



Warszawa, dnia 5 lutego 2019 r.

Sygn. akt KR II R 49/18

DECYZJA nr KR II R 49/18

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Patryk Jaki

Członkowie Komisji:

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

na posiedzeniu niejawnym w dniu 5 lutego 2019 r.

po rozpoznaniu sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 lutego
2009 r., nr 75/GK/DW/2009, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul.
Krakowskie Przedmieście 81

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, L... ..

z siedzibą w W... .., M... .. A...

W... .., M... .. J... .. W... .., K... .. y... .., T... .. iy W... .. y, P... ..
J... .. go W... .. y i E... .. / M... .. W... ..

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4, 4a, 4b i 5 ustawy z dnia 9
marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji
reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem
prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 718 ze zm, dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.), art. 7 ust. 1
dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st.
Warszawy (Dz. U. z 1945 r. poz. 50, Nr 279, dalej: dekret) i art. 214a pkt 3 ustawy z dnia 21
sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2017 r., poz.2147, ze zm., dalej
u.g.n.

orzeka:

1. uchylić decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 lutego 2009 r., nr 75/GK/DW/2009;
2. odmówić ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.

UZASADNIENIE

I

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. 16 ust. ustawy z dnia 9 marca 2017 r., postanowieniem z dnia 20 września 2018 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze o sygn. akt KR II R 49/18 w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 lutego 2009r., nr 75/GK/DW/2009 dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 81, stanowiącej działkę ewidencyjną o nr [] i nr [], obręb [] dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr [] (dawne oznaczenie hipoteczne []).

Postanowieniem z dnia 20 września 2018 r. Komisja podjęła decyzję o zawiadomieniu właściwych organów administracji oraz sądów o wszczęciu postępowania rozpoznawczego poprzez ogłoszenie w trybie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w Biuletynie Informacji Publicznej.

Pismem z dnia 20 września 2018 r. dokonano zawiadomienia Prezydenta m.st. Warszawy wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie decyzji reprivatyzacyjnej dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. Krakowskie Przedmieście 81.

Pismem z dnia 20 września 2018 r. dokonano zawiadomienia stron o wszczęciu postępowania rozpoznawczego strony. W trybie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zawiadomienie o wszczęciu postępowania zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 26 września 2018 r.

Postanowieniem z dnia 3 grudnia 2018 r. dopuszczono dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości rynkowej:

- na dzień 27 lutego 2009 r. praw i roszczeń do udziału wielkości 10/104 w nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Krakowskie Przedmieście 81 stanowiącej działkę ewidencyjną numer nr [] i nr [], obręb [], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr [] (dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr []);

- na dzień 27 lutego 2009 r. praw i roszczeń do udziału wielkości 14/104 w nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Krakowskie Przedmieście 81 stanowiącej działkę ewidencyjną numer nr [] i nr [], obręb [], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr [] (dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr []);

- na dzień 27 lutego 2009 r. praw i roszczeń do części nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Krakowskie Przedmieście 81 stanowiącej działkę ewidencyjną numer nr ... i nr ..., obręb ..., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr ... (dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr ...) o obszarze około 0,0017 ha zaznaczonej na szkicu nieruchomości stanowiącym załącznik do aktu notarialnego Rep. A nr ... 5 sporządzonego w dniu 3 października 2005 r. przed notariuszem L ... i Z ... w Warszawie;
- na dzień 27 lutego 2009 r. nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Krakowskie Przedmieście 81 stanowiącej działkę ewidencyjną numer nr ..., obręb ... dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr ..., (dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr ...);
- na dzień 27 lutego 2009 r. budynku posadowionego na nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Krakowskie Przedmieście 81 stanowiącej działkę ewidencyjną numer nr ... i nr ..., obręb ... dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr ..., (dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr ...);

Na podstawie 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 (Dz.U. z 2017 r. poz. 718 ze zm.) zawiadomiono w dniu 4 grudnia 2018 r. o wydaniu postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej.

Zawiadomieniem z dnia 23 listopada 2018 r. poinformowano o przedłużeniu terminu rozpatrzenia sprawy do dnia 18 stycznia 2019 r. ze względu na szczególnie skomplikowany charakter sprawy.

Zawiadomieniem z dnia 18 stycznia 2019 r. poinformowano o przedłużeniu terminu rozpatrzenia sprawy do dnia 18 lutego 2019 r. ze względu na szczególnie skomplikowany charakter sprawy.

Postanowieniem z dnia 20 września 2018 r. zwrócono się do Społecznej Rady o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 lutego 2009 r., nr 75/GK/DW/2009.

Społeczna Rada przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich przedstawiła stosowną opinię w dniu 1 lutego 2019 r. Zdaniem Społecznej Rady decyzja reprivatyzacja została wydana z rażącym naruszeniem prawa.

W dniu 9 stycznia 2019 r. wpłynął operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego Sylwii Mikulskiej dotyczący wartości rynkowej według stanu i cen na dzień 27 lutego 2009 r. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 81 oraz wartości posadowionego na niej budynku, zgodnie z postanowieniem Komisji z dnia 3 grudnia 2018 r.

1. Opis nieruchomości

1.1. Nieruchomość warszawską, położoną przy ul. Krakowskie Przedmieście 81 stanowią działki nr 0000 o powierzchni 254 m² i nr 0001 o powierzchni 10 m² z obrębem 0001. Nieruchomość jest zabudowana czterokondygnacyjnym budynkiem o powierzchni zabudowy 151 m². Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta 141/0001/2018/1. Właścicielem gruntu jest Miasto Stołeczne Warszawa.

1.2 inwentaryzacji urbanistycznej dokonanej przez Biuro Odbudowy Stolicy w dniu 13 marca 1945 r. wynika, że: „Budynek frontowy od Krakowskiego Przedmieścia 81 czterokondygnacyjny, murowany, mieszkalny, zabytkowy, stropy górnych kondygnacji drewniane, nad parterem sklepienie ceglane. Budynek spalony- istnieją mury kapitalne i zewnętrzne oraz sklepienie nad parterem w dobrym stanie. Do odbudowy w zasadzie nadaje się. Oficyna boczna, łącząca budynek frontowy od Krakowskiego Przedmieścia z budynkiem frontowym od strony Senatorskiej: budynek murowany, mieszkalny, o 4-ch kondygnacjach, stropy górnych kondygnacji drewniane, nad parterem sklepienia ceglane. Budynek spalony w górnych 3 kondygnacjach- parter nie spalony. Klatka schodowa drewniana, spalona. Stropy górnych kondygnacji spalone. Do odbudowy nadaje się”.

1.3. Pismem z dnia 17 października 1947 r. Dyrekcja Planowania Przestrzennego Biura Odbudowy Stolicy zawiadomiła właściciela nieruchomości A. W. W. że budynki frontowe przy ul. Krakowskie Przedmieście 81 oraz Senatorskiej 9 przewidziane są do odbudowy na stałe, lecz z uwagi na przechodzący przez posesję tunel – opinia ostateczna Dyrekcji Planowania Przestrzennego może być wydana po ustaleniu sposobu wykonania tunelu.

1.4. W związku z budową w latach 1947-1949 Trasy W-Z metodą odkrywkową mury przedmiotowego budynku zostały rozebrane, a następnie na płycie tunelu ww. trasy wybudowano ze środków Skarbu Państwa nowy budynek. Budynek został zaprojektowany z uwzględnieniem wytycznych konserwatorskich. Jego konstrukcja jest nierozzerwalnie

związana z konstrukcją tunelu. Tunel ten stanowi części składową obiektu budowlanego, jakim jest aleja Solidarności - droga wojewódzka.

Z dokumentów z Biura Odbudowy Stolicy Dyrekcji Nadzoru Urbanistycznego w Warszawie wynika m.in., że wydano orzeczenie administracyjne, na mocy którego przydzielono do odbudowy nieruchomości budynkową przy ul. Krakowskie Przedmieście 81 Ministerstwu Komunikacji. Plan odbudowy budynku mieszkalnego został dla tego Ministerstwa zatwierdzony w dniu 10 czerwca 1950 r. Nr JB-2022. Pozwolenie na odbudowę zostało udzielone dnia 15 listopada 1950 r. Nr IB/Sd/6083/IV/50.

Zgodnie z zaświadczeniem Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Gminy Warszawa – Centrum nr UA/N/7357/Śr./203/96 budynek znajdujący się w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 81 został wybudowany ze środków Skarbu Państwa po dniu 21 listopada 1945 r. Przy odbudowie budynku przekroczono granice dawnych nieruchomości hipotecznych w wyniku czego budynek przy ul. Krakowskie Przedmieście 81 znajduje się w części na gruncie pochodzącym z nieruchomości hip. nr a w części (12 m²) na gruncie pochodzącym z nieruchomości hip. nr

1.5. Decyzją nr z dnia 1 czerwca 2005 r. Prezydent m.st. Warszawy zatwierdził wykonany z urzędu podział części nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 81, stanowiącej własność m.st. Warszawy, uregulowanej w księdze wieczystej Nr, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów nr KEM 5-E-16/88 jako działka ewidencyjna nr w obrębie powierzchni 349 m², na następujące działki ewidencyjne:

Nr o powierzchni 254 m² położoną przy ul. Krakowskie Przedmieście 81,

Nr o powierzchni 10 m² położoną przy ul. Krakowskie Przedmieście 81,

Nr o powierzchni 85 m² położoną przy ul. Krakowskie Przedmieście 81

- zgodnie z „Mapą sytuacyjną nieruchomości KW Nr dz. z projektowanym podziałem”- wpisaną dnia 15 lutego 2005 r. z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Warszawie za nr ewidencyjnym 5.02.11-124/05, pod warunkiem zapewnienia projektowanym do wydzielenia działkom nr i dostępu do drogi publicznej przez ustanowienie odpowiednich służebności gruntowych polegających na prawie przejścia i przejazdu przez nieruchomości sąsiednie, w przypadku ich zbycia lub zbycia projektowanej do wydzielenia działki nr Z mapy tej wynika, że część o powierzchni 12 m² z projektowanej działki nr pochodzi z dawnej nieruchomości hipotecznej nr

1.6. Budynek przy ul. Krakowskie Przedmieście 81 wpisany jest do rejestru zabytków pod nr ... na podstawie decyzji Miejskiego Konserwatora Zabytków w Warszawie z dnia 1 lipca 1965 r.

Decyzją z dnia 24 maja 2005 r., nr ... 5 znak ..., Wojewódzki Konserwator Zabytków w Warszawie zezwolił Prezydentowi m.st. Warszawy na zbycie nieruchomości położonej przy ul. Krakowskie Przedmieście 81 w Warszawie.

2. Przeddekretowi właściciele nieruchomości i ich następcy prawni.

2.1. Przeddekretowi właściciele nieruchomości oznaczonej dawnym nr hip.452 ich następcy prawni

2.1.1. Zgodnie ze świadectwem nr ... z dnia 27 lipca 1946 r. Wydziału Hipotecznego Sądu Okręgowego w Warszawie tytuł własności przedmiotowej nieruchomości uregulowany był wpisem jawnym na rzecz A ... F ... W ... w 90/104 niepodzielnych częściach i J ... z H ... R ... w 14/104 niepodzielnych częściach.

