



Komisja do spraw reprivatyzacji  
nieruchomości warszawskich

W nagłówku w lewym górnym rogu znajduje się logo Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich zawierające godło państwa polskiego i podkreślenie nazwy organu w formie miniaturki flagi RP

Warszawa, dnia 21 listopada 2023 r.

**Sygn. akt KR III R 40 ukośnik 23**

**DECYZJA nr KR III R 40 ukośnik 23**

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Sebastian Kaleta

**Członkowie Komisji:**

Paweł Lisiecki, Wiktor Klimiuk, Łukasz Kondratko, Jan Mosiński, Sławomir Potapowicz, Adam Zieliński

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2023 r. na posiedzeniu niejawnym sprawy

w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 września 2011 r. nr 381 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 ustalającej odszkodowanie za grunt

nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Woronicza róg Pilickiej o powierzchni metrów kwadratowych, o dawnym oznaczeniu hipotecznym „Dobra Ziemske Wierzba część lit. A, W -, hip., działka”, stanowiącej obecnie część działek ewidencyjnych z obrębu o numerach: (kw nr), (kw nr), (kw nr), (kw nr), (kw nr), (kw nr), (kw nr) i (kw nr),

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, Prokuratora Regionalnego we W, A A i K S

na podstawie artykułu 29 ustęp 1 punkt 3 w związku z artykułem 30 ustęp 1 punkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dziennik Ustaw z 2021 r. pozycja 795; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.)

#### **orzeka:**

uchylić w całości decyzję Prezydenta miasta stołecznego Warszawy z dnia 7 września 2011 r. nr 381 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia Prezydentowi miasta stołecznego Warszawy.

#### **UZASADNIENIE**

##### **I. Przebieg postępowania administracyjnego przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich**

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie artykułu 15 ustęp 2 i 3 w związku z artykułem 16 ustęp 1 i 2 w związku z artykułem 16a ustęp 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., postanowiła w dniu 29 września 2023 r. wsząć z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie

decyzji Prezydenta miasta stołecznego Warszawy z dnia 7 września 2011 r. nr 381 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 ustalającej odszkodowanie za grunt nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Woronicza róg Pilickiej o powierzchni metrów kwadratowych , o dawnym oznaczeniu hipotecznym „Dobra Ziemskie Wierzba część lit. A, W -, hip., działka”, stanowiącej obecnie część działek ewidencyjnych z obrębu o numerach: (kw nr), (kw nr), (kw nr), (kw nr), (kw nr), (kw nr), (kw nr) i (kw nr), z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, Prokuratora Regionalnego we W, A M A i K S.

Postanowieniem z dnia 29 września 2023 r., Komisja, na podstawie artykułu 26 ustęp 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zawiadomiła właściwe organy administracji publicznej oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego.

Zawiadomieniem z dnia 4 października 2023 r., Przewodniczący Komisji zawiadomił strony o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta miasta stołecznego Warszawy nr 381 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 z dnia 7 września 2011 r.

Postanowieniem z dnia 29 września 2023 r. Komisja zwróciła się do Społecznej Rady przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta miasta stołecznego Warszawy z dnia 7 września 2011 r. nr 381 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011.

Powyższe postanowienia i zawiadomienie zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 5 października 2023 r.

Pismami z dnia 4 października 2023 r. zawiadomiono Prezydenta miasta stołecznego Warszawy, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W, Prokuratora Regionalnego we W oraz Wojewodę Mazowieckiego o wszczęciu przez Komisję postępowania

rozpoznawczego w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Woronicza róg Pilickiej, w trybie artykułu 26 ustęp 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

W dniu 19 października 2023 r. Komisja zawiadomiła strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Woronicza róg Pilickiej, sygn. akt KR III R 40 ukośnik 23, dotyczącej decyzji Prezydenta miasta stołecznego Warszawy z dnia 7 września 2011 r. i poinformowała, że w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia strona ma prawo wypowiedzieć się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Strony zostały pouczone, iż powyższe zawiadomienie uznaje się za skutecznie doręczone po upływie 7 dni od daty ogłoszenia. Zawiadomienie ogłoszono w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 października 2023 r.

W dniu 20 listopada 2023 r. Społeczna Rada złożyła opinię nr, w której wniosła o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta miasta stołecznego Warszawy, bowiem organ przyznał odszkodowanie za część dawnej nieruchomości przy ul. Woronicza róg Pilickiej w Warszawie, pod nazwą „Dobra Ziemskie Wierzba część lit. A” W- hip. nr działka, bezpodstawnie uznając, że spełnione zostały oba warunki wymienione w artykule 215 ustęp 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami konieczne do ustalenia odszkodowania. Na skutek powyższego decyzja w sposób rażący narusza prawo w rozumieniu artykułu 156 paragraf 1 punkt 2 k.p.a.

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

### **1. Opis nieruchomości**

Nieruchomość warszawska położona przy ulicy Woronicza róg Pilickiej, oznaczona dawnym numerem hipotecznym „Dobra Ziemskie Wierzba część lit. A, W -, hip., działka” położona jest w dzielnicy Mokotów w niedalekiej odległości od A N. Obecnie

stanowi część działek ewidencyjnych z obrębu o numerach: (kw nr), (kw nr), (kw nr), (kw nr), (kw nr), (kw nr) (kw nr) i (kw nr).

Nieruchomość jest zabudowana 4-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, mieszczącym się na działce oraz garażami (działki nr).

Nieruchomość posiada dostęp do mediów miejskich. W niedalekiej odległości znajdują się przystanki komunikacji miejskiej.

