

- E I M -B w udziale wynoszącym 4/9 części,
- M A M w udziale wynoszącym 2/9 części;

II. o ustaleniu czynszu symbolicznego z tytułu użytkowania wieczystego gruntu opisanego w punkcie pierwszym decyzji w wysokości 2.160 (dwóch tysięcy stu sześćdziesięciu) zł netto, płatnego z góry w terminie do 31 marca każdego roku na konto Urzędu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy. Owego czynszu miano nie pobierać za rok, w którym zostanie ustanowione prawo użytkowania wieczystego;

III. o odmowie ustanowienia M A i Mc oraz spółce pod firmą „S I ” sp. z o.o. wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr prawa użytkowania wieczystego do pozostałej części gruntu dawnej nieruchomości hipotecznej nr stanowiącego część działki ewidencyjnej nr dla której urządzono księgę wieczystą – KW część działki ewidencyjnej nr (brak księgi wieczystej) oraz część działki ewidencyjnej dla której urządzono księgę wieczystą o numerze

Powyższe postanowienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 15 listopada 2018 r.

Postanowieniem Komisji z dnia 14 listopada 2017 r. orzeczono o zawiadomieniu właściwych organów administracji oraz sądów o wszczęciu postępowania rozpoznawczego i zawiadomieniu o wydaniu tegoż postanowienia poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej (dalej BIP). Powyższe postanowienie zostało ogłoszone w BIP w dniu 15 listopada 2017 r.

Pismem z dnia 14 listopada 2017 r. Przewodniczący Komisji zawiadomił o wszczęciu postępowania rozpoznawczego m.in. w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr) Miasto Stołeczne Warszawa – reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy.

Pismem z dnia 14 listopada 2017 r. Przewodniczący Komisji zawiadomił właściwe organy państwowe oraz sądy o wszczęciu postępowania rozpoznawczego przez Komisję w trybie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania rozpoznawczego przez Komisję zostało ogłoszone w BIP w dniu 15 listopada 2017 r.

Postanowieniem z dnia 14 listopada 2017 r. Komisja, na podstawie art. 23 ust. 1 i 2 oraz art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zabezpieczyła postępowanie rozpoznawcze, poprzez ustanowienie zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr , obręb położonej w Warszawie przy ulicy Szarej

1/Czerniakowskiej 211/213, opisanej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr [redacted] dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie księga wieczysta nr [redacted]. Postanowienie to wpłynęło do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie 20 listopada 2017 r. i tego samego dnia zostało ogłoszone w BIP.

Postanowieniem z dnia 14 listopada 2017 r. Komisja, na podstawie art. 23 ust. 1 i 2 oraz art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zabezpieczyła postępowanie rozpoznawcze przed Komisją poprzez nakazanie wpisu w księdze wieczystej pod nr [redacted] prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym przed Komisją, w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr [redacted]. Postanowienie to wpłynęło do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w dniu 20 listopada 2018 r. i tego samego dnia zostało ogłoszone w BIP.

Dnia 14 listopada 2017 r. złożono elektroniczne wnioski o żądanie dokonania wpisów ostrzeżeń w księgach wieczystych.

W dniu 20 listopada 2017 r., r. pr. R [redacted] przedłożyła do akt sprawy, pełnomocnictwo udzielone przez E [redacted] M [redacted] [redacted] datowane na 17 listopada tegoż roku wraz z potwierdzeniem wykonania operacji księkowej.

Zawiadomieniami z 21 listopada 2017 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie poinformował Komisję o wpisach dotyczących zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości i ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu – w odniesieniu do nieruchomości położonej na działce ewidencyjnej nr [redacted].

W dniu 24 listopada 2017 r. wpłynęła dokumentacja nadesłana przez Dyrektora Archiwum Państwowego.

Zawiadomieniami z 24 listopada 2017 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w X Wydziale Ksiąg Wieczystych poinformował Komisję o wpisach dotyczących:

1. zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted] obręb [redacted] o pow. 0,3240 ha, objętej księgą wieczystą o nr [redacted], obciążający udział nr 1, wynoszący 4/9 części, należący do E [redacted] M [redacted] [redacted] B [redacted] oraz udział nr 2, wynoszący 2/9 części, należący do M: A [redacted] M: [redacted];
2. ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym, dokonanego w księdze wieczystej o nr [redacted] [grunt oddany w użytkowanie wieczyste].

Pismem z dnia [] grudnia 2017 r., adw. B [] i W [] G [] przedłożyła pełnomocnictwa udzielone jej przez M [] i M [] oraz E [] M []

[] wraz z pełnomocnictwami substytucyjnymi udzielonymi przez pełnomocnika głównego – adw. M [] W [] G [] i dowodami wykonania przelewów finansowych – opłat skarbowych od pełnomocnictw.

Do akt sprawy nadto zostało złożone dalsze pełnomocnictwo, udzielone K [] L [] przez r.pr. R [] R []

W dniu 15 grudnia 2017 r. w gmachu Ministerstwa Sprawiedliwości udostępniono w sali nr 52 akta zastępcze sprawy R 21/17 – r.pr. R [] R [] i K [] L [] – reprezentującym stronę postępowania E [] M []

Pismem z dnia [] grudnia 2017 r., r.pr. R [] a R [] złożyła do akt sprawy wniosek o niewyznaczenie rozprawy w okresie „15.01.2017 r. – 28.01.2017 r.”.

Pismem z dnia na [] grudnia 2017 r., znak: [] i []

Naczelnik Wydziału do Spraw Cywilnych i Administracyjnych Departamentu Postępowania Sądowego Prokuratury Krajowej nadesłał 1 tom akt Prokuratury Regionalnej w Warszawie, sygn. []

Pismem z dnia [] stycznia 2018 r., znak: [] K [] [] i [] Wiceprezes SKO w Warszawie (dalej: SKO w Warszawie) nadesłał oryginały teczek postępowań nadzorczych dotyczących nieruchomości położonych przy ul. Szarej/Czerniakowskiej. W aktach brak rozstrzygnięcia co do rozpoznania sprzeciwu urzędu prokuratorskiego;

Dyrektor Archiwum Państwowego w Warszawie pismem z dnia na [] stycznia 2018 r., znak: [] nadesłał uwierzytelnioną za zgodność z oryginałami kopie akt byłego Sądu Powiatowego dla m.st. Warszawy w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po zmarłym A [] L [] R [] , sygn. akt []

Zawiadomieniem Przewodniczącego Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich z dnia 17 stycznia 2018 r. postępowanie uległo przedłużeniu do dnia 31 marca 2018 r. Zawiadomienie zostało ogłoszone w BIP dnia 17 stycznia 2018 r.

W dniu [] lutego 2018 r. wpłynęły kolejne akta nadesłane przez SKO w Warszawie.

Pismem z dnia [] lutego 2018 r., Komendant Rejonowy Policji Warszawa I nadesłał informację dotyczącą interwencji na przedmiotowej nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 13 lutego 2018 r. Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu geodezji na okoliczność sporządzenia opracowania wskazującego miejsce położenia dawnych nieruchomości warszawskich, oznaczonych nr hip. [] oraz []

położonych w kwartale ulic: Szarej, Czerniakowskiej, Cecylii Śniegockiej i Rozbrat, które prawdopodobnie obejmowały działkę ewidencyjną oznaczoną nr o powierzchni 1,7376 ha z obrębu (z której wydzielono działki: , , 1 , 1 i oraz działkę ewidencyjną), z uwzględnieniem procesu wyznaczania granic poszczególnych nieruchomości. Przedmiotowe postanowienie zostało ogłoszone w BIP 19 lutego 2018 r.

Przy piśmie z dnia lutego 2018 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Pragi w Warszawie, sygn. akt nadesłał Komisji akta sprawy o stwierdzenie nabycia spadku po A i M Wc sygn. akt

Przy piśmie z dnia lutego 2018 r., znak: Kierownik Urzędu Stanu Cywilnego w Warszawie, nadesłał odpis skrócony aktu zgonu H J T.

Do akt sprawy dołączono kolejno:

1. informację nadesłaną z Ministerstwa Finansów, do której załączono kopie tłumaczeń wniosków i oraz decyzji (tłumaczenie wskazuje na nr) Komisji rozpatrywania roszczeń zagranicznych Stanów Zjednoczonych Ameryki (dalej: Komisja amerykańska);
2. pismo Komendanta Straży Miejskiej m.st. Warszawy z na lutego 2018 r., nr
3. pismo Wiceprezesa Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z dnia lutego 2018 r. przekazane przez Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia lutego 2018 r., przy którym przekazano uwierzytelnione kopie akt spraw o sygn. i
4. informację nadesłaną marca 2018 r. przez Komendanta Rejonowego Policji Warszawa I wraz z uwierzytelnionymi kserokopiami notatników służbowych funkcjonariuszy Policji przeprowadzających interwencje w Warszawie na ul. Szarej 14;
5. przy piśmie datowanym na lutego 2018 r. Prokuratora Regionalnego we Wrocławiu siedem teczek nieruchomości znajdujących się przy ul. Szarej r. Czerniakowskiej hip.

Zawiadomieniem z dnia 9 marca 2018 r. przedłużono postępowanie do 31 maja 2018 r. Przedmiotowe zawiadomienie opublikowano w BIP w dniu 12 marca 2018 r.

Pismem datowanym na lutego 2018 r. notariusz M Kc nadesłała akt poświadczenia dziedziczenia z dnia grudnia 2017 r., rep. A nr :

Pismem pod sygn. , datowanym na marca 2018 r., Zastępca Prokuratora Regionalnego we Wrocławiu nadesłał 5 segregatorów akt Urzędu Miasta

Stołecznego Warszawy w przedmiocie postępowania dekretowego dotyczącego nieruchomości przy ul. Szarej 1, 3, 5, 7 i 9 w Warszawie.

Postanowieniem z [] marca 2018 r., zapadłym do sygn. akt [] SKO w Warszawie, na podstawie art. 159 § 1 k.p.a. wstrzymało wykonanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z [] r. Nr [] znak []

wydanej w sprawie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie, przy ul. Szarej 1 / Czerniakowskiej 211/213, oznaczonego hip. nr [] stanowiącego działkę ewidencyjną nr [] z obr. [] i opisanego w KW []

Również ze wskazanej daty pochodzą dwa kolejne postanowienia SKO w Warszawie, a to zapadłe odpowiednio do powołanych powyżej sygnatur, którymi to z kolei Kolegium orzekło na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., o zawieszeniu postępowań zarejestrowanych pod sygnaturami [] które dotyczyło postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji []

Pismem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z [] marca 2018 r., dz. odp. [] nadesłano akty notarialne dotyczące przedwstępnych umów sprzedaży roszczeń m.in. do nieruchomości [] udzielania pełnomocnictw oraz umów sprzedaży roszczeń do nieruchomości []

W dniu 6 kwietnia 2018 r. akta niniejszej sprawy udostępniono K[] L [] upoważnionej do zapoznania się z powyższymi i wykonania ich fotokopii, w imieniu strony postępowania E[] M []

Pismem datowanym na [] marca 2018 r., Sąd Okręgowy w Warszawie nadesłał uwierzytelnione kopie kart z akt sprawy prowadzonej pod sygn. [] dotyczące uznania za skuteczne na obszarze Polski zaświadczeń o przejęciu praw spadkowych po L [] R [], S [] C [] i F [] C[]

Pismem za znakiem [] [] marca 2018 r., Ministerstwo Spraw Zagranicznych nadesłało informację, iż wg ustaleń Konsulatu Generalnego RP w Nowym Jorku Z [] A [] T [], urodzona [] r., zamieszkała w H [] / stanie P [] nabyła obywatelstwo amerykańskie na podstawie wniosku nr [], aktem naturalizacji [] w dniu 5 stycznia 1948 r.

Pismem datowanym na [] marca 2018 r., znak: [], Archiwum Państwowe w Warszawie nadesłało dokumentację w postaci planu zabudowania miasta stołecznego Warszawy uchwalonego w 1930 r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 1949 r.

i [redacted], zostały nieprawidłowo wyznaczone w toku postępowania dekretowego przed Prezydentem Miasta Stołecznego Warszawy.

Postanowieniem Komisji z 7 maja 2018 r. dopuszczono dowód z zeznań świadków w osobach: P a S W B oraz Al Ja na okoliczność wyjaśnienia nieprawidłowości lub uchybień w procesie wydawania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich oraz sprawowania nad nim nadzoru, przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy. Postanowienie to zostało ogłoszone w BIP w dniu 10 maja 2018 r.

Zarządzeniem Przewodniczącego Komisji z 8 maja 2018 r. wyznaczono termin rozprawy przed Komisją na dzień 24 maja 2018 r., na godz. 10⁰⁰. Zostało ono ogłoszone w BIP 8 maja 2018 r.

Zawiadomieniem Przewodniczącego Komisji z 8 maja 2018 r. powiadomiono strony postępowania o czasie, terminie i miejscu rozprawy w niniejszej sprawie. Zawiadomienie zostało ogłoszone w BIP w dniu 8 maja 2018 r.

Pismem Przewodniczącego Komisji z 9 maja 2018 r. zawiadomiono Prokuratora Regionalnego we Wrocławiu o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym i wyznaczeniu rozprawy w niniejszej sprawie.

W dniu 9 maja 2018 r. ogłoszono w BIP wezwania dla świadków: F S W E, R P, A / Ja. Powyższe wezwania zostały osobiście odebrane przez świadków we wskazanej dacie.

Pismem Burmistrza Dzielnicy Śródmieście Miasta Stołecznego Warszawy datowanym na 27 kwietnia 2018 r., znak: [redacted] nadesłano kopię postanowienia nr [redacted] z 26 sierpnia 2010 r. o przekazaniu do SKO w Warszawie wniosku z 18 sierpnia 2010 r. S[redacted] Bu M „S M” o unieważnienie decyzji wydanej w odniesieniu do terenu zieleni przy ul. Szarej działka ew. nr 7 wraz z późniejszym podziałem na działki nr [redacted] z obrębu [redacted] oraz kopię zawiadomienia Ministra Finansów z 15 lutego 2018 r. o toczącym się postępowaniu administracyjnym w stosunku do nieruchomości przy ul. Szarej 3, 5, 7, 9.

W dniu 11 maja 2018 r. udostępniono apl. radc. K [redacted] działającej z upoważnienia substytucyjnego udzielonego przez pełnomocnika E [redacted] / M[redacted] Be – r.pr. R R, akta sprawy KR III R 21/17.

Postanowieniem Komisji z 14 maja 2018 r., dopuszczono dowód z zeznań świadka R P, na okoliczność wyjaśnienia nieprawidłowości lub uchybień w procesie wydawania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości

warszawskich oraz sprawowania nad nim nadzoru, przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy. Postanowienie to zostało ogłoszone w BIP w dniu 15 maja 2018 r.

