Komisji wydanie przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji reprivatyzacyjnej z dnia r., nr oraz oddanie umową z dnia r. gruntu w użytkowanie wieczyste (Rep. A nr ) doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, gdyż doprowadziło do zastosowania w sposób uporczywy wobec osób będących lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów przemocy innego rodzaju w sposób istotnie utrudniający

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

4.10. W art.30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. została również uregulowana przesłanka skutkująca uchyleniem decyzji reprivatyzacyjnej, jeżeli jej wydanie doprowadziło do skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste.

Pojęcie „cel ustanowienia użytkowania wieczystego”, o którym mowa w art. 33 ust.1 pkt 6 ustawy należy rozpatrywać przez pryzmat art. 236, art. 239 k.c. oraz art. 29 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W świetle tych przepisów treść prawa użytkowania wieczystego wyznaczona jest nie tylko przez ustawę i zasady współzycia społecznego, ale również przez umowę.

Z treści art. 236 § 1 k.c. wynika, że zasadniczym celem prawa użytkowania jest cel gospodarczy, który to cel determinuje okres użytkowania wieczystego. Z treści art. 239 k.c. i art. 29 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wynika, że umowa o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste może w swej treści określać dodatkowe cele przeznaczenia gruntu. Cele oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste determinuje – poza obowiązkiem ponoszenia opłat rocznych – także obowiązki odnoszące się do określonego sposobu korzystania z nieruchomości (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 kwietnia 2008 r., sygn. akt I OSK 654/07, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Przedmiotem decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_ było oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem o funkcji mieszkalno-usługowej. W następstwie wydania tej decyzji

nie doszło ani do zmiany gospodarczego przeznaczenia gruntu, ani do naruszenia jakiegokolwiek obowiązku określonego w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Mając na uwadze, że wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, a zwłaszcza okoliczność, iż osoba działająca w imieniu podejmowała czynności mające na celu doprowadzenie do eksmisji lokatorów budynku położonego przy ulicy Kazimierzowskiej 34, wydanie przez organ administracyjny decyzji nr \_\_\_\_\_ doprowadziło również do skutków sprzecznych z celem dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste.

**4.11.** 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 prejudyk 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).

#### **IV.**

##### **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;



Po trzecie, J R nabył swój udział w roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości jedynie za ułamek realnej wartości tego udziału nieruchomości (około 1/66). Komisja uznała, że taka dysproporcja świadczenia wzajemnego (ceny zbytych roszczeń) względem wartości nieruchomości niewątpliwie ma charakter rażąco i narusza interes społeczny.

Po czwarte, zakwestionowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy doprowadziła do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, jak również do skutków sprzecznych z celem dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste.

## V.

### **Przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Prezydentowi m.st. Warszawy.**

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

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

5.2. Analiza przedmiotowej decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy prowadzi do wniosku, że rażąco 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 [redacted] 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.

5.3. 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.

5.4. Dodatkowo należy mieć na uwadze, samodzielną przesłankę do uchylenia 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. Zgodnie z treścią przywołanego przepisu 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.

W toku postępowania przeprowadzonego przed Komisją ustalono, że jedynie dwie lokatorki budynku położonego w Warszawie przy Kazimierzowskiej 34 zostały skierowane do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Pierwsza z lokatorek – M M

otrzymała skierowanie do zawarcia umowy wobec pozytywnego rozpoznania jej wniosku z dnia 14 października 2014 r. Z kolei, skierowanie drugiej lokatorki – A G - W do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego nastąpiło wskutek orzeczenia S R w W o nakazie opróżnienia i opuszczenia przez wymienioną lokalu nr 1 w budynku położonym w Warszawie przy ulicy Kazimierzowskiej 34, z jednoczesnym przyznaniem jej prawa do otrzymania lokalu socjalnego (vide: wyrok S R w W z dnia r., sygn. akt ). Wynika z tego, że zapewnienie lokatorom M M i A G -W lokali socjalnych nie tylko nastąpiło po dacie wydania przez Prezydenta m. st. Warszawy decyzji nr , tj. po dniu r., jak i nie miało związku z wydaniem rzeczonyj decyzji reprivatyzacyjnej.

