



Warszawa, dnia 7 czerwca 2018 r.

Sygn. akt KR I R 3/18

DECYZJA nr KR I R 3/18

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Patryk Jaki

Członkowie Komisji:

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

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 7 czerwca 2018 r.

sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 18 grudnia 2006 r.

nr [redacted], decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 maja 2008 r.

nr [redacted] oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 stycznia 2011 r.

nr [redacted]

z udziałem stron: M [redacted] Mi [redacted], Bi [redacted] r Mi [redacted] Zi [redacted], P [redacted] J: [redacted],

m.st. Warszawy oraz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta m.st. Warszawy,

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4, 4b, 5 i 6 ustawy z dnia 9

marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji

reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem

prawa (Dz.U. z 2017 r. poz. 718 ze zm.; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.), art. 40e ust. 1

ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks

postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 1257, ze zm.; dalej: k.p.a.)

orzeka:

- 1. uchylić w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 18 grudnia 2006 r. nr [redacted] i przekazać sprawę Prezydentowi m.st. Warszawy do ponownego rozpoznania;**
- 2. uchylić w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 maja 2008 r. nr [redacted] i przekazać sprawę Prezydentowi m.st. Warszawy do ponownego rozpoznania;**

3. uchylić w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 stycznia 2011 r. nr [redacted] i przekazać sprawę Prezydentowi m.st. Warszawy do ponownego rozpoznania;
4. nakazać m.st. Warszawie przejęcie w zarząd części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział P [redacted] i J [redacted], w wysokości 5/12 części nieruchomości warszawskiej oznaczonej obecnie jako: dz ew. nr [redacted] (pow. 647 m², podwórko przed zabudowaniami – dla której prowadzona jest KW nr [redacted]), nr [redacted] (pow. 307 m², zabudowana budynkiem – dla której prowadzona jest KW nr [redacted]) oraz nr [redacted] (pow. 17 m²), [redacted] (pow. 19 m²), [redacted] (pow. 17 m²), [redacted] (pow. 19 m²) (nieruchomości dla której prowadzona jest KW nr [redacted]), położonych w obrębie [redacted], na zasadach określonych w art. 184a-186a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
5. nakazać m.st. Warszawie przejęcie w zarząd części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział M [redacted] M [redacted], w wysokości 3/12 części nieruchomości warszawskiej oznaczonej obecnie jako: dz ew. nr [redacted] (pow. 647 m², podwórko przed zabudowaniami – dla której prowadzona jest KW nr [redacted]) oraz nr [redacted] (pow. 17 m²), [redacted] (pow. 19 m²), [redacted] (pow. 17 m²), [redacted] (pow. 19 m²) (nieruchomości dla której prowadzona jest KW nr [redacted]), położonych w obrębie [redacted] na zasadach określonych w art. 184a-186a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
6. nakazać m.st. Warszawie przejęcie w zarząd części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział B [redacted] M [redacted] Z [redacted] w wysokości 3/12 części nieruchomości warszawskiej oznaczonej obecnie jako: dz. ew. nr [redacted] (pow. 307 m², zabudowana budynkiem – dla której prowadzona jest KW nr [redacted] 7), położonej w obrębie [redacted], na zasadach określonych w art. 184a-186a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

UZASADNIENIE

I

Postanowieniem z dnia 13 lutego 2018 r. Komisja do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (obecnie: Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich) po przeprowadzeniu czynności sprawdzających, w celu stwierdzenia, czy istnieją podstawy do wszczęcia postępowania rozpoznawczego postanowiła o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr i, decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 maja 2008 r. nr i oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 stycznia 2011 r. nr l. Następnie Komisja w dniu 13 lutego 2018 r. postanowiła zabezpieczyć postępowanie rozpoznawcze poprzez wpisanie do ksiąg wieczystych: KW nr , KW nr oraz KW nr , ostrzeżeń o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym oraz zakazie zbywania i obciążania nieruchomości. Również w dniu 13 lutego 2018 r. Komisja wydała postanowienie w przedmiocie zawiadomienia Prezydenta m.st. Warszawy o wszczęciu postępowania rozpoznawczego oraz postanowienie o zawiadomieniu właściwych organów administracji oraz sądów o wszczęciu postępowania rozpoznawczego. Postanowienia z dnia 13 lutego 2018 r. zostały w dniu 16 lutego 2018 r. udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości.

Na podstawie zarządzenia Przewodniczącego Komisji z dnia 13 lutego 2018 r. założono akta sprawy o sygn. I R 3/18, sporządzono jej metrykę oraz załączono dokumenty zgromadzone w toku czynności sprawdzających.

Postanowieniem z dnia 13 marca 2018 r. dopuszczono dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości rynkowej:

- udziału wynoszącego 3/12 części w prawach i roszczeniach oraz całości praw i roszczeń do nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Dahlberga 5, stanowiącej działki ewidencyjne numer i z obrębu , ujęte obecnie w księgach wieczystych nr ,
- nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Dahlberga 5, stanowiącej działkę ewidencyjną numer z obrębu , ujętej obecnie w księdze wieczystej

nr prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, Wydział X Ksiąg Wieczystych, objętej dawną księgą hipoteczną nr na dzień 27 maja 2008 r.;

- nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Dahlberga 5, stanowiącej działkę ewidencyjną numer z obrębu ujętej obecnie w księdze wieczystej nr 7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, Wydział X Ksiąg Wieczystych, objętej dawną księgą hipoteczną nr na dzień 18 grudnia 2006 r.;
- budynku posadowionego na nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Dahlberga 5, stanowiącej działkę ewidencyjną numer z obrębu , ujętej obecnie w księdze wieczystej nr , prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, Wydział X Ksiąg Wieczystych, objętej dawną księgą hipoteczną nr na dzień: 28 listopada 1994 r. oraz 18 grudnia 2006 r.;
- nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Dahlberga 5, stanowiącej działki ewidencyjne numer i z obrębu ujętej obecnie w księdze wieczystej nr , prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, Wydział X Ksiąg Wieczystych, objętej dawną księgą hipoteczną nr na dzień 5 stycznia 2011 r.;
- garaży posadowionych na nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Dahlberga 5, stanowiącej działki ewidencyjne numer i z obrębu ujętej obecnie w księdze wieczystej nr , prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, Wydział X Ksiąg Wieczystych, objętej dawną księgą hipoteczną nr na dzień: 28 listopada 1994 r. oraz 5 stycznia 2011 r.

W dniu 13 marca 2018 r. postanowiono o przedłużeniu postępowania dotyczącego decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 18 grudnia 2006 r. nr , z dnia 27 maja 2008 r. nr 3 oraz z dnia 5 stycznia 2011 r. nr , z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu do dnia 14 maja 2018 r. (art. 35 § 1 i 36 § 1 k.p.a.).

Wskazane wyżej postanowienia z dnia 13 marca 2018 r. zostały w tymże dniu ogłoszone Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości.

Postanowieniem z dnia 26 marca 2018 r., opublikowanym w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 26 marca 2018 r., Komisja postanowiła o dopuszczeniu dowodu z zeznań świadków. We wskazanej dacie Przewodniczący Komisji zarządził rozprawę na dzień 16 kwietnia 2018 r. Przytoczone rozstrzygnięcia udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 26 marca 2018 r.

Zarządzeniami z dnia 28 marca 2018 r. wezwano do osobistego stawiennictwa świadków: J. B., B. B., J. K., P. Ł. i K. W.

O terminie rozprawy zawiadomieniami z dnia 29 marca 2018 r., opublikowanymi w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 29 marca 2018 r., poinformowano strony i wezwano do osobistego stawiennictwa stroną, M. Ponadto pismami doręczonym w dniu 29 marca 2018 r. zawiadomiono o terminie rozprawy Prezydenta m.st. Warszawy oraz Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta m.st. Warszawy.

W dniu 30 marca 2018 r. przekazano biegłemu, A. M. kserokopię dokumentacji z akt sprawy. Operat szacunkowy sporządzony przez biegłą wpłynął do Komisji w dniu 16 kwietnia 2018 r. Operat ten został skorygowany w dniu 21 maja 2018 r., ponieważ w wyniku udostępnienia dostępu do budynku przez lokatora w dniach 15 maja i 18 maja 2018 r. uwzględniono w operacie stan techniczno-funkcjonalny poszczególnych obiektów budowlanych i uzupełniono wycenę garaży, ponieważ pierwotna wizja lokalna była mocno ograniczona.

Zarządzeniami Przewodniczącego Komisji z dnia 3 kwietnia 2018 r. wezwano do osobistego stawiennictwa na rozprawie K. P. oraz J. P. Ponadto Komisja postanowieniem z dnia 9 kwietnia 2018 r. dopuściła dowód z zeznań świadka, M. A. Postanowienie o dopuszczeniu dowodu z zeznań wymienionego ogłoszono w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 9 kwietnia 2018 r.

Następnie w dniu 16 kwietnia 2018 r. przeprowadzono w siedzibie Prokuratury Krajowej w Warszawie rozprawę, której przedmiotem były decyzje Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 18 grudnia 2006 r. nr ..., decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 maja 2008 r. nr ... oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 stycznia 2011 r. nr !

Zawiadomieniem z dnia 8 maja 2018 r., ze względu na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu, wyznaczono nowy termin rozpatrzenia sprawy (15 czerwca 2018 r.). Zawiadomienie udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 8 maja 2018 r.

Postanowieniem z dnia 14 maja 2018 r. na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2018 r. zwrócono się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 18 grudnia 2006 r. nr ..., decyzji

Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 maja 2008 r. nr [redacted] oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 stycznia 2011 r. nr [redacted], dotyczących nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Dahlberga 5 róg Bolecha 21.

Następnie na podstawie art. 10 § 1 k.p.a. zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Zawiadomienie udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 17 maja 2018 r.

M [redacted] M [redacted] pismem z dnia 27 kwietnia 2018 r. zwrócił się do Komisji z wnioskiem o przeprowadzenie dowodów wskazanych w ww. piśmie. Komisja postanowieniem z dnia 17 maja 2018 r. odmówiła ich przeprowadzenia.

II

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości. Stan faktyczny i prawny nieruchomości do 1945 r.