Na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy teren nie był objęty planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie jednak ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta stołecznego Warszawy zatwierdzonego uchwałą Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 r. przeznaczony był pod zabudowę z przewagą zabudowy wielorodzinnej (symbol M1.20).

Aktualnie zaś dla nieruchomości położonej przy ulicy Woronicza róg Pilickiej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wierzba w rejonie ul. Krasickiego, zatwierdzony uchwałą nr XCIII ukośnik 2382 ukośnik 2014 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 30 października 2014 r.; działka nr znajduje się na liniach rozgraniczających drogi publiczne oznaczonych symbolem 114 KD-D (§ 21 ust, 3 pkt 6 lit. d); zaś pozostałe działki znajdują się w terenie oznaczonym symbolem B17 MW, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

## **2. Pierwotni właściciele nieruchomości**

Zgodnie z zaświadczeniem Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w W z dnia 2006 r. właścicielem nieruchomości oznaczonej numerem hip. od 1940 r. był L P P.

### **3. Następcy prawni L P P**

Postanowieniem z dnia 1983 r., sygn. akt, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy stwierdził, że spadek po L P, zmarłym 1983 r., nabyła w całości jego żona M G P.

Postanowieniem z dnia 1997 r., sygn. akt, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy stwierdził, że spadek po M P, zmarłej 1997 r., nabyła w całości T M S.

Postanowieniem z dnia 2005 r., sygn. akt Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi stwierdził, że spadek po T M S, zmarłej 2005 r., nabyli mąż K S i córka A M A, każdy w części spadku.

### **4. Objęcie w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy gruntu położonego przy ulicy Woronicza róg Pilickiej**

Zgodnie z artykułem 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze miasta stołecznego Warszawy (Dziennik Ustaw nr 50, pozycja 279, dalej: dekret) wszelkie grunty na obszarze m.st. Warszawy przechodzą z dniem wejścia w życie dekretu (tj. 21 listopada 1945 r.) na własność gminy miasta stołecznego Warszawy. Nieruchomość przy ul. Woronicza róg Pilickiej była objęta działaniem dekretu, zatem z dniem 21 listopada 1945 r. przeszła na własność gminy miasta stołecznego Warszawy. Obejmowanie gruntów w posiadanie następowało na podstawie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 7 kwietnia 1946 r. w sprawie obejmowania gruntów w posiadanie przez gminę miasta stołecznego Warszawy. Gmina miasta stołecznego Warszawy objęła grunt przy ulicy Woronicza w posiadanie z dniem 1946 r.

Termin do złożenia wniosku dekretowego upłynął w dniu 1949 r. W przedmiotowej sprawie nie został złożony wniosek o przyznanie prawa własności czasowej.

## **5. Stan faktyczny przed wydaniem decyzji o ustaleniu i wypłacie odszkodowania**

W dniu 1954 r. Prezydium Rady Narodowej wydało wstępne zaświadczenie lokalizacyjne nr, w którym wyraziło zgodę na lokalizację szczegółową wstępną budynku mieszkalnego dla Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „P – B”, zgodnie z załączonym szkicem nr, który obejmował nieruchomość będącą przedmiotem niniejszego postępowania.

W dniu 1955 r. Zarząd Budynków Mieszkaniowych i Terenów Komunalnych wprowadził Spółdzielnię w posiadanie nieruchomości, co potwierdzone zostało protokołem zdawczo – odbiorczym. Następnie w dniu 1955 r. wydane zostało ostateczne zaświadczenie lokalizacyjne nr. Od 1955 r. na wskazanym terenie prowadzone były prace, mające na celu posadowienie budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Następnie w dniu 1964 r. została wydana decyzja o lokalizacji szczegółowej nr dotycząca zmiany granic dla powiększenia terenu pod plac zabaw dla dzieci i garaże, do której załącznikiem był szkic nr, na którym widoczne są budynki. W dniu 1965 r. aktem notarialnym nr Rep A ukośnik b nr ustanowiono na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „P – B” użytkowanie wieczyste. W dokumencie tym w sposób wyraźny wskazano, iż na terenie tym znajdują się budynki wielomieszkaniowe wybudowane przez Spółdzielnię.

Aktualnie zaś działki stanowią własność Spółdzielni Mieszkaniowej P – B (działka), Gminy Warszawa – Centrum (działka) oraz Miasta Stołecznego Warszawy ().

## **6. Wniosek o przyznanie odszkodowania**

W dniu 2006 r. (data wpływu do Urzędu miasta stołecznego Warszawy - 2006 r.) dr M K, działając w imieniu K S i A A – następców prawnych L P – złożył wniosek o przyznanie na podstawie artykułu 215 ustęp 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami odszkodowania pieniężnego za nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Woronicza róg Pilickiej.

## **7. Decyzja odszkodowawcza**

Decyzją nr 381 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 z dnia 7 września 2011 r. Prezydent miasta stołecznego Warszawy ustalił odszkodowanie za grunt nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Woronicza róg Pilickiej, oznaczonej hip. jako „Dobra Ziemskie Wierzba część lit. A” nr hip. W- dz. o powierzchni metrów kwadratowych, stanowiący obecnie część działek ewidencyjnych nr z obrębu, będących własnością Miasta Stołecznego Warszawy, w wysokości zł i przyznał je na rzecz: K S w wysokości zł za część nieruchomości i A M A w wysokości zł za część nieruchomości.

W uzasadnieniu wskazał, że nieruchomość będąca przedmiotem postępowania stanowiła własność L P, który nabył ją w spadku po B P. Wnioskiem z dnia 2006 r. M K wystąpił w imieniu następców prawnych pierwotnego właściciela o przyznanie odszkodowania.