2.1.2. W dniu 24 lipca 1947 r. Okręgowy Urząd Likwidacyjny w Warszawie decyzją L ... przywrócił A ... W ... posiadanie w 90/104 częściach nieruchomości położonej przy ul. Krakowskie Przedmieście 81 i przy ul. Senatorskiej 9. W dniu 14 sierpnia 1947 r. Wydział Administracji Nieruchomości Zarządu Miejskiego na podstawie ww. decyzji Okręgowego Urzędu Likwidacyjnego przekazał adw. H ... P ..., reprezentującemu A ... W ... nieruchomość przy ul. Krakowskie Przedmieście 81 i przy ul. Senatorskiej 9 nr hip. ... Po wprowadzeniu w posiadanie nieruchomości A ... W ... zпочzął roboty zabezpieczające oraz przygotowawcze do odbudowy, na co wydał 250 000 zł.

A ... W ... uzyskał w dniu 11 grudnia 1946 r. zatwierdzony przez Zarząd Miejski m.st. Warszawy projekt budowlany- odbudowy zniszczonej substancji budowlanej zakwalifikowanej do odbudowy.

2.1.3. Postanowieniem z dnia 11 stycznia 1980 r., sygn. akt ... Sąd Rejonowy dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie stwierdził, że spadek po A ... W ... synu E ... i E ... zmarłym dnia 1 sierpnia 1965 r. ostatnio zamieszkałym w Warszawie z mocy dziedziczenia ustawowego nabyli: żona I ... W ... i z d. E ... z

oraz dzieci A. Wł. syn A. i I., E. i W. syn A. i I. i M. i syn A. i I. każde z nich po 1/4 części spadku.

Postanowieniem z dnia 22 maja 1991 r., sygn. akt ..., Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie stwierdził, m.in. że spadek po I. W. z domu B. córce J. i E., urodzonej 9 września 1909 r. zmarłej 15 listopada 1990 r., ostatnio zamieszkałej w Warszawie przy ul. Fi..., nabyli z mocy ustawy synowie: E. Al..., Wł..., Al..., Wi..., M. W..., M. Al..., Wł... po 1/3 każdy z nich.

Postanowieniem z dnia 1 lipca 1992 r., sygn. akt ..., Sąd Rejonowy w Szczecinie stwierdził, że spadek po J. Re... zmarłej 20 kwietnia 1980 r. w Szczecinie, ostatnio stale zamieszkałej w Gdańsku, na podstawie ustawy wprost w całości nabyła córka M. Mł... L...

Postanowieniem z dnia 9 czerwca 1993 r., sygn. akt ..., Sąd Rejonowy w Zamościu stwierdził, że spadek po E. A. e W. zmarłym dnia 11 maja 1993 r. w Gdańsku, ostatnio stale zamieszkałym w B... M... na podstawie ustawy nabyli: żona E. i M. Wł. oraz dzieci: P. J. W. i K. i I. W... po 1/3 części każde z nich.

W dniu 1 lutego 1997 r. K. i I. z domu W. zawarła związek małżeński z M. i M. O. (akt stanu cywilnego ...) i obecnie nosi nazwisko C.

Zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 17 maja 2017 r. sporządzonym przed notariuszem D. K. w Warszawie Rep. spadek po A. i Wł. Wł. zmarłym w dniu 13 kwietnia 2017 r. nabyła wprost w całości żona T. a Wł.

2.1.4. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy- Śródmieścia w Warszawie B. i M. dokonał sprzedaży z wolnej ręki zajętego prawa (ekspektawy) do udziału w użytkowaniu wieczystym działek o nr KW... oraz KW... wynikającej z decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 144/GK/DW/2010 z dnia 21 kwietnia 2010 r. oraz decyzji nr 75/GK/DW/2009 z dnia 27 lutego 2009 r. należącego do P. J. W. za kwotę 400.000 zł na rzecz L... z siedzibą w Warszawie, KRS nr... W dniu 24 maja 2017 r. uiszczono cenę sprzedaży.

2.2. Przeddekretowi właściciele nieruchomości oznaczonej dawnym nr hip. 453 ich następcy prawni

2.2.1. Zgodnie z zaświadczeniem Sądu Grodzkiego w Warszawie Oddział Ksiąg Wieczystych z dnia 3 sierpnia 1949 r., „tytuł własności nieruchomości położonej przy ulicy Krakowskie Przedmieście, róg Senatorskiej hip. nr ..., uregulowany był przez zastrzeżenie na imię A. B. ... a B. ... o do 9/12 części i M. ... S. ... i co do 3/12 części, niepodzielnie na mocy aktów z kupna z dnia 16 marca 1933 roku (zawieszono go postanowieniem z dnia 7 kwietnia 1933 r. a zatwierdzono postanowieniem z dnia 16 listopada 1942 r.), na mocy aktu z dnia 2 kwietnia 1942 roku i z dnia 29 kwietnia 1944 roku oraz wniosku z dnia 20 maja 1944 roku”.

2.2.2. A. B. ... w B. ... od 1945 r. zamieszkiwał w Cz. ..., a następnie w M. ... koło W. ... i jak stwierdził w podaniu z dnia 3 września 1949 r. o przywrócenie terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej, nie był w Warszawie od 1945 r.

Pełnomocnik M. ... a S. ... adw. W. ... /K. ... i wskazał natomiast we wniosku dekretowym z dnia 13 sierpnia 1947 r., że jego mocodawca zamieszkuje w T. ... u koło Warszawy.

2.2.3. Decyzją Wojewody Kieleckiego z dnia 25 marca 1948r., znak ... 47 zostało zmienione zostało nazwisko A. B. ... (2-ga im.) B. ..., syn B. ... a F. ... a (2-ga im) i A. ... M. ... (2-ga im) z Ol. ... urodzonego dnia 24 października 1906 r. w Warszawie na nazwisko O. ...

2.2.4. Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Skierniewicach z dnia 22 grudnia 1988r., sygn. akt ... spadek po M. ... S. ... zmarłym dnia 15 maja 1988 roku, na podstawie ustawy nabyły jego dzieci L. ... G. ... z domu S. ... i E. ... z S. ... po 1/2 (jednej drugiej) części spadku każde z nich.

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego we Włocławku, sygn. akt I ... spadek po A. ... B. ... e O. ... i, synu B. ... i A. ... zmarłym w dniu 8 lutego 1975r. w Warszawie, ostatnio stale zamieszkałym we W. ... i na podstawie ustawy na zasadach ogólnych nabyli jego żona E. ... O. ... z domu ... , Jego syn T. ... J. ... O. ... , jego syn A. ... i W. ... O. ... ; każdy z nich w 1/3 (jednej trzeciej części).

Na podstawie wymienionego postanowienia spadek po A. ... i W. ... O. ... i, synu A. ... i E. ... zmarłym w dniu 20 grudnia 1987r. w B. ... W.

ostatnio stale zamieszkałym we W..... na podstawie ustawy na zasadach ogólnych nabyli jego żona W..... K..... O..... z domu S..... w 1/2 (jednej drugiej części) jego matka E..... O..... z domu W..... w 3/16 (trzech szesnastych częściach) jego brat T..... O..... w 5/16 (pięciu szesnastych) częściach.

2.2.5. Aktem notarialnym sporządzonym w dniu 7 września 2005r., Repertorium A nr, przed notariuszem J..... M..... prowadzącym Kancelarię Notarialną w Warszawie przy ulicy Ch..... nr 9, M..... T....., działająca w imieniu i na rzecz L..... G..... i E..... a sprzedała Z..... i C..... małżonkom N..... przysługujący jej mocodawcom udział wynoszący łącznie 3/12 części w prawach i roszczeniach wynikających z art. 7 ust. 1-4 dekretu z dnia 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy o ustanowienie prawa użytkowania wraz z wszelkimi prawami do odszkodowania z jakiegokolwiek tytułu oraz wszelkie pozostałe prawa i roszczenia przysługujące L..... G..... i E..... z innego tytułu - w odniesieniu wyłącznie do nieruchomości położonej przy ulicy Krakowskie Przedmieście 83, róg ulicy Senatorskiej nr 7 w Warszawie pod nr hip. za cenę w kwocie 60 000 zł. Małżonkowie N..... dokonali nabycia na zasadach wspólności ustawowej do ich majątku dorobkowego.

Aktem notarialnym sporządzonym w dniu 7 września 2005 roku, Repertorium A nr, przed notariuszem J..... M....., prowadzącym Kancelarię Notarialną w Warszawie przy ulicy Ch....., stawająca M..... T....., działająca w imieniu i na rzecz T..... O....., E..... O..... i W..... O.....; oświadczyła, że sprzedaje na współwłasność M..... T..... oraz Z..... i C..... małżonkom N..... przysługujący jej Mocodawcom udział wynoszący łącznie 9/12 części w prawach i roszczeniach wynikających z art. 7 ust. 1-4 dekretu z dnia 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy o ustanowienie prawa użytkowania wraz z wszelkimi prawami odszkodowania z jakiegokolwiek tytułu oraz wszelkie pozostałe prawa i roszczenia przysługujące T..... O....., E..... O..... i W..... O..... z innego tytułu - w odniesieniu wyłącznie do nieruchomości położonej przy ulicy Krakowskie Przedmieście ... róg ulicy Senatorskiej w Warszawie pod nr. hip. ... za cenę w kwocie 40 000 zł. Małżonkowie N..... dokonali nabycia na zasadach wspólności ustawowej do ich majątku dorobkowego.

3. Postępowanie na podstawie wniosku dekretowego

3.1. W dniu 3 czerwca 1948 r. adw. H[...], występując jako pełnomocnik dawnego właściciela nieruchomości, tj. A[...], F[...], W[...], złożył wniosek o „zaofiarowanie uprawnionemu inż. A[...], F[...], W[...], prawa własności czasowej gruntu, równej wartości użytkowej z prawem zabudowy”. Wskazany wniosek pełnomocnik wystąpił o przydzielenie gruntu zastępczego za przejętą nieruchomość przy ul. Krakowskie Przedmieście 81/Senatorska 9.

A[...], F[...], W[...], pełnomocnictwem z dnia 19 maja 1948 r. umocował adw. H[...], do prowadzenia „sprawy” o nieruchomość w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście Nr pol. 81- Senatorska 9, nr hip. [...]

Objęcie gruntu w posiadanie przez gminę nastąpiło w trybie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. w dniu 16 sierpnia 1948 r., tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym nr 20 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, w związku z czym termin do składania wniosku dekretowego upływał 16 lutego 1949 r.

Orzeczeniem administracyjnym z dnia 19 grudnia 1949 r., znak: Prezydent m.st. Warszawy odmówił dotychczasowemu właścicielowi A[...], F[...], W[...], prawa własności czasowej do terenu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Krakowskie Przedmieście Nr 81/Senatorska Nr 9, oznaczonej nr. hip. [...]. W uzasadnieniu przedmiotowego rozstrzygnięcia zaznaczono, że zgodnie z prawomocnym planem zagospodarowania przestrzennego teren nieruchomości warszawskiej przy ul. Krakowskie Przedmieście Nr 81/Senatorska Nr 9 oznaczony nr. hip. [...] został przeznaczony pod użyteczność publiczną. W związku z tym korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela nie da się pogodzić z przeznaczeniem terenu według prawomocnego planu zagospodarowania przestrzennego.

