



Warszawa, dnia 17 września 2018 r.

Sygn. akt KR III R 7/18

## DECYZJA nr KR III R 7/18

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

### Przewodniczący Komisji:

Patryk Jaki

### Członkowie Komisji:

Sebastian Kaleta, Łukasz Kondratko, Paweł Lisiecki, Jan Mosiński, Paweł Rabej, Adam Zieliński

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2018 r. na posiedzeniu niejawnym sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ... r. [znak: (

...), dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Odolańskiej 7, stanowiącej działkę ewidencyjną nr ... obręb ... dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w X Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr \ ... (dawne ozn. hip ...) oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia z dnia ... r. nr ... [znak: -

...], dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Odolańskiej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr ... i nr ... obręb ... dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w X Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr \ ... oraz KW ... (dawne ozn. hip 1 ...), z udziałem Miasta Stołecznego Warszawy, D: ... G ... (PESEL ..., Z: ... S: ... (PESEL ..., J: ... P: ... Gr: ... (PESEL brak), S: ... O: ... (PESEL ...) E ... O ... (PESEL ...), J: ... O: ... (PESEL ...), J: ... O: ... (PESEL ...), H: ... Sk ... (PESEL ...), T: ... C: ... (PESEL ..., G: ... J: ... S: ... (PESEL ..., J: ... G: ... (PESEL (...), M: ... M: ... (PESEL ..., J: ... M: ... (PESEL ...), E: ... K: ... (PESEL ...), A: ... W: ... (PESEL ..., M: ... C: ... (PESEL ...), T: ... S:

(PESEL \_\_\_\_\_), M \_\_\_\_\_ i J \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ (PESEL \_\_\_\_\_), S \_\_\_\_\_  
 O. \_\_\_\_\_ (PESEL \_\_\_\_\_), A \_\_\_\_\_ S. \_\_\_\_\_ r. (PESEL \_\_\_\_\_), A \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_  
 (PESEL \_\_\_\_\_), A \_\_\_\_\_ i B \_\_\_\_\_ (PESEL \_\_\_\_\_), H \_\_\_\_\_ S. \_\_\_\_\_  
 (PESEL \_\_\_\_\_), P. \_\_\_\_\_ S. \_\_\_\_\_ (PESEL \_\_\_\_\_), M \_\_\_\_\_ K. \_\_\_\_\_  
 (PESEL \_\_\_\_\_), K \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ (PESEL \_\_\_\_\_), T \_\_\_\_\_ sp. z o.o.  
 (KRS \_\_\_\_\_) oraz K. \_\_\_\_\_ sp. z o.o. (KRS \_\_\_\_\_),

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4 i 4b 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.) oraz art. 7 ust. 1 i 2 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) w zw. z art. 2 pkt 4, art. 41a ust. 3 i art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

#### orzeka:

- I. stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_ z naruszeniem prawa.
- II. stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_ z naruszeniem prawa.

#### UZASADNIENIE

##### I.

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, dalej: Komisja, działając na podstawie art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., postanowieniem z dnia 16 kwietnia 2017 r. wszczęła z urzędu postępowanie w sprawie o sygn. akt KR III R 7/18 dotyczącej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r. [znak: \_\_\_\_\_]

], dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Odolańskiej 7, stanowiącej działkę ewidencyjną nr \_\_\_\_\_, obręb \_\_\_\_\_, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w X Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr \_\_\_\_\_ (dawne ozn. hip \_\_\_\_\_) oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r. nr \_\_\_\_\_ [znak: \_\_\_\_\_]

], dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Odolańskiej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr \_\_\_\_\_, obręb \_\_\_\_\_ dla której Sąd Rejonowy dla Warsza-

wy-Mokotowa w Warszawie w X Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr \_\_\_\_\_ oraz KW nr \_\_\_\_\_ (dawne ozn. hip \_\_\_\_\_).

Postanowieniem z dnia 7 czerwca 2018 r. na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja zwróciła się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r. oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r. nr \_\_\_\_\_ Społeczna Rada wydała opinię w dniu 27 czerwca 2018 r.

W dniu 12 lipca 2018 r. strony zostały zawiadomione o zebraniu materiału dowodowego w sprawie i o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Żadna ze stron nie skorzystała z prawa czynnego udziału w postępowaniu, a przed wydaniem niniejszej decyzji nie wypowiedziała się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

## II.

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

### 1) Opis nieruchomości

Nieruchomość warszawska oznaczona hip. nr \_\_\_\_\_ znajdowała się na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1946 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279).

Przedmiotowa nieruchomość znajdowała się pomiędzy ul. Wiktorską a ul. Odolańską, a jej powierzchnia wynosiła \_\_\_\_\_ /vide: zaświadczenie Wydziału Planowania Miasta Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie z dnia 23 grudnia 1938 r. Nr III-b-235/1625/.

Obecnie na przedmiotową nieruchomość składają się następujące działki ewidencyjne w obrębie \_\_\_\_\_ :

- 1) nr \_\_\_\_\_ o powierzchni \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> – zabudowana przedwojennym budynkiem mieszkalnym o adresie ul. Odolańska 7, dla której urządzona jest obecnie księga wieczysta nr \_\_\_\_\_, w budynku tym usytuowane są 22 samodzielne lokale o łącznej powierzchni użytkowej \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>;
- 2) nr \_\_\_\_\_ pow. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> – niezabudowana, dla której urządzona jest obecnie księga wieczysta nr \_\_\_\_\_ ;
- 3) nr \_\_\_\_\_ o pow. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> – niezabudowana, dla której urządzona jest obecnie księga wieczysta nr \_\_\_\_\_ ;

- 4) nr (część) – zabudowana powojennym budynkiem mieszkalnym o adresie Wiktorska 10, dla której urządzona jest obecnie księga wieczysta nr ,
- 5) nr (część) i nr (część), bezpośrednio przylegające do powojennego budynku mieszkalnego o adresie Wiktorska 10 i niezbędne do jego prawidłowej obsługi, dla której urządzona jest obecnie księga wieczysta nr 7;
- 6) nr (część) – znajdująca się w pasie drogi publicznej ul. Odolańskiej, oznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego w strefie 32 KD-D9g) – droga dojazdowa gminna.

## 2) *Ogłoszenie o objęciu gruntu*

W dniu 16 sierpnia 1948 r. teren nieruchomości warszawskiej nr hip. został objęty w posiadanie Gminy m.st. Warszawy (Dz. Urz. RNiZM m.st. Warszawy nr 20).

## 3) *Pierwotny właściciel nieruchomości*

Tytuł własności na dzień 28 stycznia 1948 r. uregulowany był jawnym wpisem na imię: I i K /vide: zaświadczenie Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia lutego 1948 r, nr sporządzone na podstawie wykazu hipotecznego nieruchomości Nr w Warszawie/.

## 4) *Następcy prawni dotychczasowych właścicieli*

Sąd Grodzki w Warszawie tytułem wykonawczym z dnia listopada 1948 r. stwierdził, iż prawa do spadku po I i K, uznanym za zmarłego z dniem maja 1946 r., przeszły w całości na I K, cioteczno brata.

## 5) *Wniosek dekretowy*

W dniu lutego 1949 r. I K złożył wniosek o własność czasową do terenu nieruchomości w Warszawie przy ul. Wiktorskiej 10 do którego załączył odpis *wpłaty z asygnacji przychodowej kwoty 3.000 zł* oraz zaświadczenie Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia lutego 1948 r, nr Do wniosku zostało dołączone zaświadczenie Wydziału Hipotecznego Sądu Okręgowego w Warszawie Nr , z którego wynika, że nieruchomość warszawska Nr położona przy ulicach Wiktorskiej i Odolańskiej, zawiera powierzchnię . m<sup>2</sup> i uregulowana jest jawnym wpisem na imię I o I K, z mocy aktu z dnia maja 1938 r. Interes prawny do złożenia wniosku został udokumentowany tytułem wykonawczym Sądu Grodzkiego w Warszawie z dnia listopada 1948 r., z treści które-

go wynika, iż prawa do spadku po I i K zmarłym maja 1945 r., przeszły w całości na I K ciotecznego brata.

W dniu lutego 1949 r. Rejonowy Urząd Likwidacyjny w Warszawie złożył wniosek o przyznanie nieobecnemu I i K własności czasowej do terenu nieruchomości warszawskiej przy ul. Odolańskiej (Wiktorskiej 10) 7.

#### 6) *Orzeczenie administracyjne*

6.1) Orzeczeniem administracyjnym z dnia kwietnia 1953 r. Nr Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie odmówiło I, K przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Wiktorskiej 10, nr hip. i jednocześnie stwierdziło, że budynki znajdujące się na tym gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa.

6.2) Si, Mi, K, M, E, M oraz S, M złożyli wniosek o wpis prawa własności na ich rzecz (dz.kw. ). Następnie został wniesiony wniosek o wpis na rzecz H, S (dz.kw. ). Postanowieniem z dnia czerwca 1972 r. wpisu z powyższego wniosku odmówiono (vide: zaświadczenie Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa z dnia maja 2006 r., ).

#### 7) *Stosunki właścicielskie nieruchomości nr hip w Warszawie*

7.1) Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w zaświadczeniu z dnia kwietnia 2012 r., l.dz. : wskazał, iż „na mocy aktu działanego listopada 1928 r. za nr w księdze „Osada Marynin lit. B”, na mocy aktu działanego dnia maja 1938 r. za nr w t. V księgi „Kolonja Wiktorowo M” oraz na wniosek nr z dnia lutego 1939 r. (str. 1 księgi umów), zatwierdzony orzeczeniem z dnia lutego 1939 r. (str. 7 księgi umów) do dnia i czerwca 1972 r. jako właściciel nieruchomości ujawniony był I, I, K”.

7.2) Postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia grudnia 1942 r. został zatwierdzony wniosek z dnia października 1942 r. o adnotacji konfiskaty nieruchomości przez Generalnego Gubernatora dla okupowanych polskich obszarów. Z treści zaświadczenia Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z dnia kwietnia 2012 r., l.dz. wynika, iż konfiskaty dokonano w oparciu o § 1 i 2 rozporządzenia Generalnego Gubernatora dla okupowanych polskich obszarów z dnia 24 stycznia 1940 r. o konfiskacie majątku prywatnego w Generalnym Gubernatorstwie (Ordynacja Konfiskacyjna) (Dz. rozp. GGP I nr 6, str. 23).

7.3) W dniu lutego 1945 r. Komenda Główna Milicji Obywatelskiej zajęła nieruchomość objętą dawną księgą hipoteczną. nr hip. na warsztaty samochodowe.