Zawiadomieniem Przewodniczącego Komisji z 15 maja 2018 r. poinformowano o przedłużeniu postępowania administracyjnego w niniejszej sprawie do 31 lipca 2018 r., a to z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w BIP dnia 15 maja 2018 r.

W dniu 18 maja 2018 r. udostępniono adw. Z. G. działającej z udzielonego przez Prezydenta m.st. Warszawy pełnomocnictwa do reprezentowania Miasta Stołecznego Warszawy, akta sprawy o sygn. KR III R 21/17.

W dniu 21 maja 2018 r. do akt sprawy dołączono uwierzytelnione za zgodność z oryginałami przez Archiwum Państwowe w Warszawie - Wieloosobowe Stanowisko ds. Działalności Archiwalnej w Milanówku, kserokopie kart z dawnych ksiąg hipotecznych o numerach ... it. „A”.

W dniu 23 maja 2018 r. udostępniono upoważnionej do ich przeglądania oraz wykonania fotokopii przez Prezydenta m.st. Warszawy - I. W.

W dniu 24 maja 2018 r. została przeprowadzona jawna rozprawa, dotycząca wszczętego postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. KR III R 21/17. Na rozprawie Komisja przesłuchiwała w charakterze świadków: A. J. -S. R. P., W. B. oraz P. S. W toku rozprawy pełnomocnik strony – M. A. Ma. – adw. M. G. działający z substytucji adw. B. W. -C. złożył pisemny wniosek o wyłączenie Przewodniczącego Komisji Patryka Jakiego od udziału w postępowaniu w niniejszej sprawie. Nadto pełnomocnik w trakcie ustnego wywodu uzupełnił i zmodyfikował przedmiotowy wniosek poprzez objęcie nim członka Komisji – Pawła Rabieja. Przewodniczący Komisji wyłączył się od prowadzenia obrad przekazując jej prowadzenie swojemu zastępcy w osobie Bartłomieja Opalińskiego. Następnie przeprowadzono głosowanie nad złożonymi wnioskami. Komisja postanowiła oddalić oba wnioski. Następnie w toku rozprawy przesłuchano czterech świadków: A. J. -S., R. a P. P. S. oraz W. B.

Na rozprawie odtworzono nadto materiał filmowy w postaci wypowiedzi świadka W. B. dla telewizji

Pismami z dnia 17 maja 2018 r., znak: ..., SKO w Warszawie zawiadomiła Komisję, iż E. Ma. reprezentowana przez

pełnomocnika w osobie r.pr. R[] R[] złożyła do SKO w Warszawie wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy zakończone postanowieniami Kolegium z 1[] r., znak: [] i [] o wstrzymaniu wykonania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [] r., nr [] w sprawie ul. Szarej 3, 5, 7, 9 i decyzji ww. organu z tego samego dnia, pod r[]

Pismem z dnia znak: [] Mazowiecki Kurator Oświaty w Warszawie poinformował Komisję, iż przeprowadzona szczegółowa kwerenda w zasobach archiwum Kuratorium, nie wykazała posiadania dokumentacji dot. nieruchomości pn.: Ogród Jordanowski nr IX usytuowanego w Warszawie przy ul. Gabrieli Śniegockiej 4/6.

W dniu 30 maja 2018 r. Komisja postanowiła zwrócić się do Społecznej Rady przy Komisji z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [] r. m.in. w sprawie o nr: [] Postanowienie Komisji zostało ogłoszone w BIP w dniu 4 czerwca 2018 r.

Zawiadomieniem z dnia 4 czerwca 2018 r. Przewodniczący Komisji poinformował o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt KR III R 21/17 oraz o możliwości wypowiedzenia się stron postępowania, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. Zawiadomienie zostało ogłoszone w BIP w dniu 4 czerwca 2018 r.

Pismami z 4 czerwca 2018 r. zawiadomiono Prezesa SKO w Warszawie o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym pod sygn. KR III R 21/17 oraz o treści art. 26 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. wraz z żądaniem nadesłania w terminie 2 dni akt sprawy o sygn. [] oraz []

Pismem Biura Organizacji Urzędu – Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 maja 2018 r. nadesłano dokumentację pośrednio odnoszącą się do sprawy zabudowy terenów ogrodu jordanowskiego wraz z informacją, iż Wydział Archiwum nie posiada materiałów odnoszących się do Ogrodu Jordanowskiego nr IX.

W dniu 5 czerwca 2018 r. dołączono do akt księgi hipoteczne i zbiory dokumentów z dawnych ksiąg hip. [] i []

Świadek A [] J [] nadesłała do Komisji pisemne uzupełnienie jej zeznań złożonych na rozprawie w dniu 24 maja 2018 r.

W dniu 8 czerwca 2018 r. nadesłano przy piśmie SKO w Warszawie akta spraw o sygn. [] i []

Ponownym zawiadomieniem z dnia 12 czerwca 2018 r. Przewodniczący Komisji poinformował o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt KR III R []

o następujących numerach i powierzchniach: 1 - część, o powierzchni 3.183 m²; - część (dla której prowadzona jest księga wieczysta: , o powierzchni 71 m²; - część, o powierzchni 49 m²; 1 - część (\ , o powierzchni 629 m² i - część, o powierzchni 346 m². Suma powierzchni tak opisanej nieruchomości wynosi 4.279 m², zaś suma powierzchni uprzedniej działki (w granicach dawnej nieruchomości hipotecznej oznaczonej numerem , a zatem tej, na którą ustanowiono na rzecz beneficjentów ww. decyzji prawo użytkowania wieczystego, nie wynosiła 3.240 m² a 3.183 m². Przed wybuchem II wojny światowej nieruchomość hipoteczna objęta numerem hip. : zabudowana była budynkiem położonym frontem od ulicy Czerniakowskiej, budynkiem położonym na rogu ulicy Czerniakowskiej i Szarej oraz budynkiem położonym równoległe do ulicy Czerniakowskiej odchodzącym od ulicy Szarej, złożonym w kształcie litery „L” w kierunku południowym i południowo-wschodnim. Z map oraz fotografii powojennej Warszawy wynika, iż po zintensyfikowanych działaniach wojennych tak opisane powyżej budynki uległy całkowitemu bądź znaczącemu zniszczeniu-spaleniu (vide: ortofotomapa z 1945 r., dokumentacja nadesłana do Komisji z Archiwum Państwowego w Warszawie).

Wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Powiśla, położonych między ul. ul. Sikorskiego i Rozbrat, uchwalonego 30 kwietnia 1949 r., podanego do publicznej wiadomości mocą obwieszczenia Przewodniczącego Naczelnej Rady Odbudowy m.st. Warszawy w Monitorze Polskim z 7 maja 1949 r., Nr A-27 poz. 431, obszar wyżej opisanych (aktualnych) działek ewidencyjnych pozostawał zakwalifikowany jako: „*Teren przeznaczony pod budynki i urzędnia użyteczności publicznej z pozostawieniem niezabudowanej części terenu urządzonej jako dziedzińce, skwery i przejścia piesze do użytku publicznego oraz na drogi*”. Do powyższego zastosowanie miały nadto uwagi: „*1. Usytuowanie projektowanych budynków, ich zarysy poziome i pionowe, maksymalna powierzchnia zabudowy, urządzenie niezabudowanej części terenu podlegają uzgodnieniu z właściwym urzędem planowania przestrzennego (oznaczenia pkt. 5, 6, 7) – do czasu uprawomocnienia się planu, którym zagadnienia te zostaną rozstrzygnięte. 2. Projekt sposobu zabudowania i urzędnia niezabudowanej części terenu na terenach wymienionych w punkcie 5 oznaczeń, powinien liczyć się z istniejącą siecią wodociągowo-kanalizacyjną. Projekty budynków usytuowanych na terenach istniejących ulic przewidzianych do skasowania, muszą być uzgodnione z Dyrekcją Wodociągów i Kanalizacji Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawy. 3. Tereny ulic: Solec, Ludnej i Czerniakowskiej nie podlegają zabudowie i są przewidziane na drogi i przejścia piesze*”. Po 1 stycznia 1951 r. plany

zagospodarowania przestrzennego opracowywane były na podstawie przepisów dekretu z 2 kwietnia 1946 r. o planowym zagospodarowaniu przestrzennym kraju. W związku z powyższym, od 1 stycznia 1951 r. ustąpiło również obowiązywanie planów BOS-u, bowiem odpadła ich podstawa prawna.

Opisana nieruchomości w części nie jest aktualnie zabudowana, zaś w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie pod numerem księgi _____ ujawniono, iż stanowi ona *tereny rekreacyjno-wypoczynkowe*, oznaczone jako „BZ”, a w części obejmuje zabudowaną nieruchomości pod adresem przy ulicy Czerniakowskiej 209 (dz.ew. _____ – tak księga wieczysta pod numerem V _____).

Obszar na którym znajdowały się nieruchomości położone przy ulicy Szarej 1 i Czerniakowskiej 211/213, w 2017 r. nie był objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a pierwszym formalnie zatwierdzonym planem, był plan obowiązujący od 1956 r. jako „Plan generalny na lata 1955-56” zatwierdzony przez Prezydium Rządu dnia 2 lipca 1956 r. Kolejnymi planami miejscowymi na tym terenie były:

- a) Perspektywiczny plan ogólny z założeniami do 1965 r., zatwierdzony przez Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z dn. 31 stycznia 1961 r.,
- b) Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego na rok 1985 r., zatwierdzony przez Radę Narodową m.st. Warszawy lipiec 1969 r.,
- c) Perspektywiczny plan zagospodarowania przestrzennego WSW zatwierdzony przez Radę Narodową m.st. Warszawy 29 maja 1978 r.,
- d) Perspektywiczny plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony przez Radę Narodową m.st. Warszawy 6 grudnia 1982 r.,
- e) Plan ogólny zagospodarowania Śródmieścia Warszawy zatwierdzony przez Radę Narodową m.st. Warszawy w czerwcu 1983 r.,
- f) Miejskowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zatwierdzony przez Radę Warszawy w dniu 28 września 1992 r.
- g) Miejskowy plan ogólny dzielnicy Śródmieście zatwierdzony przez Radę Dzielnicy 9 lutego 1993 r.

2. Przeddekretowi właściciele nieruchomości i ich następcy prawni.

2.1. Opisana powyżej nieruchomości hipoteczna, oznaczona numerem _____ zlokalizowana w dzisiejszym kwartale ulic Czerniakowskiej, Szarej, Rozbrat i Cecylii Śniegockiej

w Warszawie (*aktualnie*: Dzielnica Śródmieście m.st. Warszawy, *jednostka pomocnicza niższego rzędu*: osiedle Solec-Powisłe), należała niepodzielnie do rodzeństwa: Z T i L C oraz A R (vide: zaświadczenie Sądu Grodzkiego w W nr z 12 października 1948 r. oraz Sądu Okręgowego w W e nr z 2 sierpnia 1946 r. – Akta Miejskie Warszawy z Archiwum Państwowego w Warszawie, 72/3).

2.1.1. A j R s. S i M z domu W , urodzony dnia r. w W e (tak: uwierzytelniona za zgodność z oryginałem – reprodukcja, kopia świadectwa urodzenia i chrztu, nadesłana przez Archiwum Państwowe w W : z akt nr Miasta Warszawy), zmarł r. w Warszawie, a przed śmiercią mieszkał w Warszawie przy ul. C l m. 2. A R l był żonaty z M J R i nie pozostawił po sobie dzieci.

2.1.2. Z i A T i z domu R l c. S i M i z domu W urodzona dnia r. w Warszawie (vide: uwierzytelniona za zgodność z oryginałem – reprodukcja, kopia świadectwa urodzenia i chrztu, nadesłana przez Archiwum Państwowe w Warszawie z akt nr Miasta Warszawy. W aktach sprawy znajduje się również zaświadczenie amerykańskie o numerze , w którym widnieje data urodzin wymienionej 17 sierpnia 1880 r.), od stycznia 1948 r. obywatelka Stanów Zjednoczonych Ameryki, zmarła r. w L r M i T i. M i / stanu P Stanów Zjednoczonych Ameryki, zamieszkała przed śmiercią w N J na (tak: reprodukcja tłumaczenia z j. angielskiego w aktach / b. Sądu Powiatowego dla m.st. Warszawy). Z T i posiadała dwie córki, a to: M i L W -R z domu T , która nabyła obywatelstwo amerykańskie 30 sierpnia 1946 r. oraz Z T naturalizowaną 2 lipca 1946 r.

2.1.3. L C z domu R c. S i M z domu W urodzona dnia r. w Warszawie (tak: uwierzytelniona za zgodność z oryginałem – reprodukcja, kopia świadectwa urodzenia i chrztu, nadesłana przez Archiwum Państwowe w Warszawie z akt nr Miasta Warszawy), zmarła dnia w R : we Włoszech. L C i mieszkała przed śmiercią w Rzymie przy l. r. L R i wyszła za mąż za C M ; C i przyjmując jego nazwisko i uzyskując wówczas obywatelstwo włoskie (vide: tłumaczenie dokumentacji włoskiej oraz witryna internetowa przedstawiająca drzewo genealogiczne, w języku włoskim, pod adresem: m). Zgodnie z przepisem art. 1 ustawy z dnia 20 stycznia

1920 r. o obywatelstwie Państwa Polskiego (Dz.U. z 1920 r., Nr 7, poz. 44, ze zm.) obywatel polski nie mógł być jednocześnie obywatelem państwa innego. Przepis utracił moc 19 stycznia 1951 r. w zw. z wejściem w życie ustawy z dnia 8 stycznia 1951 r. o obywatelstwie polskim (Dz.U. z 1951 r., Nr 4, poz. 25), która to również w swym przepisie art. 1 normowała, iż obywatel polski nie mógł być równocześnie obywatelem innego Państwa. Obowiązującym natomiast w chwili śmierci L C aktem normatywnym normującym kwestie nabywania i utraty obywatelstwa polskiego, była ustawa z dnia 15 lutego 1962 r. o obywatelstwie polskim (Dz.U. z 1962 r., Nr 10, poz. 49), która z kolei precyzowała w art. 1, iż w dniu wejścia w życie tejże ustawy obywatelami polskimi były osoby, które posiadały obywatelstwo polskie na podstawie dotychczasowych przepisów. Wobec powyższego L

C: z domu R nigdy nie posiadała obywatelstwa polskiego. L C miała dwoje dzieci, tj. F : C. zmarłego 1977 r. i S ę C. *primo voto* R zmarłą z kolei 1988 r. F C posiadał kolejno troje dzieci, a to: Al C: C C i C C. Z kolei S C: posiadała pięcioro dzieci, a to: C: R, S R, Er R: , R R: i A . R

2.2. Spadkobiercy przeddekretowych właścicieli nieruchomości:

2.2.1. Spadek po A R, w drodze dziedziczenia testamentowego, nabyła w całości jego żona M J: R z domu P: -K, co zostało stwierdzone mocą postanowienia Sądu Powiatowego dla m.st. Warszawy, Wydział I, z dnia kwietnia 1959 r., sygn. akt

2.2.2. Spadek po Z T z domu R na mocy dziedziczenia ustawowego, nabyły w częściach równych na podstawie ustawy, w zakresie praw rzeczowych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jej córki, a to: M: L W R oraz Z T. Po M L e W: spadek nabył w całości M j A j M M W (tak postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy-Pragi z dnia października 1996 r., sygn. akt i z dnia stycznia 2003 r., sygn. akt

) Spadek po M j A i M: M W nabyła w całości jego żona L i M: R (tak postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Pragi Północ w Warszawie z dnia maja 2010 r., sygn. akt).