1.1. Zabudowana nieruchomość warszawska położona przy ul. Erika Dahlberga 5 (dawniej Falisława) róg ul. Bolecha 21 o łącznej powierzchni 1026 m² (dawna nieruchomość hipoteczna nr [redacted], opisana obecnie w ewidencji gruntów jako nieruchomość składająca się z następujących działek ewidencyjnych: nr [redacted] (pow. 647 m², podwórko przed zabudowaniami – KW nr [redacted]), nr [redacted] (pow. 307 m², zabudowana budynkiem – KW nr [redacted]) oraz nr [redacted] (pow. 17 m²), [redacted] (pow. 19 m²), [redacted] (pow. 17 m²), [redacted] (pow. 19 m²) (nieruchomości zabudowane garażami – KW nr [redacted]), położona w obrębie [redacted], została objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279, dalej: dekret). Z dniem 21 listopada 1945 r., tj. z dniem wejścia w życie dekretu, nieruchomości warszawskie, w tym grunt przedmiotowej nieruchomości, na podstawie art. 1 dekretu przeszły na własność gminy m.st. Warszawy.

1.2. Tytuł własności przedmiotowej nieruchomości warszawskiej uregulowany był jawnym wpisem na rzecz M: [redacted] ze Zł [redacted] S [redacted]. Nieruchomość położona cyt.: „(...) przy ul. Falisława obecnie Dahlbergha Nr 5 pięć róg Bolecha wraz z istniejącym na niej trzypiętrowym domem mieszkalnym i garażami oraz z tym wszystkim co się na tej nieruchomości znajduje, a z prawa, natury i swego przeznaczenia nieruchomość stanowi (...)” została nabyta przez nią z dniem 3 czerwca 1939 r. od jej poprzednich właścicieli –

braci A , Z; i W K . Stan taki poświadcza akt notarialny nr rep. 1 sporządzony w dniu 3 czerwca 1939 r. przez notariusza Zy Hi .

Przedmiotowa nieruchomość obciążona była hipoteką na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego. W dziale IV (zlewki, obciążenia praw w dziale IV hipotekowym) ksiąg hipotecznych nieruchomości nr hip. na podstawie ww. umowy notarialnej wpisano w dniu 13 czerwca 1939 r. cyt.: „Czyni się wzmiankę, że kaucja trzydzieści dziewięć tysięcy złotych w złocie (...) na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego, Oddziału Głównego w Warszawie (...) zabezpiecza wszelkie należności tego Banku z weksli, kwitów i wszelkich w ogóle zobowiązań opatrzonych podpisem M Si obecnej właścicielki tej nieruchomości”.

1.3. W styczniu 1939 r. zakończyła się budowa dwupiętrowego, całkowicie podpiwniczonego budynku mieszkalnego, który był wznoszony od listopada 1937 r. na podstawie pozwolenia na budowę z dnia 20 listopada 1937 r. (nr 18543) i projektów zatwierdzonych przez Wydział Inspekcji Budowlanej w dniach: 17 listopada 1937 r. (nr 2253), 9 lipca 1938 r. (nr 319) i 26 listopada 1938 r. (nr 319). Budynek przy ul. Dahlberga 5 nie został zniszczony w wyniku działań wojennych.

2. Wnioski dekretowe i objęcie gruntu w posiadanie przez gminę

2.1. M S , zam. Warszawa ul. , złożyła adresowany do Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy Wydziału Gospodarki Gruntami wniosek o ustanowienie prawa własności czasowej do nieruchomości o nr hipotecznym Pod wnioskiem jest wskazany rok 1946 r., a na wniosku znajduje się adnotacja nr dn. 22.VIII.1946 r. Przedmiotowy wniosek został ponowiony przez M Si zam. Warszawa ul. , w dniu 18 lutego 1948 r. (nr). Wniosek z 1948 r. został opłacony.

2.2. Objęcie powyższego gruntu przez gminę nastąpiło w dniu 16 sierpnia 1948 roku, tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 20 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy.

2.3. M S nie wniosła w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę kolejnego wniosku dekretowego. Należy wskazać, że zgodnie z uchwałą Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 września 2003 r. (OPK 3/03) okoliczność ta nie ma wpływu na uznanie, że wniosek został złożony w terminie.

3. Stan faktyczny i prawny nieruchomości do czasu wydania decyzji dekretowej przez Prezydium Rady Narodowej (1948-1969)

3.1. W sprawozdaniach Inspektoratu Instalacji Wydziału Inspekcji Budowlanej

Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawa z dnia 28 marca 1949 r., dotyczących łazienek i przewodów, jako właścicielka budynku posadowionego przy ul. Dahlberga 5 wpisana była M[ia] S[...], zam. ul. [...]. Pismem z dnia 19 listopada 1951 r. M[ia] S[...] przekazała Wydziałowi Inspekcji Budowlanej Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie zaświadczenie Komitetu Blokowego nr 43 z dnia 17 listopada 1951 r. W zaświadczeniu tym Komitet wskazał na konieczność remontu kominów w budynku przy ul. Dahlberga 5, które grożą zawaleniem, oraz zaznaczył potrzebę naprawy ławy kominarskiej. W przedmiotowym podaniu M[ia] S[...], wniosła o zabezpieczenie kominów przez Inspekcję Budowlaną, ponieważ nie posiadała na to środków. Wydział Inspekcji Budowlanej przeprowadził oględziny nieruchomości w dniu 22 listopada 1951 r., a następnie zarządzeniem z dnia 23 listopada 1951 r. wezwał M[ia] S[...], jako właścicielkę nieruchomości, do cyt.: „(...) 1. wyremontowania kominów nad dachem 2. wymiany przegniłych ław kominarskich 3. zamurowania bocznych wylotów nad dachem, a wmurowania górnych w przewodach wentylacyjnych, obsługujących trzony kuchenne węglowe.” Ponadto ten sam urząd wzywał ją m.in.: do osobistego przedłożenia projektu budynku (pismo z dnia 14 grudnia 1951 r.). Wobec niewykonania zarządzenia z dnia 23 listopada 1951 r., pismem z dnia 7 lipca 1952 r. M[ia] S[...], ponownie została wezwana do zastosowania się do ww. zarządzenia pod rygorem wykonania zastępczego na jej koszt, bądź zastosowania wobec niej kar pieniężnych. Zarządzenie z dnia 23 listopada 1951 r. zostało wykonane do dnia 17 września 1952 r. wyłącznie w pkt 2. Pismem z dnia 17 listopada 1952 r. M[ia] S[...], wniosła o odroczenie terminu wykonania zarządzonego remontu do wiosny 1953 r.

3.2. Zbiór ksiąg meldunkowych nieruchomości przy ul. Dahlberga 5 nie zachował się.

3.3. M[ia] S[...] zmarła 30 września 1956 r. w Warszawie.

3.4. Na podstawie wniosku Oddziału Finansowego Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia 8 maja 1959 r. Sąd Powiatowy dla Warszawy Pragi w Warszawie w dniu 2 grudnia 1959 r. dokonał w księdze wieczystej nr [...] wpisu hipoteki przymusowej na rzecz Skarbu Państwa w kwocie 19 600 zł. Wpis ten obciążał dłużniczkę M[ia] S[...], z tytułu podatku od wzbogacenia wojennego za rok 1949 (15 680 zł) oraz odsetek za zwłokę (3 920 zł).

3.5. Decyzją z dnia 12 września 1969 r. (znak [...]) Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej odmówiło dotychczasowej właścicielce przyznania prawa własności czasowej do ww. gruntu nieruchomości warszawskiej i jednocześnie stwierdziło, że wszystkie budynki znajdujące się

na powyższym gruncie przeszły na własność Gminy m.st. Warszawy. W uzasadnieniu decyzji organ wskazał, że: *Odmowa przyznania prawa wieczystego użytkowania gruntu wraz z jednoczesnym przejściem na własność Państwa budynków znajdujących się na wyżej opisanym gruncie następuje na podstawie art. 7 ust. 5 powołanego dekretu i z tych względów Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie nie może przyznać wnioskodawcy/prawa własności czasowej/wieczystego użytkowania i w konsekwencji na podstawie art. 8 dekretu budynki na przedmiotowym gruncie przechodzą na własność Skarbu Państwa. W rozdzielniku decyzji wskazano, że otrzymuje ją m.in. M Sr zamieszkała w Warszawie przy ul. :*

3.6. Decyzją z dnia 21 listopada 1969 r. znak Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej przekazały Zarządowi Budynków Mieszkalnych Warszawa-Wola w użytkowanie nieruchomości zabudowaną, położoną przy ul. Dahlberga 5. Przekazanie nastąpiło na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego w dniu 29 grudnia 1969 r. Stroną przekazującą była N S: , działającą w imieniu Lokalnego Zrzeszenia Właścicieli Nieruchomości z siedzibą przy ul.

4. Dziedziczenie/nabycie roszczeń

4.1. M S: i do chwili śmierci zamieszkiwała w Warszawie przy ul.

.. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 11 czerwca 1957 r. (sygn. akt) spadek po M S: z d. Z' w drodze dziedziczenia testamentowego nabyli: jej siostra H S: z domu Z M C: (córka siostry jej męża – A C: z domu S: i) oraz M C i (syn córki jej męża – A C: z domu S:) – wszyscy po 1/3 części spadku.

4.2. W dniu 26 sierpnia 1974 r. w Warszawie zmarła H S: z domu Z . Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z dnia 3 kwietnia 2002 r. (sygn. akt) spadek po niej na podstawie ustawy nabył w całości jej syn W S: .

4.3. W / S: zmarł w Warszawie 1 września 1986 r. Spadek po nim na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 7 czerwca 2002 r. (sygn. akt ..) na podstawie ustawy nabył w całości Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę Powiatu Warszawskiego.

4.4. M C: zmarła 9 sierpnia 1989 r. w Warszawie, a spadek po niej na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z dnia 3

kwietnia 2002 r. (sygn. akt) nabył w całości na podstawie ustawy jej brat M C.

4.5. Umową o zbycie części udziału spadkowego zawartą w formie aktu notarialnego Rep. A 7508/94 z dnia 28 listopada 1994 r. M C z przypadających mu praw po M Si sprzedał M M udział wynoszący $\frac{3}{4}$ (stanowiący jednocześnie $\frac{3}{12}$ całości praw które przeszły nas spadkobierców M Sr i) za kwocie 30 000 000 złotych (wartość przed denominacją z 1 stycznia 1995 r., czyli tzw. „starych złotych”). M C oświadczył, że jedynym składnikiem majątkowym wchodzącym w skład spadku jest prawo do ubiegania się w przyszłości o zwrot nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Dahlberga nr 5.

Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez biegłą A. M z dnia 13 kwietnia 2018 r. oraz 21 maja 2018 r.) udział w wysokości $\frac{1}{4}$ własności nieruchomości wart był w dniu 28 listopada 1994 r. 94 498 732,25 starych złotych. Natomiast łączna wartość gruntu składającego się na dz. ew. , , i 1 (dawnej hipoteki) wynosiła 377 994 933,00 starych złotych.