Prezydent miasta stołecznego Warszawy wskazał przesłanki, jakie muszą zostać kumulatywnie spełnione, aby odszkodowanie mogło zostać przyznane. Podniósł, iż przedmiotowa nieruchomość objęta była ogólnym planem zabudowania miasta stołecznego Warszawy – planem sferowym, zatwierdzonym przez Ministerstwo Robót Publicznych w dniu 11 sierpnia 1931 r. i znajdowała się w strefie IIa – zabudowa luźna lub grupowa, ilość kondygnacji 2, dopuszczalna powierzchnia zabudowy 30%. Zapis ten pozwalał na zabudowę terenu budynkiem jednorodzinny,



zatem – w ocenie Prezydenta m.st. Warszawy – pierwsza z przesłanek z artykułu 215 ustęp 2 u.g.n. została spełniona.

Odnosząc się zaś do drugiej z przesłanek, tj. możliwości władania działką po dniu 5 kwietnia 1958 r., Prezydent miasta stołecznego Warszawy wskazał, iż przedmiotowa nieruchomość została objęta decyzją o lokalizacji szczegółowej nr z dnia 1963 r. i przeznaczona pod budowę 12 boksów samochodowych, a następnie decyzją o lokalizacji szczegółowej z dnia 1964 r. – pod zabudowę mieszkaniową. Ze zgromadzonych dokumentów wynika, że wydanie działki nastąpiło w dniu 1958 r., zatem utrata możliwości faktycznego władania nastąpiła po 5 kwietnia 1958 r.

Wysokość odszkodowania zaś została ustalona w oparciu o sporządzony w dniu 2011 r. przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy.

Pełna kwota odszkodowania została wypłacona w dniu 2011 r.

## **8. Sprzeciw Prokuratora Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu**

W dniu 2022 r. Prokurator Prokuratury Regionalnej we W złożył do Wojewody Mazowieckiego sprzeciw od decyzji Prezydenta miasta stołecznego Warszawy nr 381 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011, której zarzucił, że została wydana:

- 1) w warunkach określonych w artykule 156 paragraf 1 punkt 2 k.p.a., tj. z rażącym naruszeniem przepisu artykułu 215 ustęp 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez błędne uznanie, iż zostały spełnione kumulatywnie przesłanki warunkujące przyznanie odszkodowania, a w szczególności przesłanka dotycząca pozbawienia poprzedniego właściciela faktycznej możliwości władania działką po dniu 5 kwietnia 1958 r., podczas gdy zgodnie z zaświadczeniem lokalizacyjnym nr z dnia 1954 r. i szkicem, a następnie z zaświadczeniem lokalizacyjnym nr z dnia 1955 r. i szkicem nr przedmiotowa

nieruchomość stanowiła część gruntu przeznaczonego dla spółdzielni mieszkaniowo – budowlanej P – B na budowę budynków mieszkalnych, przy tym teren został przekazany w dniu 1955 r. i zagospodarowany zgodnie z przeznaczeniem przed 5 kwietnia 1958 r., przez co poprzedni właściciel został pozbawiony faktycznej możliwości władania gruntem przed tą datą, co w konsekwencji uniemożliwiło przyznanie odszkodowania w trybie artykułu 215 ustęp 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

2) z naruszeniem artykułów 7, 77 paragraf 1 i 80 k.p.a. poprzez:

- zaniechanie zebrania oraz rozpatrzenia w sposób wyczerpujący materiału dowodowego oraz brak dokładnego i wszechstronnego wyjaśnienia stanu faktycznego dotyczącego ustalenia, iż zostały spełnione kumulatywnie przesłanki warunkujące przyznanie odszkodowania;

- dokonanie błędnych ustaleń faktycznych na podstawie wybiórczo przyjętego i nieprawidłowo ocenionego materiału dowodowego z jednoczesnym zaniechaniem właściwej weryfikacji i oceny innych zebranych w sprawie dowodów w postaci zaświadczenia lokalizacyjnego nr z dnia 1955 r. i szkicu nr oraz informacji wskazujących na zabudowanie nieruchomości i pozbawienie poprzedniego właściciela faktycznej możliwości władania działką przed dniem 5 kwietnia 1958 r.

Prokurator wniósł o stwierdzenie wydania decyzji Prezydenta miasta stołecznego Warszawy z rażącym naruszeniem prawa.

Do dnia wydania decyzji sprzeciw nie został rozpoznany.

## **9. Dowody będące podstawą ustalenia stanu faktycznego**

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów: akt postępowania rozpoznawczego dotyczącego odszkodowania za przejętą nieruchomość przy ulicy Woronicza róg Pilickiej – KR III R 40 ukośnik 23, akt miejskich dotyczących nieruchomości oraz kopii akt Prokuratury Regionalnej we W.

Powyższe dokumenty Komisja uznała za wiarygodne, co do okoliczności w nich wskazanych.

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

#### **1. Decyzja Prezydenta miasta stołecznego Warszawy została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, które miały istotny wpływ na wynik sprawy.**

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

Zebranie całego materiału dowodowego to zebranie dowodów dotyczących wszystkich mających znaczenie prawne dla sprawy faktów. Określenia faktów mających znaczenie dla sprawy dokonuje organ administracji publicznej w oparciu o przepis prawa materialnego, będący podstawą rozstrzygnięcia sprawy, w którym zapisany jest hipotetyczny stan faktyczny. Fakty zapisane w normie prawa materialnego składają się na fakty mające znaczenie prawne dla sprawy, do których ustalenia obowiązany jest organ administracji publicznej rozpoznający sprawę (B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz. Wyd. 16, Warszawa 2019).