7.4) Z dniem 21 listopada 1945 roku, to jest z dniem wejścia w życie dekretu, grunt nieruchomości warszawskiej położonej pomiędzy ul. Wiktorską 10 a ul. Odolańską 7, ozn. nr hip. ...., z mocy prawa, przeszedł na własność Gminy m.st. Warszawy.

7.5) W grudniu 1949 r. Komenda Główna Milicji Obywatelskiej przekazała nieruchomość w całości do użytkowania Wojewódzkiemu Urzędowi Bezpieczeństwa Publicznego na warszaty samochodowe.

7.6) W dniu 19 stycznia 1950 r. Ministerstwo Bezpieczeństwa Publicznego złożyło w trybie dekretu z dnia 7 kwietnia 1948 r. o wywłaszczeniu majątków zajętych na cele użyteczności publicznej w okresie wojny 1939-1945 r. (Dz. U. Nr 20, poz. 138) wniosek wywłaszczeniowy z dnia grudnia 1949 r.

7.7) Mocą art. 32 ust 1 z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz. U. Nr 14, poz. 130) zniesiono Gminę m.st. Warszawy. Jej majątek z mocy prawa stał się majątkiem Państwa (art. 32 tej ustawy).

7.8) Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie umorzyło na podstawie art. 71 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 marca 1928 o postępowaniu administracyjnym (Dz.U. Nr 36, poz. 341), art. 4 rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 września 1934 r. – Prawo o postępowaniu wywłaszczeniowym (Dz.U. Nr 86, poz. 776), art. 4 dekretu z dnia 7 kwietnia 1948 r. o wywłaszczeniu majątków zajętych na cele użyteczności publicznej w okresie wojny 1939-1945 r. (Dz. U. Nr 20, poz. 138) oraz art. 33 i 37 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz.U. nr 14, poz. 130) postępowanie w przedmiocie wywłaszczenia nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Wiktorskiej nr 10 oznaczonej nr hip. .... które zostało wszczęte na wniosek Ministerstwa Bezpieczeństwa Publicznego. Postępowanie umorzono z uwagi na bezprzedmiotowość będącą następstwem wydania przez Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie orzeczenia administracyjnego nr ..... z dnia kwietnia 1953 r. mocą którego przedmiotowa nieruchomość przeszła na własność Skarbu Państwa (vide: zawiadomienie Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia grudnia 1953 nr : .....).

7.9) Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy pismem z dnia kwietnia 1972 r. znak: ..... wystąpiło do Państwowego Biura Notarialnego w Warszawie z wnioskiem o ujawnienie tytułu własności Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Wiktorskiej 10, nr hip. .... W dniu czerwca 1972 r. w księdze wieczystej nr hip. .... w dziale nr II dokonano wpisu prawa własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa (vide: zawiadomienie Państwowego Biura Notarialnego w Warszawie z dnia czerwca 1972 r. Dz. Kw. ....).

7.10) W dniu 27 grudnia 1979 r. urządzono księgę wieczystą dla działki gruntu o pow. m<sup>2</sup>, znajdującej się pod budynkiem położonym w Warszawie przy ul. Wiktorskiej 10 (vide: zawiadomienie Państwowego Biura Notarialnego w Warszawie z dnia 29 grudnia 1979 r. Dz. Kw. ( )).

7.11) W dniu czerwca 1980 r. Skarb Państwa sprzedał pierwszy z lokali w budynku położonym w Warszawie przy ul. Wiktorskiej 10 (akt notarialny rep. A nr , sporządzony w Państwowym Biurze Notarialnym w Warszawie w dniu 1 czerwca 1980 r. ) lokal nr na rzecz P i M , M

7.12) W dniu maja 1990 r., na mocy art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191), przedmiotowa nieruchomość stała się własnością Dzielnicy Gminy Warszawa – Mokotów. Mocą art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 25 marca 1994r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. Nr 48, poz. 195) grunt przedmiotowej nieruchomości stał się własnością Gminy Warszawa-Centrum. Wojewoda Warszawski decyzjami: nr z dnia października.1991 r., nr z dnia : czerwca 1992 r., nr z dnia sierpnia 1995 r. oraz nr i nr z dnia października 1991 r. oraz Wojewoda Mazowiecki decyzją nr z dnia maja 2002r potwierdził fakt komunalizacji przedmiotowej nieruchomości.

#### 8) *Postępowanie po 1989 r.*

8.1). W dniu lipca 2006 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wpłynął wniosek: D: / G , Z: S , K M oraz M M o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia kwietnia 1953 r. Nr ( którym organ ten odmówił I K przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Wiktorskiej 10, nr hip. i jednocześnie stwierdził, że budynki znajdujące się na gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa.

8.2) Po rozpatrzeniu przedmiotowego wniosku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie w dniu lipca 2011 r. nr wydało decyzję, sprostowaną postanowieniem z dnia sierpnia 2011 r., którą:

- stwierdziło, iż orzeczenie administracyjne Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie nr zostało wydane z naruszeniem prawa w zakresie w jakim dotyczy ono gruntu związanego z własnością lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ul. Wiktoriańskiej 10;
- w pozostałym zakresie stwierdziło nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawa nr

## 8.3) Prezydent m.st. Warszawy po rozpatrzeniu wniosku wydał:

- 1) w dniu ..... r. decyzję nr ..... , którą (I) ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego ..... części zabudowanego gruntu o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr ..... w obrębie ....., uregulowanego w księdze wieczystej KW Nr ..... , położonego przy ul. Odolańskiej 7 na rzecz: Kr ..... M ..... w udziale ..... części, D ..... G ..... w udziale ..... części, Z ..... M ..... S ..... w udziale ( ..... części, J ..... G ..... w udziale ..... części, S ..... O ..... w udziale ..... części, E ..... O ..... w udziale ( ..... części, J ..... T ..... O ..... w udziale ( ..... części, Z ..... J ..... G ..... w udziale ( ..... części, J ..... S ..... O ..... w udziale części, H ..... B ..... S ..... w udziale części, T ..... M ..... C ..... w udziale części oraz G ..... J ..... S ..... w udziale części, (II) odmówił ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego ułamkowej części zabudowanego gruntu położonego przy ul. Odolańskiej 7, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr ..... o pow. : ..... m<sup>2</sup> w obrębie ..... - oddanego w użytkowanie wieczyste właścicielom lokali mieszkalnych: nr ..... , nr ..... nr ..... , nr ..... i nr ..... (III) ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w pkt I decyzji w wysokości netto 215,76 zł (słownie: dwieście piętnaście zł i siedemdziesiąt sześć gr.) - płatny na konto Urzędu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku. Czynnemu tego nie pobiera się za rok, w którym zostanie ustanowione prawo użytkowania wieczystego.
- 2) w dniu ..... r. decyzję nr ..... , którą (I) ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr ..... w obrębie ....., uregulowanego w księdze wieczystej KW Nr ..... cz., położonego przy ul. Odolańskiej na rzecz: K ..... M ..... w udziale ..... części, D ..... G ..... w udziale ..... części, Z ..... i M ..... S ..... w udziale ..... części, J ..... i G ..... w udziale ..... części, S ..... C ..... w udziale ..... części, E ..... O ..... w udziale ..... części, J ..... T ..... O ..... w udziale ..... części, J ..... G ..... w udziale ..... części, J ..... S ..... O ..... w udziale ..... części, H ..... B ..... i S ..... w udziale ..... części, T ..... M ..... i C ..... k w udziale ..... części, G ..... i J ..... o S ..... w udziale ..... części; (II) ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr ..... w obrębie ....., uregulowanego w księdze wieczystej KW Nr ..... cz., położonego przy ul. Odolańskiej na rzecz: K ..... M ..... w udziale ..... czę-



ści, D G w udziale części, Z M / S w udziale  
 części, J : G i w udziale części, S O w udziale  
 części, E O w udziale części, J T O  
 w udziale części, J G w udziale części, J  
 S O w udziale części, H B S R w udziale  
 części, T M Ch w udziale części, G J S  
 w udziale części; (III) ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia pra-

wa użytkowania wieczystego w wysokości netto: 629,00 zł (słownie zł: sześćset dwadzie-  
 ścia dziewięć) – w odniesieniu do gruntu opisanego w pkt I oraz 112,00 zł (słownie zł: sto  
 dwanaście) - w odniesieniu do gruntu opisanego w pkt II, płatny na konto Urzędu Dzielnicy  
 Mokotów m.st. Warszawy, z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku. Czynszu  
 tego nie pobiera się za rok, w którym zostanie ustanowione prawo użytkowania wieczy-  
 stego.

- 3) w dniu r. wydał decyzję nr którą odmówił K  
 M D G Z M S J G S C  
 E O J T O J G  
 B J S O H B S T  
 M C i G i J S - przyznania prawa użytkowania  
 wieczystego do gruntu stanowiącego obecnie działki ewidencyjne w obrębie nr  
 (część), nr 3 (część), nr (część), nr (część) położonego przy ul. Wiktorskiej  
 i Odolańskiej.

#### 9) Zbycie praw i roszczeń do nieruchomości warszawskiej nr hip.

Aktem notarialnym rep. z dnia czerwca 1950 r. sporządzonym przez K M  
 zastępcę notariusza T E , I K zam. w Warszawie przy ul.  
 Zajęcej 13, wszystkie swoje prawa do gruntu nieruchomości w Warszawie przy ul. Wiktorskiej  
 pod Nr 10 i ulicy Odolańskiej pod Nr 7 położonej, nr hip oznaczonej, o pow  
 m<sup>2</sup>, oraz znajdującego się na tym placu od ul. Odolańskiej domu mieszkalnego, murowanego,  
 trzypiętrowego, podlegającego przepisom dekretu z dnia 28 lipca 1948 r. o najmie lokali (Dz.  
 U. 36, poz. 259) oraz dwóch budynków, murowanych, parterowych, użytkowych (garaży), czyli  
 całą nieruchomość w Warszawie przy ul. Wiktorskiej Nr 10 i ul. Odolańskiej Nr 7 położoną, Nr  
 hip. oznaczoną, ze wszystkimi częściami składowymi i przynależnościami, oraz z wszyst-  
 kimi prawami wynikającymi z art. 7 dekretu warszawskiego, bez żadnych wyłączeń lub ograni-  
 czeń na rzecz zbywcy, sprzedał na rzecz: S i M o s. J i, K M  
 i z d. G j c. S , E M , s. J oraz S M

z d. L c. J. za kwotę 2.750.000 zł (słownie: dwa miliony siedemset pięćdziesiąt), przy czym wartość nieruchomości została oszacowana przez Prezydium Rady Narodowej na kwotę 4.450.000 zł (słownie cztery miliony czterysta pięćdziesiąt) /vide: § 2 aktu notarialnego rep. z dnia czerwca 1950 r. sporządzonego przez K M; zastępcę notariusza T B. /Przedmiotowy akt notarialny, złożony do akt w wypisie wydanym S i E małż. M został sporządzony pod rządami rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. Prawo o notariacie (Dz. U. Nr 84 poz. 609 z późn. zm.).