4.6. M C zmarł 20 września 1998 r. w Warszawie. Spadek po nim nabył w całości na podstawie testamentu notarialnego z dnia 14 września 1998 r. P J , co potwierdza postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z dnia 31 maja 1999 r. sygn. akt .

5. Proces dochodzenia roszczeń przez spadkobierców/nabywców roszczeń. Decyzje komunalizacyjne. Postępowanie zwrotowe. Wartość gruntu przed reprivatyzacją.

5.1. Decyzją z dnia 24 lutego 1989 r. nr 1 Urząd Dzielnicowy Warszawa-Wola Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami odmówił uwzględnienia wniosku M C i M C o ustalenie odszkodowania za nieruchomość o powierzchni 1026 m² położoną w Warszawie przy ul. Dahlberga 5 róg Bolecha uregulowaną w księdze wieczystej nr hip

Na wniosek Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicowego Warszawa-Wola z dnia 12 kwietnia 1989 r. Państwowe Biuro Notarialne Sekcja IX w dniu 5 maja 1989 r. wykreśliło długi i ciężary w księdze wieczystej nr hip. w dziale III i IV wykazu hip. tej księgi na rzecz Skarbu Państwa na mocy art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz.U. Nr 22 poz. 99 z późn. zm.

Decyzją nr 18492 z dnia 18 lutego 1992 r. (znak (

Wojewoda

Warszawski stwierdził nabycie przez Urząd Dzielnicy-Gminy Warszawa-Wola z mocy prawa, nieodpłatnie, prawa własności budynku mieszkalnego, usytuowanego na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Dalhberga 5 w 8/12 części stanowiącego własność osób fizycznych.

5.2. Decyzją z dnia 10 września 1999 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie (sygn. I/O.1000.99.001) stwierdziło nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy (nr I/O.1000.99.001) z dnia 15 września 1969 r. z powodu skierowania orzeczenia do osoby nieżyjącej – M. Si..., która zmarła 30 września 1956 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie w uzasadnieniu decyzji podniosło, że *istnieje podstawa do stwierdzenia nieważności decyzji w oparciu o art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a., ponieważ została skierowana do osoby zmarłej, a więc była niewykonalna w dniu jej wydania i jej niewykonalność ma charakter trwały*. Stan taki zdaniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie powoduje, że przedmiotowa decyzja była obarczona wadą wymienioną w art. 156 § 2 k.p.a., co skutkowało jej nieważnością.

Decyzja z dnia 10 września 1999 r. została sprostowana w zakresie oczywistych omyłek postanowieniami Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 16 września 2003 r. (sygn. I/O.1000.03.001) oraz 11 lutego 2004 r. (sygn. I/O.1000.04.001).

5.3. Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 5 lipca 2002 r. wartość rynkowa gruntów położonych w Warszawie przy ul. Dahlberga 5 wynosiła 428 252,00 zł (dz. ew.: nr I/O.1000.02.001 o pow. 647 m², nr I/O.1000.02.002 o pow. 307 m², nr I/O.1000.02.003 o pow. 17 m², nr I/O.1000.02.004 o pow. 19 m², nr I/O.1000.02.005 o pow. 17 m², nr I/O.1000.02.006 o pow. 19 m²).

5.4. Decyzją z dnia 9 marca 2004 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie odmówiło M. Si... u przyznania odszkodowania w związku z wydaniem wadliwej decyzji administracyjnej w kwocie 800 000,00 zł z powodu upływu terminu do zgłoszenia roszczenia.

5.5. Postanowieniem z dnia 7 maja 2004 r. Prezydent m.st. Warszawy (nr I/O.1000.04.001) zawiesił z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie wniosku z dnia 22 sierpnia 1946 r. oraz z dnia 18 lutego 1948 r. złożonego przez dawną właścicielkę hipoteczną – M. Si..., na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu o ustanowienie na jej rzecz prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Dahlberga 5 w granicach dawnej nieruchomości hipotecznej I/O.1000.46.001 do czasu uchwalenia przez Radę m.st. Warszawy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla

obszaru obejmującego ww. nieruchomości. Przedmiotowe postępowanie zostało podjęte postanowieniem Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 13 czerwca 2005 r. (nr [redacted], znak [redacted]).

5.6. Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 1 czerwca 2005 r. wartość rynkową gruntu, stanowiącego nieruchomości objęte KW nr [redacted] (dz. ew. [redacted]) KW nr [redacted] (dz. ew. [redacted]) i KW nr [redacted] (dz. ew. [redacted]), wynosiła 712 373,00 zł. Przedmiotowy operat był aktualizowany pod kątem ponownej analizy cen transakcyjnych w dniu 2 listopada 2006 r. Wartość rynkowa gruntu, stanowiącego ww. nieruchomości w zaktualizowanym operacie szacunkowym, wynosiła już 808 293,00 zł.

5.7. W dniu 20 września 2005 r. pełnomocnik m.st. Warszawy złożył wniosek do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości położonej przy ul. Dahlberga 5 róg Bolecha 21.

6. Stan faktyczny nieruchomości przed reprivatyzacją (lokatorzy, stan techniczny budynku, administrowanie budynkiem)

6.1. Do chwili wydania pierwszej decyzji reprivatyzacyjnej w budynku przy ul. Dalbergha 5 znajdowały się cztery lokale użytkowe oraz dziewięć lokali mieszkalnych. W lokalach tych zamieszkiwali lokatorzy komunalni: B [redacted] i L [redacted] (lok. nr [redacted]); K [redacted] K [redacted] (lok. nr [redacted]), Ar [redacted] i R [redacted] B: [redacted] (lok. nr [redacted]); J [redacted] K: [redacted] (lok. nr [redacted]); K [redacted] W [redacted] (lok. nr [redacted]); K [redacted] i F [redacted] (lok. nr [redacted]); E: [redacted] i P [redacted] L [redacted] (lok. nr [redacted]); D [redacted] G [redacted] (lok. nr [redacted]); Cz [redacted] B [redacted] (później J [redacted] B [redacted] i B [redacted] B: [redacted]) (lok. nr [redacted]). W budynku nie było centralnego ogrzewania, ani ciepłej wody. Lokale użytkowe w nieruchomości przy ul. Dalbergha 5 wynajmowali od Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy: B: [redacted] K [redacted] (kwaciarnia), J [redacted] B [redacted] („A [redacted]” firma usługowo-handlowa) i J [redacted] M [redacted] (sklep metaloplastyka – dwa lokale użytkowe). Ponadto najemcami garaży położonych na działkach ewidencyjnych o numerach: [redacted], [redacted] i [redacted] byli: H [redacted] S [redacted] (działka nr ew. [redacted]), B: [redacted] K [redacted] (działka nr ew. 1 [redacted]) i R [redacted] B: [redacted] (działka nr ew. [redacted]). Dwa garaże będące przedmiotem najmu zostały zbudowane w 1949 r. Jeden z garaży istniał w dacie dokonywania lustracji zniszczeń budynków Warszawy – 21 sierpnia 1945 r. Dokumentacja dotycząca budowy ww. boksów garażowych nie zachowała się.

6.2. W okresie administrowania nieruchomością przy ul. Dahlberga 5 przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, były przeprowadzane coroczne przeglądy stanu technicznego (instalacja gazowa, instalacja elektryczna, konstrukcja budynku, dach – pokrycie i obróbki blacharskie, kominy, ściany zewnętrzne i wewnętrzne,

stropy, klatki schodowe, balkony). Zachowały się dokumenty z lat 1995-2006, z których wynika, że w tym okresie zarządca nieruchomości dokonał dwóch remontów dachu (1995 r., 1999 r.), prac konserwacyjnych przy instalacji kanalizacyjnej (1997-1998), remontu płyt balkonowych wraz z osłonami balkonowymi (1998 r.), remontu instalacji sanitarnej, gazowej oraz wymiany instalacji wodociągowej (1999 r.), konserwacji klatki schodowej – malowanie (2000 r.), wymiany drzwi wejściowych (2001-2002), jak również docieplenia stropu (2006 r.). W czerwcu 1998 r. na zlecenie Zarządu Budynków Komunalnych „Wola” został opracowany projekt budowlany docieplenia ścian zewnętrznych budynku przy ul. Dahlberga 5. W protokołach z kontroli stanu technicznego budynku przeważały oceny dobra i dostateczna. Dostrzeżone uchybienia (poniżej oceny dostatecznej) były sukcesywnie naprawiane przez zarządcę nieruchomości. Analogicznie zarządca realizował wytyczne zawarte w przeprowadzanych na jego zlecenie opiniach dotyczących sprawności przewodów kominowych, podłączeń dymowych, spalinowych i wentylacyjnych.

7. Decyzja z dnia 18 grudnia 2006 r. (nr [redacted], znak [redacted])

[redacted] – reprivatyzacja działki ew. [redacted] w obrębie [redacted] l. [redacted]

7.1. Decyzją z dnia 18 grudnia 2006 r. Prezydent m.st. Warszawy ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do gruntu zbudowanego o pow. 307 m² położonego przy ul. Dahlberga 5 róg J. Bolecha 21, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [redacted] w obrębie [redacted], uregulowanego w Księdze Wieczystej nr [redacted] na rzecz Pi [redacted] J [redacted] – co do udziału wynoszącego 5/12 części oraz M [redacted] M [redacted] – co do udziału wynoszącego 3/12 (decyzja stała się ostateczna w dniu 4 stycznia 2007 r.). W decyzji tej znajdowały się m.in. zapisy dotyczące zarządu budynkiem znajdującym się na ww. działce ewidencyjnej (IX. Korzystanie z udziału w nieruchomości przez wieczystych użytkowników powinno być zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego zaś budynek winien być utrzymany w należyтым stanie technicznym. X. Nieprzestrzeganie przez użytkowników wieczystych warunków określonych w pkt. IX może skutkować rozwiązaniem umowy. Umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu i grunt może być odebrany przed upływem określonego w niej terminu również w przypadku korzystania z gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem lub naruszenia postanowień umowy). W pkt VIII decyzji wskazano, że po jej uprawomocnieniu, będzie stanowiła podstawę do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu. Termin do zawarcia tej umowy miał zostać określony po dostarczeniu przez strony protokołu przejęcia udziału 8/12 części budynku (protokoły przejęcia podpisano odpowiednio 15 lutego 2007 r. i 29 czerwca 2007 r.) oraz

po wyłączeniu z decyzji Wojewody Warszawskiego z dnia 18 lutego 1992 r. udziału wynoszącego 8/12 części budynku (decyzja ta została wydana 21 maja 2007 r.).