2.2.3. Spadek po L i C i z domu R zgodnie z prawem włoskim, objęły w częściach równych jej dzieci, a to – F: C i i S a C: o F : C: spadek objęły w częściach równych: Al C: w 1/6 części z udziału należnego

L C₁, C₂ i C₃ w 1/6 części z udziału należnego L i C i C₄ Ca w 1/6 części z udziału należnego L C i. Spadek po i C objęli w następujących częściach: w 40 % A a R o, tj. w 2/10 częściach z udziału należnego L C₁, w 20 % C₂ i R₁, tj. w 1/10 części z udziału należnego L C₁, w 20 % S₁ i R₁, tj. w 1/10 części z udziału należnego L C₁, w 20 % E₁ i R₁ tj. w 1/10 części z udziału należnego L C₁

Postępowanie na podstawie wniosków dekretowych.

2.3. Z dniem 21 listopada 1945 r., tj. z dniem wejścia w życie dekretu, grunty nieruchomości warszawskich, w tym nieruchomości przy ulicy Szarej i Czerniakowskiej, na podstawie art. 1, przeszły na własność Gminy Miasta Stołecznego Warszawy, a następnie Skarbu Państwa. W dniu 16 sierpnia 1948 r. podano w Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy (Nr 20, rok IV) ogłoszenie o objęciu gruntów w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy, w wykonaniu przepisu § 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. R. P. Nr 6, poz. 43). W przedmiotowym wskazano, iż Gmina m.st. Warszawy obejmuje w posiadanie grunty ograniczone osiami ulic: „(...) 10. Kopernika, Szczygłej, zachodnią granicą nier. Nr hip. 2858, w części (...)”, tj. teren objęty niniejszym postępowaniem (vide: k. 717-719 tomu IV akt S 23/17). Z kolei zgodnie z treścią art. 8 dekretu, w razie nieprzyznania dotychczasowemu właścicielowi gruntu wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy wszystkie budynki, położone na gruncie, przechodzą na własność gminy, która obowiązana jest wypłacić właścicielowi ustalone w myśl art. 9 tegoż dekretu odszkodowanie za budynki, nadające się do użytkowania lub naprawy.

2.4. Dnia 15 października 1948 r. A j R działając imieniem własnym oraz dwójki swych sióstr, tj. I C oraz Z T, złożył do Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie (Wydziału Użytkowania Gruntów), wniosek o oddanie w wieczystą dzierżawę „placy” objętych nr hip. 2993, tj. znajdujących się przy ul. Szarej i Czerniakowskiej. Do wniosku załączono m.in. zaświadczenie Sądu Grodzkiego w Warszawie z 12 października 1948 r., nr: z którego wynika, iż: „Sąd Grodzki w Warszawie, Oddział Ksiąg Wieczystych zaświadcza, że zgodnie ze stanem wykazu na dzień 9 października 1948 r., stosowanie do działów I i II księgi hipotecznej nieruchomości warszawskiej Nr. nieruchomość ta, położona przy ulicy Czerniakowskiej na gruncie

dziedzicznym, uregulowana jest jawnym wpisem na imię Z. T. i L. C. i A. R. niepodzielnie, na zasadzie wniosku z dnia 25 stycznia 1917 r. nr. ... tejże księgi". Wniosek został opłacony.

Orzeczeniem administracyjnym nr ... z dnia ... 1951 r. Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie na zasadzie art. 1, 75, 83 i 87 pkt 4 Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 marca 1928 r. o postępowaniu administracyjnym oraz art. 1, 5, 7 i 3 dekretu oraz art. 32 i 37 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej, odmówiło dotychczasowym właścicielom: Z. T. L. C. i A. R. prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Czerniakowskiej nr 211-213 i Szarej nr 1, wskazując w uzasadnieniu, iż zgodnie z opracowywanym planem zagospodarowania przestrzennego teren nieruchomości warszawskiej przy ul. Czerniakowskiej nr 211-213 i Szarej 1 (nr hip. ...) został przeznaczony na cele użyteczności publicznej i został przydzielony do zagospodarowania inwestorowi publicznemu, jako wykonawcy Narodowego Planu Gospodarczego.

2.5. W aktach sprawy znajdują się nadto:

- a) pismo Banku Gospodarstwa Krajowego, Centrali w Warszawie, datowane na ... sierpnia 1954 r., znak: ... którym to wymieniony zwraca się do Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie o przyznanie na rzecz obywatelki włoskiej L. C. ... odszkodowania za przejętą na rzecz Skarbu Państwa nieruchomość przy ul. Szarej nr 1/9, której współwłaścicielką w 1/3 była wymieniona;
- b) pismo Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie, datowane na ... października 1954 r., znak: ... skierowane do Centrali Banku Gospodarstwa Krajowego, w którym wymieniony organ informuje, iż: „prawo do żądania odszkodowania powstało po upływie 6 miesięcy od dnia objęcia gruntu w osiadanie przez Gminę m.st. Warszawy i wygasło po upływie lat 3 od tego terminu, zaś objęcie gruntu nieruchomości przy ul. Szarej nr 1/9 przez gminę m.st. Warszawy nastąpiło w dniu 16. VIII 1948 /Dz.Urząd.Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego Nr. 20/48/, a zatem prawo żądania odszkodowania ze strony właściciela /i/ powstało w dniu 16.II.1948 i wygasło po upływie 3 lat od tego terminu tj. w dniu 16 lutego 1951 r. wobec niezgłoszenia żądania odszkodowania ze strony właściciela /i/ lub osoby prawa jego reprezentującej” (pisownia oryginalna)
- c) pismo Stołecznego Zarządu Budynków Mieszkalnych i Terenów z ... stycznia 1955 r., znak: ... skierowane do Centrali Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie z informacją o złożeniu przez Ar. R. imieniem własnym i siostr – Z.

Ł. C. w dniu 15.X.1958 r. (pisownia oryginalna) wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do gruntów nieruchomości przy ul. Szarej róg Czerniakowskiej,

d) uwierzytelnione za zgodność z oryginałem przez adw. R. N. pełnomocnictwo ustanowione przez osobę podpisującą się nazwiskiem „M. R. ”, którym to wymieniony adw. R. N. został ustanowiony pełnomocnikiem w sprawie „Szara 1-9 w Warszawie HIP: ,. (...);

e) uwierzytelniona za zgodność z oryginałem kopia zaświadczenia Sądu Powiatowego dla Warszawy-Pragi z 31 marca bliżej nieokreślonego roku, w którym to podano, iż w księdze hipotecznej nr uregulowana jest nieruchomość warszawska położona u zbiegu ulic Szarej i Czerniakowskiej o pow. 939,94 sąż.kw., zapisana jako własność „Z. T. L. C. i A. R. w częściach równych. W dziale IV zapisana jest pod N.1 pożyczka Tow.Kredyt.m.Warszawy w 4,5 % list.zast. z 1926 r.”.

2.6. Komisja Rozpatrywania Roszczeń Zagranicznych (*Foreign Claims Settlement Commission – FCSC*) w Stanach Zjednoczonych na podstawie:

a) wniosku – złożonego przez M. R. z domu T. na podstawie *Układu między Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki a Rządem Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej dotyczącego roszczeń obywateli Stanów Zjednoczonych, zawartego w dniu 16 lipca 1960 r.* przyznała M. R. z domu T. odszkodowanie m.in. za nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Czerniakowskiej 211/213 i Szarej 1, objętą hip. nr oraz nie przyznała odszkodowania za nieruchomość przy ul. Rozbrat/Szarej z uwagi na przejście nieruchomości przez polski rząd przed datą uzyskania przez wnioskodawczynię obywatelstwa amerykańskiego - decyzja nr ,

b) wniosku – złożonego przez Z. T. na podstawie *Układu między Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki a Rządem Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej dotyczącego roszczeń obywateli Stanów Zjednoczonych, zawartego w dniu 16 lipca 1960 r.* przyznała Z. T. odszkodowanie m.in. za nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Czerniakowskiej 211/213 i Szarej 1, objętą hip. nr oraz nie przyznała odszkodowania za nieruchomość przy ul. Rozbrat/Szarej z uwagi na przejście nieruchomości przez polski rząd przed datą uzyskania przez wnioskodawczynię obywatelstwa amerykańskiego - decyzja nr

2.7. Decyzją nr : Wojewody Warszawskiego z dnia sierpnia 1993 r., na podstawie art. 18 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 i Nr 43, poz.

253) w zw. z art. 5 ust. 1 tej ustawy stwierdzono nabycie przez Dzielnicę Gminy Warszawa-Śródmieście z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. C. Śniegockiej 4/6 (część dawnej nieruchomości położonej przy ul. Czerniakowskiej 211/213 i Szarej 1) oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Warszawa-Śródmieście obręb ewidencyjny „Śródmieście”, nr działki ewidencyjnej 101/001, stanowiącą działkę o powierzchni 101,00 m².

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

3.1. W nadesłanych przez Urząd miasta stołecznego Warszawy oraz Archiwum Państwowe w Warszawie aktach sprawy znajdują się odpisy:

- a) uwierzytelnionej za zgodność z oryginałem – reprodukcji odpisu pisma H. P. do Administracji Nieruchomości przy ul. Szarej 7/9 w Warszawie, w którym wymieniony wskazał, iż prowadzić będzie tamże Zakład Ogrodniczy na powierzchni posesji 4300 m² (tak: uwierzytelniona za zgodność z oryginałem – reprodukcja, kopia świadectwa urodzenia i chrztu, nadesłana przez Archiwum Państwowe w Warszawie z akt nr 72/3 Miasta Warszawy),
- b) uwierzytelnionej za zgodność z oryginałem – reprodukcji wypisu z repertorium Nr z dnia 16 grudnia 1946 r. pełnomocnictwa notarialnie poświadczonego przez J. S., notariusza w Warszawie, w kancelarii przy ówczesnej ulicy Kapucyńskiej 6, a udzielonego J. G. zamieszkałemu w P. ; L. przy ulicy L. przez A. R. do zarządzania m.in. nieruchomościami objętymi ówczesnymi nr hip. i lit. „A” (tak: uwierzytelniona za zgodność z oryginałem – reprodukcja, kopia świadectwa urodzenia i chrztu, nadesłana przez Archiwum Państwowe w Warszawie z akt nr Miasta Warszawy),
- c) uwierzytelnionej za zgodność z oryginałem – reprodukcji pełnomocnictwa udzielonego E. Z. przez J. G. i 23 maja 1947 r. do załatwiania wszelkich formalności związanych z reprivatyzacją nieruchomości przy ul. Szarej 1, 3, 5, 7, 9 róg Czerniakowskiej 211/13 nr hip. lit. „A” (tak: uwierzytelniona za zgodność z oryginałem – reprodukcja, kopia świadectwa urodzenia i chrztu, nadesłana przez Archiwum Państwowe w Warszawie z akt nr Miasta Warszawy),
- d) tłumaczenia z języka włoskiego odpisu N. „Repertorium PLENIPOTENCJA GENERALNA Rzeczpospolita Włoska” pełnomocnictwa generalnego

udzielonego przez L R primo voto Cε – jej bratu A R z dnia 11 czerwca 1947 r., którym to wskazany został umocowany do zastępowania mocodawczyni i zarządzania majątkiem ruchomym oraz nieruchomości znajdującym się w Polsce oraz dysponowania nim, tak jakby sam był jego wyłącznym właścicielem,

e) pełnomocnictwa udzielonego przez Z A T de domo R jej bratu A R dnia 23 maja 1947 r. z prawem substytucji, którym wymieniona upoważniła umocowanego do wdrożenia kroków reprivatyzacyjnych w celu wprowadzenia mocodawczyni w posiadanie m.in. „(...) 1/3 /jednej trzeciej/ domu przy ul. Szarej, róg Czerniakowskiej Nr.hip.2993 i 2993 lit. „A” – majątku nieruchomego, do objęcia tegoż majątku w zarząd i administrację w jak najszerszym tego słowa znaczeniu.

3.2. Dnia 4 czerwca 2001 r. w Kancelarii Notarialnej Tr D i w Rzymie przy pod poz. Rep. Nr ; nr A C C i C

Ci R, Ei i R oraz S. Rε udzielili C... Ci pełnomocnictwa m.in. do sprzedaży majątku pozostałego po ich babce – L R

3.3. Dnia 29 czerwca 2001 r. przed M Zi notariuszem w Warszawie, za repertorium A nr , stawający Cε . Cε s. F i V imieniem własnym oraz A C , Cε , C R, E R , S i R upoważnił „Zε Bε (...) jako dalszego pełnomocnika do sprzedaży praw i roszczeń (...) do sprzedaży praw i roszczeń co do pozostałych nieruchomości w tym przy ul.Szarej Nr 1-7, numer księgi hipotecznej i (...)”. Z treści przedmiotowego nie wynika, aby Cε Cε udzielił umocowania imieniem A R

3.4. Zi B powołując się na umocowanie udzielone przez Cε Cε A C , C ε Cε , Cε Rε Eε R i S R , udzielił substytucji adwokatowi A M w sprawie uznania za skuteczne w Polsce nabycia spadku po S Ca na podstawie protokołu notarialnego z dnia 30 marca 1993 r. z ogłoszenia testamentu odrębnego S C dnia 22 lipca 1988 r.