3.2. W dniu 13 sierpnia 1947 r. W[...], K[...], pełnomocnik Mi[...], S[...], dawnego współwłaściciela hipotecznego wystosował do Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie pismo, w którym stwierdził, iż współwłaścicielami hipotecznymi nieruchomości nr [...], położonej w Warszawie przy ulicy Senatorskiej, drugi front Krakowskie Przedmieście 83 jest M[...], S[...], w 3/12 części oraz A[...], B[...], w 9/12 części. Pismem z dnia 20 października 1950 roku, Wydział Polityki Budowlanej Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie, znak [...], kwalifikując powyższe pismo jako wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu

nieruchomości warszawskiej nr hip. 100/100 - wezwał pełnomocnika do uiszczenia opłaty manipulacyjnej.

Pismem z dnia 19 kwietnia 1948 r. A. B. O. i złożył do Wydziału Polityki Budowlanej Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy wniosek o przywrócenie terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej nieruchomości położonej przy ul. Krakowskie Przedmieście 83 w Warszawie. Decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 13 lutego 1950 r. odmówiono A. B. O. przywrócenia terminu do złożenia wymienionego wniosku.

Objęcie gruntu nieruchomości hip. nr 100/100 w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy nastąpiło w dniu 14 sierpnia 1947 r. tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 14 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, w związku z czym termin składania ww. wniosków mijał dnia 14 lutego 1948 r. Objęcia tego dokonano w trybie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 7 kwietnia 1946 r. w sprawie obejmowania gruntów w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 16 poz. 112). W dniu 4 lipca 1947 r. przedstawiciele Gminy m.st. Warszawa dokonali oględzin gruntu i budynku znajdującego się przy ul. Krakowskie Przedmieście 83. Stwierdzono wówczas, że budynek został wypalony.

Orzeczeniem administracyjnym wydanym w dniu 14 lutego 1950 r., znak 100/100, Prezydent m.st. Warszawy odmówił przyznania prawa własności czasowej do przedmiotowego gruntu z uwagi, że wniosek dekretowy nie został złożony. Ponadto stwierdzono, że wg. planu zagospodarowania przestrzennego teren powyższej nieruchomości został przeznaczony pod użyteczność publiczną, tj. budownictwo biurowe. Orzeczenie skierowano do A. B. O. oraz I Rejonowego Urzędu Likwidacyjnego jako zarządcy mienia opuszczonego przez M. S.

3.3. Postanowieniem Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 9 marca 1950 r. zarząd i użytkowanie przekazano Zarządowi Nieruchomości Miejskich.

Nieruchomość, będąca przedmiotem niniejszego postępowania, leży na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50 poz. 279).

Na podstawie art. 1 tego dekretu wszystkie grunty leżące w granicach miasta Warszawy przeszły na własność Gminy m. st. Warszawy, a po likwidacji gmin w 1950 r. na własność Skarbu Państwa. Zgodnie z art. 8 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. z 1945 r. Nr 50, poz. 279; dalej:

dekret), wszystkie budynki znajdujące się na powyższym gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa. Budynki zostały wzniesione ze środków Skarbu Państwa.

Nieruchomość z dniem 27 maja 1990 roku stała się własnością Dzielnicy-Gminy Warszawa-Śródmieście, na podstawie decyzji Wojewody Warszawskiego nr 1 z dnia 24 lutego 1992 r., a następnie na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 41 poz. 361 ze zm.) przeszła na własność Miasta Stołecznego Warszawy.

4. Czynności cywilnoprawne dotyczące obrotu roszczeniami i prawami do nieruchomości.

4.1. Aktem notarialnym Rep. A nr [] sporządzonym przez notariusza J. G. w Warszawie, w dniu 4 listopada 2003 r. na mocy umowy sprzedaży M. [] zbyła M. [] i M. [] małżonkom W. [] wszelkie prawa i roszczenia wynikające z przepisów dekretu w stosunku do udziału w wysokości 14/104 części nieruchomości ozn. nr hip. [] położonej w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 81 i za cenę 80.000 zł.

4.2. Umową sprzedaży Rep. A [] zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem L. [] i Z. [] M. [] i Z. [] w Ni. [] działający w imieniu Z. [] i C. [] małżonków Ni. [] i sprzedali A. [] W. [] e w udziale 30/104 części, M. [] W. [] w udziale 30/104 części, E. [] W. [] e w udziale 10/104 części, K. [] O. [] w udziale 10/104 części, P. [] i W. [] w udziale 10/104 części, M. [] i Wa. [] i M. [] W. [] w udziale 14/104 części wszelkie prawa i roszczenia wynikające z dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. 1945.50.279) oddanie w użytkowanie wieczyste części nieruchomości oznaczonej nr hip. [], o obszarze około 0,0005 ha i 0,0012 ha, na której usytuowane są części budynków oznaczonych numerami porządkowymi „Senatorska 9” i „Krakowskie Przedmieście 81” za cenę w kwocie 1.000 zł.

Ponadto w § 3 wymienionego aktu zawiera oświadczenie M. [] Tr. [] i Z. [] a Ni. [] działającego w imieniu Z. [] i C. [] małżonków Ni. [] oraz A. [] W. [] y działającego - w imieniu własnym oraz w imieniu E. [] W. [] K. [] O. [], P. [], M. [] W. [] i M. [] W. [] iż w latach 1947-1949, podczas prac związanych z odbudową budynków oznaczonych numerami

porządkowymi ul. Krakowskie Przedmieście 81 i ul. Senatorska 9 doszło do przekroczenia granic nieruchomości oznaczonych numerami hipotecznymi ... i ... w ten sposób, że:

a) Budynek oznaczony numerem porządkowym ul. Senatorska 9 usytuowany jest na części nieruchomości oznaczonej nr hip. ... o obszarze ok. 5 m²

b) Budynek oznaczony numerem porządkowym ul. Krakowskie Przedmieście 81 usytuowany jest na części nieruchomości oznaczonej nr hip. ... o obszarze ok. 12 m².

Oświadczenie to znajduje odzwierciedlenie w szkicu nieruchomości sporządzonymi przez uprawnionego geodetę z dnia 25 września 2004 r.

5. Postępowanie o stwierdzenie nieważności oraz postępowanie dekretowe

5.1. Postępowanie o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy odmawiającej dotychczasowemu właścicielowi Al... i F... i W... prawa własności czasowej do terenu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Krakowskie Przedmieście nr 81 Senatorska nr 9, oznaczonej nr. hip. ...

5.1.1. Decyzją nr ... z dnia 7 września 1992 r. Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa stwierdził nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 19 grudnia 1949 r. o odmowie dotychczasowemu właścicielowi Al... i F... i W... prawa własności czasowej do terenu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Krakowskie Przedmieście nr 81 i Senatorska nr 9, oznaczonej nr. hip. ... W uzasadnieniu rozstrzygnięcia zaznaczono, że w aktach sprawy brak jest dowodu, z którego by wynikało, że grunt obejmujący nieruchomość przy ul. Krakowskie Przedmieście 81/Senatorska 9 jest przeznaczony pod użyteczność publiczną i że dotychczasowe korzystanie z niego nie da się pogodzić z ustaleniami planu zabudowania. Zaznaczono, że ze znajdującego się w zasobach Archiwum Państwowego w Warszawie „Ogólnego planu zabudowania m.st. W-wy” – planu strefowego, zatwierdzonego przez Ministerstwo Robót Publicznych w dniu 11 sierpnia 1931 r. ... przewidywał dla bloku zabudowy z nieruchomością ul. Krakowskie Przedmieście 81 i Senatorska 9 zabudowę zwartą o 4 kondygnacjach do wysokości 15 m i do 70% zabudowania. Podkreślono również, że odbudowa zniszczonej zabudowy nastąpiła według wspomnianego planu zabudowy z 1931 r. oraz, że był to plan wówczas obowiązujący.

5.1.2. Decyzją nr 33/95 z dnia 1 września 1995 r. Prezydent m.st. Warszawy odmówił przyznania następcom prawnym poprzednich współwłaścicieli prawa użytkowania

wieczystego do gruntu przedmiotowej nieruchomości. W uzasadnieniu przedmiotowego rozstrzygnięcia zaznaczono nie tylko, że wniosek dekretowy został złożony po terminie, lecz również podkreślono, iż budynki położone przy ul. Krakowskie Przedmieście 81/Senatorska 9 zostały odbudowane w ramach budowy Trasy W-Z przez inwestora państwowego P.P.B. „B...” Oddział I- dla Ministerstwa Komunikacji. Pozwolenie na odbudowę zostało wydane 15 listopada 1950 r. za nr ...).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzją nr K... z dnia 29 listopada 1995 r. po rozpatrzeniu odwołania A... w... uchyliło w/w decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji. W uzasadnieniu przedmiotowego rozstrzygnięcia zaznaczono, że organ nie przeprowadził w sposób wyczerpujący postępowania dowodowego mającego na celu ustalenie faktycznego momentu objęcia w posiadanie przedmiotowego gruntu. Organ I instancji zaniechał ustalenia trybu właściwego do obejmowania w posiadanie gruntów przez gminę w dacie złożenia wniosku. Podniesiono, że nie znajduje oparcia w stanie faktycznym i prawnym sprawy twierdzenie, iż nieruchomość została objęta w posiadanie przez gminę z dniem 31 lipca 1947 r., czyli z dniem ukazania się Dziennika Urzędowego nr 13 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy.

5.1.3. Decyzją nr ... z dnia 31 grudnia 1996 r. Prezydent m.st. Warszawy odmówił ustanowienia na rzecz A... M... i W..., M... Al... a W..., E... M... Wa..., Pi... i Je... Wa..., Ka... Ir... W... oraz M... M... ny... z przyznania prawa użytkowania wieczystego do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 81/Senatorska 9 pochodzącego z dawnej hipoteki nr ..., albowiem wniosek został złożony po terminie. Drugoplanowo zaznaczono, że zgodnie z zaświadczeniem nr ... Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Gminy Warszawa- Centrum: budynki znajdujące się na gruncie zlokalizowanym przy ul. Krakowskie Przedmieście 81/Senatorska 9 zostały wybudowane ze środków Skarbu Państwa po dniu 21 listopada 1945 r. Z powyższego wywiedziono, że na dzień wejścia w życie dekretu, tj. 21 listopada 1945 r. na gruncie przy ul. Krakowskie Przedmieście 81/Senatorska 9 nie było budynku, który spełniałby warunki określone w art. 5 tego dekretu. Budynek taki należy więc uznać za wzniesiony pod rządami dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz. U. nr 57, poz. 319). W myśl art. 9 tego dekretu część składowa rzeczy nie mogła być przedmiotem odrębnych praw rzeczowych z wyjątkiem przypadków przewidzianych w ustawie. Budynek ten w myśl art. 5 dekretu stanowił część składową nieruchomości. Zatem nie dotyczy tego budynku art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r.,

gdyż obejmował on jedynie budynki oraz inne przedmioty znajdujące się na gruntach przechodzących na własność gminy w dniu wejścia w życie dekretu. Pozostawały one własnością dotychczasowych właścicieli, o ile przepisy szczególne nie stanowiły inaczej. Art. XXXIX przepisów wprowadzających prawo rzeczowe z 1946 r. stanowił, iż budynki te uważane są za odrębne nieruchomości. Powyższy przepis nie ma zastosowania do takiego budynku, bowiem został on wzniesiony po wejściu w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. Budynek ten nie miał w dacie jego wzniesienia samoistnego bytu i stanowił własność Skarbu Państwa.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją z dnia 7 maja 1997 r., nr [redacted], utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję. Zaznaczono, że decyzja Okręgowego Urzędu Likwidacyjnego z dnia 24 lipca 1947 r. przywracająca Al. [redacted] i Wł. [redacted] w 90/104 częściach posiadanie nieruchomości Nr hip. [redacted], położonej w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 81/Senatorska 9 umożliwiła złożenie wniosku o przyznanie prawa własności czasowej nieruchomości. Za datę objęcia gruntu w posiadanie przez gminę uznano dzień 31 lipca 1947 r. i przyjęto, że termin do zgłoszenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej upływał z dniem 31 stycznia 1948 r. Wobec okoliczności, że stosowny wniosek został złożony w dniu 3 czerwca 1948 r. podkreślono, że wniosek w sprawie przyznania prawa własności czasowej został przekroczony o ponad cztery miesiące.