Łączna wartość gruntu i budynku na gruncie, stanowiącym dz. ew. na dzień 18 grudnia 2006 r. wynosiła 836 480 złotych (w wartość budynku mieszkalno-usługowego: 683 769 złotych (por. operat szacunkowy sporządzony przez biegłą A M z dnia 13 kwietnia 2018 r. i 21 maja 2018 r.).

7.2. Budynek posadowiony na dz. ew. był zarządzany przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy. Zmiana nastąpiła dopiero po zawarciu w dniu 17 grudnia 2007 r. umowy o zarządzanie nieruchomością z H D M

7.3. W dniu 15 lutego 2007 r. został sporządzony protokół przekazujący P J i M M z dniem 15 lutego 2007 r. do współposiadania łącznie 8/12 udziału nieruchomości przy ul. Dahlberga 5.

7.4. Decyzją z dnia 21 maja 2007 r. (nr znak -) Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził nieważność decyzji Wojewody Warszawskiego nr z dnia 18 lutego 1992 r. (znak) w części dotyczącej stwierdzenia nabycia przez Urząd Dzielnicy-Gminy Warszawa-Wola z mocy prawa, nieodpłatnie, prawa własności budynku mieszkalnego, usytuowanego na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Dalhberga 5 w 8/12 części stanowiących własność osób fizycznych, a w pozostałej części odmówił stwierdzenia nieważności tej decyzji. Postępowanie to toczyło się z wniosku M M z dnia 17 lipca 2006 r.

7.5. W dniu 29 czerwca 2007 r. został sporządzony protokół, którym Burmistrz Dzielnicy Wola m.st. Warszawy M A przekazał administrowanie nieruchomością przy ul. Dahlberga 5 P J i M M .J. W dniu 8 sierpnia 2007 r. współużytkownikom wieczystym została wydana dokumentacja techniczna budynku, umowy z wykonawcami na prace remontowe oraz teczki lokali mieszkalnych budynku. Zgodnie z postanowieniami § 4 przedmiotowego protokołu dochody i wydatki związane z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomością od dnia 1 lipca 2007 r. miały być rozliczane przez współużytkowników proporcjonalnie do posiadanych w niej udziałów.

7.6. Współużytkownicy nieruchomości położonej na ul. Dahlberga 5 w Warszawie zawarli w dniu 17 grudnia 2007 r. umowę o zarządzanie przedmiotową nieruchomością z H D M prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą „ , posiadającym licencję zawodową zarządcy nieruchomości nr , tym samym

obowiązkowe ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości. W § 1 przedmiotowej umowy w części dotyczącej opisu budynku oraz lokali w nim się znajdujących zapisano m.in.: że lokale wolne są od umów najmu. W § 2 umowy znajdowały się zapisy dotyczące zarządu budynkiem znajdującym się pod adresem Dahlberga 5. Paragraf ten ogólnie wskazywał, że zarządca ponosi pełną odpowiedzialność za zarządzanie nieruchomością zgodnie z zadaniami prawidłowej gospodarki, a w dalszej części wyliczał szczegółowo (katalog otwarty) jakie czynności obejmuje zarząd nieruchomością spoczywający na Zarządcy. Wśród tych czynności znajdowało się m.in.: prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości; okresowe przeglądy techniczne; utrzymanie w czystości i porządku pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku; zapewnienie dostaw energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci; zapewnienie usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych; wykonywanie bieżących napraw i konserwacji budynku oraz urządzeń technicznych umożliwiających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokali, ciepłej i zimnej wody oraz usuwanie wszelkich awarii i ich skutków na nieruchomości. § 3 przedmiotowej umowy wskazywał natomiast co wchodzi w skład kosztów zarządzania i administrowania nieruchomością na które to koszty winny być przeznaczane opłaty za zajmowanie lokali wnoszone przez osoby je zajmujące (m.in.: wydatki na bieżące remonty i konserwacje; opłaty za dostawę energii elektrycznej i wody za część wspólną nieruchomości; opłaty z tytułu wywozu śmieci i odprowadzania ścieków; wydatki na utrzymanie czystości i porządku; koszty eksploatacji i konserwacji urządzeń technicznych, koszty napraw, usuwania awarii i ich skutków oraz koszty remontów).

7.7. Decyzja reprivatyzacyjna z dnia 18 grudnia 2006 r. (nr _____, znak _____) została wykonana wobec P _____ J: _____ i M _____ M. _____ poprzez zawarcie umowy o oddanie gruntu zabudowanego o pow. 307 m² położonego przy ul. Dahlberga 5 róg J. Bolecha 21, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr _____ w obrębie _____, w użytkowanie wieczyste aktem notarialnym z dnia 7 lutego 2008 r. (Rep. A nr _____) sporządzonym w Warszawie przez notariusz M _____ Dr _____ Przedmiotowa umowa zawierała w § 4.1 zastrzeżenia w kwestii korzystania przez użytkowników wieczystych z nieruchomości będącej przedmiotem umowy:

§ 4.1 pkt h) *korzystanie z udziału z nieruchomości przez wieczystych użytkowników powinno być zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego, zaś budynek winien być utrzymany w należyтым stanie technicznym (...)*

pkt i) *nieprzestrzeganie przez użytkowników wieczystych powyższych warunków może*

skutkować rozwiązaniem i grunt może być oddany przed upływem terminu w niej określonego, również w przypadku korzystania z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem lub naruszenia postanowień niniejszej umowy.

Na podstawie ww. umowy w dziale II Księgi Wieczystej o nr ' wpisano P J (udział 5/12 w prawie użytkowania wieczystego) i M M (udział 3/12 w prawie użytkowania wieczystego).

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

8.1. Po przyznaniu decyzją z dnia 18 grudnia 2006 r. większościowych udziałów w użytkowaniu wieczystym gruntu stanowiącego dz. ew. ' wraz z posadowionym na niej budynkiem Pt J; i M M (łącznie udziały wynoszące 8/12 części) współużytkownicy obwieścili przejęcie kamienicy, a następnie pismem z dnia 28 lutego 2007 r., skierowanym do wszystkich lokatorów komunalnych, zapowiedzieli podwyżki czynszu z kwoty 2,39 zł za m² na kwotę 16 zł za m².

8.2. W dniu 4 maja 2007 r. C B wniósł do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie pozew o ustalenie nieistnienia po stronie pozwanych P Ję i M M prawa do wypowiedzenia umowy najmu lokalu przy ul. Dahlberga 5 m. 10 w Warszawie. Jako roszczenie alternatywne wniósł o ustalenie na podstawie art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.), iż zapowiedziana przez pozwanych podwyżka czynszu jest niezasadna, bądź jest zasadna, ale w innej wysokości. Wyrokiem z dnia 11 lutego 2011 r. (sygn. akt) powództwo zostało oddalone. Powód złożył apelację od ww. wyroku, jednakże Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 31 sierpnia 2011 r. w sprawie o sygn. akt ' oddalił ją.

8.3. Powództwa do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie o uznanie zapowiedzianej podwyżki czynszu za niezasadną wnieśli również inni lokatorzy komunalni – K F (sygn. akt) oraz R i A; B (sygn. akt). Pierwsza z ww. spraw zakończyła się w dniu 30 kwietnia 2010 r. umorzeniem postępowania w związku z upływem roku od zawieszenie postępowania na zgodny wniosek stron. Druga z powyższych spraw zakończyła się natomiast oddaleniem powództwa wyrokiem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie w dniu 11 września 2009 r. Wyrok ten został utrzymany wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 19 maja 2010 r. (sygn. akt).

8.4. Od dnia 1 czerwca 2007 r. w budynku przy ul. Dahlberga 5 nastąpił wzrost stawki miesięcznej czynszu z kwoty 2,39 zł za m² do wysokości 16 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu. Z przedstawionej kalkulacji stawki czynszu wynika, że co najmniej 57,75 % (9,24 zł) miesięcznego czynszu powinno być przeznaczone na remonty, konserwacje, utrzymanie pomieszczeń wspólnego użytkowania itp. Od 1 lutego 2009 r. stawka czynszu została podniesiona do kwoty 32 zł za m².

8.5. W dniu 26 czerwca 2007 r. odbyło się w Urzędzie Dzielnicy Wola m.st. Warszawy spotkanie, w którym wzięli udział: Burmistrz Dzielnicy Wola m.st. Warszawy M A₁, jego zastępca M₁ L i, G B i, Naczelnik Wydziału Zasobów Lokalowych Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, P₁ J₁ oraz M M. Sprawozdanie z tego spotkania zostało zawarte w piśmie M A₁ do A₁ J₁, Zastępcy Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 czerwca 2007 r. W przedmiotowym piśmie Burmistrz Dzielnicy wskazał m.in, że: „Pan M₁ M₁ nie ukrywał, że celem działań podjętych przez właścicieli (8/12 udziału) jest doprowadzenie do eksmisji najemców ze względu na zadłużenia, które powstaną w wyniku znacznego podwyższenia czynszu.” Trzy dni po tym spotkaniu, tj. 29 czerwca 2007 r., Burmistrz Dzielnicy Wola m.st. Warszawy przekazał administrowanie nieruchomością przy ul. Dahlberga 5 P₁ J₁ i M₁ M₁.

8.6. W 2009 r., po drugiej podwyżce czynszu, część lokatorów komunalnych wyprowadziła się z budynku przy ul. Dahlberga 5: Państwo Ł_c mieszkali w budynku do marca 2009 r., natomiast Państwo K_c wyprowadzili się 18 kwietnia 2009 r. Niektórzy z lokatorów zawarli ugody ze współużytkownikami wieczystymi na mocy których w zamian za dobrowolne opuszczenie zajmowanych lokali zostały umorzone ich zaległości czynszowe (np. K_c F_l, Ł_c i B_c K_c).

8.7. Lokatorzy, którzy zostali w budynku po drugiej podwyżce czynszu (rodzina B_c, R_c i A₁ B_c, K₁ W₁) dokonywali opłat za czynsz według postanowień umów najmu zawartych z miastem st. Warszawa. Ich wpłaty były księgowane na koncie ZGN Dzielnicy Wola, który przedstawiał im cykliczne rozliczenia ich kont. Występujące nadpłaty na ich kontach były przekazywane na konto zarządcy nieruchomości H₁ M₁. Lokatorzy ci konsekwentnie utrzymywali, że ich lokale znajdują się w części kamienicy, która po zniesieniu współwłasności i podziale nieruchomości znajdzie się w części należącej do m.st. Warszawy. Ponadto lokatorzy liczyli na możliwość wykupu lokali i tym samym wyodrębniania ich w osobne nieruchomości lokalowe.