3.5. Dnia 29 września 2005 r. przed J R , notariuszem prowadzącym kancelarię notarialną w Warszawie, za repertorium A nr 1 stawający Zi K B; powołując się na pełnomocnictwa za rep. A nr i rep. A nr sporządzone przed A M -Gε , notariuszem w Warszawie w dniu 1 maja 2002 r. i, oświadczając że działa jako pełnomocnik Zi T -T

oraz N... R... – spadkobierców po Z... T... oraz R... N... działając imieniem własnym: zobowiązali się do zawarcia umowy sprzedaży mocą której ten pierwszy sprzeda drugiemu całe przysługujące wymienionym mandantom prawa i roszczenia do nieruchomości... i... za cenę 60.000 zł. Opisani zobowiązali się do zawarcia przyrzeczonej umowy do... 12.2012 r.. Z... B... oświadczył że Z... T... T... i N... R... „otrzymała” od R... N... przed podpisaniem aktu, całą łączną cenę w kwocie 60.000 zł. Z... B... w imieniu Z... i T... -Tl... udzielił pełnomocnictwa R... N... i upoważnił go do zawarcia z samym sobą umowy sprzedaży w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży.

3.6. Tego samego dnia, przed notariuszem J... i R..., za repertorium A nr... stawający Z... K... B... powołując się na pełnomocnictwo udzielone mu... czerwca 2001 r. przez C... C..., działającego imieniem własnym i A... C..., C..., C..., C... R..., E... R... i S... R... oraz R... N..., zobowiązali się do zawarcia umowy sprzedaży, na mocy której Zy... B... działający w imieniu wskazanych powyżej mocodawców sprzeda R... N..., całe przysługujące wymienionym prawa i roszczenia do nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Szarej nr 3, 5, 7, 9 (róg Czerniakowskiej), objętej księgą wieczystą nr hip. (...)² oraz nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Szarej nr 1 (róg Czerniakowskiej), objętej księgą wieczystą Nr Hip.

(zapis oryginalny), wynikające z przepisów dekretu. W przypadku odzyskania przedmiotowej nieruchomości (udziału w przedmiotowej nieruchomości), bądź użytkownika wieczystego (udziału w użytkowaniu wieczystym tej nieruchomości), bądź nieruchomości zamiennej, Z... B... działający w imieniu wskazanych powyżej mocodawców zobowiązał się sprzedać całe przysługujące im udziału w odzyskanej nieruchomości lub prawie użytkownika wieczystego, nieruchomość zamienną lub prawa do odszkodowania, za łączną cenę w kwocie 60.000 zł, a R... N... wskazane przedmioty lub prawa za wskazaną łączną cenę miał kupić. Strony umowy zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy do dnia 31 grudnia 2012 r. Z... B... działający w imieniu swych mocodawców potwierdził że ci otrzymali od R... i N... przed podpisaniem opisywanego aktu notarialnego, całą łączną cenę w kwocie 60.000 zł, kwitując odbiór tej kwoty. Strony postanowiły, że wydanie przedmiotów przyszłej sprzedaży na rzecz kupującego nastąpi w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. W związku z czym, Zygmunt Barański działając w imieniu wymienionych mocodawców udzielił pełnomocnictwa Robertowi Nowaczykowi i upoważnił go do zawarcia z sobą samym umowy sprzedaży.

3.7. Aktem notarialnym z dnia 1 października 2005 r., sporządzonym przed notariuszem A1 K repertorium A numer , prowadzącym kancelarię notarialną w Warszawie, Z K B powołując się na pełnomocnictwo szczególne poświadczone przez D F T w dniu czerwca 2001 r. za rep. Nr oraz dalsze pełnomocnictwo sporządzone przez notariusza M Z w dniu czerwca 2001 r. repertorium A nr działając w imieniu i na rzecz A Ci C Ci R C Ci A R E R i S R oraz R N zobowiązali się do zawarcia umowy sprzedaży, na mocy której Z B miał sprzedać R N całe przysługujące wymienionym prawa i roszczenia do nieruchomości objętych księgami wieczystymi nr hip. i -względnie, w przypadku odzyskania przedmiotowej nieruchomości (udziału w przedmiotowej nieruchomości), bądź użytkowania wieczystego (udziału w użytkowaniu wieczystym tej nieruchomości), bądź nieruchomości zamiennej. Z B działający w imieniu wskazanych powyżej mocodawców zobowiązał się sprzedać całe przysługujące im udziały w odzyskanej nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego, nieruchomość zamienną lub prawa do odszkodowania, za łączną cenę w kwocie 60.000 zł, a R N wskazane przedmioty lub prawa za wskazaną łączną cenę miał kupić. Strony umowy zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy do dnia grudnia 2012 r. Z B działający w imieniu swych mocodawców potwierdził że ci otrzymali od R N przed podpisaniem opisywanego aktu notarialnego, całą łączną cenę w kwocie 60.000 zł, kwitując odbiór tej kwoty. Strony postanowiły, że wydanie przedmiotów przyszłej sprzedaży na rzecz kupującego nastąpi w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. W związku z czym, Z B działając w imieniu wymienionych mocodawców udzielił pełnomocnictwa R i N i upoważnił go do zawarcia z sobą samym lub osobą przez niego wskazaną umowy sprzedaży w wykonaniu tejże umowy, postanawiając, że z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa zrzeka się jego odwołania i zastrzega, że pełnomocnictwo nie wygaśnie w razie śmierci któregośkolwiek spośród mocodawców lub pełnomocnika.

3.8. W akcie notarialnym sporządzonym dnia października 2005 r., repertorium A nr przez notariusza J R), M J R oraz R N zobowiązali się do zawarcia umowy sprzedaży, na mocy której M R miała sprzedać R i N całe przysługujące jej prawa i roszczenia do nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Szarej nr 3, 5, 7 i 9 (róg Czerniakowskiej)

(zapis oryginalny), objętej księgą wieczystą Nr Hip. (...) oraz nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Szarej nr 1 (róg Czerniakowskiej) (zapis oryginalny), objętej księgą wieczystą Nr Hip. Umowa ta odnosiła się również do kwestii odzyskania przedmiotowej nieruchomości (udziału w przedmiotowej nieruchomości), bądź użytkownika wieczystego (udziału w użytkowaniu wieczystym tej nieruchomości), bądź nieruchomości zamiennej. M R zobowiązała się sprzedać całe przysługujące jej udziały w odzyskanej nieruchomości lub prawie użytkownika wieczystego, nieruchomość zamienną lub prawa do odszkodowania, za cenę w kwocie 60.000 zł, zaś R N wskazane przedmioty lub prawa zobowiązał się za wskazaną kwotę kupić. Strony umowy zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w terminie do dnia grudnia 2012 r., zaś M R potwierdziła, że otrzymała od R N przed podpisaniem tego aktu, całą przyszłą cenę w kwocie 60.000 zł, kwitując odbiór tej kwoty. Strony postanowiły, iż wydanie przedmiotów przyszłej sprzedaży na rzecz kupującego nastąpi w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. M R udzieliła pełnomocnictwa R N i upoważniła go do zawarcia z samym sobą umowy sprzedaży w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży. M R z uwagi na łączący ją z kupującym stosunek prawny wynikający z umowy oraz z uwagi na fakt zapłaty przez kupującego całej przyszłej ceny, zrzekła się prawa odwołania pełnomocnictwa postanawiając, że nie gaśnie ono z chwilą śmierci jej lub śmierci R N.

3.9. W dniu kwietnia 2006 r. przed R S notariuszem prowadzącym kancelarię notarialną w Warszawie przy ulicy Młoczeńskiej 10 lok. 10 stawili się R N i A G. R N powołał się na pełnomocnictwa z dnia 1 października 2005 r. i z dnia czerwca 2001 r. oraz z dnia października 2005 r. R N działający w imieniu i na rzecz M R w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z października 2005 r., sporządzonej przez Jar R, notariusza w Warszawie, repertorium A M. R sprzedał samemu sobie wszelkie przysługujące M R prawa i roszczenia do nieruchomości objętych księgami wieczystymi nr hip. i, wynikające z przepisów dekretu i innych przepisów prawa za cenę w kwocie 60.000,00 zł, oświadczając przy tym iż prawa i roszczenia te kupuje. R N sprzedał samemu sobie w imieniu Z T z d. T i N R (w istocie: M A M i W (...)) prawa i roszczenia do nieruchomości warszawskiej o numerze księgi hip. i za cenę 60.000 zł. R N sprzedał M G w imieniu A i R C R (...), Et (...), S i R oraz A a C, C

C..., C... y C..., prawa i roszczenia do opisanych wyżej nieruchomości oznaczonych numerami ksiąg hipotecznych i... za cenę 60.000 zł. R... N... nabyte w imieniu własnym od M... R... oraz Z... T... -T... s i l... a R... prawa i roszczenia do nieruchomości hipotecznych o nr... i... sprzedał M... Gi... za cenę 120.000 zł wskazując go do zawarcia umowy sprzedaży w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z... października 2005 r., repertorium A nr...

3.10. Orzeczeniem Sądu Apelacyjnego w Rzymie z dnia... października –... listopada 1980 r. wnuk I... i C... i z domu R..., a syn S... i C... córki wymienionej – A... R... został częściowo ubezwłasnowolniony. Orzeczeniem Sądu w Rzymie nr... kronika..., ustanowiono A... R... kuratora w osobie P... Z... W dniu 13 grudnia 2006 r. A... R... wraz ze swym kuratorem, wymienionym adwokatem P... Z... udzielili adwokatowi A... M... pełnomocnictwa do sprzedaży Mr... M... udziału A... R... do 2/10 części praw i roszczeń wynikających z przepisów dekretu, w stosunku do nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Szarej nr 3, 5, 7 i 9, objętej księgą wieczystą nr hip. ... oraz nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Szarej nr 1, objętej księgą wieczystą nr hip. ... za cenę 12.900 zł, płatną w dniu zawarcia aktu notarialnego umowy sprzedaży na włoskie konto bankowe (tak tłumaczenie przysięgłe z języka włoskiego pełnomocnictwa sporządzonego 13 grudnia 2006 r. w Rzymie, repertorium nr..., zbiór akt nr... – repertorium tłumacza przysięgłego mgr H... D... Z... za sygn. rep. ... oraz pełnomocnictwo w języku włoskim.

3.11. W dniu 30 stycznia 2007 r., repertorium A nr... zawarto między A... M... n reprezentującym A... R... a M... A... M..., umowę sprzedaży udziału w wysokości 2/30 w prawach i roszczeniach do nieruchomości objętych księgami wieczystymi nr hip. ... oraz... położonych przy ulicy Szarej 1, 3, 5, 7 i 9 za cenę 12.900 zł.

3.12. W dniu 5 czerwca 2008 r., repertorium A nr... zawarto między Mr... G... a R... N... umowę sprzedaży przysługujących M... G... praw i roszczeń do nieruchomości... i... lit. „A” za cenę w kwocie 180.000,00 zł.

3.13. W dniu... czerwca 2008 r., repertorium A nr..., zawarto między R... N... i spółką S... I... reprezentowaną przez M... A... M... o umowę sprzedaży przysługującego R... i N... udziały

o obszarze tj. prawa i roszczenia do działek lub ich części o łącznym obszarze ha nabył w całości M. M.

3.18. Wnioskiem datowanym na 22 kwietnia 2009 r. i tegoż dnia złożonym w Sądzie Okręgowym w W C R S, E R, S R S – reprezentowani przez adw. A M, działającego z kolei z substytucji r.pr. Z B oraz R R S oraz A R S – reprezentowani przez adw. A M wnieśli o uznanie za skuteczne na obszarze Polski zaświadczenia z dnia 30 marca 1993 r., wydanego przez I G, notariusza w R, zaświadczonego i deklarującego przejście praw spadkowych po śmierci S C, wdowy R, urodzonej r. w G, zmarłej r. w R na podstawie testamentu odrębnego na jej dzieci A R S w 40%, C R S, S R S i E R po 20% - z wyłączeniem nieruchomości położonych w Polsce. Postępowanie prowadzone przed wskazanym sądem zakończyło się 16 września 2009 r., wydaniem postanowienia za sygn. akt, powziętym w VII Wydziale Cywilnym Rejestrowym, mocą którego to: uznano za skuteczne na obszarze Polski zaświadczenia deklarujące przejście praw spadkowych po śmierci S C, wdowy R, urodzonej w dniu r. w G, zmarłej dnia r. w R na podstawie testamentu odrębnego na jej dzieci: A R S 40%, C R S, S R S i E R po 20%, z wyłączeniem nieruchomości położonych w Polsce; uznano za skuteczne na obszarze Polski pełnomocnictwo szczególne sporządzone w dniu 31 maja 2001 r. w Kancelarii Notarialnej T, R – V potwierdzające nabycie spadku po L R, urodzonej w dniu r. w W, zmarłej w dniu r. w R, wdowie po C C – z mocy ustawy – art. 566 włoskiego kodeksu cywilnego na rzecz dzieci: F C i S C, z wyłączeniem nieruchomości położonych w Polsce; uznano za skuteczne na obszarze Polski pełnomocnictwo szczególne sporządzone w dniu 31 maja 2001 r. w Kancelarii Notarialnej T, R – V potwierdzające nabycie spadku po F C, urodzonym w dniu r., zmarłym w dniu r. w R z mocy ustawy – art. 566 włoskiego kodeksu cywilnego, na rzecz dzieci: A C C C i C C z wyłączeniem nieruchomości położonych w Polsce.

3.19. W ostatnim z aktów notarialnych sporządzonych przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnych, a odnoszących się do dawnych nieruchomości warszawskich,

oznaczonych numerami ksiąg hipotecznych: i był ten z 0 r., sporządzony za repertorium A numer przed B J; notariuszem w Warszawie, prowadzącym Kancelarię Notarialną przy ul. Ś lok. . Tamże bowiem stawiający się M A M – działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „S I ” sp. z o.o. z siedzibą w W (ujawniona w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem) i E I M

zawarli umowę darowizny, mocą której darczyńca (wskazana spółka) darowała obdarowanej (E I M) opisany w § 2 pkt d) ppkt dd) (zapis oryginalny) udział w prawach i roszczeniach do części gruntu nieruchomości warszawskich, objętych księgami wieczystymi nr hip. oraz , położonych przy ulicy Szarej nr 1, 3, 5, 7 i 9 w Warszawie, wynikające z przepisów dekretu, to jest prawa i roszczenia do działek nr z obręb: o obszarze ha oraz nr z obręb: o obszarze ha, a E I M darowiznę opisanego tak udziału w prawach i roszczeniach przyjęła. Nadto strony oświadczyły, że przejście na obdarowaną praw i roszczeń będących przedmiotem tejże umowy nastąpiło z chwilą jej zawarcia, określając przy tym wartość darowizny na kwotę 180.000,00 zł.