W postępowaniu administracyjnym wydanie prawidłowej decyzji w każdym przypadku powinno być poprzedzone dokładnym ustaleniem stanu faktycznego istotnego w sprawie. Nawet w sytuacji, gdy organ miał utrudnione możliwości poczynienia ustaleń z uwagi chociażby na upływ czasu, nie jest on zwolniony z obowiązku należytego, zgodnego z przepisami przeprowadzenia postępowania administracyjnego zmierzającego do ustalenia stanu faktycznego, który powinien zostać skonfrontowany z normą prawną (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 12 sierpnia 2020 r. w sprawie I SA ukośnik Wa 1275 ukośnik 19, LEX 3084434).

Artykuł 77 paragraf 1 k.p.a. stanowi, że organ administracji publicznej zobowiązany jest w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzeć cały materiał dowodowy. Jako dowolne należy więc traktować ustalenia faktyczne mogące znaleźć wprawdzie potwierdzenie w materiale dowodowym, ale niekompletnym, czy nie w pełni rozpatrzonym. Zarzut dowolności zostaje wykluczony dopiero ustaleniami dokonanyymi w całości materiału dowodowego (artykuł 80 k.p.a.), zgromadzonego i rozpatzonego w sposób wyczerpujący, a więc przy podjęciu wszelkich kroków niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego, jako warunku niezbędnego wydania decyzji o przekonującej treści. Niewyjaśnienie wszystkich okoliczności mających istotne znaczenie w sprawie oraz nieuzasadnienie

decyzji w sposób właściwy narusza podstawowe zasady postępowania administracyjnego.

Tym wymaganiom Prezydent miasta stołecznego Warszawy nie sprostał w niniejszym postępowaniu odszkodowawczym. Organ nie podjął koniecznych poszukiwań dowodowych, które pozwoliłyby na wykazanie, że poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania sporną nieruchomością po dniu 5 kwietnia 1958 r. Nie wyjaśnił nadto przyczyn takiego stanu rzeczy, tj. dlaczego w swoich rozważaniach nie uwzględnił innych materiałów dowodowych, nie wyjaśnił powodów dla których innym dowodom odmówił ewentualnie wiarygodności i mocy dowodowej. Chociaż organ pozostaje zgodnie z treścią artykułu 80 k.p.a. swobodny w ocenie zebranych dowodów, to jednakże podkreślić należy, że musi on wpieryw wykazać, że podjął próby zdobycia niezbędnych do prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy materiałów, jak również że zwracał się on do właściwych jednostek lub instytucji celem ustalenia, czy są w posiadaniu potrzebnej dokumentacji, która pozwoliłaby w przypadku kontrolowanego postępowania na uznanie spełnienia (lub niespełnienia) ustawowej przesłanki „pozbawienia możliwości władania po 5 kwietnia 1958 r.” Taki obowiązek organu wynika wprost z artykułu 7 k.p.a. Brak prawidłowego ustalenia rzeczywistego stanu faktycznego sprawy uniemożliwia organowi jego prawidłowe skonfrontowanie z odpowiednią normą prawną.

W ocenie Komisji z analizy akt sprawy wynika, że jej stan faktyczny nie został przez organ orzekający o przyznaniu odszkodowania wyjaśniony dostatecznie do podjęcia prawidłowej i znajdującej oparcie w zebranych i w całości przeanalizowanym materiale dowodowym decyzji. Warunkiem prawidłowego zastosowania przepisu prawa jest bowiem pokrywanie się hipotetycznego, wynikającego z normy prawnej stanu faktycznego ustalonego w danej sprawie przez organ.

Przedmiotem kontroli Komisji jest decyzja Prezydenta miasta stołecznego Warszawy o ustaleniu i wypłacie odszkodowania w łącznej kwocie zł za nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Woronicza róg Pilickiej o powierzchni metrów kwadratowych na rzecz K S i A A.

Materialnoprawną postawę ww. decyzji stanowi artykuł 215 ustęp 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dziennik Ustaw z 2014 r., pozycja 518), zgodnie z którym, w brzmieniu obowiązującym w dacie orzekania przez Prezydenta miasta stołecznego Warszawy, przepisy ustawy dotyczące odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości stosuje się odpowiednio do domu jednorodzinnego, jeżeli przeszedł on na własność państwa po dniu 5 kwietnia 1958 r. oraz do działki, która przed dniem wejścia w życie dekretu wymienionego w ustępie 1 mogła być przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne, jeżeli poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania nią po dniu 5 kwietnia 1958 r. W ramach przyznanego odszkodowania poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni mogą otrzymać w użytkowanie wieczyste działkę pod budowę domu jednorodzinnego.

Cytowany przepis ma charakter szczególny w stosunku do ogólnych zasad przyznawania odszkodowania przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Jest on wyłączną podstawą ustalenia przesłanek do przyznania odszkodowania bez potrzeby sięgania do innych przepisów tej ustawy. Szczególny charakter tego przepisu nakazuje ścisłą jego wykładnię (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 29 listopada 2010 r. sygn. akt I SA ukośnik Wa 71 ukośnik 10). Językowa wykładnia artykułu 215 ustęp 2 u.g.n. prowadzi do wniosku, że odszkodowanie przysługuje wówczas, gdy działka była objęta działaniem dekretu warszawskiego, przed datą wejścia w życie dekretu mogła być przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne oraz jeżeli poprzedni właściciel bądź jego następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania nią po dniu 5 kwietnia 1958 r. (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w

Warszawie z dnia 15 grudnia 2015 r. sygn. akt I SA ukośnik Wa 721 ukośnik 15).  
Wskazane warunki muszą być spełnione kumulatywnie.