8.8. Po podwyżce czynszu do kwoty 32 zł za m², zarządca nieruchomości H₁

M i wypowiedział umowy najmu lokali pozostałym w budynku lokatorom: C B: i, R, i A i B: K W oraz L i E K w związku ze zwłoką w zapłacie opłat za używanie lokali, przekraczającą trzy pełne okresy płatności.

8.9. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie wyrokiem z dnia 28 sierpnia 2012 r., zapadłym w sprawie o sygn. akt , orzekł o eksmisji J B , B: B: i C: B (lokal). Miasto stołeczne Warszawa było interwenientem ubocznym w tej sprawie po stronie powodowej, w związku z czym jego pełnomocnik w piśmie z dnia 19 lipca 2012 r. wniósł o nieorzeczenie prawa do lokalu socjalnego dla pozwanych. Sąd wyraźnie ustalił, że wypowiedzenie umowy najmu pozwanym było cyt.: „(...) zgodne z wolą wszystkich współwłaścicieli (...) oraz to że (...) m.st. Warszawa współwłaściciel przedmiotowej nieruchomości występujący w roli interwenienta ubocznego w tym procesie nie zajął stanowiska w tej sprawie i nie sprzeciwił się wydaniu orzeczenia zgodnego z żądaniem pozwu.” Od ww. wyroku pozwani wnieśli apelację. Obecnie postępowanie apelacyjne w tej sprawie (sygn. akt) jest zawieszona do czasu zakończenia postępowania karnego w sprawie o czyn z art. 231 § 1 k.k. i inne (sygn. akt) prowadzonego w Prokuraturze Okręgowej w Warszawie. natomiast postępowanie o sygn. jest prowadzone przez Prokuraturę Regionalną we Wrocławiu w ramach postępowania zarejestrowanego pod sygn. .

8.10. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie wyrokiem z dnia 17 grudnia 2010 r., o sygn. akt), orzekł o eksmisji K W (lokal 6). Przeciwno tytułowi wykonawczemu, wystawionemu na podstawie ww. wyroku, K W wniósł powództwo przeciwegzekucyjne. Powództwo to Sąd Rejonowy oddalił postanowieniem z dnia 7 lutego 2014 r. Postanowienie to stało się prawomocne po uprawomocnieniu się postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 29 stycznia 2015 r. w przedmiocie zażalenia K W na postanowienie ww. Sądu Rejonowego z dnia 10 września 2014 r. w sprawie odrzucenia apelacji powoda. W postępowaniu eksmisyjnym prowadzonym przez Komornika przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie (Km 3116/12) pełnomocnikami wierzyciela, B Z (której M: M umową darowizny z dnia 3 marca 2009 r., darował swój udział w nieruchomości przy ul. Dahlberga 5 – udział 3/12 w prawie użytkowania wieczystego) byli: M: M i K: K .

8.11. Wyrokiem zaocznym z dnia 16 listopada 2011 r., zapadłym w sprawie o sygn. akt Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie orzekł o eksmisji R .

i A. / B (lok. Nr ,

8.12. Do chwili obecnej w kamienicy przy ul. Dahlberga 5 lokatorzy komunalni zajmują dwa lokale – lokal nr i lokal nr .

9. Postępowanie o zniesienie współwłasności działki ew. wraz z posadowionym na niej budynkiem mieszkalnym. Zmiana w strukturze współwłasności.

9.1. W dniu 18 lutego 2008 r. M M i złożył w Sądzie Okręgowym w Warszawie wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej – działki ew. , położonej przy ul. Dahlberga 5. Wniosek ten zawierał propozycję podziału przedmiotowej nieruchomości poprzez wykupienie udziału m.st. Warszawy przez pozostałych współwłaścicieli. Sąd Okręgowy w Warszawie przekazał wniosek M M według właściwości do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie. Sąd ten zarejestrował przedmiotowy wniosek pod sygn. akt . W toku tego postępowania pełnomocnik m.st. Warszawy nie wyraził zgody na podział nieruchomości, występując z wnioskiem o podział nieruchomości w naturze.

9.2. Na dzień 28 kwietnia 2008 r. wartość rynkowa nieruchomości (prawa użytkowania wieczystego i prawa własności budynku), stanowiącej dz. ew. nr o pow. 307 m², zabudowaną budynkiem mieszkalnym, wynosiła 2 335 000 zł (por. akta sprawy).

9.3. Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej objętej KW nr ` na dzień 25 lutego 2009 r. z uwzględnieniem faktu, że nieruchomość ta obciążona jest prawami najmu lokali na niej położonych oraz faktu, iż z nieruchomością związany jest udział wynoszący 8/12 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem, przy założeniu, iż lokale mieszkalne do czasu ich zwolnienia przez lokatorów będą przynosiły możliwy do uzyskania dochód (po podwyżkach czynszu na zasadach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów), została oszacowana przez biegłego sądowego na kwotę 1 966 395 złotych. Z kolei przy założeniu, że podwyższony czynsz nie będzie możliwy do wyegzekwowania od lokatorów komunalnych wartość tejże nieruchomości biegły oszacował na kwotę 1 682 580 złotych.

9.4. M: . M umową darowizny z dnia 3 marca 2009 r., zawartą w formie aktu notarialnego przed notariuszem M D: (Rep. A nr 1), darował swój udział w nieruchomości przy ul. Dahlberga 5 (3/12 w prawie użytkowania wieczystego) swojej matce – B Zd Na podstawie ww. umowy w dziale II Księgi Wieczystej o nr wpisano B Z: w charakterze osoby posiadającej udział 3/12 w prawie użytkowania wieczystego gruntu na którym posadowiony jest budynek przy

ul. Dahlberga 5.

9.5. B Zc , w dniu 25 marca 2009 r. zawarła z M i M umowę zlecenia dotyczącą wykonywania w jej imieniu czynności zarządu i administracji całością majątku na jej rzecz i w jej imieniu, w szczególności odnośnie do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Dahlberga 5.

9.6. Postanowieniem z dnia 2 października 2009 r. (sygn. akt) Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie zniósł współwłasność nieruchomości przy ul. Dahlberga 5 przyznając B Z udział w wysokości 5/12 w tejże nieruchomości, natomiast Pr J udział w 7/12 tejże nieruchomości z obowiązkiem spłaty na rzecz m.st. Warszawy. Pełnomocnik m.st. Warszawy złożył apelację od ww. postanowienia. Następnie Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem z dnia 19 lipca 2010 r. (sygn. akt) uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla Warszawy-Woli w Warszawie, gdzie została ona zarejestrowana pod sygn. . W toku tego postępowania został przeprowadzony dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu architektury. Z opinii tej wynikało, iż w budynku przy ul. Dahlberga 5 istniała możliwość wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a dla ich wyodrębnienia nie było potrzebne wykonanie prac budowlanych. Przedmiotowa opinia została sporządzona w dniu 17 czerwca 2014 r., pomimo niemożności przeprowadzenia oględzin w lokach użytkowych nr pozostających w dyspozycji B Z oraz Pr J . Współużytkownicy wieczyści byli prawidłowo zawiadomieni o terminie oględzin przez biegłego. Następnie pismem z dnia 25 sierpnia 2014 r. wnioskodawczyni B Z cofnęła wniosek o zniesienie współwłasności, a stanowisko to poparł Pr J . Pełnomocnik m.st. Warszawy, pomimo wytycznych zawartych w Zarządzeniu nr Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 27 kwietnia 2012 r , w określonym przez Sąd terminie dwóch tygodni nie zajął stanowiska w sprawie, przyłączając się tym samym do żądania wnioskodawczyni. W związku z powyższym postanowieniem z dnia 8 października 2014 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie umorzył postępowania z wniosku B Z reprezentowanej przez syna M M w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości przy ul. Dahlberga 5 (akta sprawy z Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie o sygn.).

10. Reprywatyzacja niezabudowanej działki ew. (podwórko okalające z trzech stron budynek)

10.1. Decyzją z dnia 27 maja 2008 r. (nr : 3 znak C)

) Prezydent m.st. Warszawy ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do gruntu niezabudowanego o powierzchni 647 m², oznaczonego jako **działka ewidencyjna nr** w obrębie , opisanego w KW nr , położonego w Warszawie przy ul. Dahlberga 5 róg Bolecha 21, na rzecz: P1 J: – co do udziału wynoszącego 5/12 części oraz M M: – co do udziału wynoszącego 3/12 części (decyzja stała się ostateczna w dniu 21 lipca 2008 r.). W decyzji nie wskazano terminu jej wykonania poprzez zawarcie umowy użytkowania wieczystego w formie aktu notarialnego.

Wartość gruntu stanowiącego dz. ew. na dzień 27 maja 2008 r. r. wynosiła 347 917,78 zł (operat szacunkowy sporządzony przez biegłą A M z dnia 13 kwietnia 2018 r. i 21 maja 2018 r.).

10.2. Decyzja ta została wykonana aktem notarialnym z dnia 26 czerwca 2009 r. (Rep. A nr , sporządzonym w Warszawie przez notariusz M ; Dr Akt ten stanowił umowę o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu położonego przy ul. Dahlberga 5 róg J. Bolecha 21, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie , przez m.st. Warszawa P i J: M M:

11. Reprywatyzacja działek ew. zabudowanych budynkami garażowymi i jej konsekwencje

11.1. Decyzją z dnia 5 stycznia 2011 r. (nr 1 znak C) Prezydent m.st. Warszawy ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego budynkami garażowymi o łącznej powierzchni 72 m², oznaczonego jako działki ewidencyjne: nr (o pow. 17 m²), (o pow. 19 m²), (o pow. 17 m²), (o pow. 19 m²) w obrębie , położonego w Warszawie przy ul. Dahlberga 5 róg Bolecha 21, na rzecz: P1 J: – co do udziału wynoszącego 5/12 części oraz M M: – co do udziału wynoszącego 3/12 części (decyzja stała się ostateczna w dniu 8 lutego 2011 r.). Przedmiotowa decyzja reprywatyzacyjna została wykonana wobec P1 i Ja i M: M: skiego poprzez zawarcie umowy o oddanie ww. gruntów w użytkowanie wieczyste aktem notarialnym z dnia 18 marca 2011 r. (Rep. A nr 5 sporządzonym w Warszawie przez notariusz M ; D Na podstawie ww. umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste w dziale II Księgi Wieczystej o nr wpisano P: J (udział 5/12 w prawie użytkowania wieczystego) i N M: (udział 3/12 w prawie użytkowania wieczystego). W decyzji nie wskazano terminu jej wykonania poprzez zawarcie umowy użytkowania wieczystego w formie aktu notarialnego.