Wobec treści art. 30 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w rozpatrywanej sprawie wystąpiła przesłanka do uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, gdyż nieruchomość warszawska położona przy ulicy Kazimierzowskiej 34 dalej jest zamieszkała przez lokatorów, którym do dnia wydania decyzji w sprawie nie zapewniono lokali zamiennych lub lokali socjalnych.

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

## VI.

### **Okoliczności, które należy wziąć pod uwagę przy ponownym rozpatrywaniu spraw.**

Organ administracji, rozpatrując ponownie sprawę z wniosku dekretowego z dnia 30 grudnia 1948 r. dawnych współwłaścicielek hipotecznych J W M i H N W o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Kazimierzowskiej 34, 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 wymienione współwłaścicielki w dacie złożenia wniosku.

Po drugie, przy ponownym rozpoznaniu sprawy organ administracyjny powinien uwzględnić obowiązujący stan prawny, w szczególności zwrócić uwagę na art. 214a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z2018 r. poz. 121 z późn.

zm.; dalej: ustawa o gospodarce nieruchomościami). Z uwagi na treść przepisu art. 214a ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustalenia faktyczne poczynione przez Komisję, Prezydent m. st. Warszawy powinien przeanalizować, czy nieruchomość położona w Warszawie przy ulicy Kazimierzowskiej 34 jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele określone w art. 6 przywołanej ustawy. Organ administracyjny powinien również wyjaśnić, czy zabytkowy charakter nieruchomości zasługuje na szczególną opiekę Miasta Stołecznego Warszawy. Pod tym kątem organ powinien zbadać, czy właściciel budynku przeprowadza konieczne i niezbędne remonty oraz prace konserwatorskie celem utrzymania nieruchomości w należyтым stanie. W konsekwencji organ winien ocenić, czy stan budynku i jego zabytkowy charakter zezwala na ustanowienie użytkowania wieczystego i zwrot zabudowanej nieruchomości.

Kolejno, wobec ustaleń poczynionych przez Komisję, podczas ponownego rozpoznania organ powinien przeprowadzić dowód z pełnej treści odpisów wszystkich aktów notarialnych, stanowiących podstawę przenoszenia praw i roszczeń do nieruchomości warszawskiej. Kierując się zasadami współżycia społecznego organ winien przeanalizować treść, cel i skutki umowy sprzedaży spadku z dnia \_\_\_\_\_ roku oraz umów sprzedaży praw i roszczeń z dnia \_\_\_\_\_ r. oraz z dnia \_\_\_\_\_ r. w znacznie szerszym kontekście. Niezbędne jest uwzględnienie całokształtu okoliczności faktycznych i prawnych towarzyszących umów z dnia \_\_\_\_\_ r., z dnia \_\_\_\_\_ r. oraz z dnia \_\_\_\_\_ r., a przede wszystkim to, że dotyczyły one roszczeń przedwojennych właścicieli i spadkobierców właścicieli budynków wyzutych z prawa własności nieruchomości na podstawie dekretu warszawskiego. Dowody z pełnej treści odpisów aktów notarialnych powinny stanowić podstawę do poczynienia ustaleń faktycznych w zakresie ważności wszystkich aktów notarialnych oraz współmierności świadczeń za nabywane roszczenia do nieruchomości w stosunku do tychże wartości. Ustalenie ważności czynności prawnych dokonywanych w formie aktów notarialnych ma istotne znaczenie dla wykazania następstwa prawnego po dawnych współwłaścicielkach hipotecznych, a tym samym dla rozstrzygnięcia sprawy administracyjnej z wniosku dekretowego.