Naczelnny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 2 kwietnia 1998 r., sygn. akt [redacted]

[redacted] 7, uchylił decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego z 7 maja 1997 r. W uzasadnieniu zaznaczono, że wobec możliwego niewyczerpania trybu wynikającego z § 5 rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 7 kwietnia 1946 r. w sprawie obejmowania gruntów w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej doszło do istotnego naruszenia prawa mogącego mieć wpływ na sposób rozstrzygnięcia wniosku. Naczelnny Sąd Administracyjny zaznaczył, że zaniechano wyjaśnienia, czy dochowano wymogów związanych z koniecznością zapewnienia A [redacted] Wł. [redacted] udziału w oględzinach nieruchomości.

W następstwie wskazanego wyroku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzją nr [redacted] § z dnia 1 lipca 1998 r. uchyliło decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr [redacted] z dnia 31 grudnia 1996 r. i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania organowi I instancji. W przedmiotowym rozstrzygnięciu wskazano na konieczność ustalenia, czy istniała możliwość zapewnienia A [redacted] i F [redacted] xi W [redacted] e udziału w oględzinach nieruchomości. Zdaniem Samorządowego Kolegium

Odwoławczego, pozytywna odpowiedź miała świadczyć o objęciu w posiadanie gruntu przez gminę z naruszeniem rozporządzenia, a w konsekwencji prowadzić do tego, że data objęcia gruntu w posiadanie przez gminę nie może stanowić początku biegu terminu do wniesienia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej.

5.1.4. Decyzją nr [redacted] z dnia 30 listopada 1998 r. Prezydent m. st. Warszawy odmówił ustanowienia na rzecz A [redacted] M [redacted] i W [redacted], M [redacted] A [redacted] W [redacted], E [redacted] M [redacted] W [redacted], P [redacted] J [redacted] W [redacted], K [redacted] y I [redacted] y W [redacted] oraz M [redacted] y L [redacted] z przyznania prawa użytkowania wieczystego do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 81/Senatorska 9 pochodzącego z dawnej hipoteki nr [redacted]. W uzasadnieniu przedmiotowego rozstrzygnięcia zaznaczono, że wniosek dekretowy został złożony po terminie, zaś naruszenie § 5 rozporządzenia nie miało wpływ na skuteczność objęcia gruntu w posiadanie przez Gminę. W rezultacie wniosek dekretowy został złożony po terminie.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzją nr [redacted] z dnia 9 sierpnia 1999 r. uchyliło powyższą decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania organowi I instancji. W uzasadnieniu wskazano na zlekceważenie argumentacji podniesionej na uzasadnienie decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 1 lipca 1998 r.

5.1.5. Decyzją administracyjną nr [redacted] z dnia 3 sierpnia 2000 r. Burmistrz Gminy Warszawa- Centrum, po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 3 czerwca 1948 r. przez pełnomocnika byłego właściciela nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Krakowskie Przedmieście 81/Senatorska 9 w Warszawie, odmówił ustanowienia na rzecz A [redacted] M [redacted] W [redacted], M [redacted] A [redacted] W [redacted], E [redacted] M [redacted] W [redacted], P [redacted] J [redacted] W [redacted] K [redacted] y I [redacted] y W [redacted] oraz M [redacted] M [redacted] y L [redacted] - następców prawnych A [redacted] a F [redacted] la W [redacted] prawa użytkowania wieczystego do gruntu o powierzchni 917 m² w/w nieruchomości, pochodzącej z dawnej księgi wieczystej oznaczonej hip. nr [redacted]. Na uzasadnienie przedmiotowego rozstrzygnięcia podniesiono, że wniosek adw. H [redacted] a P [redacted] z dnia 3 czerwca 1948 r. należy uznać za złożony po terminie ustawowym.

Decyzją z dnia 24 października 2000 r., nr [redacted], Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie, po rozpatrzeniu odwołania A [redacted] W [redacted] y i innych następców prawnych dawnych, przeddekretowych właścicieli nieruchomości warszawskiej od decyzji Burmistrza Gminy Warszawa- Centrum nr [redacted] z dnia 3 sierpnia 2000 r., utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję. Uzasadniając swe rozstrzygnięcie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie podniosło, że wniosek został złożony po upływie 6-

miesięcznego terminu. Zaznaczono, że przekazanie przez Urząd Likwidacyjny przedmiotowego gruntu w posiadanie dotychczasowego właściciela stanowiło czynność, z którą nie można wiązać skutku w postaci zachowania terminu do złożenia wniosku. Dopiero bowiem osoba będąca w posiadaniu gruntu miała prawo wystąpienia w określonym terminie ze stosownym wnioskiem o przyznanie jej prawa do posiadanego gruntu. Zaznaczono, że objęcie gruntu w posiadanie przez gminę nastąpiło w dniu 31 lipca 1947 r., zaś stan taki wynika z regulacji § 8 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 7 kwietnia 1946 r. w sprawie obejmowania gruntów w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy. Zaznaczono, że już z wniosku adw. H. [imię] [nazwisko] wynika, że był on świadom złożenia wniosku z uchybieniem prekluzyjnego terminu. Przemawia za tym wniesienie o „zaofiarowanie uprawnionemu inż. A. [imię] [nazwisko] w [adres] na tych samych warunkach prawo własności czasowej gruntu, równej wartości użytkowej z prawem zabudowy”.

Wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2002 r., sygn. akt [numer], Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie, po rozpoznaniu skargi A. [imię] [nazwisko], F. [imię] [nazwisko], M. [imię] [nazwisko] na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 24 października 2000 r. Nr [numer] o m.in. uchylił zaskarżoną decyzję oraz decyzję Burmistrza Gminy Warszawa - Centrum z dnia 3 sierpnia 2000 r. Nr [numer].

W uzasadnieniu przedmiotowego rozstrzygnięcia zaznaczono, że organy były związane stanowiskiem wyrażonym przez Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 2 kwietnia 1998 r., sygn. akt [numer]. W związku z tym były związane przyjęciem, że wniosek z dnia 3 czerwca 1948 r. dotyczył przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej przy ul. Krakowskie Przedmieście 81/Senatorska 9. W dalszej kolejności zaznaczono, że organy nie wyjaśniły, czy były właściciel miał możliwość udziału w czynnościach gminy związanych z objęciem gruntu w posiadanie. Nie wyjaśniły też znaczenia tego udziału właściciela przy ocenie terminowości wniosku o przyznanie prawa własności czasowej, obecnie użytkowania wieczystego. Z akt sprawy wynika, że przy obejmowaniu gruntu w posiadanie gmina miała łatwo dostępny adres byłego właściciela nieruchomości, jednak o podejmowanych czynnościach nie powiadamiała go.

5.1.6. Decyzją nr [numer] § z dnia 9 kwietnia 2008 r. Prezydent m.st. Warszawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 3 czerwca 1948 r. adwokata H. [imię] [nazwisko] pełnomocnika A. [imię] [nazwisko] w [adres], o przyznanie jego mocodawcy prawa własności czasowej do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Senatorskiej 9 i ul. Krakowskie Przedmieście 81, hip. nr [numer] odmówił A. [imię] [nazwisko] w [adres].

M... i A' ... W..., M... J... W..., E... M... W...
K... I... C... oraz F... vi Jr... W... ustanowienia na ich rzecz prawa
użytkowania wieczystego do gruntu o powierzchni 264 m2, położonego w Warszawie przy ul.
Krakowskie Przedmieście 81, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr... o
powierzchni 254 m2 i nr... o powierzchni 10 m2 z obrębem... dla którego
prowadzona jest księga wieczysta KW nr... część. Argumentując przedmiotowe
rozstrzygnięcie zaznaczano, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się w pasie drogowym
drogi wojewódzkiej nr 629 (al. Solidarności) w związku z czym nie może zostać ustanowione
na tym gruncie prawo użytkowania wieczystego na rzecz jakiegokolwiek podmiotu.

Decyzją z dnia 29 października 2008 r., nr..., Samorządowe Kolegium
Odwoławcze w Warszawie uchyliło wskazaną wyżej decyzję w całości i przekazało sprawę
do ponownego rozpoznania organowi I instancji. Nie kwestionując tezy, że na drodze
publicznej nie można ustanowić użytkowania wieczystego Samorządowe Kolegium
Odwoławcze zaznaczyło, że w decyzji zaniechano ustaleń dotyczących powierzchni dawnych
nieruchomości hipotecznych, wskazania jakie części tych nieruchomości wchodzi w skład
których działek ewidencyjnych. Nie ustalono, czy wolą stron jest wydzielenie części terenu
celem zrealizowania budynku mieszkalnego. Organ nie odniósł się do kwestii przeznaczenia
nieruchomości w planie zagospodarowania.

5.1.7. Decyzją nr... z dnia 27 lutego 2009 r. Prezydent m.st. Warszawy
po rozpatrzeniu wniosku z dnia 3 czerwca 1948 r. adwokata H... P...,
pełnomocnika A... F... a W... o przyznanie jego mocodawcy prawa
własności czasowej do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 81
i ul. Senatorskiej 9, hip. nr..., oraz wniosku z dnia 13 sierpnia 1947 r. adwokata
W... k..., pełnomocnika M... S... o przyznanie jego
mocodawcy prawa własności czasowej do gruntu położonego w Warszawie przy ul.
Senatorskiej... i ul. Krakowskie Przedmieście..., hip. nr...:

1. Ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do gruntu o powierzchni 264 m2,
położonego w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 81, opisanego w ewidencji
gruntów jako działka nr... o powierzchni 254 m2 i nr... o powierzchni 10 m2 z
obrabu..., dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr... - część,
na rzecz A... W... W... w udziale 30/104, M... Al... i W... w
udziale 30/104, M... A... i M... i J... małżonków W... na zasadzie
wspólności ustawowej w udziale 14/104, E... M... W... w udziale 10/104
K... I... O... w udziale 10/104 oraz P... J... W... w udziale 10/104,

2. Ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w punkcie 1 w wysokości 264 zł.