4. Postępowanie o stwierdzenie nieważności oraz postępowanie dekretowe

4.1. Dnia 28 października 2005 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W ie (dalej: SKO w W) wpłynął wniosek, adw. A M, pełnomocnika 10 osób fizycznych, następców prawnych dawnych właścicieli nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie przy ul. Czerniakowskiej i Szarej 1, o stwierdzenie nieważności dwóch orzeczeń administracyjnych Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy nr z dnia stycznia 1951 r. oraz nr z marca 1954 r., którym po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28 października 1948 r., odmówiono A R, Z T i L C, współwłaścicielom w/w nieruchomości gruntowej o nr hip. nr hip. położonej przy ul. Szarej 7/9. przyznania „prawa własności czasowej” do gruntu Wnioskodawca wskazał na wadliwość decyzji z stycznia 1951 r. wynikającą z naruszenia art. 7 ust. 2 dekretu, ponieważ w uzasadnieniu podano, że odmowa uwzględnienia wniosku spowodowana była przeznaczeniem nieruchomości na cele publiczne w opracowywanym planie, co nie znajduje oparcia w przepisie art. 7 ust. 2 dekretu. Zgodnie z obowiązującym w dacie wydania orzeczenia planem, nieruchomość była przeznaczona na cele mieszkalne i brak było podstaw do odmowy w trybie dekretowym. W ocenie

wnioskodawcy, fakt opracowywania planu nie mógł stanowić podstawy wydania odmownego orzeczenia. Drugim orzeczeniem nr [redacted], z 8 marca 1954 r. Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie, odmówiono przyznania własności czasowej do gruntu nieruchomości objętej księgą wieczystą nr hip. [redacted] także powołując się na opracowywany plan, który przeznaczał tę nieruchomość na cele użyteczności publicznej. W ocenie wnioskodawcy orzeczenie to było dotknięte nieważnością, gdyż wydano je wobec m.in. A [redacted] R [redacted], który zmarł 1 kwietnia 1951 r., a zatem skierowano je do osoby nieżyjącej. W dniu 8 marca 2006 r. autor wniosku zmodyfikował przedmiotowy, wnosząc o wydanie dwóch odrębnych decyzji w odniesieniu do każdego z kwestionowanych wnioskiem orzeczeń.

Decyzją SKO w Warszawie z dnia 9 marca 2006 r., znak [redacted] na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. stwierdzono nieważność ww. orzeczenia administracyjnego z dnia [redacted] r. Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy, nr: [redacted] z powodu rażącego naruszenia prawa – art. 7 ust. 2 dekretu. W uzasadnieniu przedmiotowej organ podniósł m.in., iż uznane za nieważne orzeczenie Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy było wadliwe z tych względów, iż odmowa ustanowienia prawa wieczystego użytkowania gruntu odwołująca się do niewskazanych ustaleń opracowywanego planu zagospodarowania stanowi rażące naruszenie prawa. Nadto rzezone orzeczenie miało być też wadliwe wobec naruszenia art. 68 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z 22 marca 1928 r. o postępowaniu administracyjnym, tj. niezalatwienia sprawy bez niepotrzebnej zwłoki, albowiem sanowane orzeczenie zostało wydane po upływie 2,5 roku od złożenia wniosku, bez wyjaśnienia przyczyn takowej zwłoki.

W dniu [redacted] r. Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzję nr [redacted] znak [redacted], którą zatwierdził podział nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej nr [redacted] położonej w W [redacted] w dzielnicy Ś [redacted] przy ulicy Cecylii Śniegockiej 4/6, stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted] o powierzchni [redacted] ha z obrębu [redacted] na następujące działki: [redacted] o powierzchni 0,0784 ha, [redacted] o powierzchni [redacted] 2 ha, [redacted] o powierzchni [redacted] ha, [redacted] o powierzchni [redacted] ha, [redacted] o powierzchni [redacted] ha, [redacted] o powierzchni [redacted] ha.

4.2. Decyzją Ministra Finansów z dnia [redacted] r., znak [redacted], na podstawie art. 1, 2 i 5 ust. 2 ustawy z dnia 9 kwietnia 1968 r. o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych (Dz.U. Nr 12, poz. 65) w związku z Układem zawartym w dniu 16 lipca 1960 r. między Rządem Stanów

Zjednoczonych Ameryki a Rządem Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej, który w tym samym dniu wszedł w życie, dotyczącym roszczeń obywateli Stanów Zjednoczonych oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, stwierdzono przejście na rzecz Skarbu Państwa 1/3 części nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Czerniakowskiej 211/213 / Szarej 1, objętej hip. nr [redacted], o powierzchni [redacted] m², która stanowiła wówczas działkę nr [redacted] o powierzchni 0,3240 ha, część działki nr [redacted] o powierzchni [redacted] ha, dla których prowadzona była księga wieczysta KW [redacted], część działki nr [redacted] o powierzchni 0,0297 ha (brak księgi wieczystej), zaś część o powierzchni 0,0070 ha została odłączona i przyłączona do księgi wieczystej KW nr [redacted], stanowiącą poprzednio własność M[redacted] R[redacted] oraz Z[redacted] T[redacted], spadkobierczyń Z[redacted] T[redacted]. W uzasadnieniu omawianej, centralny organ administracji rządowej wskazał, iż podstawą do wydania owej decyzji była: dokumentacja amerykańska składająca się m.in. z wniosków [redacted] złożonego przez M[redacted] R[redacted] z d. T[redacted] oraz [redacted] złożonego przez Z[redacted] T[redacted] zawierające oznaczenie nieruchomości objętej wnioskiem, decyzji [redacted] z dnia [redacted] marca 1966 t. i decyzji [redacted] z dnia [redacted] marca 1966 r., wydanych przez Komisję Rozpatrywania Roszczeń Zagranicznych Stanów Zjednoczonych (FCSC), przyznających odszkodowanie za przedmiotową nieruchomość.

4.3. Decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] r. Nr [redacted] (znak: [redacted]), podpisaną przez J[redacted] R[redacted] – Zastępcę Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy, orzeczono o ustanowieniu na okres 99 lat prawa użytkowania wieczystego niezabudowanego gruntu o powierzchni 3.240 m², położonego w Warszawie przy ulicy Czerniakowskiej 211/213 (dawnej ulicy Szarej 1 róg Czerniakowskiej 211/213), oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [redacted] z obrębem [redacted], uregulowanego księgą wieczystą pod nr KW Nr [redacted] na rzecz:

- E[redacted] I[redacted] M[redacted] w udziale wynoszącym 4/9 części,
- M[redacted] A[redacted] M[redacted] w udziale wynoszącym 2/9 części.

Opisaną powyżej decyzją odmówiono M[redacted] A[redacted] M[redacted] oraz spółce pod firmą „S[redacted] I[redacted]” sp. z o.o. wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr [redacted], ustanowienia prawa użytkowania wieczystego 2/3 pozostałej części gruntu dawnej nieruchomości hipotecznej nr [redacted], stanowiącego części działek ewidencyjnych nr [redacted] – część, dla której urządzono księgę wieczystą KW [redacted], nr [redacted] – część (brak księgi wieczystej) oraz nr [redacted], dla której urządzono księgę wieczystą KW [redacted]

Komisja ustaliła ponadto stan faktyczny także na podstawie zeznań złożonych przez osoby przesłuchane w charakterze świadków na rozprawie przed Komisją w dniu 24 maja 2018 r. Komisja w szczególności uznała za wiarygodne zeznania złożone przez świadków A J i R P, których zeznania posiadają odzwierciedlenie w zgromadzonym w toku postępowania administracyjnego materiale dowodowym. Zeznania świadków W B i P S odnoszące się do przedmiotu badania przez Komisję, wykraczają poza ramy niniejszego postępowania, z tym jednak zastrzeżeniem, iż zawierają wiele informacji, co do działań podejmowanych w okresie od 2010 do 2017 (tj. po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnych) w latach 2010-2017 zarówno w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy jak i w Zarządzie Dzielnicy Śródmieście Miasta Stołecznego Warszawy, które odnosiły się do kwestii związanych z wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy przeczących zapisom studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w sytuacji trwającego procedowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

III

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

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

1.1. Komisja ustaliła, że w toku postępowania prowadzonego z wniosku dekretowego naruszono przepisy 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 dotychczasowych właścicieli, w chwili złożenia wniosku dekretowego.

1.1.1. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, iż negatywna przesłanka w postaci „*rażącego naruszenie prawa*” winna być rozumiana szeroko, obejmując swoim zakresem przepisy prawa materialnego, procesowego oraz przepisy o charakterze ustrojowym (tak: J. Borkowski, w: B. Adamiak, J. Borkowski, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, 2009, s. 599). Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Rzeszowie, w wyroku z dnia 8 maja 2014 r. (sygn. akt II SA/Rz 194/14, SIP Legalis): „(...) *Naruszenie*

prawa to naruszenie prawa materialnego, procesowego, oraz przepisów o charakterze ustrojowym i kompetencyjnym. Można wobec tego stwierdzić, że chodzi o wszystkie normy prawne regulujące działanie administracji publicznej w indywidualnych sprawach, niezależnie od tego, z jakich przepisów prawa się wywodzą". Nie ulega zatem wątpliwości, że naruszenie prawa procesowego może przybierać formę „rażącego naruszenia”. Jak zauważa zaś B. Adamiak: „(...) W przepisach procesowego prawa administracyjnego zawartych w kodyfikacjach tego prawa (k.p.a. i o.p.) oraz w ustawach szczególnych przyjęta jest regulacja nakazanych czynności procesowych organów administracji publicznej. Ustanowienie *expressis verbis* w przepisie prawa czynności procesowych nakazanych pozbawia organ administracji publicznej oceny zasadności ich podjęcia. Organ administracji publicznej obowiązany jest przy rozpoznaniu sprawy podjąć czynność procesową nakazaną prawem. Naruszenie tego nakazu prawnego stanowi ciężkie, kwalifikowane naruszenie przepisu prawa, które należy zakwalifikować jako rażące naruszenie prawa obwarowane sankcją nieważności decyzji administracyjnej” (B. Adamiak, *Gradacja naruszenia prawa procesowego prawa administracyjnego*, PiP 2012, nr 3, s. 49-50).

1.1.2. Wiodącą zasadą postępowania wyjaśniającego, według przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, jest obowiązek dochodzenia przez organ administracji publicznej do prawdy obiektywnej (materialnej). Wspomniana zasada jest powiązana z zasadą praworządności, a prawidłowe ustalenie stanu faktycznego sprawy, jest niezbędnym elementem prawidłowego zastosowania normy prawa materialnego (tak: H. Knysiak-Molczyk [w:] *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, Warszawa 2015, s. 65 i nast.). Odmiennie zatem niż w sądowym procesie cywilnym, organ prowadzący postępowanie administracyjne na podstawie k.p.a. nie opiera się wyłącznie na faktach wskazanych przez stronę (strony), lecz obowiązany jest podjąć wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie zarówno interes społeczny, jak i słuszny interes obywateli (art. 7 k.p.a.). W konsekwencji organ administracji publicznej jest obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy (art. 77 § 1 k.p.a.). Obowiązek zebrania całego materiału dowodowego przez organ administracji publicznej należy rozumieć w ten sposób, że organ czyni to z własnej inicjatywy, jeżeli uważa to za konieczne dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy, a także gromadzi w aktach sprawy dowody wskazane lub dostarczone przez strony, oczywiście jeżeli mają one znaczenie dla jej rozstrzygnięcia (tak: A. Wróbel [w:] M. Jaśkowska, A. Wróbel, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz do art. 77*, SIP Lex 2016, pkt 1).

Zgodnie z art. 80 k.p.a. organ administracji publicznej ocenia na podstawie całokształtu materiału dowodowego, czy dana okoliczność została udowodniona.

Mając na względzie treść powołanych powyżej przepisów oraz stan faktyczny w niniejszej sprawie, należy stwierdzić, iż Prezydent m.st. Warszawy, wydając opisaną powyżej decyzję reprivatyzacyjną, był obowiązany podjąć wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, bacząc przy tym, aby został w sprawie uwzględniony interes społeczny i słuszny interes obywateli. Wyraz zaś tychże ustaleń był obowiązany zawrzeć w uzasadnieniu decyzji, zgodnie z normą przepisaną art. 107 § 3 k.p.a.

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

1.1.3. W rozpoznawanym przypadku Komisja stwierdziła, że prowadząc postępowanie, zakończone decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia _____ r. nr _____, organ naruszył w sposób rażący powyższe standardy prowadzenia postępowania administracyjnego, obowiązujące w demokratycznym państwie prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej. Przebieg wskazanego postępowania odbiegał w sposób oczywisty od zasad: prawdy obiektywnej i rzetelności.

Material 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. Ustawodawca w art. 7 ust. 1 dekretu wyodrębnił trzy przesłanki warunkujące uwzględnienie wniosku: zachowanie terminu, brak sprzeczności decyzji z planem zabudowy oraz posiadanie gruntu. Wyraz temu stanowisku dał Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 19 lipca 2016 r. (Kp 3/15, OTK ZU A/2016, poz. 66, wskazując, iż: „*O pozycji wnioskodawcy decydowała treść art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego, z którego można wyczytać obowiązek gminy uwzględnienia wniosku, jeśli zachodzi wskazana w przepisie przesłanka pozytywna (posiadanie gruntu) i nie zachodzi przesłanka negatywna (sprzeczność z planem zabudowy)*”. Art. 7 ust. 1 dekretu jako uprawnionych wskazuje „*dotychczasowego właściciela gruntu*” i „*jego prawnego następcę*”. Możliwość zgłoszenia przez nich wniosku o przyznanie prawa rzeczowego wyraźnie uzależnia od posiadania gruntu; verba legis: „*Dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu*”. Przepis uprawnia do złożenia wniosku także osoby „*ich prawa reprezentujące*”, w tym wypadku nie stawiając wymogu posiadania nieruchomości. Z porównania określenia obu kategorii uprawnionych wynika, że druga kategoria uprawnionych do zgłoszenia wniosku obejmuje przedstawicieli ustawowych i pełnomocników (uprawnieni formalnie) właścicieli i ich następców prawnych (uprawnieni materialnie), którzy – dla skuteczności wniosku – musieli być posiadaczami gruntu. Trybunał dostrzegł, że wymaganie, by wnioskodawca „*był w posiadaniu gruntu*” pozostaje w pewnej sprzeczności z określeniem – w tym samym przepisie – początku biegu terminu prekluzyjnego do złożenia wniosku, wyznaczonego przez „*dzień objęcia w posiadanie gruntu przez gminę*”. Poprzestając na językowej interpretacji przepisu należałoby powiedzieć, że albo termin nie zaczął jeszcze biec, gdyż dotychczasowy właściciel jest w posiadaniu gruntu, ale wtedy składanie wniosku dekretowego byłoby przedwczesne, albo – jeśli gmina objęła już grunt w posiadanie – wniosek dotychczasowego właściciela o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego z założenia nie może być uwzględniony, gdyż nie jest spełniony dekretowy warunek bycia w posiadaniu nieruchomości. Sprzeczność tę