Organ powinien również poddać pod rozważenie zasadność wystąpienia z wnioskiem do prokuratora (w trybie art. 7 k.p.c.) o ewentualne wytoczenie powództw w trybie art. 58 k.c. do sądu powszechnego. Na marginesie podnieść należy, że na bezwzględną nieważność czynności prawnej może powołać się każdy, czyj interes narusza funkcjonująca w obrocie prawnym umowa dotknięta sankcją nieważności. W świetle art. 58 § 2 k.c. istotne jest zweryfikowanie, czy nie doszło do rażącego zachwiania ekwiwalentności świadczeń między

stronami umów, na podstawie których każdorazowo dochodziło do sprzedaży praw i roszczeń do nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Kazimierzowskiej 34, a stąd czy są podstawy do uznania ich za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i w konsekwencji za nieważne.

## VII.

### **Przejęcie zarządu nieruchomością warszawską.**

7.1. W konsekwencji uchylecia decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia r., nr w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, Komisja nakazała Miastu Stołecznemu Warszawa przejęcie zarządu nieruchomością warszawską położoną przy ulicy Kazimierzowskiej 34, oznaczoną jako działka ewidencyjna nr , o powierzchni m<sup>2</sup> z obrębem - - , dla której S R - w W prowadzi księgę wieczystą nr .

7.2. Należy mieć na względzie, że skutkami decyzji administracyjnej objęta jest nie tylko strona (strony) postępowania administracyjnego, ale również szereg innych podmiotów, których interesom prawo nie przyznaje rangi interesu prawnego. Dlatego Komisja odgrywa szczególną rolę, gdyż stosownie do treści art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., jest organem administracji publicznej stojącym na straży interesu publicznego, w zakresie postępowań w przedmiocie wydania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich. W toku postępowania rozpoznawczego Komisja obowiązana jest zatem nie tylko do przywrócenia do stanu zgodnego z prawem, ale także do usunięcia skutków prawnych, niedających się pogodzić z interesem społecznym. „Interes społeczny”, do którego odwołują się przepisy k.p.a. oraz przepisy ustawy z dnia 9 marca 2017 r. – jak wskazano powyżej – jest klauzulą generalną. Jako kategoria aksjologiczna, interes społeczny wiąże się z realizacją, w drodze stosowania prawa administracyjnego, określonych interesów ogólnych.

7.3. 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 (por. 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.

Komisja zwraca uwagę, że reglamentacji ustawowej podlegają najemcy lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (własność komunalna) oraz najemcy lokali niewchodzących w te zasoby. Ustawa o ochronie praw lokatorów, stosownie do art. 1, reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Ustawa ta 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 ustawy o ochronie praw lokatorów, 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. 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” (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2006 r., sygn. akt III CZ 90/06, Lex nr 610091).

Do ochrony praw lokatora do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Najemcy przysługuje zatem taka sama ochrona prawna do używania lokalu jak właścicielowi lokalu. Ochrona obejmuje zarówno najemców lokali wchodzących

w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, jak i najemców lokali nienależących do tej kategorii. Do chwili ustania stosunku najmu najemca ma wyłączne uprawnienie do korzystania z rzeczy, z wyłączeniem nawet samego wynajmującego. Nie może on na przykład wejść do lokalu i nakazać najemcy jego natychmiastowe opuszczenie. Szczególny status prawny najmu lokali potwierdza art. 690 k.c. przewidując w zakresie korzystania z lokalu ochronę analogiczną do tej, jaka przysługuje właścicielowi (skuteczną *erga omnes*). Oznacza to, że niedopuszczalna jest ingerencja w sferę chronioną w tym zakresie także w razie naruszeń dokonanych przez osoby trzecie, niemające żadnych praw do lokalu ani praw skutecznych względem najemcy. Ten ostatni przynajmniej w zakresie uprawnienia do korzystania z lokalu i jego realizacji jest chroniony niemal tak, jak sam właściciel i ma prawo korzystać z rzeczy w sposób wyłączny i niezakłócony. Jak wskazał Sąd Najwyższy „(...) 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” (zob. wyroki Sądu Najwyższego: 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).