3. W uzasadnieniu przedmiotowego rozstrzygnięcia przyjęto, że pierwotne objęcie gruntu w posiadanie przez gminę było nieskuteczne. Uznano, że gmina objęła grunt w posiadanie w trybie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. w sprawie obejmowania gruntów w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy w dniu 16 sierpnia 1948 r., tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym nr 20 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, w związku z czym termin do składania wniosków mijał 16 lutego 1949 r.

5.2. Postępowanie o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 lutego 1950 r., znak PB/1008/50/U o odmowie A. B. i O. i M. S. i przyznania prawa własności czasowej do gruntu objętego nr hip.

5.2.1. W dniu 27 marca 2003 r., po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez adw. R. N. - pełnomocnika stron L. y C., E. S., F. O. T. O. W. O. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie wydało decyzję o sygn. akt ..., w której stwierdziło nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 lutego 1950 r., nr ... J. W ocenie Kolegium w kwestionowanej decyzji wadliwie ustalono stan faktyczny, poprzez pominięcie złożenia pisma przez pełnomocnika rodziny Sa w dniu 13 sierpnia 1947 r. i wskazanie, że wniosek dekretowy nie został złożony.

W dniu 26 czerwca 2003 r. adw. R. N. działając jako pełnomocnik L. G., E. S., E. O., T. a O. W. O. złożył w Urzędzie m.st. Warszawy wniosek o ponowne rozpatrzenie wniosku z dnia 13 sierpnia 1947 r. złożonego w trybie dekretu z dnia 21 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Pełnomocnik podniósł, że w wyniku stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 lutego 1950 r. przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, aktualny pozostaje wniosek o przyznanie prawa własności czasowej złożony przez pełnomocnika M. S. w dniu 13 sierpnia 1947 r.

6. Podstawa ustalenia stanu faktycznego sprawy.

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła w pierwszej kolejności na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów, tzn.: akt otrzymanych z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących reprivatyzacji nieruchomości przy ul. Krakowskie Przedmieście 81, ul. Senatorskiej 9, ul. Krakowskie Przedmieście 81, ul. Senatorskiej 9, akt postępowań prowadzonych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie (znak:

Komisja ustaliła stan faktyczny sprawy również na podstawie opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości S... M... z dnia 21 grudnia 2018 r. Sporządzona opinia nie budzi wątpliwości Komisji w zakresie jej wartości merytorycznej. Odpowiada również standardom z punktu widzenia jej poprawności formalnej.

II

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

1. Rażąco naruszenie zasady prawdy obiektywnej przez Prezydenta m.st. Warszawy poprzez nieustalenie przesłanki posiadania gruntu w chwili złożenia wniosku dekretowego – w odniesieniu do decyzji reprivatyzacyjnej.

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

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli stwierdzono inne naruszenie przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć istotny wpływ na wynik sprawy, w szczególności jeżeli stroną postępowania o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej była osoba, która nie była osobą uprawnioną w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu, osobę uprawnioną reprezentował kurator ustanowiony dla osoby nieznanej z miejsca pobytu, a nie było podstaw do jego ustanowienia, ustanowiono kuratora spadku działającego w imieniu osoby nieżyjącej lub z naruszeniem

przepisów o dziedziczeniu, w tym przepisów dotyczących dziedziczenia spadków wakujących lub nieobjętych, lub stwierdzono naruszenie prawa materialnego, które miało wpływ na wynik sprawy. Stosownie do treści art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje także decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., jeśli decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

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

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

1.4. 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.).

1.5. 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.

Uzasadnienie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 lutego 2009 r., nr 75/GK/DW/2009 wprost wskazuje, iż organ ten nie badał zarówno przesłanki posiadania gruntu objętego dawnym nr hip. ..., przez M ... i A ... o na datę złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej, tj. na dzień 13 sierpnia 1947 r. jaki i posiadania gruntu objętego nr hip. ... 2 przez A ... i W ... jak i J. ... z H. ... R. ... Jedyną wzmianką w uzasadnieniu, o dysponowaniu prawem rzeczowym m.in. do przedmiotowego gruntu o dawnym nr hip. ... jest powołanie się w uzasadnieniu decyzji na zaświadczenie Sądu Grodzkiego w Warszawie Oddział Ksiąg Wieczystych z dnia 3 sierpnia 1949 r., zgodnie z którym „tytuł własności nieruchomości położonej przy ulicy Krakowskie Przedmieście, róg Senatorskiej hip. nr ..., uregulowany był przez zastrzeżenie na imię A. B. B. co do 9/12 części i Mi ... S ... co do 3/12 części, niepodzielnie na mocy aktów z kupna z dnia 16 marca 1933 roku (zawieszono postanowieniem z dnia 7 kwietnia 1933 r. a zatwierdzonego

postanowieniem z dnia 16 listopada 1942 r.), na mocy aktu z dnia 2 kwietnia 1942 roku i z dnia 29 kwietnia 1944 roku oraz wniosku z dnia 20 maja 1944 roku. Podobnie w odniesieniu do gruntu o dawnym nr hip. ..., powołano się jedynie na zaświadczenie Państwowego Biura Notarialnego w Warszawie z dnia 13 lutego 1990 r. zgodnie z którym „tytuł własności nieruchomości położonej przy ul. Krakowskie Przedmieście, dla której była prowadzona księga wieczysta pod nazwą »Nieruchomość w m.st. Warszawie pod nr ...« uregulowany był na imię A ... F ... W ... co do 90/104 części i J. ... z H. ... R ... i co do 14/104 części, niepodzielnie na mocy dziedziczenia na wniosek z dnia 22 stycznia 1941 r. oraz na mocy aktu z dnia 28 stycznia 1941 r. Z treści przytoczonych zaświadczeń nie wynika jednak w żaden sposób spełnienie przez dawnych współwłaścicieli, omawianej przesłanki posiadania gruntu. Zaniechanie przeprowadzenia odpowiedniego postępowania dowodowego w zakresie zbadania przesłanki posiadania gruntu, w ocenie Komisji, stanowiło inne naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy. Uznać, zatem należy, że doszło do naruszenia zasady prawdy obiektywnej, a postępowanie administracyjne nie zostało przeprowadzone w warunkach transparentności, z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa (art. 7 k.p.a. oraz art. 77 ust. 1 k.p.a.). Równocześnie pominięcie okoliczności posiadania gruntu przez byłych właścicieli w uzasadnieniu decyzji reprivatyzacyjnej nie spełnia wymogów z art. 107 § 1 pkt 6 k.p.a. w zw. z art. 107 § 3 k.p.a.

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

1998 r., I SA/Łd 1270/96, LEX nr 37597). Uzasadnienie decyzji przez organ powinno zatem umożliwić organowi nadzoru oraz sądowi administracyjnemu sprawdzenie prawidłowości toku rozumowania organu wydającego decyzję oraz motywów rozstrzygnięcia.

1.7. W konsekwencji, Komisja stwierdziła inne naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy przez Prezydenta m.st. Warszawy poprzez wydanie w dniu 27 lutego 2009 roku decyzji reprivatyzacyjnej nr 75/GK/DW/2009, pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowych właścicieli lub ich następców prawnych (art. 30 ust. 1 pkt 4a w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 7 ust. 1 dekretu).

2. Rażąco naruszenie art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279)

2.1 Komisja ustaliła, że w toku postępowania prowadzonego z wniosku dekretowego naruszono przepisy art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Prezydent m.st. Warszawy rażąco naruszył prawo, tj. art. 7 ust. 1 dekretu poprzez uwzględnienie wniosku dekretowego mimo nie spełnienia przesłanki posiadania gruntu przez dotychczasowych właścicieli, w chwili złożenia wniosku dekretowego.

2.2. Zgodnie z art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279), dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie - użytkownicy gruntu mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną.

Dokonując wykładni literalnej art. 7 ust. 1 dekretu można wyodrębnić trzy przesłanki uprawniające do pozytywnego rozpatrzenia wniosku: - złożenie wniosku z zachowaniem sześciomiesięcznego, prekluzyjnego terminu przewidzianego w art. 7 ust. 1 dekretu., - niesprzeczność sposobu korzystania z gruntu przez jego właściciela z planem zabudowania. - „posiadanie gruntu” przez właściciela lub jego następców prawnych w dniu złożenia wniosku (wyrok NSA z dnia 17 stycznia 2002 r., I SA 1482/00, LEX nr 81770).

Powyższe stanowisko znajduje potwierdzenie w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r. (Kp 3/15, OTK ZU A/2016, poz. 66), wskazując, iż: „*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)". Art. 7 ust. 1 dekretu jako uprawnionych wskazuje „dotychczasowego właściciela gruntu” i „jego prawnego następcę”. 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. Trybunał dostrzegł, że wymaganie, by wnioskodawca „był w posiadaniu gruntu” pozostaje w pewnej sprzeczności z określeniem – w tym samym przepisie – początku biegu terminu prekluzyjnego do złożenia wniosku, wyznaczonego przez „dzień objęcia w posiadanie gruntu przez gminę”. Poprzestając na językowej interpretacji przepisu należałoby powiedzieć, że albo termin nie zaczął jeszcze biec, gdyż dotychczasowy właściciel jest w posiadaniu gruntu, ale wtedy składanie wniosku dekretowego byłoby przedwczesne, albo – jeśli gmina objęła już grunt w posiadanie – wniosek dotychczasowego właściciela o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego z założenia nie może być uwzględniony, gdyż nie jest spełniony dekretowy warunek bycia w posiadaniu nieruchomości. Sprzeczność tę można usunąć, uwzględniając, że „objęcie gruntu w posiadanie” przez gminę następowało przez akt formalny, a mianowicie – podane do publicznej wiadomości ogłoszenie Zarządu Miejskiego (por. § 1 rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez gminę m.st. Warszawy, Dz. U. Nr 6, poz. 43), nie zaś przez fizyczne objęcie rzeczy we władanie przez służby miejskie. Grunt mógł zatem pozostawać we władaniu faktycznym dotychczasowego właściciela, który z niego korzystał, mimo dokonania przez gminę formalnego aktu objęcia go w posiadanie, co odpowiada rozróżnieniu posiadania zależnego i samoistnego (art. 336 k.c.). Występowanie takich sytuacji w praktyce potwierdzają orzeczenia, w których sądy wyraźnie aprobuja sprawowanie faktycznego władztwa przez byłych właścicieli. Sąd Najwyższy w uchwale z 11 marca 1971 r. (sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22) uznał, że „byłemu właścicielowi gruntu, stanowiącego własność Państwa z mocy dekretu (...), którego wniosek