można usunąć, uwzględniając, że „objęcie gruntu w posiadanie” przez gminę następowało przez akt formalny, a mianowicie – podane do publicznej wiadomości ogłoszenie Zarządu Miejskiego (por. § 1 rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez gminę m.st. Warszawy, Dz. U. Nr 6, poz. 43), nie zaś przez fizyczne objęcie rzeczy we władanie przez służby miejskie. Grunt mógł zatem pozostawać we władaniu faktycznym dotychczasowego właściciela, który z niego korzystał, mimo dokonania przez gminę formalnego aktu objęcia go w posiadanie, co odpowiada rozróżnieniu posiadania zależnego i samoistnego (art. 336 k.c.). Występowanie takich sytuacji w praktyce potwierdzają orzeczenia, w których sądy wyraźnie aprobuje sprawowanie faktycznego władztwa przez byłych właścicieli. Sąd Najwyższy w uchwale z 11 marca 1971 r. (sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22) uznał, że *„bylemu 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”*. W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy odnotował, że: *„[w] licznych wypadkach dotychczasowi właściciele władają nadal gruntami, jakby byli ich posiadaczami, płacąc podatki i spełniając inne świadczenia”*. W dalszym ciągu SN przyjął, że: *„osoba władająca gruntem za milczącą lub wyraźną zgodą państwa jako właściciela – ze względu na to, że pozwolono jej na posiadanie i korzystanie z gruntu – ma pozycję posiadacza zależnego w rozumieniu art. 336 k.c.”*. Potwierdzeniem faktu, że stan posiadania nieruchomości będącej własnością publiczną może być długotrwały, a w pewnym momencie może być uznany za posiadanie samoistne, jest postanowienie SN z 10 lipca 2014 r. (sygn. akt I CSK 533/13, Lex nr 1532940), w którym sąd ten – po przytoczeniu wprost zacytowanej wyżej uchwały z 1971 r. – dopuścił możliwość nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, zarówno przez byłych właścicieli i ich następców prawnych, których roszczenia nie zostały zaspokojone, a których SN uznał za posiadaczy samoistnych w złej wierze (np. postanowienie SN z 5 grudnia 2007 r., sygn. akt I CSK 300/07, Lex nr 440824), jak i osoby trzecie, które nie zostały dotknięte działaniem dekretu warszawskiego, a faktycznie władają gruntem. W ocenie Trybunału Konstytucyjnego, mimo pewnej – w istocie pozornej – sprzeczności zawartej w art. 7 ust. 1 dekretu, sformułowanego w tym przepisie warunku posiadania gruntu przez dotychczasowego właściciela nie można pomijać w toku ustalania kręgu uprawnionych. Osoby, które – mimo przejścia własności

gruntu na podmiot publiczny i mimo formalnego objęcia przezeń gruntu w posiadanie – zachowały faktyczne władztwo nad gruntem, które mogło przejawiać się w różny sposób (np. współdecydowania i współfinansowania odbudowy, zachowania lokalu i zamieszkiwania w nim, płacenia danin publicznych). Należy uznać, że w założeniu prawodawcy roszczenie nie przysługiwało dotychczasowemu właścicielowi, jeśli – z różnych względów – nie władał gruntem. Uprawnienie do złożenia wniosku przysługuje wyłącznie osobom, które posiadały nieruchomość po zakończeniu II wojny światowej. W praktyce posiadaczami byli ci z „dotychczasowych właścicieli”, którzy zamieszkiwali w swoich nieruchomościach, brali udział w ich odbudowie (rozbiórcze, odbudowie lub remoncie zniszczonych podczas powstania budynków) lub – w przypadku nieruchomości opuszczonych – zostali formalnie wprowadzeni w ich posiadanie. Trzecią z przesłanek została wskazana choćby w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 stycznia 2002 r., sygn. I SA 1482/00 (SIP LEX nr 81770), gdzie sąd ten wprost wskazał, iż przesłanki wymienione w treści art. 7 ust. 1 i 2 dekretu, czyli „przesłanki ustanowienia użytkownika wieczystego na rzecz dotychczasowego właściciela to:

- (1) posiadanie gruntu w dacie złożenia wniosku w przepisany terminie,
- korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela (3) dające się pogodzić z przeznaczeniem tego gruntu według planu zabudowania (zagospodarowania przestrzennego)”.

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

Wykładni art. 7 ust. 2 dekretu nie można dokonywać w oderwaniu od pozostałych norm prawnych składających się na obowiązujący system prawa, w tym również m.in. od ust. 3 tego artykułu. Zgodnie z art. 7 ust. 3 dekretu w razie uwzględnienia wniosku o ustanowienie prawa użytkownika wieczystego gmina obowiązana jest określić warunki, pod którymi umowa może być zawarta. Dlatego też organ administracji publicznej rozstrzygający o zasadności wniosku dekretowego musi rozważyć, czy stan prawny gruntu oraz znajdującego się na nim budynku pozwala na wydanie decyzji o ustanowieniu prawa użytkownika

wieczystego oraz umożliwia jej wykonanie, poprzez określenie warunków zawarcia umowy, o której mowa w art. 7 ust. 3 dekretu I SA/Wa 1558/10 - Wyrok WSA w Warszawie.

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

Uzasadnienie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr wprost wskazuje, iż organ ten nie badał przesłanki posiadania gruntu przez A. . . . R. bądź jego siostry Z. . . . T. czy L. . . . C. na datę złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej, tj. na dzień 15 października 1948 r. Organ na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego nie zbadał w szczególności, czy A. . . . R. przebywający w latach czterdziestych w Warszawie pozostawał w posiadaniu gruntu nieruchomości o nr hip. W uzasadnieniu decyzji nie odniesiono się w żaden sposób do tej kwestii. Jediną wzmianką w uzasadnieniu, o dysponowaniu prawem rzeczowym do gruntów o nr hip. jest wskazanie, iż jak wynika z zaświadczenia Sądu Grodzkiego w Warszawie, tytuł własności na nieruchomość warszawską o nr hip. uregulowany był wpisem jawnym na imię Z. . . . T. , L. . . . C. oraz A. . . . R. – niepodzielnie. Z powyższego stwierdzenia jednak w żaden sposób nie wynika spełnienie przez dawnych współwłaścicieli, omawianej przesłanki posiadania gruntu. 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 4 i pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r., stanowiącej – kumulatywnie z innymi naruszeniami – podstawę stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr Przepis art. 107 § 3 k.p.a. precyzuje, iż uzasadnienie faktyczne decyzji powinno w szczególności zawierać wskazanie faktów, które organ uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, oraz przyczyn, z powodu których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, zaś uzasadnienie prawne - wyjaśnienie podstawy prawnej decyzji, z przytoczeniem przepisów prawa. Należy pamiętać, iż uzasadnienie jest integralną częścią decyzji. Funkcją uzasadnienia jest wyjaśnienie rozstrzygnięcia stanowiącego dyspozytywną część decyzji (tak: wyrok NSA z 30

czerwca 1983 r., I SA 178/83, ONSA 1983, nr 1, poz. 51; wyrok NSA z 6 stycznia 1994 r., SA/Wr 806/93, Prok. i Pr. – dodatek 1995, nr 2, poz. 57; wyrok NSA z 12 maja 2000 r., I SA/Kr 856/98, LEX nr 43041). Jeśli zatem rozstrzygnięcie zawarte w sentencji ostatecznej decyzji jest diametralnie różne od motywów zawartych w uzasadnieniu, to taka decyzja rażąco narusza art. 107 i podlega stwierdzeniu nieważności na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 (tak: wyrok NSA z 13 maja 1999 r., IV SA 935/98, LEX nr 47268). Zadaniem uzasadnienia jest przekonanie strony o prawidłowości rozstrzygnięcia. Uzasadnienie decyzji powinno być skonstruowane w taki sposób, aby umożliwić realizację zasady ogólnej przekonywania (art. 11 k.p.a.). Równocześnie uzasadnienie powinno umożliwić organowi nadzoru oraz sądowi administracyjnemu sprawdzenie prawidłowości toku rozumowania organu wydającego decyzję oraz motywów rozstrzygnięcia. W niniejszej sprawie organ nie przedstawił okoliczności, na podstawie których uznał, że wszystkie przesłanki dekretowe, umożliwiające rozpoznanie wniosku i przyznanie prawa użytkowania wieczystego, zostały spełnione. Brak prawidłowego uzasadnienia decyzji nr [] uniemożliwia ustalenie, czy organ nie przekroczył granic przyznanego mu uznania administracyjnego (wyrok NSA z 28 lipca 1995 r., III SA 1329/94, „Wokanda” 1996, nr 3, s. 28; wyrok NSA z 8 września 1998 r., IV SA 893/97, LEX nr 45905; wyrok NSA z 23 października 1998 r., I SA/Ka 225/97, Biul. Skarb. 1999, nr 1, poz. 20). Należy zwrócić uwagę przy tym, iż dowody zebrane w sprawie, a zwłaszcza dokumenty urzędowe, nie mogą zastępować uzasadnienia decyzji. Organ administracji, uzasadniając decyzję, może powoływać się na dowody zebrane w sprawie, jednakże nie zwalnia to go z obowiązku przedstawienia własnego stanowiska w sprawie i podania motywów tego stanowiska (tak: wyrok NSA z 17 października 1995 r., SA/Lu 2230/94, LEX nr 26996; tezę trzecią wyroku NSA z 7 sierpnia 1996 r., SA/Gd 1167/95, „Serwis Podatkowy” 1999, nr 4, s. 64; tezę drugą wyroku NSA z 28 maja 1998 r., I SA/Łd 1269/96, LEX nr 35968; tezę drugą wyroku NSA z 17 sierpnia 1998 r., IV SA 615/97, LEX nr 45910; tezę drugą wyroku NSA z 22 września 1998 r., I SA/Łd 1270/96, LEX nr 37597).

Wydając decyzję reprivatyzacyjną, organ nie zbadał przesłanki posiadania gruntu jak i istnienia podmiotu uprawnionego w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu, na chwilę złożenia wniosku przez dawnych współwłaścicieli a mianowicie A [] R [], Z [] T [] i L [] C []

Prezydium Rady Narodowej wydając orzeczenie nr [] z dnia [] stycznia 1951 r. odmawiające wskazanym osobom przyznania prawa własność czasowej – w uzasadnieniu tegoż podniosło, że odmowa wynika z okoliczności, iż zgodnie z opracowywanym (względnie <<oprac.>>, <<opracow.>>) planem zagospodarowania przestrzennego tereny nieruchomości

warszawskiej przy ul. Czerniakowskiej nr 211-213 i Szarej 1, nr hip. [redacted], zostały przeznaczone na cele użyteczności publicznej i zostały przydzielone do zagospodarowania inwestorowi publicznemu, jako wykonawcy Narodowego Planu Gospodarczego. Uzasadnienie decyzji Prezydium nie zwalniało organu – m.st. Warszawy od zbadania wszystkich przesłanek enumeratywnie wyliczonych w przepisie art. 7 ust. 1 dekretu, których spełnienie uprawniało do zgłoszenia wniosku o przyznanie na obejmowanych przez gminę gruntach, prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Celem dekretu było odbudowanie zrujnowanej działaniami wojennymi stolicy, a mógł on zostać osiągnięty tylko przez dokonywanie faktycznych czynności na gruntach. Czynności takie mogły być podejmowane jedynie przez osoby, które grunt posiadały. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż: L. [redacted] C. [redacted] co najmniej od 1910 r. stale zamieszkiwała we Wł. [redacted] gdzie wyszła za mąż za C. [redacted] M. [redacted] C. [redacted]. Druga z sióstr Z. [redacted] T. [redacted], w dacie złożenia wniosku w 1948 r. przebywała w Stanach Zjednoczonych Ameryki, Nieruchomości budynkowe posadowione na dawnych nieruchomościach oznaczonych nr hip. [redacted] zostały w większości zniszczone. Zawaleniu uległy bowiem poszczególne stropy kondygnacyjne, dachy oraz części ścian. Część budynków na dawnej nieruchomości hipotecznej oznaczonej nr [redacted] bądź została rozebrana. A. [redacted] R. [redacted] co prawda mieszkający na terenie Warszawy, jednak pod innym adresem, a to przy ul. Chocimskiej 8/10 [m. 2], ani L. [redacted] i C. [redacted] i czy Z. [redacted] T. [redacted] swoimi działaniami, nie przejawiali atrybutów charakteryzujących posiadaczy samoistnych, co do gruntu nieruchomości warszawskiej przy ul. Szarej 1 i Czerniakowskiej 211/213. Z dokumentacji Archiwum Państwowego w Warszawie, wynika, to jednostki państwowe zajmowały się wykonywaniem prac zabezpieczających czy rozbiórkowych na zniszczonych posesjach. Ze zlecenia na roboty zabezpieczające wynika, iż to na żądanie Biura Odbudowy Stolicy pracownicy Wydziału Robót Rozbiórkowych Społecznego Przedsiębiorstwa Budowlanego dokonywali na terenie nieruchomości warszawskiej o nr hip. [redacted] prac rozbiórkowych. Prezydent m.st. Warszawy wydając [redacted] r., decyzje nr [redacted], nie odniósł się do danych pozwalających na ustalenie, czy właściciele hipoteczni, a zatem A. [redacted] R. [redacted], L. [redacted] C. [redacted] i Z. [redacted] T. [redacted], przed 21 listopada 1945 r., mogli wykazać się przymiotem posiadania, w chwili formułowania żądań dekretowych. Okoliczności tych w żaden sposób nie zweryfikowano, nie gromadząc przy tym żadnej dokumentacji, w oparciu o którą można byłoby potwierdzić, względnie zanegować, spełnienie przez wnioskodawców niezbędnej dla przyznania im prawa własności czasowej, przesłanki posiadania nieruchomości. Nie może stanowić dowodu potwierdzającego

posiadanie nieruchomości, zaświadczenie z ksiąg wieczystych o przysługującym prawie własności z dnia 2 sierpnia 1946 r., potwierdzającym, iż tytuł własności nieruchomości przy ul. Szarej 1/Czerniakowskiej 211/213 uregulowany jest na rzecz Z i T , A R L C . Na konieczność istnienia przesłanki posiadania dla pozytywnego rozpoznania wniosku dekretowego wskazywała prof. Ewę Łętowską w artykule „Mechanizm dekretu Bieruta. Dlaczego potrzebna była przesłanka posiadania?” z 2 sierpnia 2017 r. (<http://konstytucyjny.pl/mechanizm-dekretu-bieruta-dlaczego-potrzebna-byla-przeslanka-posiadania/>), która wskazała iż: „Wymóg posiadania nieruchomości przez właściciela uprawnionego do wystąpienia z wnioskiem o przyznanie im prawa do gruntu wynikał z systemowego założenia wiążącego się z wywołanej wojną migracją ludności i istnienia majątków opuszczonych i porzuconych. Chodziło o to, by skłonić właścicieli, których rozproszyła wojna, przez co utracili władanie nieruchomością do obejmowania w posiadanie domów, ich odbudowy lub przynajmniej usunięcia gruzu. Dopiero po odzyskaniu posiadania warszawski właściciel mógł skierować wniosek o przyznanie prawa dzierżawy / zabudowy gruntu pod budowlą”.