7.4. Zasadnym jest zatem podjęcie wszelkich czynności celem realnego zabezpieczenia praw lokatorów oraz zapewnienia prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wyrazem tego jest wyposażenie Komisji w instrument prawny, mający umożliwić przywrócenie lokatorom sytuacji faktycznej i prawnej sprzed wydania decyzji reprivatyzacyjnej, którym niewątpliwie jest instytucja zarządu nieruchomością, wprowadzona mocą art. 40e ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Stosownie do treści art. 40e ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w decyzji uchylającej Komisja może nakazać gminie przejęcie zarządu nieruchomością warszawską lub jej odpowiednią częścią na zasadach określonych w art. 184a-186a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z ust. 2 tego przepisu gmina w terminie 7 dni od dnia wydania przez Komisję decyzji przejmuje od dotychczasowego zarządcy czynności związane z zarządzaniem nieruchomością i wyznacza nowego, innego zarządcę nieruchomości. Po myśli ust. 3 w/cyt. przepisu 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 art. 184 a ustawy o gospodarce nieruchomościami Zarządca nieruchomości to przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami. W myśl art. 184 b ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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.

Po myśli art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – zakres zarządzania nieruchomością określa umowa o zarządzanie nieruchomością, zawarta z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. Umowa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności. Przepis art. 186a ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że zarządca nieruchomości przekazuje organom wykonawczym gminy właściwej ze względu na miejsce położenia nieruchomości dane dotyczące czynszów najmu lokali mieszkalnych, w powiązaniu z lokalizacją, wiekiem budynku i jego stanem technicznym oraz powierzchnią użytkową lokalu i jego standardem, wynikające z umów najmu, położonych w zarządzanych przez niego budynkach, w terminach i według wzoru określonych w odrębnych przepisach.

7.5. W ocenie Komisji przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe wskazywało na istnienie okoliczności faktycznych, które prowadziły do konieczności ochrony interesu społecznego poprzez uchylene decyzji ostatecznej i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia. Zdaniem Komisji sytuacja lokatorów budynku przy ul. Kazimierzowskiej 34 w Warszawie uległa radykalnemu pogorszeniu w następstwie wydania decyzji reprivatyzacyjnej. Wskazać w tym miejscu można chociażby na zły stan techniczny budynku, brak przeprowadzania bieżących napraw i remontów oraz koniecznych prac konserwatorskich, a także na dalsze okoliczności, że mieszkańcy zostali pozbawieni uprawnień wynikających z umów najmu lokali komunalnych zawartych z Miastem Stołecznym Warszawa, lokatorom znacząco podwyższano czynsz, co doprowadziło do narastania zadłużenia mieszkańców kamienicy, a w konsekwencji do postępowań o zapłatę

i o eksmisję. Wywieranie presji i nacisku wobec najemców lokali mieszkalnych, które doprowadzić miały do dobrowolnego opuszczenia lokali mieszkalnych, z uwagi na brak możliwości korzystania z nich zgodnie z zasadami współżycia społecznego. Natomiast, wobec zaprzestania przez beneficjenta oraz osobę administrującą w jego imieniu budynkiem przeprowadzania koniecznych i niezbędnych remontów, napraw i prac konserwacyjnych, pogorszeniu uległ standard życia i mieszkania lokatorów, którzy mogli mieć podstawy do przyjęcia, iż zamieszkiwanie w budynku, który nie podlega właściwej konserwacji może stanowić zagrożenie dla zdrowia, a nawet życia. 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.

7.6. Należy również mieć na uwadze skutek przejścia zarządu przez gminę. Stosownie do treści art. 40e ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., najemcy lub inne osoby zajmujące nieruchomości warszawską są zobowiązane 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 beneficjenta lub na dzień przed dniem wydania decyzji reprivatyzacyjnej.