Aktem notarialnym rep. A nr z dnia listopada 1951 r., sporządzonym przez K H - notariusza w Warszawie, S M s. J. zbył przysługujący mu udział ¼ na rzecz H S za kwotę 21.000 zł [słownie dwadzieścia jeden tysięcy; co daje sumę 2.100.000 zł /słownie dwa miliony sto tysięcy/ przed wejściem w życie ustawy z dnia 28 października 1950 r. o zmianie systemu pieniężnego (Dz. U. nr 50 poz. 459), która weszła w życie 30 października 1950 r.]. Wspomniany akt notarialny, którego kserokopia została złożona przez strony jako dowód ich praw do przedmiotowej nieruchomości warszawskiej, został sporządzony pod rządami rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 84, poz. 609 ze zm.).

Spadek po E M zmarłym września 1991 r., na podstawie ustawy nabyli po 1/3 części: córka D G, córka Z M S i oraz wnuk J P G : (vide: postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z dnia 3 grudnia 2000 r., sygn. akt ).

Spadek po S M zmarłej października 1992 r. nabyli z mocy ustawy w częściach równych po 1/3 spadku córki D i G i Z i M S oraz wnuk J P G (vide: postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 3 grudnia 1999 r., sygn. akt ).

Spadek po H S zmarłej sierpnia 1998r. nabył mąż zmarłej E S w całości (vide: postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z dnia czerwca 1999 r., sygn. akt ).

Spadek po E S zmarłym dnia kwietnia 2005 r. na podstawie ustawy nabyli: W O, J T O, Z J i G J S O i po 3/24 części każde z nich oraz H B S T M C, G J S po 4/24 części każde z nich (vide: postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z dnia października 2005 r., sygn. akt ).

Spadek po W E O, zmarłym stycznia 2006 r. na podstawie ustawy nabyła żona S O i córka F O po 1/2 części spadku każda z nich (vide: postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z dnia lutego 2007 r., sygn. akt ).

Spadek po Z J G zmarłej dnia lutego 2013 r., na podstawie ustawy nabyła w całości córka J G (vide: akt poświadczenia dziedziczenia sporządzony w dniu kwietnia 2013r., przez E ) – notariusza w Warszawie, rep A nr ).

Spadek po K M, zmarłej w dniu marca 2015 r., nabyli z mocy ustawy córka M K M oraz syn J S M po 1/2 części spadku każde z nich (wypis aktu notarialnego rep. A nr dnia kwietnia 2015 r., sporządzonego przez S S – notariusza w Warszawie).

#### 10) Stan faktyczny i prawny nieruchomości po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej

Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. oraz decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. zostały wykonane w drodze zawarcia w dniu grudnia 2014 r. umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowych, sporządzonej w formie aktu notarialnego przez M S – notariusza w Warszawie, rep. A nr Mocą tej

umowy w użytkowanie wieczyste została oddana 0,6960 część zabudowanego gruntu o pow. m<sup>2</sup> dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr oraz grunt niezabudowany dla którego prowadzone są księgi wieczyste nr na rzecz beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych, tj. na rzecz D

G, Z S J P G S O E O, J O, H S T C

G J S, J G i K M

W dniu kwietnia 2015 r. D: G, Z S, J P G, S

O E O J O, J O, H S

T C G J S J G i K M

na aktem notarialnym rep. A nr, sporządzonym w dniu kwietnia 2015 r. przez P S – notariusza w Warszawie, warunkowo sprzedali na rzecz spółki z o.o.

–, KRS

– przysługujący im udział części zabudowanego gruntu o pow. m<sup>2</sup>, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr za kwotę 2.000.000 zł (słownie: dwa miliony);

- przysługujące im prawo do gruntu niezabudowanego o pow.  $m^2$ , dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr  $\dots\dots\dots$ , za kwotę 10.000 zł (słownie: dziesięć tysięcy);
- przysługujące im prawo do gruntu niezabudowanego o pow.  $m^2$ , dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr  $\dots\dots\dots$ , za kwotę 290.000 zł (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy).

W dniu kwietnia 2015 r. D  $\dots\dots\dots$  a G  $\dots\dots\dots$  Z  $\dots\dots\dots$  S  $\dots\dots\dots$ , J  $\dots\dots\dots$ , P  $\dots\dots\dots$  c G  $\dots\dots\dots$  S  $\dots\dots\dots$ , O  $\dots\dots\dots$ , E  $\dots\dots\dots$  i O  $\dots\dots\dots$ , J  $\dots\dots\dots$  O  $\dots\dots\dots$ , H  $\dots\dots\dots$  S  $\dots\dots\dots$ , T  $\dots\dots\dots$  C  $\dots\dots\dots$  G  $\dots\dots\dots$ , J  $\dots\dots\dots$  S  $\dots\dots\dots$ , J  $\dots\dots\dots$  a G  $\dots\dots\dots$ ,  $\dots\dots\dots$  i K  $\dots\dots\dots$  M  $\dots\dots\dots$  aktem notarialnym rep. A nr  $\dots\dots\dots$  sporządzonym w dniu kwietnia 2015 r. przez P  $\dots\dots\dots$  S  $\dots\dots\dots$  – notariusza w Warszawie, przenieśli prawo użytkowania wieczystego gruntu dz. ew.  $\dots\dots\dots$  i  $\dots\dots\dots$  z obr.  $\dots\dots\dots$  oraz udział  $\dots\dots\dots$  w dz. ew.  $\dots\dots\dots$  oraz sprzedali 0,696 prawo własności budynku położonego przy ul. Odolańskiej 7 (udział stanowił ok  $\dots\dots\dots$  m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej) na rzecz spółki z o.o.  $\dots\dots\dots$  KRS  $\dots\dots\dots$ , za łączną kwotę 2.300.000 zł. Z sumy tej na D  $\dots\dots\dots$  G  $\dots\dots\dots$ , Z  $\dots\dots\dots$  S  $\dots\dots\dots$  i J  $\dots\dots\dots$  P  $\dots\dots\dots$  G  $\dots\dots\dots$  przypadło po 383.333 zł (słownie: trzysta osiemdziesiąt trzy tysiące trzysta trzydzieści trzy 00/100), na S  $\dots\dots\dots$  O  $\dots\dots\dots$  i E  $\dots\dots\dots$  O  $\dots\dots\dots$  przypadło po 35.938,50 zł (słownie: trzydzieści pięć tysięcy dziewięćset trzydzieści 50/100), na J  $\dots\dots\dots$  O  $\dots\dots\dots$ , J  $\dots\dots\dots$  O  $\dots\dots\dots$  i J  $\dots\dots\dots$  G  $\dots\dots\dots$  przypadło po 71.875 zł (słownie: siedemdziesiąt jeden tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć 00/100), na H  $\dots\dots\dots$  S  $\dots\dots\dots$ , T  $\dots\dots\dots$  C  $\dots\dots\dots$ , G  $\dots\dots\dots$  J  $\dots\dots\dots$  S  $\dots\dots\dots$  przypadło po 95.833 zł (słownie: dziewięćdziesiąt pięć tysięcy osiemset trzydzieści trzy 00/100), a na M  $\dots\dots\dots$  M  $\dots\dots\dots$  z oraz J  $\dots\dots\dots$ , M  $\dots\dots\dots$  przypadło 287.500 zł (słownie: dwieście osiemdziesiąt siedem tysięcy pięćset 00/100).

$\dots\dots\dots$  sp. z o.o. aktem notarialnym rep. A nr  $\dots\dots\dots$ , sporządzonym w dniu czerwca 2015 r. przez H  $\dots\dots\dots$  P  $\dots\dots\dots$  – notariusza w Warszawie, a także aktem notarialnym rep. A  $\dots\dots\dots$ , sporządzonym w dniu lipca 2015 przez H  $\dots\dots\dots$  P  $\dots\dots\dots$  – wyodrębniła w budynku położonym w Warszawie przy ul. Odolańskiej 7 odrębną własność lokalu nr  $\dots\dots\dots$  o pow.  $\dots\dots\dots$  m<sup>2</sup>, lokalu nr  $\dots\dots\dots$  o pow.  $\dots\dots\dots$  m<sup>2</sup>, a także lokalu nr  $\dots\dots\dots$  o pow.  $\dots\dots\dots$  m<sup>2</sup> i sprzedała go wraz z 980/10.000 udziału w niezabudowanej działce ew.  $\dots\dots\dots$  na rzecz P  $\dots\dots\dots$  D  $\dots\dots\dots$  K  $\dots\dots\dots$  (PESEL  $\dots\dots\dots$ ) za kwotę 490.616 zł. P  $\dots\dots\dots$  D  $\dots\dots\dots$  K  $\dots\dots\dots$  aktem notarialnym rep. A nr  $\dots\dots\dots$ , sporządzonym w dniu lipca 2015 r. przez R  $\dots\dots\dots$  K  $\dots\dots\dots$  – notariusza w Warszawie, sprzedał w/w lokale oraz udział we współużytkowaniu działki ew.  $\dots\dots\dots$  na rzecz R  $\dots\dots\dots$  S  $\dots\dots\dots$  (PESEL  $\dots\dots\dots$ ) za kwotę 755.000 zł.

R S aktem notarialnym rep. A nr sporządzonym w dniu lipca 2016 r. przez R K – notariusza w Warszawie, sprzedał lok. nr oraz udziału w niezabudowanej działce ew. na rzecz A E S (PESEL), za kwotę 291.000. A E S w dniu listopada 2017 r. aktem notarialnym rep A nr, sporządzonym przez R K – notariusza w Warszawie, przeniosła własność lok. nr oraz udziału w niezabudowanej działce ew. na rzecz S J O (PESEL).

R i S aktem notarialnym rep. A nr z dnia sierpnia 2016 r., sporządzonym przez R K – notariusza w Warszawie, sprzedał lok. nr, pow. m<sup>2</sup> oraz udziału w niezabudowanej działce ew. na rzecz R i J S (PESEL) oraz P S (PESEL) za kwotę 170.000. R i J S oraz P S aktem notarialnym rep. A Nr z dnia maja 2017 r., sporządzonym przez P P – notariusz w Warszawie, sprzedali lok. nr oraz udziału w niezabudowanej działce ew. na rzecz A J W za kwotę 250.000 zł.