o przyznanie mu na tym gruncie prawa wieczystej dzierżawy (użytkowania wieczystego), złożony we właściwym terminie, nie został zadowolony, 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". W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy odnotował, że: „[w] licznych wypadkach dotychczasowi właściciele władają nadal gruntami, jakby byli ich posiadaczami, płacąc podatki i spełniając inne świadczenia”. W dalszym ciągu SN przyjął, 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 – ma pozycję posiadacza zależnego w rozumieniu art. 336 k.c.”. Potwierdzeniem faktu, że stan posiadania nieruchomości będącej własnością publiczną może być długotrwały, a w pewnym momencie może być uznany za posiadanie samoistne, jest postanowienie SN z 10 lipca 2014 r. (sygn. akt I CSK 533/13, Lex nr 1532940), w którym sąd ten – po przytoczeniu wprost zacytowanej wyżej uchwały z 1971 r. – dopuścił możliwość nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, zarówno przez byłych właścicieli i ich następców prawnych, których roszczenia nie zostały zaspokojone, a których SN uznał za posiadaczy samoistnych w złej wierze (np. postanowienie SN z 5 grudnia 2007 r., sygn. akt I CSK 300/07, Lex nr 440824), jak i osoby trzecie, które nie zostały dotknięte działaniem dekretu warszawskiego, a faktycznie władają gruntem. W ocenie Trybunału Konstytucyjnego, mimo pewnej – w istocie pozornej – sprzeczności zawartej w art. 7 ust. 1 dekretu, sformułowanego w tym przepisie warunku posiadania gruntu przez dotychczasowego właściciela nie można pomijać w toku ustalania kręgu uprawnionych. W założeniu prawodawcy roszczenie nie przysługiwało dotychczasowemu właścicielowi, jeśli – z różnych względów – nie władał gruntem. Uprawnienie do złożenia wniosku przysługuje wyłącznie osobom, które posiadały nieruchomość po zakończeniu II wojny światowej. W praktyce posiadaczami byli ci z „dotychczasowych właścicieli”, którzy zamieszkiwali w swoich nieruchomościach, brali udział w ich odbudowie (rozbiórce, odbudowie lub remoncie zniszczonych podczas powstania budynków) lub – w przypadku nieruchomości opuszczonych – zostali formalnie wprowadzeni w ich posiadanie. Trzecia z przesłanek została wskazana choćby w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 stycznia 2002 r., sygn. I SA 1482/00 (SIP LEX nr 81770), gdzie sąd ten wprost wskazał, iż przesłanki wymienione w treści art. 7 ust. 1 i 2 dekretu, czyli „przesłanki ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz dotychczasowego właściciela to:

- (1) posiadanie gruntu w dacie złożenia wniosku w przepisany prawem (2) terminie,

– korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela (3) dające się pogodzić z przeznaczeniem tego gruntu według planu zabudowania (zagospodarowania przestrzennego)”.
Zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego, wyrażonym w wyroku z 10 listopada 2006 r.: „(...) z posiadaniem gruntu związane było immanentnie uprawnienie przyznane właścicielowi do złożenia wniosku w trybie art. 7 ust. 1 dekretu. Tym samym osoba, która przed datą objęcia gruntu przez gminę utraciła jego posiadanie, nie legitymowała się uprawnieniem do złożenia wniosku w trybie art. 7 ust. 1 dekretu, w dniu rozpoczęcia biegu terminu złożenia wniosku bowiem nie była chociażby posiadaczem nieruchomości” (vide wyrok NSA z dnia 10 listopada 2006 r., sygn. akt I OSK 32/06, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Na konieczność istnienia przesłanki posiadania dla pozytywnego rozpoznania wniosku dekretowego wskazywała prof. Ewa Łętowska w artykule „Mechanizm dekretu Bieruta. Dlaczego potrzebna była przesłanka posiadania?” z 2 sierpnia 2017 r. (<http://konstytucyjny.pl/mechanizm-dekretu-bieruta-dlaczego-potrzebna-byla-przeslanka-posiadania/>), która wskazała, iż: „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 migracją ludności i istnienia majątków opuszczonych i porzuconych. Chodziło o to, by skłonić właścicieli, których rozproszyła wojna, przez co utracili władanie nieruchomością do obejmowania w posiadanie domów, ich odbudowy lub przynajmniej usunięcia gruzu. Dopiero po odzyskaniu posiadania warszawski właściciel mógł skierować wniosek o przyznanie prawa dzierżawy / zabudowy gruntu pod budowlą”. Celem dekretu było odbudowanie zrujnowanej działaniami wojennymi stolicy, a mógł on zostać osiągnięty tylko przez dokonywanie faktycznych czynności na gruntach. Czynności takie mogły być podejmowane jedynie przez osoby, które grunt posiadały.

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 ww. 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.

Z uwagi na okoliczność, że 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).

Jak wskazuje się w orzecznictwie ustalenie faktu posiadania rzeczy i jego charakteru odbywa się na podstawie manifestowanych przez posiadacza i widocznych na zewnątrz przejawów władania rzeczą (postanowienie SN - Izba Cywilna z dnia 26 kwietnia 2017 r., sygn. akt I CSK 426/16). 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. SN w uchwale z 11 marca 1971 r., sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22). 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. SN w uchwale z 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).

2.3. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, stwierdzić należy, że dawni właściciele gruntu objętego dawną hip.nr ..., na którym znajduje się część budynku przy ul. Krakowskie Przedmieście 81 w Warszawie, nie władali faktycznie przedmiotową nieruchomością.

W związku z budową w latach 1947-1949 trasy W-Z metodą odkrywkową mury budynku przy ul. Krakowskie Przedmieście 81 zostały rozebrane, a następnie na płycie tunelu

ww. trasy wybudowano ze środków Skarbu Państwa nowy budynek. Podczas prac związanych z odbudową budynku przy ul. Krakowskie Przedmieście 81 doszło do przekroczenia granic nieruchomości oznaczonych numerami hipotecznymi 1 i 2 w ten sposób, że budynek ten usytuowany jest na części nieruchomości oznaczonej nr hip. 1 o obszarze ok. 12 m².

W chwili złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej właściciele wspomnianej nieruchomości objętej dawnym nr. hip. 1 przebywali poza Warszawą, zaś zarządcą majątku M. S. był I Rejonowy Urząd Likwidacyjny w Warszawie.

Jak wynika z dokumentacji z archiwum Biura Odbudowy Stolicy budynki posadowione na gruncie, objętym dawną hip. nr 1 zostały całkowicie zniszczone w latach 1939-1945. Opisano go jako „wypalony doszczętnie”, „do odbudowy nie nadaje się” Stwierdzono, że „istnieją tylko mury kapitalne”, „ściany zewnętrzne popękane od strony podwórza”. Już sam ten fakt uniemożliwiał faktyczne władanie nieruchomością.

Ponadto ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż zarówno A. O. jak i M. S. nie podejmowali czynności będących jakimkolwiek przejawem władania rzeczą. Jak wynika z pisma A. O. o (wcześniej Bł. z dnia 3.09.1949 r. skierowanego do Prezydium Rady Narodowej o przywrócenie terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej, od 1945 r. nie mieszkał on i w ogóle nie bywał w Warszawie, nie zajmował się też w żaden sposób przedmiotową nieruchomością. Stan ten wynika również z jego pisma skierowanego do Prezydium Rady Narodowej z 27 stycznia 1960 r. oraz pisma z dnia 14 marca 1960 r. wystosowanego do Ministerstwa Gospodarki Komunalnej, gdzie konsekwentnie potwierdza, iż od 1945 r. nie mieszkał, nie bywał w Warszawie, oraz z uwagi na stan zdrowia i sytuację rodzinną i materialną nie podejmował czynności związanych z zarządaniem nieruchomością, nie interesował się też jej losem. Jego centrum życiowym była Częstochowa a następnie Mi. koło Włocławka. Uzasadniał w ten sposób to, że nie złożył wniosku dekretowego w terminie. Nie uczestniczył też w żaden sposób w odbudowie budynku, który został odbudowany od podstaw ze środków Skarbu Państwa w 1949 r.

Drugi z właścicieli nieruchomości, objętej dawną hip. nr 2 M. S. z - również nie sprawował faktycznego władztwa nad przedmiotową nieruchomością. Zarządcą jego majątku był I Rejonowy Urząd Likwidacyjny.

Zgodnie z art. 7 ust. 2 dekretu z 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich (Dz.U.1946.13.87, dalej dekret z 8 marca 1946 r.), do zakresu działania urzędów likwidacyjnych należy:

- a) zabezpieczenie majątków opuszczonych do czasu objęcia ich w zarząd przez władze, właściwe ze względu na rodzaj majątku,
- b) kontrola i sporządzanie inwentarza majątków wymienionych pod lit. a),
- c) oddawanie w najem lub dzierżawę majątków opuszczonych, przeznaczonych do tego przez władze, właściwe ze względu na rodzaj majątku,
- d) przedsięwzięcie czynności, wymienionych pod lit. a) - c), co do majątków, przechodzących na własność Skarbu Państwa lub osób prawnych prawa publicznego,
- e) sprzedaż ruchomości w przypadku, gdy zachodzi niebezpieczeństwo niszczenia ich substancji lub gdy koszty ich przechowania są niewspółmiernie wysokie w stosunku do ich wartości.

Majątkiem opuszczonym w rozumieniu wspomnianego dekretu, jest zgodnie z jego art. 1 ust. 1, wszelki majątek (ruchomy i nieruchomy) osób, które w związku z wojną rozpoczętą 1 września 1939 r. utraciły jego posiadanie, a następnie go nie odzyskały.

Zasadniczym celem uregulowań zawartych w wymienionym dekrete było zabezpieczenie mienia obywateli, którzy w związku z wojną utracili jego posiadanie.

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 12 lutego 1952 r. C 1582/51 (lex nr 160273) dekret z 8 marca 1946 r. nadaje Okręgowym Urzędom Likwidacyjnym te uprawnienia i obowiązki, jakie zazwyczaj służą innym samoistnym posiadaczom, jak np. prawo wynajmowania, oddawania w zarząd innym osobom, sprzedaży, o ile chodzi o ruchomość itp.

Odnosząc powyższe uregulowania do niniejszej sprawy, należy przyjąć, że posiadaczem przedmiotowej nieruchomości warszawskiej był I Rejonowy Urząd Likwidacyjny w Warszawie, nie zaś M. i S.

Podsumowując, zarówno M. i S. jak i A. i O. swoimi działaniami, nie przejawiali atrybutów, niezbędnych do przyjęcia, że byli oni posiadaczami nieruchomości warszawskiej objętej danym nr hip. Nie władali oni faktycznie nieruchomością (corpus), a także nic nie wskazuje na to, że w chwili złożenia wniosku dekretowego mieli taki zamiar (animus).

Pozytywne rozpoznanie wniosku dekretowego przez Prezydenta m.st. Warszawy w części, dotyczącej wniosku z dnia 13 sierpnia 1947 r. adw. W. K. pełnomocnika M. i S. i wydanie decyzji reprivatyzacyjnej, na mocy której ustanowiono użytkowanie wieczyste na rzecz beneficjentów zakresie gruntu o powierzchni 12 m², pochodzącego z dawnej hip. nr ..., stanowi rażące naruszenie art. 7 ust. 1 dekretu. Prezydent nie uwzględnił bowiem, że pierwotni właściciele nie spełnili jednej z koniecznych

przesłanek pozytywnego rozpatrzenia wniosku, gdyż nie posiadali przedmiotowej nieruchomości warszawskiej w momencie złożenia wniosku dekretowego.

Wobec powyższego należało stwierdzić zaistnienie przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., stanowiącego podstawę uchylenia decyzji administracyjnej Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 lutego 2009 r., nr 75/GK/DW/2009. Decyzja reprivatyzacyjna została bowiem wydana z rażącym naruszeniem art. 7 ust. 1 dekretu, statuującego posiadanie gruntu przez dotychczasowego jego właściciela jako warunek sine qua non ustanowienia prawa użytkowania na jego rzecz.