1.2. Reasumując, w rozpoznawanej sprawie, Prezydent m.st. Warszawy wydając decyzje z dnia r., nr nie odniósł się w ich uzasadnieniach w żaden sposób do tego, czy dawni współwłaściciele nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Szarej 1 / Czerniakowskiej 211/213 składając w dniu 15 października 1948 r. wniosek dekretowy spełniali przesłankę posiadania nieruchomości w chwili jego złożenia, zawartą w art. 7 ust. 1 dekretu. Prezydent m.st. Warszawy, miał obiektywnie taką możliwość, choćby poprzez zwrócenie się do właściwych instytucji państwowych (choćby: Archiwum Państwowe w Warszawie) o dokumentację dotyczącą pobytu i działalności osób ubiegających się o prawo własności czasowej w chwili składania wniosków na terenie miasta Warszawy. Takie działania pozwoliłyby Prezydentowi m.st. Warszawy na zweryfikowanie opisywanych okoliczności. Ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika przy tym, by Andrzej R – działający imieniem własnym oraz swych sióstr L C i Z T , podejmował na obszarze dawnej nieruchomości hipotecznej nr czynności zmierzające do odbudowy zniszczonych działaniami wojennymi budynków bądź też ich rozbiórki.

1.3. Według Komisji, wszystkie przytoczone wyżej okoliczności pozwalają na przyjęcie, że decyzja reprivatyzacyjna o nr została wydana przez Prezydenta m.st. Warszawy z rażącym naruszeniem przepisów prawa z art. 7 ust. 1 dekretu, art. 7 k.p.a., art. 77 § 1 k.p.a. i art. 107 § 3 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu. W niniejszej sprawie nie

przedstawiono wiarygodnych dokumentów, które świadczyłyby wprost, iż A.....j R...
bądź którakolwiek z jego sióstr, posiadali nieruchomość o nr hip. Zgodnie z treścią art.
30 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w przypadku stwierdzenia, że decyzja
reprivatyzacyjna została wydana pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości
warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, o których
mowa w art. 7 ust. 1 dekretu

Reasumując powyższe rozważania Komisja w pełni podziela stanowisko, iż
przesłankami ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz dotychczasowego
właściciela są:

1. posiadanie gruntu w dacie złożenia wniosku w przepisany prawem terminie,
2. korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela dające się pogodzić
z przeznaczeniem tego gruntu według planu zabudowania (zagospodarowania
przestrzennego);

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

Z uwagi na okoliczność, że art. 298 dekretu – Prawo rzeczowe wprowadził
domniemanie prawne, że osoba, która rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem, należało
ustalić *corpus*. *Corpus* oznacza, że dany podmiot znajduje się w sytuacji, która daje mu
możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić te podmioty, którym
przysługuje do rzeczy określone prawo (tak: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego
w Krakowie z dnia 10 maja 2016 r., sygn. akt I SA/Kr 364/16).

Nie budzi wątpliwości, że dwoje spośród trojga dawnych właścicieli, tj. Z [] T: [] i L [] C: [], w chwili złożenia wniosku o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym, tj. w dniach 15 października 1948 r., przebywało odpowiednio w Stanach Zjednoczonych Ameryki oraz we Włoszech. Jedyne A [], R [] przebywał w Warszawie, mieszkając pod adresem przy ulicy C [] m.

Jak wskazuje się w orzecznictwie ustalenie faktu posiadania rzeczy i jego charakteru odbywa się na podstawie manifestowanych przez posiadacza i widocznych na zewnątrz przejawów władania rzeczą (postanowienie SN - Izba Cywilna z dnia 26 kwietnia 2017 r., sygn. akt I CSK 426/16). O posiadaniu można mówić jedynie w przypadku tych dawnych właścicieli, którzy pomimo wydania dekretu warszawskiego i formalnym objęciu w posiadanie gruntu przez Gminę m.st. Warszawę, władali na dzień złożenia wniosku dekretowego gruntem, jakby byli ich posiadaczami, płacąc podatki i spełniając inne świadczenia, pobierając pożytki z tego gruntu jak np. czynsze (zob. SN w uchwale z 11 marca 1971 r., sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22). Osoba władająca gruntem za milcząca lub wyraźną zgodą państwa jako właściciela – ze względu na to, że pozwolono jej na posiadanie i korzystanie z gruntu, miała na dzień złożenia wniosku dekretowego pozycję posiadacza prawa (art. 296 § 2 dekretu – Prawo rzeczowe; obecnie posiadacza zależnego w rozumieniu art. 336 k.c.” (zob. SN w uchwale z 11 marca 1971 r., sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r. sygn. akt Kp 3/15).

Skoro zgodnie z art. 7 ust. 1 dekretu posiadanie stanowi jedną z przesłanek, które muszą zostać spełnione kumulatywnie, aby wniosek dekretowy mógł zostać uwzględniony, całkowite zignorowanie tej przesłanki przez Prezydenta m.st. Warszawy stanowi w ocenie Komisji rażąco naruszenie prawa. Niezbadanie przesłanki posiadania stanowi zarazem samodzielną przesłankę wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnej, wskazana w art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

2. Przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskich było rażąco sprzeczne z interesem społecznym – nastąpiło w zamian za zaświadczenia wzajemnie rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej.

2.1. Przeniesienia roszczeń do nieruchomości warszawskich położonych przy ulicy Szarej 1 / Czerniakowskiej 211/213, nastąpiły w zamian za świadczenia wzajemnie rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskich. Komisja ustaliła tę okoliczność na

podstawie zebranych w sprawie dokumentów oraz przeprowadzonego dowodu z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości. Zgodnie z operatem szacunkowym biegłego rzeczoznawcy majątkowego wynika, wartość terenu dawnej nieruchomości hipotecznej oznaczonej numerem [redacted] na daty obrotu roszczeniami (tak akty notarialne opisane w części wstępnej niniejszego uzasadnienia, a to: z [redacted] kwietnia 2006 r., za repertorium A nr [redacted] oraz z [redacted] stycznia 2007 r., za repertorium A nr [redacted]) tj. na dzień 28 kwietnia 2006 r. wynosiła co najmniej 16 738 069 zł, na dzień 30 stycznia 2007 r. co najmniej 16 925 298 zł, zaś na datę wydania decyzji reprivatyzacyjnej tj. 23 lipca 2010 r. wynosiła co najmniej 10 764 505 zł. Mając przy tym na uwadze fakt, iż aktami notarialnymi z [redacted] kwietnia 2006 r. za repertorium A nr [redacted] [redacted] stycznia 2007 r. za repertorium A nr [redacted] rozrządzano *de facto* udziałami odnoszącymi się, zarówno co do jednej jak i drugiej nieruchomości hipotecznej, przyjąć należało, iż łączna kwota za które nabyto 100% udziałów w prawach i roszczeniach doń, tj. 180.000 zł, bądź też przy przyjęciu, iż akt notarialny z [redacted] kwietnia 2006 r. skuteczny był co do udziałów wynoszących [redacted] części w prawach i roszczeniach do obu nieruchomości, a to z uwagi na fakt, iż A [redacted] R [redacted] S [redacted] nie umocował R [redacted] N [redacted] do działania w jego imieniu, 192.900 zł, musi odnosić się do sumy wartości obu nieruchomości (zgodnie z przepisem art. 27 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.). W związku z powyższym wartość obu nieruchomości we wskazanych datach, tj. 28 kwietnia 2006 r., 30 stycznia 2007 r. i 23 lipca 2010 r. wynosiła odpowiednio co najmniej: 40.425.835 (czterdzieści milionów czterysta dwadzieścia pięć tysięcy osiemset trzydzieści pięć) zł; 40.859.313 (czterdzieści milionów osiemset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy) zł; 25.328.070 (dwadzieścia pięć milionów trzysta dwadzieścia osiem tysięcy siedemdziesiąt) zł. Powyższe z kolei statuje stwierdzenie, iż kwoty uiszczone przez nabywców praw i roszczeń do nieruchomości oznaczonych dawnymi numerami hipotecznymi [redacted] lit. „A” oraz stanowiły w istocie:

- na dzień 28 kwietnia 2006 r.: 0,44 % wartości obu nieruchomości – przy przyjęciu, iż aktem tym skutecznie nabyto 100% udziałów w prawach i roszczeniach, zaś przy przyjęciu, iż akt ten skutecznie odnosił się do 14/15 części udziałów: 0,48 % wartości obu nieruchomości;
- na dzień 30 stycznia 2007 r.: 0,47 % wartości obu nieruchomości – przy przyjęciu, iż aktem tym skutecznie nabyto 1/15 części udziałów w prawach i roszczeniach;
- na dzień 23 lipca 2007 r.: 0,76% wartości obu nieruchomości.

2.2. Przepisy *Kodeksu postępowania administracyjnego* oraz *ustawy z dnia 9 marca 2017 r.* odwołujące się do sformułowania „*interes społeczny*” stanowią o tzw. klauzuli generalnej, tzn. stanowią zwrot językowy będący częścią przepisu prawnego, służący uelastycznieniu

tekstu aktu normatywnego, który celowo jest niedookreślony, ma przy tym charakter oceniający oraz odsyła do kryteriów pozaprawnych. Jako kategoria aksjologiczna, interes społeczny wiąże się w związku z powyższym z realizacją, w drodze stosowania prawa administracyjnego, określonych interesów ogólnych.

Ustawa o Komisji określa w przepisie art. 3 ust. 1, iż Komisja jest organem administracji publicznej stojącym na straży interesu publicznego, w zakresie postępowań w przedmiocie wydania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich. Na Komisji spoczywa w związku z tym nie tylko obowiązek przywrócenia stanu zgodnego z prawem, ale i usunięcia skutków prawnych godzących w interes społeczny. Jedną z przesłanek uchylecia decyzji reprivatyzacyjnej stanowi rażąca sprzeczność przeniesienia roszczeń do nieruchomości warszawskiej z interesem społecznym. Komisja każdorazowo ocenia zatem przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej przez pryzmat wspomnianego interesu społecznego. Oznacza to w szczególności konieczność badania kwestii ekwiwalentności świadczeń. W orzecznictwie sądowym wskazuje się, iż jeśli strony nadają zawieranej umowie cechę wzajemności, to mają swobodę w kształtowaniu wynikającego z niej zobowiązania o tyle tylko, o ile ich postanowienia nie podważają zasady ekwiwalentności świadczeń stron umowy wzajemnej (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2003 r., sygn. akt II CKN 1097/00). Ustawodawca przyjął zaś, że okolicznością przemawiającą w sposób szczególny za uznaniem, że przeniesienie roszczeń było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, jest przeniesienie roszczeń w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej.

W stosowaniu prawa administracyjnego szczególną rolę odgrywa uwzględnianie w toku wykładni interesu społecznego i interesu jednostkowego oraz ustalanie relacji między nimi w ramach ww. art. 7 k.p.a. Dodatkowo w prawie administracyjnym kluczowe jest kryterium sprawiedliwości społecznej, o którym mowa w art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Z tego względu uwzględnianie interesu społecznego pełni w prawie administracyjnym ważną rolę w usuwaniu kolizji między normami zrekonstruowanymi z różnych przepisów prawnych. Co jednak istotne, treść art. 7 *in fine* k.p.a. może wreszcie włączać się w ustalanie treści zasad prawa oraz roli tych zasad w procesie wykładni w ramach wykorzystywania reguł systemowo-funkcjonalnych (tak: L. Leszczyński, w: R. Hauser, A. Wróbel, Z. Niewiadomski, *System prawa administracyjnego. Wykładnia w prawie administracyjnym*, t. 4, Warszawa 2015, s. 335-343). „*Interes społeczny*”, do którego odwołują się przepisy k.p.a. oraz przepisy ustawy z dnia 9 marca 2017 r. – jak wskazano

powyżej – jest klauzulą generalną. Jako kategoria aksjologiczna, interes społeczny wiąże się z realizacją, w drodze stosowania prawa administracyjnego, określonych interesów ogólnych.

W tym całym kontekście szczególną rolę odgrywa Komisja, która zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. jest organem administracji publicznej stojącym na straży interesu publicznego, w zakresie postępowań w przedmiocie wydania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich. W toku postępowania rozpoznawczego Komisja obowiązana jest zatem nie tylko do przywrócenia do stanu zgodnego z prawem, ale także do usunięcia skutków prawnych, niedających się pogodzić z interesem społecznym.

2.3. Analiza treści umów sprzedaży praw, roszczeń i udziałów zawartych w formie aktów notarialnych: z dnia 28 kwietnia 2006 r., Repertorium A nr [redacted]; z dnia 30 stycznia 2007 r., Repertorium A nr [redacted], z dnia 5 czerwca 2008 r., Repertorium A nr [redacted]; z dnia 6 czerwca 2008 r., Repertorium A nr [redacted]; z dnia 5 czerwca 2008 r., Repertorium A nr [redacted], z dnia 9 kwietnia 2009 r., Repertorium A nr [redacted] prowadzi do wniosku, że przy oszacowanej łącznej wartości gruntów wchodzących w skład dawnych hipotek o nr [redacted] i [redacted], w wysokościach co najmniej: 40.425.835 zł (na dzień 28 kwietnia 2006 r.); 40.859.313 zł (na dzień 30 stycznia 2007 r.); 25.328.070 zł (na dzień 23 lipca 2010 r.), roszczenia do tych nieruchomości zbywane za kwoty między 12.900 zł a 180.000 zł, były rażąco niewspółmierne.

Postanowieniem z dnia 25 kwietnia 2018 r. Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości powyżej opisanych, na dzień zawarcia umowy sprzedaży roszczeń pomiędzy R[redacted] N[redacted] a samym sobą, tymże a M[redacted] G[redacted] oraz A[redacted] M[redacted] (działającym w imieniu A[redacted] R[redacted] S[redacted], z upoważnienia P[redacted] Z[redacted] – adwokata włoskiego, kuratora ubezwłasnowolnionego) i M[redacted] A[redacted] M[redacted].