R S aktem notarialnym rep. A nr sporządzonym w dniu stycznia 2017 r. przez D K – notariusz w Warszawie, sprzedał lokal nr, pow. m<sup>2</sup>, na rzecz A S (PESEL) za kwotę 249.900 zł. A S nabyła udziału w niezabudowanej działce ew. na podstawie umowy darowizny sporządzonej w dniu stycznia 2017 r. w formie aktu notarialnego rep. A nr przez D K – notariusza w Warszawie.

T sp. z o.o. w dniu lipca 2015 r. aktem notarialnym rep. A nr sporządzonym przez M S – notariusza w Warszawie, wyodrębniła odrębną własność lokalu nr w budynku położonym w Warszawie przy ul. Odolańskiej 7, pow. m<sup>2</sup>, i sprzedała go T S i K K za cenę 398.400 zł.

. sp. z o.o. aktem notarialnym sporządzonym w dniu grudnia 2015 r., sporządzonym w dniu lipca 2015 przez H P – sprzedała na rzecz M i K

1) udział w użytkowaniu wieczystym gruntu o pow. m<sup>2</sup>, dz. ew. oraz taki sam udział we własności znajdującego się na tym gruncie budynku za kwotę 1.500.000 zł oraz

2) niezabudowanego gruntu o pow. m<sup>2</sup>, dz. ew. za kwotę 10.000 zł.

Przedmiotowa umowa aktem notarialnym nr sporządzonym w dniu stycznia 2017 r. przez H P – notariusza w Warszawie, została zmieniona w ten sposób, iż kwota należności za udział w użytkowaniu wieczystym gruntu o pow. m<sup>2</sup>, dz. ew.

oraz taki sam udział we własności znajdującego się na tym gruncie budynku została sprostowana z kwoty 1.500.000 zł na kwotę 1.790.000 zł.

M: K) aktem notarialnym rep. , sporządzonym w dniu lutego 2015 przez H: P: – notariusza w Warszawie, wyodrębniła w budynku położonym w Warszawie przy ul. Odolańskiej 7 odrębną własność lokalu nr pow. m<sup>2</sup> i sprzedała go na rzecz E, J K (PESEL ) za kwotę 299.000, nadto sprzedała E : J: : K udziału w niezabudowanej działce ew. : za kwotę 1.000 zł.

M: : K sprzedała ponadto na rzecz K sp. z o.o.:

- 1) w dniu maja 2016 r. lokal nr , pow. m<sup>2</sup>, i lokal nr , pow. m<sup>2</sup>, oraz udziału w niezabudowanej działce ew. za kwotę 392.340,00 zł (akt notarialny rep. z dnia maja 2016 (akt notarialny rep. sporządzony przez F i P: – notariusza w Warszawie),
- 2) w dniu czerwca 2016 r. lokal nr , pow. m<sup>2</sup>, i lokal pow. m<sup>2</sup>, a także udziału w niezabudowanej działce ew. ! za kwotę 423.480 zł,
- 3) w dniu lipca 2016 r. lokal nr pow. m<sup>2</sup>, oraz udziału w niezabudowanej działce ew za kwotę 226.440 zł.

Spółka z o.o. K aktem notarialnym rep sporządzonym w dniu stycznia 2017 r. przez H P: – notariusza w Warszawie, sprzedała na rzecz K y S. lok nr ., , i za 1.038.500 zł.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia lipca 2016 r., sygn. akt zasądził od Skarbu Państwa, tytułem odszkodowania za niezreprzywatyzowaną część nieruchomości, na rzecz M M i J M kwotę po 414.103,75 (czteryście czternaście tysięcy sto trzy i 75/100) złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 21 lipca 2016 roku do dnia zapłaty; na rzecz D G , Z: S: j i J. G: kwotę po 552.138,33 (pięćset pięćdziesiąt dwa tysiące sto trzydzieści osiem i 33/100) złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 21 lipca 2016 roku do dnia zapłaty; na rzecz J. O: , J: Or i J: G B: kwotę po 103.525,94 (sto trzy tysiące pięćset dwadzieścia pięć i 94/100) złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 21 lipca 2016 roku do dnia zapłaty; na rzecz S O i E O kwotę po 51.762,97 (pięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset sześćdziesiąt dwa i 97/100) złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 21 lipca 2016 roku do dnia zapłaty; na rzecz H: S. , T / Cł i Gr S. kwotę po 138.034,58 (sto trzydzieści osiem tysięcy trzydzieści cztery i

58/100) złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 21 lipca 2016 roku do dnia zapłaty (na rzecz następców prawnych nabywców roszczenia dekretowego zasądono łączną kwotę 3.312.829,99 zł).

**Stan faktyczny został ustalony na podstawie następujących dowodów:**

- 1) akt własnościowych nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Wiktorskiej 10 oraz akt własnościowych nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Odolańskiej 7;
- 2) akt administracyjnych Prezydenta m.st. Warszawy znak ..... i znajdujących się w tych aktach
  - a) wypisu aktu notarialnego Rep. Nr ....., sporządzonego w dniu ..... czerwca 1950 r. przed K ..... M ..... zastępcą T ..... B ..... – notariusza w Warszawie
  - b) wypisu aktu notarialnego rep. A nr ..... z dnia ..... listopada 1951 r., sporządzonego przez K. (H) ..... – notariusza w Warszawie,
  - c) postanowienia z dnia ..... grudnia 2000 r. Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa (.....),
  - d) postanowienia z dnia ..... grudnia 1999r. Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy (I .....),
  - e) postanowienia z dnia ..... czerwca 1999r. Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa (I .....),
  - f) postanowienia z dnia ..... października 2005r. Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa (.....),
  - g) postanowienia z dnia ..... lutego 2007r. Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa (.....),
  - h) aktu poświadczenia dziedziczenia sporządzonego w dniu ..... kwietnia 2013r. (Rep. A .....),
- 3) akt administracyjnych Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie nr .....;
- 4) odpisu księgi hipotecznej nr .....
- 5) wydruku pełnego treści księgi wieczystej .....
- 6) wydruku pełnego treści księgi wieczystej ' .....
- 7) wydruku pełnego treści księgi wieczystej ' .....
- 8) wydruku pełnego treści księgi wieczystej \ .....
- 9) złożonych do akt sprawy przez notariusza H ..... P. .... sporządzonych przez niego aktów notarialnych: Rep. A nr ..... z dnia ..... lutego 2016 r., Rep. A nr .....

z dnia maja 2016 r., Rep. A 1 z dnia czerwca 2016 r., Rep. A  
nr z dnia lipca 2016 r.

10) odpisu znajdującego się w księdze wieczystej

- a) aktu notarialnego rep. A nr : sporządzonego w dniu kwietnia 2015 r. przez notariusza P. S. oraz
- b) aktu notarialnego repp. A nr sporządzonego w dniu kwietnia 2015 r. przez notariusza P. S. ;
- c) aktu notarialnego rep. A. nr sporządzonego w dniu grudnia 2015 r. przez notariusza H. P. ;
- d) aktu notarialnego rep. A. nr sporządzonego w dniu stycznia 207 r. przez notariusza H. P.

11) uwierzytelnionego odpisu znajdującego się w księdze wieczystej aktu notarialnego rep. A nr sporządzonego w dniu stycznia 2017 r. przez notariusza H. P.

12) odpisu znajdującego się w księdze wieczystej V

- a) aktu notarialnego rep. A nr sporządzonego w dniu czerwca 2015 r. przez notariusza H. P.
- b) aktu notarialnego rep. A nr sporządzonego w dniu lipca 2015 r. przez notariusza H. P.
- c) aktu notarialnego rep. A nr sporządzonego w dniu 16 lipca 2015 r. przez notariusza R. K.
- d) aktu notarialnego rep. A nr sporządzonego w dniu stycznia 2017 r. przez notariusza D. K.

13) odpisu znajdującego się w księdze wieczystej

- a) aktu notarialnego rep. sporządzonego w dniu sierpnia 2016 r. przez notariusza P. P. oraz
- b) aktu notarialnego rep. sporządzonego w dniu maja 2017 r. przez notariusza P. P. ;

14) odpisu znajdującego się w księdze wieczystej aktu notarialnego rep. A nr sporządzonego w dniu lipca 2016 r. przez notariusza R. K.

15) odpisu znajdującego się w księdze wieczystej aktu notarialnego rep. A nr sporządzonego w dniu lipca 2016 r. przez notariusza M. S.



16) odpisu znajdującego się w księdze wieczystej [ ] aktu notarialnego rep. A nr [ ] sporządzonego w dniu [ ] maja 2016 r. przez notariusza H [ ] P [ ] ;  
17) odpisu wyroku Sądu Okręgowy w Warszawie z dnia [ ] lipca 2016 r., sygn. akt [ ]

### III.

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

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

1.1. Komisja ustaliła, że w toku postępowania prowadzonego z wniosku dekretowego naruszono przepisy art. 30 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Prezydent m.st. Warszawy rażąco naruszył prawo, tj. art. 7, art. 77 § 1, art. 107 § 3 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu, poprzez nieustalenie przesłanki posiadania gruntu przez dotychczasowego właściciela lub następcę prawnego dawnego właściciela w chwili złożenia wniosku dekretowego.

1.2. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że przesłanka w postaci „rażącego naruszenia prawa” winna być rozumiana szeroko, obejmując swoim zakresem przepisy prawa materialnego, procesowego oraz przepisy o charakterze ustrojowym (tak: J. Borkowski, w: B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, 2009, s. 599). Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Rzeszowie, w wyroku z dnia 8 maja 2014 r. (sygn. akt II SA/Rz 194/14, SIP Legalis): „(...) Naruszenie prawa to naruszenie prawa materialnego, procesowego, oraz przepisów o charakterze ustrojowym i kompetencyjnym. Można wobec tego stwierdzić, że chodzi o wszystkie normy prawne regulujące działanie administracji publicznej w indywidualnych sprawach, niezależnie od tego, z jakich przepisów prawa się wywodzą”. Nie ulega zatem wątpliwości, że naruszenie prawa procesowego może przybierać formę „rażącego naruszenia”. Jak zauważa zaś B. Adamiak: „(...) W przepisach procesowego prawa administracyjnego zawartych w kodyfikacjach tego prawa (k.p.a. i o.p.) oraz w ustawach szczególnych przyjęta jest regulacja nakazanych czynności procesowych organów administracji publicznej. Ustanowienie *expressis verbis* w przepisie prawa czynności procesowych nakazanych pozbawia organ administracji publicznej oceny zasadności ich podjęcia. Organ administracji publicznej obowiązany jest przy rozpoznaniu sprawy podjąć czynność procesową nakazaną prawem. Naruszenie tego nakazu prawnego stanowi ciężkie, kwalifikowane narusze-

nie przepisu prawa, które należy zakwalifikować jako rażące naruszenie prawa obwarowane sankcją nieważności decyzji administracyjnej” (B. Adamiak, Gradacja naruszenia prawa procesowego prawa administracyjnego, PiP 2012, nr 3, s. 49-50).

W orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że organ prowadzący postępowanie ma tak ustalić stan faktyczny sprawy, aby był on zgodny z rzeczywistością. W szczególności jest obowiązany dokonać wszechstronnej oceny okoliczności konkretnego przypadku na podstawie analizy całego materiału dowodowego, a stanowisko wyrażone w decyzji uzasadnić w sposób wymagany przez przepisy k.p.a. (vide: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 26 maja 1981 r., sygn. akt SA 810/81, ONSA 1981, nr 1, poz. 45). Z kolei zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 1994 r., (sygn. akt III ARN 55/94, OSNAPiUS 1995, nr 7, poz. 83): „(...) jako dowolne należy traktować ustalenia faktyczne znajdujące wprawdzie potwierdzenie w materiale dowodowym, ale niekompletnym, czy nie w pełni rozpatrzonym. Zarzut dowolności wykluczają dopiero ustalenia dokonane w całokształcie materiału dowodowego (art. 80 k.p.a.), zgromadzonego i zbadanego w sposób wyczerpujący (art. 77 § 1 k.p.a.), a więc przy podjęciu wszystkich kroków niezbędnych dla dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego, jako warunku niezbędnego wydania decyzji o przekonującej treści (art. 7 k.p.a.)”. Jak zauważył natomiast Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 13 listopada 2013 r. (sygn. akt II GSK 926/12, SIP Legalis): „(...) rażące naruszenie przepisów postępowania regulujących kwestię ustaleń faktycznych sprawy można by rozważać w sytuacji, gdyby organ w sposób oczywisty nie poczynił takich ustaleń, bądź gdyby całkowicie uchylił się od rozpatrzenia materiału dowodowego sprawy”.

1.3. Obowiązkiem organu administracji publicznej jest podjęcie działań w celu dojścia do prawdy materialnej (obiektywnej). W postępowaniu administracyjnym konieczne jest podjęcie wszelkich czynności niezbędnych do wyjaśnienia stanu faktycznego, mając na uwadze interes społeczny oraz słuszny interes obywateli (art. 7 k.p.a.), a także wyczerpujące zebranie i rozważenie materiału dowodowego (art. 77 § 1 k.p.a.). W konsekwencji organ administracji w uzasadnieniu faktycznym decyzji powinien w szczególności wskazać fakty, które uznał za udowodnione, dowody, na których się oparł, oraz przyczyny, z powodu których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, zaś w uzasadnieniu prawnym – wyjaśnić podstawy prawne decyzji, z przytoczeniem przepisów prawa (art. 107 § 3 k.p.a.).

1.4. Komisji ustaliła, że Prezydent m.st. Warszawy dopuścił się rażącego naruszenia przepisów prawa w postaci naruszenia dyspozycji przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego: art. 7 k.p.a., art. 77 § 1 k.p.a. oraz art. 107 § 3 k.p.a. Prezydent m.st. Warszawy, wydając w dniu r. decyzję nr oraz w dniu r. decyzję nr nie podjął wszelkich czynności niezbędnych do wyja-

śnienia stanu faktycznego, w szczególności poprzez zgromadzenie wyczerpującego materiału dowodowego potrzebnego do wydania ostatecznej decyzji reprivatyzacyjnej. W toku przedmiotowego postępowania nie została w ogóle zbadana pozytywna przesłanka, wprost wynikająca z treści art. 7 ust. 1 dekretu, w postaci posiadania gruntu. Jest to okoliczność, mająca kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy z wniosku dekretowego. Prezydent m.st. Warszawy nie podjął żadnych czynności zmierzających do wyjaśnienia tej okoliczności, naruszając w ten sposób postanowienia zawarte w art. 7 k.p.a. oraz w art. 77 § 1 k.p.a., poprzez nieustalenie stanu faktycznego sprawy w celu dojścia do prawdy materialnej, na co ewidentnie wskazuje zarówno uzasadnienie decyzji z dnia 26 czerwca 2012 r. jaki i decyzji z dnia 27 września 2013 r.

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

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

Zgodnie ze stanowiskiem Trybunału Konstytucyjnego, wyrażonym w wyroku z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15 „Określając wynikające z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu warszawskiego przesłanki roszczenia o ustanowienie prawa rzeczowego, nie można pominąć żadnego z

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

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

Przepis art. 298 dekretu – Prawo rzeczowe wprowadził domniemanie prawne, że osoba, która rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem. Należało ustalić *corpus*. „*Corpus* oznacza, że

dany podmiot znajduje się w sytuacji, która daje mu możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić te podmioty, którym przysługuje do rzeczy określone prawo” (tak: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 10 maja 2016 r., sygn. akt I SA/Kr 364/16).

W orzecznictwie wyrażone zostało stanowisko, że do uznania, iż wnioskodawca pozostawał w posiadaniu gruntu na dzień złożenia wniosku, wystarczającym było sprawowanie faktycznego władztwa przez byłych właścicieli. „(...) [b]yłemu właścicielowi gruntu, stanowiącego własność Państwa z mocy dekretu (...), którego wniosek o przyznanie mu na tym gruncie prawa wieczystej dzierżawy (użytkowania wieczystego), złożony we właściwym terminie, nie został załatwiony, przysługuje prawo korzystania z tego gruntu, jeżeli pozostaje on w tym gruncie w faktycznym związku gospodarczym, a grunt ten nie został przekazany przez organ administracji państwowej osobie trzeciej”. Nadto „[o]soba władająca gruntem za milczącą lub wyraźną zgodą państwa jako właściciela – ze względu na to, że pozwolono jej na posiadanie i korzystanie z gruntu - ma pozycję posiadacza zależnego w rozumieniu art. 336 KC” (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1971 r., sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22).

Kontynuując problematykę posiadania gruntu przez wnioskodawcę, zauważyć należy, że „objęcie gruntu w posiadanie” przez gminę następowało przez akt formalny, a mianowicie podane do publicznej wiadomości ogłoszenia Zarządu Miejskiego (por. § 1 rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez gminę m.st. Warszawy, Dz.U. Nr 6, poz. 43), nie zaś przez fizyczne objęcie rzeczy we władanie przez służby miejskie. Grunt mógł zatem pozostawać we władaniu faktycznym dotychczasowego właściciela, który z niego korzystał, mimo dokonania przez gminę formalnego aktu objęcia go w posiadanie, co odpowiada rozróżnieniu posiadania zależnego i samoistnego (art. 336 KC). (zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, [www.trybunal.gov.pl](http://www.trybunal.gov.pl), OTK Seria A 2016, poz. 66).

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

W doktrynie prawa oraz w judykaturze zarysował się przeważający pogląd, że posiadanie, pomimo iż jest stanem faktycznym, mieści się w pojęciu mienia (tak. m.in. Stanisław Rud-

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

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

1.8. W wyroku z dnia 17 stycznia 2002 r. Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że „dekret ten, chociaż restrykcyjny dla właścicieli nieruchomości, to jednocześnie ustanawiał sztywne reguły, w których należało uwzględnić wniosek o przyznanie prawa własności czasowej (użytkowania wieczystego) do gruntu, jeżeli zostały spełnione przesłanki wymienione w

treści art. 7 ust. 1 i 2 dekretu.” (vide wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 stycznia 2002 r., sygn. akt I SA 1482/00). Po pierwsze, dotychczasowy właściciel musiał posiadać grunt w dacie złożenia wniosku w przypisanym prawem terminie. Po drugie, korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela dawało się pogodzić z przeznaczeniem tego gruntu według planu zabudowania (zagospodarowania przestrzennego) (tak: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 stycznia 2002 r., sygn. akt I SA 1482/00, opubl. LEX nr 81770). O ile druga z przesłanek pozostaje w chwili obecnej poza sferą zainteresowania, to kwestia posiadania gruntu ma wpływ na prawidłowość wnioskowania w sprawie niniejszej. Z posiadaniem gruntu związane było immanentnie uprawnienie przyznane właścicielowi do złożenia wniosku w trybie art. 7 ust. 1 dekretu.

1.9. Analizując treść art. 7 ust. 1 i 2 dekretu wskazać należy, że w dotychczasowej praktyce reprivatyzacyjnej ignorowano przesłankę posiadania jako uprawniającą do występowania z wnioskiem o prawo do gruntu pod budynkiem – uważając błędnie, że skoro własność prawnie to „więcej”, to brak jest podstaw do badania sprawy posiadania, ponieważ właściciel „z automatu” jest posiadaczem. Używanie powyższej argumentacji przez urzędników (również w dyskursie publicznym) wskazuje na brak zrozumienia systemowego kontekstu sytuacji powojennej, gdy właściciele z reguły tracili posiadanie na skutek wojny. Lekceważenie przesłanki posiadania wynika również z niezrozumienia celów dekretu Bieruta (stymulowanie odbudowy także przez skłanianie właściciela, aby zajął się odbudową) i korelacji tego aktu z innymi powojennymi aktami dotyczącymi nieruchomości (porzuconych, opuszczonych i poniemieckich). Wszak wymóg posiadania nieruchomości przez właściciela uprawnionego do wystąpienia z wnioskiem o przyznanie im prawa do gruntu wynikał z systemowego założenia wiążącego się z wywołanej wojną migracji ludności i istnieniem majątków opuszczonych i porzuconych (tak ustawa z 1945 zastępujący ją dekret z 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich). Chodziło bowiem o to, aby skłonić właścicieli (których wojna rozproszyła, przez co utracili oni władanie nieruchomością) do obejmowania posiadania domów, ich odbudowy lub przynajmniej usunięcia gruzu. Dopiero po odzyskaniu posiadania warszawski właściciel mógł skierować wniosek o przyznanie prawa dzierżawy/zabudowy gruntu pod budowlą. Jednocześnie nie można pomijać okoliczności, że po wojnie istniało mienie opuszczone (podlegające innemu reżimowi prawnemu) oraz celem dekretu warszawskiego było stymulowanie odbudowy, także przez właścicieli budynków, którzy tę odbudowę mogli zapewnić. Dlatego też wymaganie posiadania (jako stanu faktycznego) po stronie dotychczasowego właściciela – było jak najbardziej racjonalne. (zob. prof. Ewa Łętowska w artykule „Mechanizm działania dekretu Bieruta. Dlaczego była potrzebna przesłanka posiadania?”, <http://konstytucyjny.pl/mechanizm-dekretu-bieruta-dlaczego-potrzebna-byla-przeslanka->

posiadania/).

Także Komisja stwierdziła, że w postępowaniu reprivatyzacyjnym, dotyczącym nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Odolańskiej 7, nie ustrzeżono się błędów, o których powyżej nadmieniono.