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, słuszność, 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, Wykładnia 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 3 marca 2017 r. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 stycznia 2003r., „jeśli strony nadają zawieranej umowie cechę wzajemności, to mają swobodę w kształtowaniu wynikającego z niej zobowiązania o tyle tylko, o ile ich postanowienia nie podważają zasady ekwiwalentności świadczeń stron umowy wzajemnej.” (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2003r., sygn. akt II CKN 1097/00). Ustawodawca przyjął 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 umowy sprzedaży praw i roszczeń z dnia 4 listopada 2003 r. zawartej pomiędzy M L a M W przed notariuszem J G w Warszawie (Rep. A), a także z umowy sprzedaży praw i roszczeń zawartej w dniu 3 października 2005 r. pomiędzy M T , Z: N , C N a A W E W: K O' , P W „ M W „ M W _ przed notariuszem L Z w Warszawie (Rep. A) 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 S M z dnia 21 grudnia 2018 r. wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego udziału 14/104 części gruntu stanowiącego działkę o nr ewidencyjnym i , położonej przy ul. Krakowskie Przedmieście 81 w Warszawie, na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej nr 75/GK/DW/2009, tj. 27 lutego 2009 r., wynosiła 212 872 zł . Z umowy sprzedaży praw i roszczeń z dnia 4 listopada 2003 r. wynika, że M L , sprzedała M W _ wymienione prawa i roszczenia za kwotę 80 000 zł. Należy przy tym zauważyć, że za wymienioną kwotę M L sprzedała prawa i roszczenia nie tylko do prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Krakowskie Przedmieście 81, lecz również do prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonej

przy ul. Senatorskiej 9. Wartość praw i roszczeń do udziału 14/104 części w udziale 0,656 części (wielkość udziału, objęta decyzją reprivatyzacyjną z dnia 21 kwietnia 2010 r. nr 144/GK/DW/2010) nieruchomości położonej przy ul. Senatorskiej 9 w Warszawie została oszacowana w dniu 21 grudnia 2018 r. przez biegłego M. S. -Ż na kwotę 72 386 zł. M i M, małżonkowie W. nabyli zatem przedmiotowe prawa i roszczenia za ceną prawie czterokrotnie niższą od szacowanej przez biegłych.

Zgodnie z operatem szacunkowym, sporządzonym przez biegłą S. M, w dniu 21 grudnia 2018 r. wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu o obszarze 12 m², położonego przy ul. Krakowskie Przedmieście 81 w Warszawie oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu o obszarze 5 m² położonego przy ul. Senatorskiej 9 będącej przedmiotem umowy sprzedaży z dnia 3 października 2005 r. (Rep. A), na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej nr 75/GK/DW/2009, tj. 27 lutego 2009 r. wyniosła 105 284 zł. Tymczasem z treści aktu notarialnego Rep. A wynika, że zbycia praw i roszczeń do tych nieruchomości o łącznym obszarze 17 m² dokonano za cenę 1000 zł.

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 A, W, E, W, K, O, P, W, M, W, M, W nabyli roszczenia do prawa użytkowania wieczystego gruntu za ułamek ich realnej wartości. Przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było w tym zakresie rażąco sprzeczne z interesem społecznym.

3.7. 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. Podstawy uchylecia decyzji reprivatyzacyjnej

4.1. Komisja, dostrzegając powyższe nieprawidłowości, uznała, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 lutego 2009 r., nr 75/GK/DW/2009, powinna zostać uchylona w całości.

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

W myśl art. 29 ust. 3 wspomnianej ustawy, wydając decyzję, o której mowa w ust. 1 pkt 2, Komisja uchyla decyzję w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej i decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, o której mowa w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012 r. poz. 83 oraz z 2015 r. poz. 373 i 524).

Jak stanowi przepis art. 30 ust 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli:

- 1) dowody, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, okazały się fałszywe;
- 2) decyzja reprivatyzacyjna została wydana w wyniku przestępstwa;
- 3) wyszły na jaw istotne dla sprawy nowe okoliczności faktyczne lub nowe dowody istniejące w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej, nieznanne organowi, który ją wydał;
- 4) decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa;
 - 4a) stwierdzono inne naruszenie przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć istotny wpływ na wynik sprawy, w szczególności jeżeli stroną postępowania o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej była osoba, która nie była osobą uprawnioną w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu, osobę uprawnioną reprezentował kurator ustanowiony dla osoby nieznannej z miejsca pobytu, a nie było podstaw do jego ustanowienia, ustanowiono kuratora spadku działającego w imieniu osoby nieżyjącej lub z naruszeniem przepisów o dziedziczeniu, w tym przepisów dotyczących dziedziczenia spadków wakujących lub nieobjętych, lub stwierdzono naruszenie prawa materialnego, które miało wpływ na wynik sprawy;
 - 4b) decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu;
- 5) przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, w szczególności jeżeli nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej;
- 6) wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, w szczególności do zastosowania uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający korzystanie z lokalu w nieruchomości warszawskiej groźby bezprawnej, przemocy wobec osoby lub przemocy innego rodzaju w stosunku do osoby zajmującej ten lokal;
- 7) decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo przyznania, na podstawie przepisów odrębnych, świadczenia w związku z przejściem własności nieruchomości;
- 8) decyzja reprivatyzacyjna dotyczy osoby prawnej powstałej przed dniem 1 września 1939 r., której akcje lub udziały objęto w sposób niezgodny z prawem.

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

Po pierwsze, Prezydent m.st. Warszawy rażąco naruszył art. 7 ust. 1 dekretu, gdyż uwzględnił wniosek dekretowy i wydał w dniu 27 lutego 2009 r. decyzję reprivatyzacyjną, nr 75/GK/DW/2009, na mocy której ustanowiono użytkowanie wieczyste na rzecz beneficjentów. Nie wziął przy tym pod uwagę tego, że pierwotni właściciele nie spełnili jednej z określonych w art. 7 ust. 1 dekretu przesłanek koniecznych do pozytywnego rozpatrzenia tego wniosku, gdyż nie byli posiadaczami przedmiotowej nieruchomości warszawskiej w momencie złożenia wniosku dekretowego.

Po drugie decyzja z dnia 27 lutego 2009 r., nr 75/GK/DW/2009 została wydana pomimo nieustalenia przez Prezydenta m.st. Warszawy posiadania przez dotychczasowych właścicieli lub ich następców prawnych, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

Prezydent m.st. Warszawy tym samym naruszył art. 7, art. 77 i art. 107 § 3 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu.

Po trzecie, w badanej sprawie przeniesienie roszczeń do nieruchomości przy ul. Krakowskie Przedmieście 81 w Warszawie było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, gdyż roszczenia te zostały w dniu 4 listopada 2003 r. oraz w dniu 3 października 2005 r. przeniesione w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości tej nieruchomości.

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

5. Rozpoznanie wniosku dekretowego przez Komisję.

5.1. Rozpoznając na nowo wniosek o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego złożony w niniejszej sprawie, Komisja w pierwszej kolejności zauważa, że nie zaistniała, określona w art. 7 ust. 1 dekretu, konieczna do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego przesłanka posiadania przedmiotowego gruntu przez podmioty uprawnione w chwili złożenia wniosku dekretowego. Zgodnie z art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279), dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie - użytkownicy gruntu mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w

posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną.

Jak zostało wykazane w punkcie 1 uzasadnienia, zebrany w sprawie materiał dowodowy potwierdza, że w chwili złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej tj. w dniu 13 sierpnia 1947 r. A O i M S nie byli posiadaczami nieruchomości objętej dawnym numerem hipotecznym , na której częściowo posadowiony jest budynek przy ul. Krakowskie Przedmieście 81 . Nie została tym samym spełniona jedna z trzech wyrażonych w art. 7 ust. 1 przesłanek koniecznych do uwzględnienia wniosku dekretowego. Nie spełnienie tej przesłanki stanowi samodzielną podstawę odmowy uwzględnienia wniosku dekretowego.

5.2. Niezależnie od powyższego w niniejszej sprawie za odmową uwzględnienia wniosku dekretowego przemawia treść art. 214a u.g.n., zgodnie z którym można odmówić ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz poprzedniego właściciela gruntu w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy niezależnie od przyczyn wymienionych w art. 7 ust. 2 tego dekretu, także ze względu na:

- 1) przeznaczenie lub wykorzystywanie na cele określone w art. 6;
- 2) sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste na rzecz osób trzecich;
- 3) zabudowę przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego dokonaną po dniu wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, której wartość przenosi znacznie wartość zajętego na ten cel gruntu;
- 4) odbudowę lub remont, dokonany ze środków publicznych, budynków, o których mowa w art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, zniszczonych w latach 1939-1945 więcej niż w 66%;
- 5) brak możliwości dokonania zgodnego z prawem i ładem przestrzennym podziału nieruchomości, której jedynie część jest przedmiotem roszczenia określonego w art. 7 ust. 1 i 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy.

Celem powyższego uregulowania jest umożliwienie wydawania decyzji o odmowie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz poprzedniego właściciela gruntu niezależnie od przyczyn wymienionych w art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego, w przypadkach

administracyjne, na mocy którego przydzielono do odbudowy nieruchomości budynkową przy ul. Krakowskie Przedmieście 81 Ministerstwu Komunikacji. Plan odbudowy budynku mieszkalnego został dla tego Ministerstwa zatwierdzony w dniu 10 czerwca 1950 r. Nr

1. Pozwolenie na odbudowę zostało udzielone dnia 15 listopada 1950 r. Nr J.

Wątpliwości Komisji nie budzi również to, że zabudowa budynkiem położonym przy ul. Krakowskie Przedmieście 81 dokonana po wejściu w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. stanowiła nakład Skarbu Państwa, którego wartość przewyższa znacznie wartość zajętego gruntu. Jak wynika z opinii biegłej S Mi z dnia 21 grudnia 2018 r. wartość stanowiącego działkę ewidencyjną nr i niezabudowanego gruntu, oddanego w użytkowanie wieczyste wynosi na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej tj., na dzień 27 lutego 2009 r. 1 581 334 zł, zaś wartość posadowionego na nim budynku wynosi na ten dzień 2 307 830 zł

Do nakładów na nieruchomość, których wartość znacznie przewyższa wartość zajętego gruntu, stosować należy interpretacje ugruntowane podczas stosowania art. 231 k.c. (Ewa Bończyk – Kucharczyk „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany.”, opublikowano: LEX/el., 2018). Na gruncie tego przepisu zarówno w doktrynie jak i w orzecznictwie przyjmuje się, że dla oceny, czy wartość budynku znacznie przekracza wartość gruntu, znaczenie ma bezwzględna wartość budynku, tzn. niezależna od porównania go z wartością gruntu, ponadto decydujący jest stan z czasu realizacji przez posiadacza prawa wykupu, a nie stan z lat poprzednich (tak SN w orzeczeniu z 29 listopada 1957 r., I CR 952/57, LexPolonica nr 355789, OSPiKA 1958, nr 7-8, poz. 192, a także S. Rudnicki [w:] G. Rudnicki, S. Rudnicki „Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe.”, LexisNexis, 2011).