Z przedstawionego operatu wynika, że wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Szarej 1 / Czerniakowskiej 211/213:

- ❖ na dzień 28 kwietnia 2006 r. wynosiła kolejno:
 - dla części działki ewidencyjnej [redacted] stanowiącej obszar 71 m² – 507.559 zł;
 - dla części działki ewidencyjnej [redacted] stanowiącej obszar 3.183 m² – co najmniej 9.371.214 zł;
 - dla części działki ewidencyjnej [redacted] stanowiącej obszar częściowy, tj. 49 m² – 175.106 zł;

- dla części działki ewidencyjnej [] stanowiącej obszar częściowy, tj. 629 m² – w zaokrągleniu 4.086.877 zł;

- dla działki ewidencyjnej [] stanowiącej obszar 347 m² – 2.480.068 zł;

❖ na dzień 30 stycznia 2007 r. wynosiła kolejno:

- dla części działki ewidencyjnej [] stanowiącej obszar 71 m² – 532.936 zł;

- dla części działki ewidencyjnej [] stanowiącej obszar 3.183 m² – co najmniej 9.277.395 zł;

- dla części działki ewidencyjnej [] stanowiącej obszar częściowy, tj. 49 m² – 183.900 zł;

- dla części działki ewidencyjnej [] stanowiącej obszar częściowy, tj. 629 m² – w zaokrągleniu 4.194.008 zł;

- dla działki ewidencyjnej [] stanowiącej obszar 347 m² – 2.604.631 zł;

❖ na dzień 23 lipca 2010 r. wynosiła kolejno:

- dla części działki ewidencyjnej [] stanowiącej obszar 71 m² – 327.369 zł;

- dla części działki ewidencyjnej [] stanowiącej obszar 3.183 m² – co najmniej 5.809.341 zł;

- dla części działki ewidencyjnej [] stanowiącej obszar częściowy, tj. 49 m² – 112.965 zł;

- dla części działki ewidencyjnej [] stanowiącej obszar częściowy, tj. 629 m² – w zaokrągleniu 2.606.740 zł;

- dla działki ewidencyjnej [] stanowiącej obszar 347 m² – 1.599.9588 zł;

Powyższe dane świadczą o tym, iż:

a): w dniu 28 kwietnia 2006 r. R [] Nc [] nabywając w imieniu M: [] R [] – od samego siebie oraz w imieniu Z [] Tl [] z d. T: [] i M'' [] A [] M [] W [] prawa i roszczenia do udziału w wysokości łącznej [] części praw i roszczeń do obu nieruchomości, których następnie części oddano decyzjami nr [] i [] z [] r. w użytkowanie wieczyste M: [] A [] M: [] oraz E [] I: [] M []

– za kwotę łączną kwotę 120.000 zł, nabył ów udział za cenę o ponad 19.532.918 zł niższą od ówczesnej wartości rynkowej 2/3 części udziałów w obu nieruchomościach w powyższym zakresie, tj. za 0,61% wartości 2/3 części nieruchomości z powyższej daty; a nadto M []

G: [] nabywając od R [] Nc [] prawa i roszczenia do udziału w wysokości 1/3 części praw i roszczeń do obu nieruchomości, których następnie części oddano decyzjami nr [] i [] z 23 lipca 2010 r. w użytkowanie wieczyste M: [] A: [] M: [] oraz E: [] I: [] M: []

– za kwotę 60.000 zł, nabył ów udział za cenę o ponad 9.706.459 zł niższą od ówczesnej

wartości rynkowej 1/3 części udziałów w obu nieruchomościach w powyższym zakresie, tj. za 0,62 % wartości 1/3 części obu nieruchomości (z 1997 r.) z powyższej daty;

b) w dniu 30 stycznia 2007 r. M. A. M. nabywając od działającego w imieniu A. R. S. kuratora w osobie adwokata włoskiego P. Z., prawa i roszczenia do udziału w wysokości łącznej 2/30 części praw i roszczeń do obu nieruchomości, które następnie części oddano decyzjami nr z 23 lipca 2010 r. w użytkowanie wieczyste jemu oraz E. I. M. – za kwotę 12.900 zł, nabył ów udział za cenę o ponad 1.967.823 zł niższą od ówczesnej wartości rynkowej 1/15 części udziału w obu nieruchomościach, tj. za 0,65% wartości udziału w wysokości 2/30 części nieruchomości z powyższej daty;

c) w dniu 20 lipca 2010 r. E. I. M. zostając obdarowaną przez spółkę działającą pod firmą „S. I.” sp. z o.o. udziałem w prawach i roszczeniach do działek o nr o obszarze 7.616 m² oraz o obszarze 3.240 m² przy ustaleniu wartości darowizny na kwotę 180.000 zł, nabyła przedmiotowe za cenę o prawie 18.500.000 zł niższą od ówczesnej wartości rynkowej, tj. za 0,97 % wartości części nieruchomości oddanych jej oraz M. A. M. w użytkowanie wieczyste.

Roszczenia do nieruchomości warszawskich przy ul. Szarej 1 oraz Czerniakowskiej 211/213 zostały w dniach 28 kwietnia 2006 r. i 30 stycznia 2007 r. przeniesione w zamian za świadczenia wzajemne, które w oczywisty sposób nie były adekwatne do wartości tych nieruchomości. Naruszenie zasady ekwiwalentności świadczeń znacząco odbiegało od akceptowalnych uchybień i nie było obiektywnie usprawiedliwione.

Dysproporcja pomiędzy ustalonymi w umowach cenami sprzedaży a rzeczywistymi wartościami nieruchomości miały charakter rażący, bowiem R. N. M. G., M. A. M., spółka S. I. sp. z o.o., i E. I. M., nabywali roszczenia do nieruchomości za ułamek ich realnej wartości. Reasumując, przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było w tym zakresie rażąco sprzeczne z interesem społecznym, co z kolei obliguje Komisję do wyeliminowania decyzji administracyjnej wydanej przez Prezydenta m.st. Warszawy o nr z obrotu prawnego. Nie można zaakceptować sytuacji, kiedy to od spadkobierców byłych właścicieli nieruchomości warszawskich skupowane były roszczenia za kwotę nieprzekraczającą 1 % wartości nieruchomości. Stan taki jest rażąco sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Przyszły i niepewny efekt roszczeń dekretowych, nie

prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n. 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).

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). W wyroku z dnia 24 listopada 2010 r., (I OSK 148/10, LEX nr 745041). Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że decyzja o odmowie ustanowienia na gruncie

nieruchomości warszawskiej prawa własności czasowej nie wywołuje skutków nieodwracalnych. Decyzja o stwierdzeniu nieważności decyzji, dotyczącej własności czasowej nie daje bowiem uprawnienia do gruntu nieruchomości warszawskiej. Strona zyskuje to uprawnienie dopiero na podstawie decyzji przyznającej jej prawo użytkowania wieczystego.

O nieodwracalności skutków prawnych może być mowa jedynie w przypadku pozytywnej decyzji reprivatyzacyjnej. 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.

W przedmiotowej sprawie nie doszło do zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich.

3.4. Komisja, dostrzegając powyższe nieprawidłowości, oraz kumulację wad, którymi dotknięte jest postępowanie administracyjne zakończone decyzją z dnia 12.06.2017 r. uznała zatem, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nr 1230/2017 została wydana z rażącym naruszeniem prawa w związku z czym należało stwierdzić jej nieważność.

3.5. Zgodnie 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 zaś 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, nieznanie organowi, który ją wydał;
- 4) decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa;
 - 4a) stwierdzono inne naruszenie przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć istotny wpływ na wynik sprawy, w szczególności jeżeli stroną postępowania o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej była osoba, która nie była osobą uprawnioną w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu, osobę uprawnioną reprezentował kurator ustanowiony dla osoby nieznannej z miejsca pobytu, a nie było podstaw do jego ustanowienia, ustanowiono kuratora spadku działającego w imieniu osoby nieżyjącej lub z naruszeniem przepisów o dziedziczeniu, w tym przepisów dotyczących dziedziczenia spadków wakujących lub nieobjętych, lub stwierdzono naruszenie prawa materialnego, które miało wpływ na wynik sprawy;
 - 4b) decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu;
- 5) przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, w szczególności jeżeli nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej;
- 6) wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, w szczególności do zastosowania uprzywilejowania 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.

Przepis ust. 3 tegoż artykułu precyzuje nadto, iż w przypadku stwierdzenia, że 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, ciężar udowodnienia posiadania spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne.

3.6. Według Komisji, w sprawie zostały zrealizowane następujące przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 4, 4b i 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Prezydent m.st. Warszawy w sposób rażąco naruszył przepisy prawa – tzn.: art. 7 w związku z art. 77 § 1 k.p.a., art. 8 k.p.a. w związku z art. 2 Konstytucji RP i w konsekwencji art. 7 ust. 1 dekretu, poprzez prowadzenie postępowania z rażącym uchybieniem zasadom: prawdy obiektywnej, rzetelności, obiektywizmu i bezstronności, wyważania interesów społecznego i indywidualnego oraz sprawiedliwości społecznej. W konsekwencji Prezydent m.st. Warszawy nie ustalił warunku *sine qua non* tj. przesłanki posiadania gruntu nieruchomości warszawskiej przez przeddekretowych współwłaścicieli. Nadto w toku postępowania administracyjnego pominięto okoliczność rażącej niewspółmierności świadczenia w stosunku do wartości nieruchomości. Komisja uznała, że dysproporcja świadczenia wzajemnego (ceny nabycia praw i roszczeń do nieruchomości) względem wartości tejże, niewątpliwie ma charakter rażący i narusza interes społeczny. Cena nabycia roszczeń bowiem nie przekraczała 1 % wartości nieruchomości.

4. Strony postępowania rozpoznawczego

4.1. Jako strony postępowania rozpoznawczego przyjęto: M. A. (PESEL:), E. I. M. -B (PESEL:), S. I. sp. z o.o. (KRS:), Miasto Stołeczne Warszawa, Prokuratora Regionalnego we Wrocławiu, Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta m. st. Warszawy, A. C. sp. z o.o. (KRS:), P. R. E. sp. z o.o. (KRS:), J. D. -T. (PESEL:), J. T. (PESEL:), D. C. (PESEL:), I. S. -Ci (PESEL:), A.

M... (PESEL: ...), K... G... (PESEL: ...), A...
K... (PESEL: ...), A... W... (PESEL: ...), R... I...
W... (PESEL: ...), J... C... a (PESEL: ...), E... Ś...
(PESEL: ...), W... Ś... (PESEL: ...), K...
W... (PESEL: ...), A... W... (PESEL: ...), M...
M... (PESEL: ...), E... Z... (PESEL: ...), A...
A... (PESEL: ...), E... a D... (PESEL: ...),
K... E... (PESEL: ...), K... R... (PESEL: ...),
J... J... M... (PESEL: ...), J... S...
(PESEL: ...), J... S... (PESEL: ...), J... G...
(PESEL: ...), B... G... (PESEL: ...), J... K...
(PESEL: ...), M... K... (PESEL: ...), M... B...
K... (PESEL: ...), R... K... (PESEL: ...), B... a
S... (PESEL: ...), D... S... (PESEL: ...), J...
J... (PESEL: ...), E... I... (PESEL: ...),
K... L... (PESEL: ...), I... K... (PESEL: ...),
M... D... (PESEL: ...), G... W...
(PESEL: ...), M... K... (PESEL: ...), D...
K... (PESEL: ...), M... P... W... (PESEL: ...),
E... i... (PESEL: ...), K... R... (PESEL: ...), J...
L... (PESEL: ...), A... T... (PESEL: ...), T...
W... (PESEL: ...), K... W... (PESEL: ...), K...
J... (PESEL: ...) oraz... ia... (PESEL: ...).

4.2. Status Miasta Stołecznego Warszawy jako strony postępowania przed Komisją wynika jednoznacznie z treści art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Ponadto za strony postępowania uznano beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnych w osobach M... A... M... E... i... M... -B... a także S... I... sp. z o.o., która nabyła roszczenia do nieruchomości i występowała w toku postępowania administracyjnego, a której odmówiono ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. Nie sposób kwestionować istnienia po stronie wymienionych podmiotów interesu prawnego w rozumieniu art. 28 k.p.a. Za stronę postępowania został uznany także Prokurator Regionalny we Wrocławiu, a to wobec treści przepisu art. 16a ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., tj. faktu, iż Prokurator wniósł sprzeciw od ostatecznej decyzji reprivatyzacyjnej nr Mając na uwadze fakt, iż w wyniku postępowania

indemnizacyjnego prowadzonego przed Ministrem Finansów, w stosunku do 1/3 część działki ewidencyjnej o nr z obrębu , właścicielem tego udziału w nieruchomości stał się Skarb Państwa, wymieniony podmiot został uznany za stronę w niniejszym postępowaniu. Wreszcie za strony postępowania rozpoznawczego prowadzonego przed Komisją zostali uznani wymienieni w punkcie 4.1. (III) uzasadnienia niniejszej decyzji, właściciele wyodrębnionych lokali i współużytkownicy wierzchni gruntu nieruchomości w której skład wchodzi działka ewidencyjna nr z obrębu , posadowionej pod adresem przy ulicy Czerniakowskiej 209.

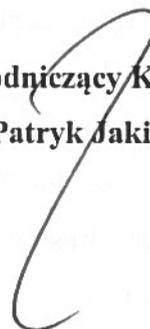
5. Wnioski stron postępowania

Strony nie zgłosiły w toku postępowania rozpoznawczego wniosków dowodowych.

7. Konkluzja

Z uwagi na powyższe, na podstawie powołanych przepisów z art. 29 ust. 1 pkt 3a w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4, 4b oraz 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu orzeczono o stwierdzeniu nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr .

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 ich załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie zgłoszono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).
2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) złotych, a to 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 ze zm.).
3. W myśl zaś art. 243 § 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane – na jej wniosek – prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy powinien zawierać oświadczenie strony obejmujące dokładne dane o stanie majątkowym i dochodach, a jeżeli wniosek składa osoba fizyczna, ponadto dokładne dane o stanie rodzinnym oraz oświadczenie strony o niezatrudnieniu lub niepozostawaniu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.
4. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 49 § 1 k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą się zapoznać w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjno-biurową Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.
5. W myśl art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. strony mogą być zawiadamiane o wszczęciu postępowania, decyzjach i innych czynnościach Komisji poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie lub doręczenie zawiadomienia lub wezwania uważa się za dokonane po upływie 7 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Otrzymują:

- poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości w trybie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. strony postępowania:

Do wiadomości:

1. Prokurator Regionalny we Wrocławiu
2. Minister Finansów ;
3. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie;
4. Miasto Stołeczne Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy