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

Materiał dowodowy zgromadzony w aktach sprawy wskazuje, iż w rozpoznawanych przypadkach Prezydent m.st. Warszawy nie poczynił ustaleń, czy została spełniona przesłanka „posiadania gruntu”, o której mowa w art. 7 ust. 1 dekretu. Z akt sprawy wynika, że Prezydent m.st. Warszawy nie przeprowadził w tym zakresie jakiegokolwiek postępowania dowodowego, a przynajmniej nie dał ustaleniom żadnego wyrazu w uzasadnieniu decyzji. Tym samym wobec braku przekazanych Komisji przez Prezydenta m.st. Warszawy dowodów odnoszących się do wskazanej okoliczności należy uznać, że wspomniany organ nie ustalił istnienia istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy pozytywnej przesłanki rozstrzygnięcia wniosków dekretowych, o której stanowi art. 7 ust. 1 dekretu.

Zarówno uzasadnienie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia z dnia r. nr jak i uzasadnienie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr wprost wskazują, iż organ ten nie badał przesłanki posiadania gruntu przez I K na dzień złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej, tj. na dzień lutego 1949 r. Uzasadnienie opisanej decyzji reprivatyzacyjnej nie spełnia zatem wymogu z art. 107 § 3 k.p.a. Wobec powyższego należało stwierdzić zaistnienie przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r., mogącej stanowić – kumulatywnie z innymi naruszeniami – podstawę wzruszenia decyzji administracyjnej Prezydenta m.st. Warszawy z dnia z dnia r. nr oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci: wniosku wywłaszczeniowego z dnia grudnia 1949 r. złożonego przez Ministerstwo Bezpieczeństwa Publicznego oraz protokołu rozprawy z dnia maja 1951 r., przeprowadzonej przez Prezydium m.st. Warszawy w sprawie o wywłaszczenie nieruchomości d. ozn. hip. wynika, iż I K w dniu składania wniosku dekretowego nie był w posiadaniu gruntu, którego dotyczył jego wniosek.



Zaniechanie przez Prezydenta m.st. Warszawy oceny dokumentów, o których mowa powyżej, w ocenie Komisji, miało charakter oczywisty, stąd też zakwalifikować je można jako rażące naruszenie przepisów prawa. Uznać zatem należy, że doszło do rażącego naruszenia zasady prawdy obiektywnej, a rozstrzygnięcie sprawy nie nastąpiło w następstwie dokonania oceny całokształtu materiału dowodowego, z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa (art. 7 k.p.a. w zw. art. 80 k.p.a.).

**1.11.** W konsekwencji, Komisja stwierdziła rażące naruszenie prawa przez Prezydenta m.st. Warszawy poprzez wydanie w dniu \_\_\_\_\_ r. decyzji nr \_\_\_\_\_ oraz w dniu \_\_\_\_\_ r. decyzji nr \_\_\_\_\_, pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowych właścicieli lub ich następców prawnych (art. 30 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 7 ust. 1 dekretu).

## **2. Rażące naruszenie art. 7 ust. 1 dekretu**

**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 wydanie decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego, w sytuacji gdy właściciele przedmiotowej nieruchomości nie byli jej posiadaczami. Jak wskazano powyżej, posiadanie należy rozumieć zgodnie z przepisami obowiązującego wówczas Prawa rzeczowego (*vide* pkt 1.6).

**2.2.** Ze zgromadzonego przez Komisję materiału dowodowego wynika, że dawni właściciele nie władali faktycznie przedmiotową nieruchomością. Jak wynika z dokumentacji, postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia \_\_\_\_\_ grudnia 1942 r. został zatwierdzony wniosek z dnia \_\_\_\_\_ października 1942 r. o adnotacji konfiskaty nieruchomości przez Generalnego Gubernatora dla okupowanych polskich obszarów. W dniu 23 lutego 1945 r. Komenda Główna Milicji Obywatelskiej zajęła nieruchomość objętą dawną księgą hipoteczną. nr hip. \_\_\_\_\_ na warsztaty samochodowe. W grudniu 1949 r. Komenda Główna Milicji Obywatelskiej przekazała nieruchomość w całości do użytkowania Wojewódzkiemu Urzędowi Bezpieczeństwa Publicznego na warsztaty samochodowe. W dniu 19 stycznia 1950 r. Ministerstwo Bezpieczeństwa Publicznego złożyło w trybie dekretu z dnia 7 kwietnia 1948 r. o wywłaszczeniu majątków zajętych na cele użyteczności publicznej w okresie wojny 1939-1945 r. (Dz. U. Nr 20, poz. 138) wniosek wywłaszczeniowy z dnia \_\_\_\_\_ grudnia 1949 r. Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie umorzyło na podstawie art. 71 rozporządzenia o postępowaniu administracyjnym, art. 4 prawa postępowaniu wywłaszczeniowym, art. 4 dekretu z dnia 7 kwietnia 1948 r. o wywłaszczeniu majątków zajętych na cele użyteczności publicznej w okresie wojny 1939-

1945 r. oraz art. 33 i 37 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej postępowanie w przedmiocie wywłaszczenia nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Wiktorskiej nr 10 oznaczonej nr hip.

Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż I K był pozbawiony posiadania rzeczy (corpus). Pozytywne rozpoznanie wniosku dekretowego przez Prezydenta m.st. Warszawy i wydanie decyzji reprivatyzacyjnej, na mocy której ustanowiono użytkownika wieczyste na rzecz beneficjentów stanowi w tym przypadku rażące naruszenie art. 7 ust. 1 dekretu. Prezydent nie uwzględnił bowiem, że następca prawny dawnego właściciela nie spełnił jednej z koniecznych przesłanek pozytywnego rozpatrzenia wniosku, gdyż nie posiadał 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 wzruszenia decyzji administracyjnej Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr Każda z tych decyzji została bowiem wydana z rażącym naruszeniem art. 7 ust. 1 dekretu, statuującego posiadanie gruntu przez dotychczasowego jego właściciela lub jego następców prawnych jako warunek sine qua non ustanowienia prawa użytkownika wieczystego.

#### IV.

##### Nieodwracalne skutki prawne wywołane przez decyzję reprivatyzacyjną

1. W ocenie Komisji decyzja z dnia r. nr oraz z dnia r. nr wywołały nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

2. Zgodnie z treścią art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, stwierdza wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie może jej uchylić.

W ocenie Komisji decyzja reprivatyzacyjna z dnia r., nr wywołała w całości nieodwracane skutki prawne. Zgodnie z tym przepisem przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkownika 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 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624).

Wskazana definicja zawiera w sobie dwa elementy, z których jeden konstytuuje zasadę, a drugi wyjątek od niej. Pierwszy określa czynność prawną w postaci przeniesienia własności lub użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, która co do zasady przesądza o nieodwracalności skutków prawnych. Drugi natomiast statuuje wyjątki od wymienionej zasady. Analiza treści wskazanego przepisu prowadzi do wniosku, że nie można przyjąć istnienia nieodwracalności skutków prawnych, jeśli nabywca nabył rzecz nieodpłatnie albo nabycie nastąpiło w złej wierze.

Pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” w płaszczyźnie prawa administracyjnego odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprywatyzacyjnej), 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 SN 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. Nieodwracalność skutków prawnych wynika z następczej w stosunku do uprzedniej decyzji administracyjnej czynności prawnej, nie dotyczy natomiast skutków wynikających z samego faktu wydania decyzji (M. Wincenciak, O tzw. „nieodwracalnych skutkach prawnych” decyzji administracyjnej (w:) *Kodyfikacja Postępowania Administracyjnego. Na 50-lecie kpa*, red. J. Niczyporuk, Lublin 2010, s. 901-902).

3. W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że „zawarcie umowy notarialnej i przeniesienie własności nieruchomości będące wynikiem wydania wadliwej decyzji administracyjnej dotyczącej sprzedaży nieruchomości powoduje powstanie nieodwracalnych skutków prawnych” (zob. wyrok NSA z 22 stycznia 1998 r., I SA 1226/96, LEX nr 44529; wyrok NSA z 14 stycznia 1998 r., V SA 432/96, LEX nr 45663; tezę drugą uchwały składu siedmiu sędziów SN z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 21, B. Adamiak, Glosa do uchwały SN z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993/5/104).

O nieodwracalności skutków prawnych może być mowa jedynie w przypadku pozytywnej decyzji reprywatyzacyjnej. Zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 5 czerwca 2012 r., II OSK 292/11, LEX nr 1219128, decyzja powodująca nabycie prawa własności nieruchomości wywołuje nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 156 § 2 k.p.a., jeżeli następnie to prawo własności jest przedmiotem obrotu prawnego w warunkach pozwalających na zastosowanie przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Komisja nie kwestionuje faktu, że w przedmiotowej sprawie w konsekwencji wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia    r., nr    doszło do zbycia przez beneficjentów przysługujących im udziałów w prawie współużytkowania wieczystego gruntów oraz udziałów w prawie współwłasności znajdującego się na jednym z tych gruntów budynku, na rzecz osób trzecich. Wskazana okoliczność wyczerpuje dyspozycję części pierwszej definicji pojęcia „nieodwracalnych skutków prawnych” wynikającej z art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Uznając za przesądzoną kwestię zmiany w sferze prawa własności należało w dalszej kolejności rozważyć przesłanki negatywne przyjęcia nieodwracalności skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnej, w pierwszej kolejności istnienie po stronie nabywcy złej wiary.

4. Na skutek nowelizacji ustawy z dnia 9 marca 2017 r. została wprowadzona w art. 41a ust. 3 samodzielna definicja „złej wiary”. W myśl wskazanego przepisu, w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy. Dokonując ustaleń w zakresie dobrej albo złej wiary podmiotu, który nabył prawa lub roszczenia do nieruchomości warszawskiej – w kontekście zaistnienia albo niezaimstnienia nieodwracalnych skutków prawnych – już na wstępie należy zaznaczyć, że pojęcie „złej wiary” na gruncie art. 2 pkt 4 oraz art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. nie odwołuje się do żadnego innego przepisu prawa, który miał definiować jego znaczenie, a w szczególności nie odwołuje się do znaczenia wymienionego terminu określonego w art. 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 1007 z późn. zm.; dalej: u.k.w.h.)

Pojęcie dobrej i złej wiary stanowi kategorię właściwą dla prawa cywilnego, której nie można przypisać jednolitego znaczenia. Na gruncie prawa cywilnego nie istnieje definicja ustawowa dobrej wiary. W literaturze nie ma również zgodności co do kwestii, czy pojęcie to należy rozumieć w jednakowy sposób na gruncie całego prawa cywilnego wyrażane było przekonanie, że kryteria oceny są płynne, a tezy o jednolitości pojęcia dobrej wiary w polskim prawie rzeczowym nie da się utrzymać (A. Szpunar, *Dobra wiara jako przesłanka nabycia własności ruchomości od nieuprawnionego*, PiP 1997, z. 7, s. 4; tenże, *Nabycie własności ruchomości od nieuprawnionego*, Kraków 1999, s. 92–97).

W doktrynie prawa cywilnego zauważa się, że dobra wiara jest faktem o charakterze stanu mentalnego, intelektualnym, polegającym na usprawiedliwionej niewiedzy określonego podmiotu o istnieniu określonych stanów prawnych, w szczególności jest to błędne przekonanie o przysługiwaniu określonego prawa lub istnieniu określonego stosunku prawnego. Jest to subiektywne ujęcie dobrej wiary (por. W. Bryl, w: *Kodeks cywilny. Komentarz, t.I*, Warsza-

wa 1972). Stan złej wiary stanowi sytuację przeciwną, w której występuje wiedza podmiotu albo nieusprawiedliwiona niewiedza dotycząca wskazanych stanów prawnych (por. P. Machnikowski, w: E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2006).

5. Przesłanka „nabywcy działającego w złej wierze”, do której odwołuje się ustawodawca w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. definiując pojęcie „nieodwracalnych skutków prawnych”, nie odwołuje się do definicji zawartej w art. 6 ust 2 u.k.w.h., ponieważ ustawa zawiera własną definicję „złej wiary”, która wpisuje się w systemowe ujęcie wskazanej przesłanki.

W myśl art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy. Zła wiara dotyczy zatem obiektywnych okoliczności mogących świadczyć o wiedzy bądź łatwości pozyskania wiedzy przez nabywcę o okolicznościach wskazanych w art. 30 ust. 1 ustawy (na gruncie niniejszej sprawy o wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej z rażącym naruszeniem prawa tj. art. 30 ust 1 pkt 4 ustawy).

6. W rozpoznawanej sprawie Komisja nie ustaliła, by nabywając na podstawie umowy z kwietnia 2015 r. udziały w nieruchomościach należących do beneficjentów decyzji, T spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, jako osoba trzecia, działała w złej wierze w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Spółka ta nabyła nieruchomość za cenę, która mieści się w granicach cen obowiązujących na rynku nieruchomości warszawskich, tj. za 2.300.000,00 zł.

Spółka z o.o. T w 2015 r. wyębniła w budynku 4 lokale mieszkalne i sprzedała je wraz z 980/10.000 udziału w niezabudowanej działce ew. na rzecz P. D K za łączną kwotę 889.016 zł, a także zbyła za 1.800.000 zł pozostałą część udziałów w nieruchomości zabudowanej oraz udział 9.020/10.000 w niezabudowanym gruncie dz. ew.

7. W ocenie Komisji brak jest przesłanek mogących świadczyć o istnieniu złej wiary nabywcy nieruchomości, tj. T sp. z o.o. w chwili nabycia tej nieruchomości od beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej.

## V.

### Podstawy stwierdzenia wydania decyzji reprivatyzacyjnej z naruszeniem prawa

1. Komisja, dostrzegając powyższe nieprawidłowości, oraz uwzględniając, że wywołały one w całości nieodwracalne skutki prawne, uznała, że należy stwierdzić wydanie z naruszeniem prawa zarówno decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ..... r. .... jak i decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ..... r. nr .....

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, nieznane 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 dekrety, 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;
- 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.

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

Po pierwsze, decyzja z dnia ..... r. nr ..... oraz decyzja z dnia ..... r. nr ..... zostały wydane pomimo, iż ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wprost wynika, iż grunt, którego dotyczył wniosek dekretowy

nie znajdował się w posiadaniu wnioskodawcy. Prezydent m.st. Warszawy tym samym rażąco naruszył art. 7, art. 80 i art. 107 § 3 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu.

Po drugie, Prezydent m.st. Warszawy rażąco naruszył art. 7 ust. 1 dekretu, gdyż uwzględnił wniosek dekretowy i wydał w dniu ..... r. decyzję nr ..... oraz w dniu ..... r. decyzję nr ....., mocą których ustanowiono użytkowanie wieczyste na rzecz beneficjentów całości działek niezabudowanych ozn. ew. .... oraz ....., a także 0696 części działki zabudowanej ozn. ew. .... Nie wziął przy tym pod uwagę tego, że następca prawny dawnego właściciela nie spełnił jednej z określonych w art. 7 ust. 1 dekretu przesłanek koniecznych do pozytywnego rozpatrzenia tego wniosku, gdyż nie był on posiadaczem przedmiotowej nieruchomości warszawskiej w momencie złożenia wniosku dekretowego.

## VI.

### **Obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia**

Zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 ustawy Komisja może nałożyć obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia na osobę, na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną; działającą w postępowaniu o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej w imieniu lub na rzecz osoby, o której mowa w pkt 1, jeśli przeniesiono na nią prawo wynikające z tej decyzji lub faktycznie władała nieruchomością, której dotyczyła decyzja; bądź też osobę, która nabyła w złej wierze własność lub prawo użytkowania wieczystego od osoby, na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną.

Stosownie do art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. jeżeli przemawia za tym ważny interes społeczny lub uzasadniony interes obywatela, Komisja może odstąpić od nałożenia w decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1, obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia, o którym mowa w ust. 1.

Ustawodawca treścią normy art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 przyznał Komisji kompetencję do orzekania o zasadności nakładania na beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych obowiązku zwrotu korzyści jaką uzyskali w związku z wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej, która została wydana z naruszeniem prawa.

Ustawa z dnia z dnia 9 marca 2017 r. oraz kodeks postępowania administracyjnego nie definiuje pojęcia interesu społecznego ani pojęcia „sluszny interes obywateli”. Są to pojęcia niedookreślone, co powoduje, że o ich zakresie decyduje organ orzekający w danej sprawie, który musi się przy tym wykazać dużą ostrożnością. Na gruncie prawa administracyjnego inte-



res godny ochrony, to interes légitime, niestojący w sprzeczności ani z prawem, ani z zasadami współżycia społecznego (zob. wyr. NSA z 9 maja 2005 r., OSK 1746/04, Pal. 2006, Nr 1–2).

Artykuł 31 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 oraz art. 7 k.p.a. nie określają wzajemnej relacji dwóch wskazanych wartości ani nie przesądzają, która z nich jest bardziej relewantna. Jak powszechnie wskazuje się takie uregulowanie powoduje, że organ sam we własnym zakresie musi każdorazowo dokonać wartościowania obu interesów i podjąć słuszne rozstrzygnięcie, co następnie musi znaleźć swoje odzwierciedlenie w uzasadnieniu decyzji (zob. B. Adamiak, w: B. Adamiak, J. Borkowski, Komentarz, 2016, s. 67; W. Wyrzykowski, Pojęcie interesu społecznego, Warszawa 1986, s. 9). Granicą uwzględnienia w postępowaniu administracyjnym słusznego interesu strony jest zaistnienie kolizji z interesem społecznym (wyrok NSA we Wrocławiu z dnia 18 stycznia 1995 r., sygn. akt SA/Wr 1386/94, Glosa 1997, Nr 4, poz. 17).

Zasada ochrony własności ma charakter konstytucyjny. W myśl art. 21 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.) Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia. W myśl ust 2 art. 21 Konstytucji wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.

W ocenie Komisji w niniejszej sprawie oczywistym jest, iż utrata posiadania nieruchomości w przedmiotowej sprawie była następstwem konfiskaty przez władze okupacyjne, a następnie zajęcia tej skonfiskowanej nieruchomości przez w dniu 23 lutego 1945 r. przez Komendę Główną Milicji Obywatelskiej na warsztaty samochodowe.

Nie budzi wątpliwości Komisji to, iż w przedmiotowej sprawie wywłaszczenie nieruchomości, do którego doszło na mocy przepisów dekretu warszawskiego realizowało cel postępowania wywłaszczeniowego prowadzony na wniosek Ministerstwa Bezpieczeństwa Publicznego. Wydanie przez Prezydium Rady Narodowej orzeczenia administracyjnego z 1953 r. doprowadziło do umorzenia toczącego się postępowania mającego na celu wywłaszczenie przedmiotowej nieruchomości na cel publiczny. W ocenie Komisji oczywistym jest, iż gdyby nie wydanie przez Prezydium Rady Narodowej orzeczenia administracyjnego z dnia 11 kwietnia 1953 r. Nr 1000, mocą którego przedmiotowa nieruchomość przeszła na własność Skarbu Państwa, doszłoby do wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości za odszkodowaniem na podstawie dekretu z dnia 7 kwietnia 1948 r. o wywłaszczeniu majątków zajętych na cele użyteczności publicznej w okresie wojny 1939-1945 r. (Dz. U. Nr 20, poz. 138).

Mając powyższe na uwadze Komisja uznała, że nałożenie na beneficjentów obowiązku zwrotu korzyści, które strony uzyskały w wyniku wydania decyzji reprivatyzacyjnych, przy jednoczesnej niemożności wypłaty im odszkodowania wynikającego z przepisów prawa o postępowaniu wywłaszczeniowym, które to postępowanie zostało umorzone z uwagi na okolicz-

ność, iż jego przedmiotem była nieruchomość Skarbu Państwa (konfuzja praw), godziłoby w sposób oczywisty zarówno w słuszny interes tych stron, jak i w interes społeczny. Powyższe uzasadnia odstąpienie od nałożenia na beneficjentów obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia. Nałożenie tego obowiązku byłoby sprzeczne z interesem społecznym i słusznym interesem stron, jakim jest ochrona własności.

## VII.

### Wnioski stron postępowania

1. Pismem datowanym na dzień 11 września 2018 r., które wpłynęło do Ministerstwa Sprawiedliwości Departamentu Prawa Administracyjnego w dniu 17 września 2018 r., pełnomocnik stron D G „Z S, M M „J, Mi” oraz J G – r.pr. M C zgłosił swój udział w postępowaniu przed Komisją. Pełnomocnik stron na podstawie art. 10 k.p.a. wniósł o umożliwienie wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów poprzez udzielenie 4 tygodniowego terminu, przed wydaniem decyzji do zajęcia pisemnego stanowiska w sprawie. Dodatkowo wniósł o przeprowadzenie rozprawy i przesłuchanie świadka M M na okoliczność przebiegu procesu reprivatyzacji, posiadania i sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Odnosząc się do powyższego wniosku należy wskazać, że w dniu 4 lipca 2018 r. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej ogłoszono zawiadomienie o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, tj. od dnia 12 lipca 2018 r. Ponadto, w dniu 4 lipca 2018 r. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej ogłoszono zawiadomienie o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia przedmiotowej sprawy do dnia 30 września 2018 r. z uwagi szczególnie skomplikowany stan sprawy oraz na konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu.