Taki sposób określenia wartości budynku został zastosowany przez biegłą w niniejszej sprawie, która wyliczyła wartość samego budynku, co ma istotne znaczenie dla oceny, czy wartość ta przewyższa znacznie wartość zajętego w celu zabudowy gruntu.

W wyroku z dnia 8 maja 2002 r. w sprawie III CKN Sąd Najwyższy uznał, że ocena, kiedy wartość budynku lub innego urządzenia «przenosi znacznie» wartość zajętej na ten cel działki, powinna być dokonana z uwzględnieniem okoliczności sprawy, a m.in. różnicy wysokości pomiędzy obu tymi wartościami. Wskazał również, że „Wymienione pojęcie jest niedookreślone i w związku z tym nie da się sformułować jednej tezy ogólnej, odpowiadającej na pytanie, kiedy mamy do czynienia z wymienionym «przenoszeniem» wartości. Zależy to od konkretnych okoliczności sprawy”. Ponadto w stanie faktycznym

wyroku z 8 maja 2002 r. Sąd Najwyższy podzielił ocenę Sądu Okręgowego który przyjął, że stosunek 1,44:1,00 oznacza, że wartość urządzenia znacznie przewyższa wartość działki.

W ocenie Komisji spełniona została przesłanka wyrażona w art. 214 a pkt 3 u.g.n., gdyż wartość zabudowy dokonanej przez Skarb Państwa przenosi znacznie wartość zajętego na ten cel gruntu.

Wartość rynkowa budynku przy ul. Krakowskie Przedmieście 81 w Warszawie przewyższa o prawie 46% wartość gruntu, na którym ustanowiono użytkowanie wieczyste na podstawie kontrolowanej decyzji reprivatyzacyjnej. Dla oceny spełnienia wymienionej przesłanki istotna również była bezwzględna wysokość tej różnicy wartości, stanowiąca kwotę 726 496 zł.

Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. 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.

Uregulowanie to jest kompatybilne ze wspomnianą wyżej regułą interpretacyjną odnoszącą się do art. 231 k.c., wskazującą jako miarodajny stan z czasu realizacji przez posiadacza roszczenia o wykup, a nie z czasu budowy. Jak wynika bowiem z treści decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 27 lutego 2009 r. stanowić ona miała podstawę do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek położony przy ul. Krakowskie Przedmieście 81, co nastąpić miało z równoczesną sprzedażą budynku. W związku z powyższym wartość nieruchomości określona na dzień wydania decyzji jest najbardziej miarodajna w świetle przesłanki określonej w art. 214 a pkt 3 u.g.n., który zakłada porównanie wartości zabudowy i zajętego na ten cel gruntu.

5.4. Rozpoznając na nowo wniosek dekretowy Komisja uznała, że w niniejszej sprawie nie istnieją podstawy do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. W związku z tym należało odmówić ustanowienia tego prawa w całości. Nie została spełniona określona w art. 7 ust. 1 dekretu przesłanka uprawniająca do pozytywnego rozpatrzenia wniosku dekretowego, tj. posiadanie przedmiotowego gruntu przez podmioty uprawnione w chwili złożenia wniosku dekretowego.

Uzasadnienie takiego rozstrzygnięcia Komisja znalazła także w normie z art. 214a pkt 3 u.g.n., który *expressis verbis* stanowi o możliwości odmowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w sytuacji, gdy tak jak w niniejszej sprawie, wartość zabudowy przenosi znacznie wartość zajętego na ten cel gruntu.

6. Strony postępowania rozpoznawczego

Zasadą jest, że ustalenie interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym następuje w toku postępowania, przy zachowaniu reguł prawa obrony przyznanej przepisami prawa procesowego. 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 NSA z dnia 10 lutego 2009 r., sygn. akt I OSK 329/08).

W judykaturze przyjmuje się, iż stronami postępowania dekretoowego są nie tylko przeddekretowi właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni, ale także każdy, komu przysługuje tytuł praworzeczowy do nieruchomości, a zatem obecni właściciele lokali (i to zarówno w budynkach dekretoowych oraz podekretoowych), jak i obecni użytkownicy wieczystości nieruchomości, (por. wyrok NSA z dnia 24 kwietnia 2008 r., sygn. akt I OSK 264/08, z dnia 8 lutego 2007 r., sygn. akt I OSK. 1110/06, z dnia 31 marca 2011 r., sygn. akt I OSK 798/10; wyrok WSA w Warszawie z dnia 27 lipca 2017 r., sygn. akt I SA/Wa 116/17).

Z uwagi na powyższe, za strony postępowania należało uznać beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej, tj.: M. A. W., Mr. J. W., K. O., P. W., E., M. W. obecnego właściciela nieruchomości, tj. Miasto Stołeczne Warszawę reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy; następców prawnych beneficjentów: L. spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie, T. W.

Zgodnie z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o wszczęciu postępowania rozpoznawczego Komisja zawiadamia m.st. Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana przez inny organ, stroną postępowania przed Komisją jest ten organ albo inny organ właściwy do rozpoznania sprawy. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest m.st. Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy.

7. Wnioski stron postępowania

W dniu 22 stycznia 2019 r. strony postępowania, tj. M. W., M. W. E. W. oraz K. W. złożyły wniosek o utrzymanie w mocy decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 27 lutego 2009 r. nr. 75/GK/DW/2009 oraz o

dołączenie do akt postępowania dokumentów znajdujących się w aktach postępowania o sygn. ¹ prowadzonego przez Prokuraturę Okręgową w Warszawie oraz przeprowadzenie z nich dowodu na okoliczność: braku jakichkolwiek nieprawidłowości związanych z reprivatyzacją nieruchomości przy ul. Krakowskie Przedmieście 81, braku podstaw do wszczęcia przez Prokuraturę śledztwa w tej sprawie, braku naruszenia praw lokatorów zamieszkałych w budynku przy ul. Krakowskie Przedmieście 81.

Odnosząc się do pierwszego z wniosków, stwierdzić należy, że nie zasługiwał on na uwzględnienie z uwagi na to, że zaistniały przesłanki do uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej określone art. 30 ust. 1 pkt: 4, 4 a, 4b, 5 ustawy z dnia 9 marca 2017, co zostało szczegółowo omówione we wcześniejszych fragmentach uzasadnienia.

Bezzasadny okazał się również wniosek o przeprowadzenie dowodu z dokumentów znajdujących się w aktach postępowania o sygn. ².

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

W piśmiennictwie przyjmuje się, że ocena, czy przedmiotem dowodu jest okoliczność mająca znaczenie dla sprawy, należy do uznania organu, który jest jednakże związany w tej mierze przepisami prawa materialnego stanowiącymi podstawę rozstrzygnięcia (por. B. Adamiak (w:) B. Adamiak, J. Borkowski, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, 1996, s. 371). Trafnie podkreśla E. Iserzon (w: *Komentarz*, 1970, s. 164), że omawiane uprawnienie strony (...) podlega jednak pewnym ograniczeniom ze względów praktycznych, tj. ze względu na celowość i szybkość postępowania; tak więc nie podlegają przeprowadzeniu: a) dowód zgłoszony przez stronę na okoliczność nie mającą znaczenia dla sprawy i b) zgłoszony przez stronę dowód na okoliczność już dostatecznie wyjaśnioną innymi dowodami, jeżeli strona zgłosiła go po zakończeniu stadium postępowania dowodowego". Organ może nie uwzględnić żądania przeprowadzenia dowodu, jeżeli ma to na celu

przewleczenie sprawy (wyrok NSA w Gdańsku z dnia 2 października 1998 r., I SA/Gd 1863/96, LEX nr 37600).

Zdaniem Komisji, zgromadzony w rozpatrywanej sprawie materiał dowodowy był wystarczający do wydania rozstrzygnięcia i nie wymagał uzupełnienia o wnioskowane przez strony dowody. Niezależnie od wyników postępowania prowadzonego przez Prokuraturę Okręgową w Warszawie, Komisja zebrała dowody potwierdzające, iż sprawie zostały zrealizowane przesłanki uchylenia decyzji określone w art. 30 ust. 1 pkt: 4, 4b, 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. W związku z tym przeprowadzenie wnioskowanego dowodu na okoliczność braku naruszeń praw lokatorów nie miałyby wpływu na treść rozstrzygnięcia, gdyż żadna z przesłanek uchylenia niniejszej decyzji nie opiera się na ustaleniu tego rodzaju naruszeń.

Wskazać trzeba, iż jedną z naczelnych zasad postępowania administracyjnego jest zasada szybkości i wnikliwości postępowania. Stosownie do treści art. 12 § 1 k.p.a. Organy administracji publicznej powinny działać w sprawie wnikliwie i szybko, posługując się możliwie najprostszymi środkami prowadzącymi do jej załatwienia. Powyższe oznacza, iż organ administracji publicznej dążąc do wnikliwego rozpatrzenia sprawy powinien przeciwdziałać przewlekłości postępowania. W doktrynie wskazuje się, iż ww. zasada nakazuje, aby z chwilą wyjaśnienia sprawy, tj. zakończenia postępowania dowodowego, organ administracji publicznej przystąpił do sporządzenia decyzji i doręczenia jej stronie (zob. Komentarz Art. 13 KPA (w.) Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, red. prof. zw. dr hab. Marek Wierzbowski, red. prof. dr hab. Aleksandra Wiktorowska, Rok: 2018, Wydanie: 26).

Komisja uznała, że wniosek nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż nie dotyczy okoliczności, które mogły wpłynąć na ocenę prawidłowości uchylonych przez Komisję decyzji Prezydenta m.st. Warszawy, ponadto jego uwzględnienie spowodowałoby jedynie niepotrzebne wydłużenie postępowania.

8. Brak nieodwracalnych skutków prawnych

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

W myśl wskazanego przepisu przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono

nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n.

W płaszczyźnie prawa administracyjnego pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprzywatyzacyjnej), w których brak jest możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej, będącej następstwem decyzji administracyjnej, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego (B. Adamiak, Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993, nr 5, poz. 104, P. Przybysz, Kodeks postępowania administracyjnego, Warszawa 2017). Funkcjonuje ono na gruncie art. 156 k.p.a. i stanowi przesłankę negatywną, która wyłącza stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej, pomimo istnienia wad kwalifikowanych określonych w art. 156 § 1,3,4,7 k.p.a.

Nieruchomość gruntowa położona w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 81 nie została zbyta na rzecz osób trzecich. Nie zawarto także umowy o oddanie ww. gruntu w użytkowanie wieczyste. Jak wynika z działu II księgi wieczystej nr prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, jedynym właścicielem nieruchomości jest w dalszym ciągu Miasto Stołeczne Warszawa (stan na dzień 5 lutego 2019 r.).

W konsekwencji Komisja stwierdziła, że weryfikowana decyzja reprzywatyzacyjna nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych.

Konkluzja

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4, 4 a, 4 b, 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 7 ust. 1 dekretu i art. 214 a pkt 3 u.g.n. orzeczono w punkcie 1 sentencji o uchyleniu wskazanej decyzji całości i odmowie ustanowienia użytkowania wieczystego.

Przewodniczący Komisji
Patryk Jaki



Pouczenie:

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sadu 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) złotych 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. w zw. z art. 49 § 1 k.p.a. Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjno-biurową Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.

5. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. 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.