W wyniku przejścia zarządu nieruchomością przez m.st. Warszawę będzie ono władne uregulować kwestię czynszów lokali oraz statusu lokali komunalnych. Dlatego decyzja Komisji zabezpiecza również interes lokatorów budynku położonego przy ulicy Kazimierzowskiej 34, którzy po przejściu przez gminę, w terminie 7 dni od dnia wydania przez Komisję niniejszej decyzji, od dotychczasowego zarządcy czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością będą zobowiązani ponownie płacić czynsz w stawce 6,44 złotych za 1 m<sup>2</sup>.

7.7. W konsekwencji powyższego w celu zapewnienia racjonalnej gospodarki nieruchomością położoną w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej 34 oraz interesu społecznego lokatorów, Komisja nakazała Miastu Stołecznemu Warszawie przejście zarządu nieruchomością warszawską położoną przy ulicy Kazimierzowskiej 34.

## VIII.

### Strony postępowania rozpoznawczego.

Jako strony postępowania przyjęto beneficjenta decyzji prawnej – J R  
oraz Miasto Stołeczne 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. Miasto Stołeczne Warszawa w postępowaniu przed Komisją posiada interes prawny w rozumieniu art. 28 k.p.a., gdyż chodzi tu o jego uprawnienia, o których nie rozstrzygała dotychczas kontrolowana przez Komisję decyzja reprivatyzacyjna. Organem reprezentującym Miasto Stołeczne Warszawa – byłego właściciela nieruchomości gruntowej – jest Prezydent m.st. Warszawy, który w charakterze organu administracyjnego występował wyłącznie na etapie postępowania zwyczajnego, wydając decyzje reprivatyzacyjne.

W rozpoznawanej sprawie nie znajduje zastosowania wypracowana w orzecznictwie sądów administracyjnych reguła kolizyjna, która nakazuje dawać pierwszeństwo roli organu administracji załatwiającego sprawę, co oznacza, że przeznaczenie organowi administracji takiej roli w sprawie przez przepisy prawa wyklucza jego udział w tym samym postępowaniu w charakterze strony tego postępowania (vide postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 października 2009 r., I OSK 1406/09; wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 listopada 2014 r., I OSK 801/14).

Komisja podtrzymuje wypracowane w dotychczasowym orzecznictwie Komisji stanowisko, iż Miasto Stołeczne Warszawa w postępowaniu przed Komisją nabywa interes prawny w rozumieniu art. 28 k.p.a., gdyż chodzi tu o jego uprawnienia, o których nie rozstrzygała dotychczas kontrolowana przez Komisję decyzja reprivatyzacyjna. Jest to nowa sprawa administracyjna, która uzasadnia udział Miasta Stołecznego Warszawy w postępowaniu, mimo że wcześniej organ tej jednostki samorządowej wydał decyzję reprivatyzacyjną.

Stroną w postępowaniu przed Komisją jest Miasto Stołeczne Warszawa, reprezentowane przez H G -W . Prezydent m.st. Warszawy działa w toku niniejszego postępowania administracyjnego jako podmiot reprezentujący gminę, nie zaś jako organ administracyjny – jak miało to miejsce w postępowaniu dekretem.

Zasadą jest, że ustalenie interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym następuje w toku postępowania, przy zachowaniu reguł prawa obrony przyznanej przepisami prawa procesowego. Wprawdzie postępowanie w przed Komisją jest odrębnym postępowaniem, to nie do przyjęcia jest pogląd, że obowiązują inne reguły ochrony interesu prawnego. Interes prawny ma strona (strony) postępowania reprivatyzacyjnego, jednostki, których pozbawiono prawa do udziału w postępowaniu zwykłym oraz jednostki, których interes prawny wynika z następstwa prawnego, zarówno co do stron uczestniczących

w postępowaniu, jak i pozbawionych tego udziału (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 lutego 2009 r., sygn. akt I OSK 329/08).

  
**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 niepozostawaniu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.*
- 4. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. 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 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.*

Decyzję otrzymują:

1. Miasto Stołeczne Warszawa – reprezentowane przez: Prezydenta m. st. Warszawy,  
adres: pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa.

2. J R – za pośrednictwem:

D A Ś w W

na adres: ulica , W .