W dniu 29 sierpnia 2018 r. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej ponownie zawiadomiono o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, tj. od dnia 6 września 2018 r. Pełnomocnik stron zapoznał się z aktami sprawy w dniu 3 września 2018 r.

Strony były w związku z tym dwukrotnie zawiadamiane o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów. Do dnia 13 września 2018 r. miały prawo wypowiedzieć się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Pismo pełnomocnika stron wraz z zawartymi w nim wnioskami zostało złożone w dniu 14 września 2018 r., a zatem po upływie ww. zakreślonego terminu.

Niezależnie od powyższego, odnosząc się do wniosku o przesłuchanie M. M. w charakterze świadka, należy zauważyć, że M. M. została uznana za stronę niniejszego postępowania. Zgodnie z treścią art. 86 k.p.a. jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub z powodu ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, organ administracji publicznej dla ich wyjaśnienia może przesłuchać stronę. Kwestie dotyczące procesu reprivatyzacji, posiadania nieruchomości warszawskiej oraz jej sprzedaży Komisja ustaliła na podstawie zgromadzonego obszernego materiału dowodowego. Z dowodów z dokumentów wynika m.in., że dawny właściciel nie był posiadaczem przedmiotowej nieruchomości w chwili złożenia wniosku dekretowego. W związku z tym przesłuchanie M. M. na okoliczność sprzedaży nieruchomości byłoby niecelowe i skutkowałoby jedynie nieuzasadnionym przewlekaniem postępowania.

Dowód z przesłuchania stron jest dowodem posiłkowym (subsydiarnym), bowiem może być przeprowadzony wówczas, gdy po „wyczerpaniu środków dowodowych lub z powodu ich braku” pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Przez wyczerpanie środków dowodowych należy rozumieć sytuację, w której organ administracji publicznej zgromadził i ocenił wyczerpująco cały materiał dowodowy zgodnie z regułami określonymi w kodeksie, lecz mimo tego pozostały niewyjaśnione istotne okoliczności faktyczne sprawy. Z kolei brak środków dowodowych oznacza taką sytuację, w której organ administracji publicznej i strony postępowania nie dostarczyły dowodów niezbędnych do stwierdzenia istnienia lub nieistnienia faktów istotnych dla załatwienia sprawy lub przeprowadzenie dowodu na takie okoliczności faktyczne stało się niedopuszczalne, np. świadek skorzystał z prawa odmowy zeznań (por. wyrok NSA we Wrocławiu z 21.10.1994 r., SA/Wr 895/94, POP 1996/3, s. 81, zgodnie z którym: „Nie istnieje w postępowaniu administracyjnym obowiązek przesłuchania strony; przesłuchanie to może odbyć się wtedy, gdy pozostały w sprawie niewyjaśnione, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy fakty (art. 86 k.p.a.)”) – zob. A. Wróbel, Komentarz do art. 86 Kodeksu postępowania administracyjnego, Lex/el. 2018.

Zgodnie z treścią art. 12 k.p.a. organy administracji publicznej powinny działać w sprawie wnikliwie i szybko, posługując się możliwie najprostszymi środkami prowadzącymi do jej załatwienia.

Komisja uznała, iż materiał dowodowy w niniejszej sprawie był kompletny. Wszystkie okoliczności sprawy zostały wyjaśnione na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Mając na uwadze zasadę szybkości postępowania administracyjnego, niecelowe byłoby przeprowadzenie uzupełniającego dowodu z przesłuchania stron.

2. Pismem dnia 13 września 2018 r. (data stempla pocztowego) Miasto Stołeczne Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy złożyło końcowe stanowisko doty-

czące postępowania przed Komisją w niniejszej sprawie. Jednocześnie strona wniosła o dopuszczenie dowodu z postanowienia prokuratora Prokuratury Okręgowej w Warszawie z dnia 1 sierpnia 2018 r., sygn. akt I ..... w przedmiocie umorzenia śledztwa.

W ocenie strony, zgodnie z art. 7 ust. 1 dekretu, przesłanka posiadania nie miała w ogóle zastosowania do właścicieli nieruchomości warszawskich. Strona wskazała ponadto, iż brak zbadania przesłanki posiadania nie może być uznany za rażące naruszenie prawa – czego potwierdzeniem jest umorzenie śledztwa bez przedstawienia urzędnikom przygotowującym decyzje zarzutów niedopełnienia obowiązków w zakresie badania przesłanki posiadania. Miasto Stołeczne Warszawa podniosło, że o ile hipotetycznie przyjąć, że przesłanka posiadania miała zastosowanie także do właścicieli nieruchomości warszawskich, a nie tylko ich następców prawnych, to w okolicznościach niniejszej sprawy takie posiadanie przez właściciela bez wątpienia miało miejsce.

Wbrew twierdzeniom strony, przesłanka dotycząca posiadania nieruchomości przez jej właściciela ma kluczowe znaczenie dla uwzględnienia wniosku dekretowego. Obszerna analiza tej kwestii została dokonana w części III niniejszej decyzji. Nie powielając wcześniejszej argumentacji, należy jedynie dodać, że przesłanka posiadania stanowi jedną z materialnoprawnych przesłanek warunkujących pozytywne rozpatrzenie wniosku, które muszą zostać spełnione kumulatywnie. W rozpoznawanej sprawie Komisja nie tylko ustaliła, że przesłanka ta nie została spełniona, co wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, ale również stwierdziła, że Prezydent m.st. Warszawy całkowicie zignorował tę okoliczność w toku postępowania reprivatyzacyjnego. Umorzenie śledztwa bez przedstawienia urzędnikom przygotowującym decyzje zarzutów niedopełnienia obowiązków nie zmienia powyższej oceny i nie oznacza, że decyzje te nie są dotknięte wadami, które wskazano powyżej. W związku z tym Komisja podtrzymuje swoje stanowisko w kwestii posiadania nieruchomości.

## VIII.

### **Strony postępowania rozpoznawczego**

Zasadą jest, iż 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 postępo-

waniu, 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 dekretowego 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 dekretowych oraz podekretowych), 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:

1) beneficjentów decyzji dekretowej lub ich spadkobierców, tj.: D. G (PESEL ), Z. S (PESEL ), J. P. G. (PESEL brak), S. O (PESEL ), E. O (PESEL ), J. C (PESEL ), J. O (PESEL ), H. S (PESEL ), T. C (PESEL ), G. J. S (PESEL ), J. G (PESEL ), M. M (PESEL ), J. M (PESEL );

2) osoby, którym przysługuje tytuł praworzeczowy do nieruchomości, tj.:


- a) E. K. (PESEL ) jako właściciela lokalu nr i związanego z nim udziału 4/100 w gruncie dz. ew. oraz użytkownika wieczystego 39/1000 udziału w prawie użytkowania wieczystego niezabudowanej działki ew.
- b) A. W. (PESEL ) jako właściciela lokalu nr i związanego z nim udziału 18/1000 w gruncie dz. ew. oraz użytkownika wieczystego 58/1000 udziału w prawie użytkowania wieczystego niezabudowanej działki ew.
- c) M. K. (PESEL ) jako współwłaściciela lokalu nr i związanego z nim udziału 55/1000 w gruncie dz. ew.
- d) T. S. (PESEL ), jako współwłaściciela lokalu nr i związanego z nim udziału 55/1000 w gruncie dz. ew.
- e) M. J. R. (PESEL ), jako właściciela lokalu nr i związanego z nim udziału 6/100 w gruncie dz. ew.

- f) S O i (PESEL ) jako właściciela lokalu nr i związane-  
go z nim udziału 4/100 w gruncie dz. ew oraz użytkownika wieczystego 2/100  
udziału w niezabudowanej działce ew. ;
- g) A; S; i (PESEL ) jako właściciela lokalu nr i związane-  
go z nim udziału 4/100 w gruncie dz. ew. oraz użytkownika wieczystego 2/100  
udziału w prawie użytkowania wieczystego niezabudowanej działki ew.
- h) A M i (PESEL ) jako właściciela lokalu nr i związanego  
z nim udziału 57/1000 w gruncie dz. ew. ;
- i) A , B (PESEL ) jako właściciela lokalu nr  
i związanego z nim udziału 18/1000 w gruncie dz. ew. ;
- j) H S (PESEL ) jako właściciela lokalu nr  
i związanego z nim udziału 84/1000 w gruncie dz. ew. ;
- k) P S (PESEL ) jako właściciela lokalu nr  
i związanego z nim udziału 84/1000 w gruncie dz. ew. ;
- l) M K (PESEL ) jako właściciela lokali samodzielnych  
w rozumieniu art. 2 ust. 2 z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U.  
z 2018 r. poz. 716), które nie zostały wyodrębnione oraz związanego z tą własno-  
ścią udziału w gruncie dz. ew. oraz użytkownika wieczystego 657/1000 udziału  
w prawie użytkowania wieczystego niezabudowanej działki ew. ;
- m) K S i (PESEL ) jako właściciela lokali nr: , , ,  
oraz i związanego z nim udziału 196/1000 w gruncie dz. ew. ;
- n) T' sp. z o.o. (KRS ) jako użytkownika wieczystego niezabu-  
dowanej działki ew. oraz
- o) K sp. z o.o. (KRS ) jako użytkownika wieczystego  
206/1000 udziału w prawie użytkowania wieczystego niezabudowanej działki  
ew. ;
- 3) Miasto Stołeczne Warszawa – 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.

**IX.****Konkluzja**

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4 i 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 7 ust. 1 i 2 dekretu w zw. z art. 2 pkt 4, art. 41a ust. 3 i art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., orzeczono jak na wstępie.

**Przewodniczący Komisji**  
**Patryk Jaki**



**Pouczenie:**

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 p.p.s.a., art. 53 § 1 p.p.s.a. oraz art. 54 § 1 p.p.s.a.). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).
2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 221 poz. 2193, z późn. zm.).
3. W myśl zaś art. 243 § 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane – na jej wniosek – prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy powinien zawierać oświadczenie strony obejmujące dokładne dane o stanie majątkowym i dochodach, a jeżeli wniosek składa osoba fizyczna, ponadto dokładne dane o stanie rodzinnym oraz oświadczenie strony o niezatrudnieniu lub niepozostawaniu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.
4. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. z późn. zm. w zw. z art. 49 § 1 k.p.a. Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjno-biurową Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.
5. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa z późn. zm. strony mogą być zawiadamiane o wszczęciu postępowania, decyzjach i innych czynnościach Komisji poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie albo doręczenie uważa się za dokonane po upływie 7 dni od dnia publicznego ogłoszenia.