## **2. Przesłanka planistyczna**

Jak już zostało wskazane, jednym z warunków, jaki musi zostać spełniony, by odszkodowanie zostało przyznane, jest ustalenie, że działka była objęta działaniem dekretu warszawskiego, zaś przed jego wejściem w życie mogła być przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne. Odnosząc się do powyższej przesłanki w uzasadnieniu decyzji Prezydent m.st. Warszawy ograniczył się jedynie do stwierdzenia, iż zgodnie z ogólnym planem zabudowania m.st. Warszawy obszar ten znajdował się w strefie IIa – zabudowa luźna lub grupowa, ilość kondygnacji – 2, dopuszczalna powierzchnia zabudowy 30%. Powyższy zapis, w ocenie organu, pozwalał na zabudowę terenu budynkiem jednorodzinny.

W ocenie Komisji analiza materiału dowodowego zgromadzonego przez Prezydenta miasta stołecznego Warszawy w toku postępowania nie pozwala na jednoznaczne i precyzyjne ustalenie w jakiej określonej strefie planu rzeczywiście przedmiotowa działka się znajduje. Na poczynienie takich kategorycznych ustaleń nie pozwala bowiem materiał dowodowy. Na załączonych dokumentach z Archiwum Państwowego nie tylko nie zawarto wykreśleń dawnych działek hipotecznych, czy też współczesnych numerów działek, ale nie sposób jest nawet dokładnie stwierdzić, czy wyrysy obejmują działkę której dotyczy niniejsze postępowanie. W związku z powyższym niemożliwym jest w tym zakresie zweryfikowanie rzeczywistego położenia określonych działek w danej strefie w sposób precyzyjny.

Prezydent miasta stołecznego Warszawy w toku przedmiotowego postępowania administracyjnego zaniechał przy tym dokonania czynności w postaci dopuszczenia dowodu z opinii biegłego na opisaną wyżej okoliczność, która wszak miała istotne znaczenie przy ustalaniu kolejnej kluczowej przesłanki niniejszej sprawy. Mając zaś na uwadze ogólnikowość i niejasności przedmiotowego planu zabudowy z 1931 r., tj.

brak możliwości precyzyjnego odniesienia go do przebiegu dawnych działek hipotecznych przez osobę nieposiadającą odpowiedniej wiedzy specjalistycznej - zasadnym było powołanie biegłego specjalistę geodetę na okoliczność sporządzenia precyzyjnego wykreślenia zawierającego wykreślenie granic dawnej działki hipotecznej na tymże planie.

W ocenie Komisji ustalenia Prezydenta miasta stołecznego Warszawy zawarte w uzasadnieniu kontrolowanej decyzji budzą uzasadnione wątpliwości. W tym zaś zakresie organ I instancji winien uzupełnić materiał dowodowy sprawy o precyzyjne i czytelne wykreślenie biegłego specjalisty powołanego zgodnie z regulacji określonymi w k.p.a. na przedmiotowym planie zabudowy granic działki będącej przedmiotem niniejszego postępowania, uwzględniające przy tym granice dawnych działek hipotecznych. Dopiero na podstawie kompletnego materiału dowodowego organ winien dokonać stosownych ustaleń w sprawie, które następnie w sposób kompleksowy powinny zostać opisane w treści wydanego w sprawie rozstrzygnięcia.

### **3.Pozbawienie dawnego właściciela nieruchomości możliwości władania działką po dniu 5 kwietnia 1958 r.**

W odniesieniu do drugiej z przesłanek wskazanych w artykule 215 ust. 2 u.g.n., tj. pozbawienia byłych właścicieli faktycznej możliwości władania gruntem po dniu 5 kwietnia 1958 r, wskazać należy na prezentowany w orzecznictwie pogląd, że przez faktyczne władanie rozumie się nie tylko efektywne korzystanie z nieruchomości, ale także możliwość takiego korzystania, choćby władający nieruchomością nie czynił z niej użytku (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 czerwca 2006 r. sygn. I SA ukośnik Wa 2138 ukośnik 05, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 marca 1998 r. sygn. IV SA 311 ukośnik 96).

W orzecznictwie podkreśla się także, że negatywna przesłanka w postaci pozbawienia faktycznej możliwości władania działką po dniu 5 kwietnia 1958 r. może



być dostatecznie zobiektywizowana w zasadzie wyłącznie poprzez ustalenie o objęciu faktycznego, rzeczywistego władztwa przez państwo. Chodzi tu o faktyczne przejęcie władztwa, a nie o objęcie w posiadanie w rozumieniu dekretu z dnia 26 października 1945 r.

Przepis artykułu 215 ustęp 2 u.g.n. operuje konkretną datą 5 kwietnia 1958 r, wobec czego Komisja kontrolując postępowanie zakończone decyzjami o ustaleniu i wypłacie odszkodowania zobligowana była zbadać, czy organ prawidłowo uznał, że dawni właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania nieruchomością po tym dniu. W ocenie Komisji Prezydent miasta stołecznego Warszawy nie zbadał tejże przesłanki w sposób prawidłowy.

W uzasadnieniu decyzji organ wskazał, iż dla przedmiotowej nieruchomości Prezydium Rady Narodowej miasta stołecznego Warszawy wydało zaświadczenie lokalizacyjne czasowe nr z dnia 1963 r., dotyczące budowy boksów garażowych. Następnie aktem notarialnym z dnia 1965 r. teren został oddany w użytkowanie wieczyste terenu objętego lokalizacją szczegółową nr, z którego wynika, że wydanie działki nastąpiło w dniu 1958 r.

Mając na uwadze powyższe, Prezydent miasta stołecznego Warszawy stwierdził tym samym, że poprzedni właściciel gruntu utracił faktyczną możliwość władania przedmiotową nieruchomością po dniu 5 kwietnia 1958 r., a zatem spełniona została druga z przesłanek kwalifikujących nieruchomość do wypłacenia odszkodowania za działkę budowlaną.

W ocenie Komisji Prezydent miasta stołecznego Warszawy w sposób wadliwy ustalił jednak kwestie dotyczące przesłanki utraty przez dawnego właściciela władztwa nad nieruchomością przed dniem 5 kwietnia 1958 r. Przedmiotowe zaś naruszenie miało zasadniczy wpływ na treść wydanego w sprawie rozstrzygnięcia.

Niezależnie zaś od powyższego zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, że w toku prowadzonego postępowania Prezydent miasta stołecznego Warszawy nie zgromadził w sposób wyczerpujący materiału dowodowego oraz nie ocenił w sposób prawidłowy materiału dowodowego dotychczas przez niego zebranego.

Zaznaczenia bowiem wymaga, że materiał dowodowy sprawy zebrany przez Prezydenta miasta stołecznego Warszawy po jego uzupełnieniu przez Komisję w istocie rzeczy wskazuje na odmienną ocenę materialno-prawną przesłanki utraty możliwości władania przedmiotową działką, gdyż ta utrata miała miejsce w niniejszej sprawie przed dniem 5 kwietnia 1958 r.

Ze zgromadzonych dokumentów, m.in. akt lokalizacyjnych nr wynika, że w dniu 1954 r. Prezydium Rady Narodowej wydało wstępne zaświadczenie lokalizacyjne nr, w którym wyraziło zgodę na lokalizację szczegółową wstępną budynku mieszkalnego dla Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „P – B”, zgodnie z załączonym szkicem nr, który obejmował nieruchomość będącą przedmiotem niniejszego postępowania.

W dniu 1955 r. Zarząd Budynków Mieszkaniowych i Terenów Komunalnych wprowadził Spółdzielnię w posiadanie nieruchomości, co potwierdzone zostało protokołem zdawczo – odbiorczym. Następnie w dniu 1955 r. wydane zostało ostateczne zaświadczenie lokalizacyjne nr. W okresie 1955 – 1958 r. na wskazanym terenie prowadzone były prace budowlane, mające na celu posadowienie budynku mieszkalnego wielorodzinnego. W dniu 1964 r. została wydana decyzja o lokalizacji szczegółowej nr dotycząca zmiany granic dla powiększenia terenu pod plac zabaw dla dzieci i garaże, do której załącznikiem był szkic nr, na którym widoczne są budynki. W dniu 1965 r. aktem notarialnym nr ustanowiono na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „P – B” użytkowanie wieczyste. W dokumencie tym w sposób wyraźny wskazano, iż na terenie tym znajdują się już budynki wielomieszkaniowe wybudowane przez Spółdzielnię.

Na podstawie powyższego stwierdzić należy ustalić, że Prezydent miasta stołecznego Warszawy nie zebrał w sposób wyczerpującej dokumentacji, która wskazywałaby na okoliczność, iż utrata faktycznego władztwa nad przedmiotową nieruchomością mogła nastąpić przed dniem 5 kwietnia 1958 r. W ocenie Komisji organ prowadzący postępowanie w sposób błędny ocenił zgromadzony materiał dowodowy, bowiem w istocie rzeczy dokumenty wskazywały na zgoła odmienną ocenę spełnienia przesłanki określonej w treści artykułu 215 ustęp 2 u.g.n. oraz na potrzebę dalszych poszukiwań niezbędnego materiału dowodowego w sprawie. W tym zaś przypadku organ naruszył treści norm artykułu 7, 77 i 80 k.p.a., jak również mógł naruszyć normę artykułu 215 ustęp 2 u.g.n. Przedmiotowe zaś naruszenia miały istotny wpływ na treść wydanego w sprawie rozstrzygnięcia, gdyż w istocie rzeczy zgromadzono i oceniono dowody pod z góry przyjętą tezę.

Zgodnie z powyższym Prezydent miasta stołecznego Warszawy w sposób błędny ocenił w niniejszej sprawie okoliczność spełnienia przez przedmiotową nieruchomość przesłanki, iż utrata faktycznego władztwa przez jej dawnego właściciela nastąpiła po dniu 5 kwietnia 1958 r. Przedmiotowe zaś naruszenie w tym zakresie miało istotny wpływ na wynik sprawy.

#### **4. Podstawy uchylecia decyzji w całości**

Zgodnie z artykułem 29 ustęp 1 punkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której 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.

Natomiast z artykułem 30 ustęp 1 punkt 4 a ww. ustawy wynika, iż Komisja wydaje decyzję, o której mowa w artykule 29 ustęp 1 punkty 2-4, jeżeli stwierdzono inne

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

Według Komisji w sprawie zrealizowały się przesłanki z artykułu 30 ustęp 1 pkt 4 a ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Decyzja o ustaleniu i wypłacie odszkodowania została wydana w oparciu o niezupełne ustalenia w zakresie stanu faktycznego, w tym również organ nie zebrał pełnego materiału dowodowego w niniejszej sprawie, zaniechano również jego prawidłowej oceny - zgodnie z dyrektywami wyływającymi z artykułem 80 k.p.a. W ocenie Komisji Prezydentowi miasta stołecznego Warszawy przy wydawaniu przedmiotowej decyzji zarzucić należy brak ustalenia przeznaczenia nieruchomości pod budownictwo jednorodzinne (tj. w oparciu o prawidłowo przeprowadzone w tym zakresie dowody) oraz ustalenia rzeczywistego momentu utraty przez dawnego właściciela nieruchomości faktycznej możliwości władania nieruchomością. Nadto organ rozpoznający niniejszą sprawę w pierwszej instancji naruszył przy tym liczne reguły i zasady prowadzenia postępowania dowodowego. Tymczasem ustalenie powyższych okoliczności jest warunkiem niezbędnym by móc stwierdzić, że w sprawie wystąpiły kumulatywnie wszystkie przesłanki kwalifikujące omawianą nieruchomość do ustalenia i przyznania odszkodowania. W konsekwencji Komisja uznała, że decyzja Prezydenta miasta stołecznego Warszawy podlega uchyleniu w całości i przekazaniu do jej ponownego rozpatrzenia.

Naczelny Sąd Administracyjny w orzeczeniu z 29 sierpnia 2022 r. I OSK 2034 ukośnik 20 podkreślił, że stwierdzenie przez Komisję wydania decyzji bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa uprawnia ten organ do wydania decyzji określonej w artykule 29 ustęp 2-4 ustawy o Komisji. Z powołanego artykułu 30 ustęp 1 punkt 4 wynika bowiem, że Komisja wydaje decyzję, o której mowa w artykule 29 ustęp 1 punkt 2 i 4, jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa.

W przypadku stwierdzenia przez Komisję, że decyzja została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa niniejszy organ jest uprawniony do wydania rozstrzygnięcia w postaci uchylecia decyzji reprivatyzacyjnej w całości albo w części i w tym zakresie orzeczenia, co do istoty sprawy albo; uchylając tę decyzję, umarza postępowanie w całości lub w części; uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i zawiesza postępowanie w przypadku przeszkody uniemożliwiającej dalsze prowadzenie postępowania i wydanie decyzji; albo uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do jej 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 stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w całości lub części, jeżeli zachodzą przesłanki określone w artykule 156 paragraf 1 k.p.a.; albo jeżeli decyzja reprivatyzacyjna wywołała skutki prawne, o których mowa w artykule 2 punkt 4 stwierdza jej wydanie z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić albo stwierdzić nieważności, albo umarza postępowanie.

Zgodnie zaś z treścią artykułu 30 ustęp 4 a ustawy Komisja wydaje decyzję, o której mowa w artykule 29 ustęp 1 punkt 2 - 4 m.in. jeżeli stwierdzono inne naruszenie przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć istotny wpływ na wynik sprawy, w szczególności jeżeli (...) stwierdzono naruszenie prawa materialnego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy.

W prowadzonym przed Komisją postępowaniu wykazano, że w prowadzonym postępowaniu Prezydent miasta stołecznego Warszawy naruszył artykuł 7, artykuł 28, artykuł 77 paragraf 1 oraz artykuł 80 k.p.a. Ponadto na skutek wyżej wymienionych naruszeń prawa procedury administracyjnej organ mógł naruszyć normy wynikające z treści artykułu 215 ustęp 2 u.g.n.

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

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

Wskazany w artykule 29 ustęp 1 punkt 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 miasta stołecznego Warszawy) postępowania wyjaśniającego w całości lub znacznej części. Podkreślić należy, że przekazanie przez Komisję sprawy do rozpatrzenia organowi, który ją wydał, uzasadnione jest zakresem postępowania dowodowego, który ma zostać ponownie przeprowadzone. Wyjaśnieniu podlegać ma bowiem zaistnienie warunków, od spełnienia których uzależnione jest przyznanie wnioskowanego odszkodowania. Komisja miała również na uwadze, że wobec obszerności materiału dowodowego,

zarówno już istniejącego, jak i pozostałego do uzupełnienia, niezwykle istotne jest zapewnienie stronom postępowania możliwości udziału w tym postępowaniu (artykuł 10 paragraf 1 k.p.a.), a w szczególności możliwości ewentualnego zakwestionowania wydanego przez organ pierwszej instancji rozstrzygnięcia, poprzez możliwość skorzystania z uprawnienia do złożenia odwołania, skutkującego ponownym rozpatrzeniem sprawy przez organ drugiej instancji, czyli zachowanie zasady dwuinstancyjności postępowania administracyjnego (artykuł 16 k.p.a.).

Z uwagi na skalę jak i mnogość występujących w sprawie naruszeń koniecznym jest w ocenie Komisji jej ponowne rozpatrzenie przez Prezydenta miasta stołecznego Warszawy. W tym zakresie należy podkreślić, że w sprawie koniecznym jest przeprowadzenie kluczowych czynności dowodowych jak i wyjaśniających, celem rozpoznania niniejszego wniosku o odszkodowanie w sposób wolny od wad. Szczególnie istotna jest przy tym okoliczność, że z uwagi na skalę stwierdzonych przez Komisję naruszeń w niniejszej sprawie w istocie rzeczy należy przeprowadzić postępowanie wyjaśniające w zakresie wszystkich kluczowych przesłanek przewidzianych w treści artykułu 215 ustęp 2 u.g.n. Dlatego też w ocenie Komisji zasadnym jest ponowne rozpatrzenie niniejszej sprawy przez organ pierwszej instancji, bowiem Prezydent miasta stołecznego Warszawy w toku podejmowanych przez siebie czynności w znikomym stopniu przeprowadził postępowanie wyjaśniające.

Przede wszystkim w toku ponownego rozpatrzenia sprawy koniecznym będzie zbadanie przesłanki „planistycznej”, gdyż w ocenie Komisji ustalenia Prezydenta miasta stołecznego Warszawy zawarte w uzasadnieniu kontrolowanej decyzji nie zostały poparte odpowiednim materiałem dowodowym. W tym zaś zakresie organ pierwszej instancji winien zlecić uzupełnienie fragmentu uzyskanego planu o precyzyjne i czytelne wykreślenie biegłego specjalisty, uwzględniające przy tym granice dawnych działek hipotecznych, powołanego zgodnie z regulacji określonymi w kodeksie postępowania administracyjnego. I tak na podstawie kompletnego

materiału dowodowego organ winien dokonać stosownych ustaleń w sprawie, które następnie w sposób kompleksowy powinny zostać opisane (ocenione) w treści wydanego w sprawie rozstrzygnięcia.

W odniesieniu zaś do przesłanki utraty przez dawnego właściciela nieruchomości możliwości faktycznego władania nią przed dniem 5 kwietnia 1958 r., okoliczności zasygnalizowane przez Komisję, dokumenty i informacje wskazane w uzasadnieniu niniejszej decyzji mogą świadczyć o możliwości utraty faktycznego władztwa nad przedmiotową nieruchomością przed dniem 5 kwietnia 1958 r., niemniej wymagają one uzupełnienia o kolejne dowody, w tym również wszechstronnej analizy. Przed wszystkim koniecznym jest poczynienie dokładniejszych ustaleń dotyczących budowy budynku wielorodzinnego posadowionego na działce będącej przedmiotem postępowania.

Po zebraniu zaś odpowiedniego materiału dowodowego w tym zakresie, koniecznym może okazać się również przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego geodety na okoliczność precyzyjnego ustalenia obszaru w jakim ustalone zdarzenia faktyczne odpowiadają granicom i obszarom przedmiotowej działki hipotecznej, powołanego zgodnie z regulacjami określonymi w kodeksie postępowania administracyjnego. Dopiero zaś kompleksowo uzupełniony materiał dowodowy, oceniony przy tym zgodnie z zasadami logiki może pozwolić na wyjaśnienie w tym zakresie istniejących wątpliwości. Przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego jest o tyle uzasadnione w niniejszej sprawie, gdyż identyfikacja zdarzenia historycznego z jego równoczesnym prawidłowym odwzorowaniem na przedmiotowym terenie bez opinii biegłego specjalisty może sprawić trudności.

Na podstawie analizy akt sprawy stwierdzono, że Prezydent miasta stołecznego Warszawy nie przeprowadzał pod tym kątem czynności dowodowych w niniejszej sprawie, w ocenie zaś Komisji poszerzenie zgromadzonego materiału dowodowego pozwoli na precyzyjne wyjaśnienie daty utraty faktycznej możliwości władania



nieruchomością przez poprzedniego właściciela. Poczynione zaś w tym zakresie ustalenia organu obarczone są istotnymi wadami, które w tym zakresie dyskwalifikują przedmiotowe rozstrzygnięcie. Organ winien przy tym w kompleksowy sposób wyjaśnić wszelkie zasygnalizowane w uzasadnieniu decyzji Komisji wątpliwości powstałe w niniejszej sprawie.

## **6. Strony postępowania rozpoznawczego**

Na podstawie artykułu 38 ustęp 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku z artykułem 28 k.p.a. stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Jako strony postępowania rozpoznawczego przyjęto beneficjentów decyzji K S i A A.

Zgodnie z treścią artykułu 16 ustęp 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja o wszczęciu postępowania rozpoznawczego zawiadamia m.st. Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest Miasto Stołeczne Warszawa reprezentowane przez Prezydenta miasta stołecznego Warszawy.

Ponadto za stroną postępowania, na podstawie artykułu 16a ustęp 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., został uznany Prokurator Regionalny we W.

## **7. Konkluzja**

Mając na względzie ustalenia faktyczne i prawną analizę sprawy, Komisja, na podstawie artykułu 29 ustęp 1 punkt 3 w związku z artykułem 30 ustęp 1 punkt 4 a ustawy z dnia 9 marca 2017 r., uchyliła decyzję Prezydenta miasta stołecznego Warszawy nr 381 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 z dnia 7 września 2011 r. w całości i przekazała sprawę do ponownego rozpatrzenia.

## **Przewodniczący Komisji**

**Sebastian Kaleta**

### **Pouczenie:**

Punkt pierwszy. Niniejsza decyzja jest ostateczna (artykuł 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2 ukośnik 4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (artykuł 52 paragraf 1 p.p.s.a., artykuł 53 paragraf 1 p.p.s.a oraz artykuł 54 paragraf 1 p.p.s.a). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w artykule 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tutejszego organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (artykuł 47 paragraf 1 p.p.s.a.).

Punkt drugi. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z paragrafem 2 ustępem 3 punktem 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dziennik Ustaw Nr 221, pozycja 2193 z późniejszymi zmianami).

Punkt trzeci. W myśl zaś artykułu 243 paragraf 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 (artykuł 252 paragraf 1 i paragraf 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z artykułem 244 paragraf 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.

Punkt czwarty. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie artykułu 16 ustęp 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku z artykułem 49 paragraf 1 k.p.a. Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjno-biurową Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.

Punkt piąty. W myśl zaś artykułu 16 ustęp 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. strony mogą być zawiadamiane o wszczęciu postępowania, decyzjach i innych czynnościach Komisji poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie albo doręczenie uważa się za dokonane po upływie 7 dni od dnia publicznego ogłoszenia.