11.2. W dniu 4 stycznia 2012 r. P1 J zawarł umowę z N M, mocą której sprzedał mu cyt.: „wszelkie prawa i roszczenia, w udziale (...) 5/12 z całości, do uzyskania odszkodowania za 10 lat z tytułu bezumownego użytkowania garaży położonych na dawnej hipotece w Warszawie przy ul. Dahlberga 5 (...) od m.st. Warszawy i Skarbu Państwa.” (§ 1 umowy). W § 2 i § 3 umowy strony ustaliły cenę cedowanych roszczeń na kwotę 100 zł. Następnie pozwem z dnia 17 lutego 2012 r. M M domagał się zasądzenia od m.st. Warszawy kwoty 80 000,00 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z garaży należących do niego w udziale 3/12 wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 4 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty.

11.3. Wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r. (sygn. akt) Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od m.st. Warszawy na rzecz M M kwotę 54 000,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 13 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty (pkt I), zaś w pozostałym zakresie oddalił powództwo M M (pkt II). Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9 grudnia 2014 r. (sygn. akt) zmieniono zaskarżony wyrok częściowo w pkt I w ten sposób, że oddalono powództwo co do kwoty 4 950,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 13 stycznia 2012 r., zaś w pozostałym zakresie apelacje pełnomocnika m.st. Warszawy oddalono.

12. Stan techniczno-sanitarny budynku posadowionego na dz. Niewywiązywanie się z umowy zarządu nieruchomością przez zarządcę H M

12.1. Stan nieruchomości przy ul. Dahlberga 5 po reprivatyzacji nieruchomości budynkowej oraz działek ew. i uległ znacznemu pogorszeniu. Już w styczniu 2007 r. przegląd instalacji gazowej wykazał jej nieszczelność w lokalach nr).

12.2. Lokatorzy zamieszkujący przedmiotową nieruchomość w trakcie postępowań sądowych z powództwa o uznanie niezasadności podwyżek czynszu podnosili już w 2009 r., że klatka schodowa nie jest sprzątna, ściany wewnętrzne są zniszczone, uszkodzone są skrzynki pocztowe, domofon oraz zamek drzwi wejściowych. Ponadto wskazywali, że powybijane okna na strychu doprowadziły do powstania tam gołębnika, co w połączeniu z nieszczelnym dachem powoduje, że ciekąca woda wraz z odchodami gołębi przecieka do mieszkań. W lipcu 2009 r. zakład energetyczny odłączył prąd na klatce schodowej i w piwnicy budynku, ponieważ zarządca nie regulował rachunków według wskazań licznika prądu. Brak oświetlenia powodował zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców. Jedna z lokatorek, Pani B B uległa wypadkowi.

Pismem z dnia 13 lipca 2009 r. lokator Kr W poinformował Burmistrza

Dzielnicy Wola m.st. Warszawy o złym stanie technicznym budynku oraz o odłączeniu mediów. W związku z brakiem jakichkolwiek działań ze strony zarządcy lokator C B również wystosował pismo do Burmistrza Dzielnicy Wola m.st. Warszawy informujące o braku oświetlenia klatki schodowej w kamienicy przy ul. Dahlberga 5.

12.3. W dniu 9 października 2007 r. po interwencji lokatorów Straż Miejska m.st. Warszawy podjęła bezskuteczną próbę skontaktowania się z zarządcą nieruchomości w związku z brakiem pojemników na śmieci na podwórzu kamienicy. Strażnicy w notatce z interwencji stwierdzili dużą ilość śmieci i nieczystości zalegających na podwórku. W dniu 7 października 2009 r. lokator R B zgłosił Straży Miejskiej m.st. Warszawy, że zajmowany przez niego lokal jest systematycznie zalewany przez wodę napływającą z lokalu nr Pismo informacyjne w tej sprawie skierował tego samego dnia również do Burmistrza Dzielnicy Wola m.st. Warszawy. Lokatorzy kamienicy w dniu 27 grudnia 2009 r. wystąpili do Straży Miejskiej m.st. Warszawy z prośbą o interwencje w związku z brakiem oświetlenia klatki schodowej oraz niewywiązywaniem się zarządcy z umowy zarządu nad nieruchomością w aspekcie dbania o czystość i porządek w budynku.

12.4. Pismem z dnia 29 stycznia 2010 r. lokator K W poinformował Wydział Zasobów Lokalowych dla Dzielnicy Wola o niedrożności instalacji kanalizacyjnej.

12.5. Zarząd Dzielnicy Wola m.st. Warszawy wszystkie pisemne interwencje lokatorów, dotyczące nieprawidłowości przy wykonywaniu zarządu nad nieruchomością przy ul. Dahlberga 5 przekazywał zarządcy H M, jako odpowiedzialnemu za zarządzanie w zakresie czynności zwykłego zarządu, niewymagających pisemnej zgody m.st. Warszawy, jako współwłaściciela mającego mniejszościowy udział w nieruchomości.

12.6. W dniu 28 grudnia 2010 r. lokatorzy C E, J E i B ulegli zatruciu tlenkiem węgla, co skutkowało przewiezieniem ich przez pogotowie ratunkowe do Centrum Terapii Hiperbarycznej przy szpitalu MSW w Warszawie. O zdarzeniu tym lokator J E poinformował pisemnie Burmistrza Dzielnicy Wola m.st. Warszawy oraz Komendę Rejonową Policji Warszawa IV.

12.7. Po zawiadomieniu przez Burmistrza Dzielnicy Wola m.st. Warszawy Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w dniu 18 lutego 2011 r. przeprowadził oględziny budynku przy ul. Dahlberga 5. W ich trakcie stwierdzono m.in. cyt.: „znaczne obłożenie podłogi na strychu odchodami ptasimi. Z dokonanego przeglądu instalacji wynika, że w lokalu nr 10 z 7 kanałów wentylacyjnych jakie posiada ten lokal drożne są tylko dwa.” W maju 2010 r. na zlecenie M M jako pełnomocnika B Z odbył się „Przeгляд coroczny budowlany” kamienicy przy ul. Dahlberga 5. Wyniki tego przeglądu zostały

przedstawione Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w Warszawie w dniu 28 maja 2011 r. Z przeglądu tego wynika, że cyt: „*Więźba prawie w całości nosi ślady zawilgocenia i korozji biologicznej. Spowodowane jest to nieuszczelnym pokryciem dachu i obróbek blacharskich. Na dachu brak jest law kominiarskich (...) Rynny położone nierówno powodują wielopunktowe zacieki na gzyms górny i ściany (...) Prawie wszystkie kominy noszą ślady istotnej destrukcji są intensywnie spękane (...) W wielu miejscach na przewodach kominowych istnieją pęknięcia pionowe o wysokości dochodzących do kilku metrów.*” Przegląd ten wykazał także konieczność zabezpieczenia poddasza przed dostępem ptaków.

12.8. Dnia 26 kwietnia 2011 r. Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji skierowało do m.st. Warszawy wezwanie do zapłaty kwoty 17 211,03 zł z tytułu zadłużenia na koncie nieruchomości przy ul. Dahlberga 5.

Wskazane w ww. przeglądzie naprawy konieczne do utrzymania budynku w należytym stanie technicznym nie zostały wykonane przez zarządcę H. M. W związku z powyższym Zarząd Dzielnicy Wola m.st. Warszawy Uchwałą Nr z dnia 8 czerwca 2011 r. powierzył Zakładowi Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy nadzór nad realizacją umowy o zarządzanie nieruchomością przy ul. Dahlberga 5 z dnia 17 grudnia 2007 r.

12.9. J. B. pismem z dnia 16 września 2011 r. informował Burmistrza Dzielnicy Wola m.st. Warszawy o niewywiązywaniu się przez zarządcę F. M. z obowiązku przekazywania proporcjonalnej części czynszu z tytułu najmu lokali w budynku przy ul. Dahlberga 5 na rzecz m.st. Warszawy.

12.10. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego pismem z dnia 19 września 2011 r. zawiadomił Prokuraturę Rejonową Warszawa-Wola w Warszawie o tym, że współwłaściciele nieruchomości budynkowej przy ul. Dahlberga 5 – B. Z. i P. J. nie wypełniają obowiązku określonego w art. 61 ustawy Prawo Budowlane, tj. obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należytym stanie technicznym (Prokuratura odmówiła wszczęcia dochodzenia postanowieniem z dnia 31 października 2011 r.).

12.11. Postanowieniem z dnia 19 września 2011 r. (nr) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nałożył na B. Z. i P. J. obowiązek sporządzenia i przedstawienia urzędowi ekspertyzy stanu technicznego budynku położonego na nieruchomości przy ul. Dahlberga 5. Wobec niewykonania powyższego zobowiązania przez zobowiązanych organ w dniu 21 listopada 2011 r., postanowieniem nr ponownie nałożył na ww. osoby, jak również m.st. Warszawę, obowiązek

przedstawienia w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego ekspertyzy stanu technicznego budynku.

12.12. Wobec niezawarcia przez zarządcę nieruchomości umowy z zakładem energetycznym w przedmiocie dostarczania energii elektrycznej do części wspólnej budynku lokatorzy J B: i K W w dniu 24 stycznia 2012 r. sami zawarli stosowną umowę.

12.13. Pismem z dnia 13 marca 2012 r. Zarząd Gospodarki Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy poinformował Urząd Dzielnicy Wola o trudnościach w uzyskaniu od zarządcy (H: M) informacji o kosztach oraz dochodach z nieruchomości oraz powiązanych z nią dokumentach. Proporcjonalna część czynszu z tytułu najmu lokali w budynku przy ul. Dahlberga 5, należna m.st. Warszawa na podstawie umowy o zarządzaniu nieruchomością z dnia 17 grudnia 2007 r., nie wpływała na jakikolwiek rachunek miasta.

12.14. W dniu 4 kwietnia 2012 r. została przeprowadzona kontrola stanu technicznego przedmiotowego budynku, zlecona przez Zarząd Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy. Kontrola ta wykazała, że ostatnie remonty w kamienicy były przeprowadzane przed reprivatyzacją nieruchomości. Ponadto ze sprawozdania pokontrolnego Administracji Koło wynikało, że nieruchomość sprzątają wyłącznie lokatorzy.

12.15. W marcu 2013 r. M M , jako pełnomocnik B: / Z: zlecił wykonanie ekspertyzy technicznej budowlanej wraz z zaleceniami dla budynku mieszkalnego przy ul. Dahlberga 5. Ekspertyza ta powieliła zalecenia zawarte w „Przeeglądzie corocznym budowlanym” tego budynku z maja 2011 r. Także te zalecenia nie zostały wykonane przez zarządcę budynku.

12.16. W dniu 17 kwietnia 2013 r. Straż Miejska m.st. Warszawy interweniowała na posesji przy ul. Dahlberga 5 w związku z paleniem śmieci zalegających na podwórzu kamienicy przez K K Strażnicy na miejscu zdarzenia zastali m.in. spalone opony. W ramach wykonywania czynności służbowych strażnicy skontaktowali się telefonicznie z administratorem budynku H: i Ma W notatce ze zdarzenia zapisano, że administrator budynku cyt.: „*twierdzi, że za stan budynku odpowiada, teren zewnętrzny nie interesuje go*”.

12.17. Z dniem 19 czerwca 2013 r. Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji zaprzestało zaopatrywania w wodę lokatorów nieruchomości przy ul. Dahlberga 5, ponieważ zarządca nieruchomości nie zawarł stosownej umowy. Poinformowany o takim stanie rzeczy Zakład Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy

w imieniu m.st. Warszawy wyraził zgodę na zawarcie umów na usługi wodociągowe i kanalizacyjne bezpośrednio z lokatorami nieruchomości przy ulicy Dahlberga 5. W dniu 4 lipca 2013 r. stosowne umowy podpisali lokatorzy – J. B. i K. W.

12.18. P. J. regulował rachunki za wywóz śmieci z nieruchomości przy ul. Dahlberga 5 co najmniej od lipca 2012 r. do kwietnia 2013 r. Wobec niezawarcia umowy z Miejskim Przedsiębiorstwem Oczyszczania w Warszawie przez zarządcę lub któregośkolwiek ze współwłaścicieli nieruchomości lokator J. E. sam podpisał stosowną umowę w dniu 17 lipca 2013 r.

12.19. Sprawą niewykonywania umowy zarządu przez firmę „H” i związanych z tym zaniedbań m.st. Warszawy, jako współwłaściciela nieruchomości przy ul. Dahlberga 5 i zarazem strony tej umowy, jak również błędów w zarządzaniu mieniem komunalnym, interesowały się media oraz Warszawskie Stowarzyszenie Lokatorów. Stowarzyszenie to zwracało się do Regionalnej Izby Obrachunkowej w Warszawie i Centralnego Biura Antykorupcyjnego. W pismach tych wskazywano m.in. że gmina nie wywiązuje się z obowiązku z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów i nie korzysta z uprawnień z art. 202 i 203 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. 1964.16.94 ze zm.) przysługujących współwłaścicielowi nie mającemu większości udziałów w nieruchomości.

12.20. W związku z nienależytym wykonywaniem umowy o zarządzanie nieruchomością „Dahlberga 5” oraz niemożnością uzyskania od zarządcy dokumentacji budynku co najmniej od dnia 10 marca 2011 r. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, pozwem z dnia 25 czerwca 2013 r., wystąpił do Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie o nakazanie H. M. wydania dokumentacji tejże nieruchomości. Sprawa toczyła się pod sygn. akt .

. W przedmiotowej sprawie po apelacji powoda zapadł ostatecznie wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie w dniu 15 grudnia 2015 r. (sygn. akt) nakazujący wydanie zarządcy H. M. żądanej przez powoda dokumentacji. Pozwany H. M. złożył zażalenie na postanowienie w sprawie nadania wyrokowi klauzuli natychmiastowej wykonalności, które zostało odrzucone postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 27 kwietnia 2017 r.

12.21. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy równolegle z ww. powództwem wystąpił do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej działającej przy Ministerstwie Transportu, Budownictwa i Gospodarki Wodnej z wnioskiem o cofnięcie licencji zawodowej nr H. M. Postępowanie to toczyło się pod sygn. i zostało umorzone decyzją z dnia 6 lutego 2014 r. Podstawą

umorzenia było wejście w życie ustawy z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów, która zlikwidowała obowiązek posiadania licencji zawodowej przy wykonywaniu czynności z zakresu zarządzania nieruchomościami.

12.22. Ocena stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Dahlberga 5 w zakresie konstrukcyjno-budowlanym, przeprowadzona w dniu 22 października 2014 r. przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego, wykazała: odparzenia tynku na elewacji; awaryjny stan techniczny pokrycia z papy asfaltowej; średni stan techniczny więźby dachowej; zły stan techniczny rynien i rur spustowych; awaryjny stan techniczny kominów i balkonów; wybite okno w pustostanie w piwnicy; średni stan techniczny schodów zewnętrznych i wewnętrznych; zły stan techniczny ogrodzenia oraz zapadnięte płytki chodnikowe przed podestem wejściowym grożące wypadkiem.

12.23. Zarząd Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, po powzięciu wiedzy o toczącym się przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego postępowaniu w sprawie złego stanu technicznego budynku przy ul. Dahlberga 5, wystąpił pisemnie do B [imię] Z [nazwisko] i P [imię] J [nazwisko] z wnioskiem o rozważenie przez nich rozwiązania umowy z obecnym zarządcą nieruchomości i zawarcia jej z innym podmiotem prowadzącym działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami (pismo z dnia 5 listopada 2014 r.). Urząd ten wystąpił również do zarządcy budynku H [imię] M [nazwisko], pismem z dnia 17 listopada 2014 r., nakazując mu niezwłoczne podjęcie działań mających na celu doprowadzenie budynku do stanu zgodnego z przepisami prawa. O niewykonaniu ciężących na zarządcy zobowiązań nałożonych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz braku jakiegokolwiek reakcji na zalecenia pokontrolne z marca 2013 r. Dyrektor Zarządu Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola został poinformowany pismem J [imię] B [nazwisko] z dnia 30 stycznia 2015 r.

12.24. W okresie od dnia 20 kwietnia 2015 r. do dnia 26 maja 2015 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie prowadził postępowanie administracyjne w związku ze stwierdzeniem, w wyniku kontroli sanitarnej przeprowadzonej w dniu 16 kwietnia 2015 r., uchybień sanitarno-higienicznych w budynku przy ul. Dahlberga 5. Postępowanie to zakończyło się wydaniem decyzji nr [numer] i nakazującej m.st. Warszawa, reprezentowanemu przez Burmistrza Dzielnicy Wola oraz zarządcy H [imię] M [nazwisko] usunięcie odchodów ptasich oraz zanieczyszczonych nimi przedmiotów ze strychu, dokonanie dezynsekcji i dezynfekcji strychu oraz zabezpieczenie strychu przed ponownym gromadzeniem się ptasich odchodów. Od decyzji tej Zastępca Burmistrza Dzielnicy Wola m.st. Warszawy złożył odwołanie w dniu 12 czerwca 2015 r. na skutek

którego skarżona decyzja została uchylona w całości decyzją 24 czerwca 2015 r. (nr) z uwagi na błędy w ustaleniu stron postępowania.

12.25. Pismem z dnia 16 lutego 2015 r. Prokuratura Okręgowa w Warszawie zwróciła się do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie o wszczęcie postępowania w celu ustalenia, czy budynek mieszkalny położony w Warszawie przy ul. Dahlberga 5 jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowiska oraz czy nie znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym. W związku z powyższym, w dniu 18 lutego 2015 r. zostały przeprowadzone przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego kolejne oględziny stanu technicznego budynku przy ul. Dahlberga 5. Oględziny te potwierdziły zły stan techniczny budynku związany z nieprawidłowym wykonywaniem zarządu nad nim.

12.26. W dniu 23 kwietnia 2015 r. do Burmistrza Dzielnicy Wola wpłynęło zawiadomienie, osoby postronnej mieszkającej w okolicy nieruchomości przy ul. Dahlberga 5, dotyczące złego stanu technicznego budynku zagrażającego okolicznym mieszkańcom oraz dzieciom uczęszczającym do pobliskich przedszkoli, które przechodzą obok budynku (popękana elewacja, odpadający tynk).

12.27. Postępowanie administracyjne prowadzone przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w związku z nieprawidłowym stanem technicznym nieruchomości budynkowej przy ul. Dahlberga 5 zakończyło się wydaniem decyzji Nr w dniu 29 maja 2015 r. Decyzja ta nie została zaskarżona przez strony. Decyzją tą organ zobowiązał właścicieli budynku w Warszawie przy ul. Dahlbergha 5 do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego budynku poprzez wykonanie robót budowlanych w celu doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem poprzez wykonanie remontu dachu obejmującego wymianę i odtworzenie więźby dachowej wraz z elementami wykończenia, lukarnami, obróbkami blacharskimi, rynnami i rurami spustowymi, wykonanie remontu kominów, wykonanie remontu przewodów spalinowych (wprowadzenie preizolowanych przewodów z kwasówki, wykonanie warstwy izolacyjno-posadzkowej na górnym stropie), zabezpieczenie poddasza przed dostępem ptaków, naprawę ciągu pieszego przed budynkiem, naprawę tynków poprzez skucie i uzupełnienie odspojonych tynków elewacji i balkonów.

12.28. W okresie od dnia 22 lutego 2016 r. do dnia 16 marca 2016 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie toczył postępowanie administracyjne w związku ze stwierdzeniem, w wyniku kontroli sanitarnej przeprowadzonej w dniu 5 stycznia 2016 r., uchybień sanitarno-higienicznych w budynku przy ul. Dahlberga 5. Postępowanie to zakończyło się wydaniem decyzji nr w której organ

nakazał wszystkim współwłaścicielom budynku oraz jego zarządcy usunięcie odchodów ptasich oraz zanieczyszczonych nimi przedmiotów ze strychu, dokonanie dezynsekcji i dezynfekcji strychu oraz zabezpieczenie strychu przed ponownym gromadzeniem się ptasich odchodów. Termin wykonania decyzji upłynął w dniu 31 października 2016 r. W dniu 22 listopada 2016 r. została przeprowadzona kontrola sprawdzająca, która wykazała niewykonanie ww. obowiązków. W dniu 10 stycznia 2017 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie wydał upomnienie, następnie wobec braku informacji o wykonaniu ww. obowiązków tytułem wykonawczym wszczął postępowanie egzekucyjne oraz postanowieniem nr [redacted] z dnia 6 lutego 2017 r. nałożył grzywnę w celu przymuszenia do wykonania obowiązków nałożonych ww. decyzją. Na powyższe postanowienie wpłynęły zażalenia m.st. Warszawy oraz P[redacted] J[redacted]. Zażalenia zostały złożone w terminie. W złożonym zażaleniu strona – m.st. Warszawa poinformowało o realizacji obowiązków nałożonych decyzją [redacted] z dnia 16 marca 2016 r. Postanowieniem nr [redacted] z dnia 9 maja 2017 r. Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Warszawie uchylił postanowienie z dnia 6 lutego 2017 r. w całości i umorzył postępowanie egzekucyjne w całości. W uzasadnieniu wskazał, że podczas przeprowadzonej w dniu 5 kwietnia 2017 r. kontroli sprawdzającej na strychu nieruchomości przy ul. Dahlbergha 5, stwierdzono wykonanie obowiązków nałożonych decyzją z 16 marca 2016 r. Decyzja ta została wykonana z inicjatywy Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy i na jego koszt w lutym 2017 r. W związku z tą okolicznością pozostali współwłaściciele budynku zostali obciążeni kosztami, stosownie do posiadanych w nieruchomości udziałów.

12.29. Decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 29 maja 2015 r. nie została wykonana. W tej sprawie lokatorzy komunalni zwracali się do radnych m.st. Warszawy oraz prosili o interwencje Rzecznika Praw Obywatelskich. Lokator J. B[redacted] w korespondencji z Zakładem Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy oraz władzami Dzielnicy Warszawa-Wola postulował również, aby m.st. Warszawa rozwiązało umowę użytkowania wieczystego z dnia 7 lutego 2008 r. (Rep. A nr [redacted]) zawartą na rzecz P[redacted] J[redacted] i M[redacted] M[redacted] na podstawie pkt IX i X decyzji nr [redacted] z dnia 18 grudnia 2006 r. Do tych sugestii władze m.st. Warszawy w żaden sposób się nie odniosły.

12.30. W dniu 10 marca 2015 r. miała miejsce interpelacja radnej Dzielnicy Wola A S[redacted], która wskazała na zły stan techniczny budynku, sytuację lokatorów, niewykonywanie zarządu nad nieruchomością przez H[redacted] M[redacted], sposób zarządu

nie przynoszący dochodów m.st. Warszawie, jako współwłaścicielowi mniejszościowemu oraz niezawarcie przez zarządcę umów z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Warszawie, RWE, Miejskim Przedsiębiorstwem Oczyszczania w Warszawie.

12.31. W dniu 19 grudnia 2017 r. współużytkownicy wieczystości, będąc prawidłowo zawiadomionymi przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o terminie wizji na nieruchomości przy ul. Dahlberga 5, która miała mieć na celu sprawdzenie wykonania obowiązków wynikających z decyzji z 29 maja 2015 r. oraz ustalenia aktualnego stanu technicznego budynku, nie umożliwili dokonania przedmiotowych oględzin. Skutkiem takiego stanu rzeczy organ nadzoru budowlanego wydał w dniu 27 grudnia 2017 r. upomnienie nr _____ wzywające do współwłaścicieli nieruchomości do wykonania obowiązku wskazanego w decyzji z dnia 29 maja 2015 r. Upomnienie to okazało się bezskuteczne, co wykazały oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 31 stycznia 2018 r. Mając powyższe na uwadze, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wszczął postępowanie egzekucyjne na podstawie tytułu wykonawczego nr _____ z dnia 2 lutego 2018 r.

12.32. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy nie otrzymywał jakichkolwiek należności czynszowych za lokale mieszkalne znajdujące się w budynku pod adresem Dahlberga 5, które byłyby proporcjonalne do udziału m.st. Warszawy we współwłasności przedmiotowej nieruchomości, a które były należne na podstawie umowy o zarządzanie tą nieruchomością z dnia 17 grudnia 2007 r.

12.33. Zgodnie z art. 107 § 3 k.p.a. 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.

W orzecznictwie sądów administracyjnych wskazano, że jednym z istotnych czynników wpływających na umocnienie praworządności w administracji jest obowiązek organów administracyjnych należytego i wyczerpującego informowania stron o okolicznościach faktycznych i prawnych, którymi kierowały się te organy w toku załatwiania spraw. Motywy te powinny znaleźć swój wyraz także w uzasadnieniu faktycznym i prawnym decyzji, bowiem strony mają prawo znać argumenty i przesłanki podejmowanych decyzji. Bez zachowania tego elementu decyzji strony nie mają możliwości obrony swoich słuszych interesów oraz prowadzenia polemiki z organem np. w skardze do Sądu. Niezależnie od powyższego, uzasadnienie stanowi jeden z warunków *sine qua non* skutecznej kontroli decyzji administracyjnych przez NSA. Prawidłowe uzasadnienie decyzji ma – zdaniem sądu –

nie tylko znaczenie prawne, ale i wychowawcze, bowiem pogłębia zaufanie uczestników postępowania do organów administracyjnych” (wyrok NSA z 15 grudnia 1995 r., SA/Lu 2479/94, LEX nr 27106).

Komisja po zapoznaniu się z całością materiału dowodowego uznała za wiarygodne zeznania J B, B B, J K, i P i Ł złożone na rozprawie w dniu 16 kwietnia 2018 r. Wskazane przez świadków okoliczności dotyczące stanu technicznego budynku przy ul. Dahlberga 5 znajdowały potwierdzenie w zgromadzonych przez Komisję dokumentach, zarówno aktach własnościowych nieruchomości, jak i aktach innych postępowań. Zeznania świadków znalazły ponadto potwierdzenie w dokumentach dotyczących stanu technicznego i sanitarnego budynku, jak również aktach własnościowych nieruchomości. Ponadto, podnoszone przez świadków okoliczności wskazujące na nękanie lokatorów znalazły potwierdzenie w dokumentach otrzymanych od Policji oraz Straży Miejskiej m.st. Warszawy.

Natomiast w ocenie Komisji zeznania stron (M M i P J), złożone zarówno w trakcie rozprawy, jak i w stanowisku zawartym w złożonych po niej pismach nie znalazły potwierdzenia w innych dokumentach zgromadzonych w toku postępowania rozpoznawczego. Przeczyły im również zeznania świadków, które uznano za wiarygodne.

III

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

13. Rażąco naruszenie zasady prawdy obiektywnej przez Prezydenta m.st. Warszawy poprzez nieustalenie przesłanki posiadania gruntu w chwili złożenia wniosku dekretowego w decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 18 grudnia 2006 r. nr , z dnia 27 maja 2008 r. nr oraz z dnia 5 stycznia 2011 r. nr

13.1. Zgodnie z art. 29 ust. 3 w związku z art. 30 ust. 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. podstawą do wydania decyzji uchylającej decyzję reprivatyzacyjną i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia może mieć miejsce w wyniku stwierdzenia w toku postępowania rozpoznawczego, naruszenia przepisów postępowania oraz okoliczność wydania decyzji reprivatyzacyjnej pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

13.2. Należy zauważyć, że w przypadku M S , zachodzi poważna wątpliwość co do spełnienia przez nią jednej z przesłanek umożliwiających złożenie wniosku dekretowego, tj. przesłanki posiadania nieruchomości. Organ administracyjny, w trakcie prowadzonych postępowań, zakończonych wydawaniem decyzji reprivatyzacyjnych z 2006, 2008 oraz 2011 roku, w ogóle nie zajmował się badaniem tej kwestii, na co wskazuje brak odniesienia się do tej okoliczności w uzasadnieniach decyzji reprivatyzacyjnych. Ponadto żaden z dokumentów znajdujących się w aktach postępowania w przedmiocie wydania decyzji reprivatyzacyjnej nie wskazuje, że kwestia posiadania nieruchomości była badana w toku postępowania.

13.3. Zdaniem Komisji, według przepisów dekretu pozytywnymi przesłankami rozstrzygnięcia wniosku dekretowego są: posiadanie gruntu, zachowanie terminu określonego w dekrecie oraz możliwość pogodzenia korzystania z gruntu przez dotychczasowego właściciela z jego przeznaczeniem w planie zabudowy (zagospodarowania przestrzennego), a w przypadku osób prawnych, dodatkowo użytkowanie gruntu zgodnie z planem zabudowania, które nie pozostaje w sprzeczności z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej (zob: wyrok WSA w Warszawie z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. akt I SA/Wa 1942/09, publ.:<http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Dekret ustanawiał sztywne reguły, w których należało uwzględnić wniosek o przyznanie prawa własności czasowej (użytkowania wieczystego) gruntu, jeżeli zostały spełnione przesłanki wymienione w treści art. 7 ust. 1 i 2 dekretu, a gmina obowiązana była uwzględnić wniosek o przyznanie prawa użytkowania wieczystego (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 17 stycznia 2002 roku, sygn. akt I SA 1482/00, Lex nr 81770).

13.4. „Posiadanie” stanowi instytucję prawa rzeczowego, która polega na faktycznym władaniu rzeczą. Składają się na nią dwa elementy: fizyczne władanie przez posiadacza rzeczą (*corpus possessionis*) i zmanifestowany przez niego zamiar władania rzeczą dla siebie (*animus rem sibi habendi*). Oba wskazane elementy były konieczne do przyjęcia istnienia stanu faktycznego odpowiadającego treści instytucji „posiadania”, a więc brak któregokolwiek elementu wyklucza możliwość przyjęcia zaistnienia przesłanki, określonej w wymienionym art. 7 ust. 1 dekretu.

13.5. W zakresie badania przesłanki posiadania należy ocenić stan faktyczny według przepisów obowiązujących w dacie wymaganego posiadania czyli art. XLVIII ustawy Przepisy wprowadzające Kodeks Cywilny (Dz.U. nr 16 poz. 94 ze zm.). Zgodnie bowiem z treścią tego przepisu posiadanie istniejące w dniu wejścia w życie kodeksu cywilnego, podlega od tej chwili przepisom tego kodeksu.

13.6. Prezydent m.st. Warszawy wydając decyzje reprivatyzacyjne był obowiązany podjąć wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy oraz do załatwienia sprawy, w tym również poczynienia ustaleń dotyczących posiadania nieruchomości na chwilę złożenia wniosku przez dawnych współwłaścicieli, zwracając przy tym uwagę, aby został w sprawie uwzględniony interes społeczny i słuszny interes obywateli (por. art. 7 k.p.a.). Językowa i systemowa wykładnia treści przepisu art. 7 ust. 1 dekretu świadczy o tym, że sformułowanie „będący w posiadaniu gruntu” odnosi się do „dotychczasowego właściciela” oraz do jego „następców prawnych”. Wskazuje na taką okoliczność Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 19 lipca 2016 roku, sygn. akt Kp 3/15, OTK ZU A/2016, w którym stwierdza, że „określając wynikające z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu warszawskiego przesłanki roszczenia o ustanowienie prawa rzeczowego, nie można pominąć żadnego z elementów treści tych przepisów”. Art. 7 ust. 1 dekretu, jako uprawnionych wskazuje wprawdzie „dotychczasowego właściciela gruntu” i „jego prawnego następcę”, jednocześnie jednak możliwość zgłoszenia przez nich wniosku o przyznanie prawa rzeczowego wyraźnie uzależnia od posiadania gruntu: zgodnie z brzmieniem właściwego przepisu chodzi o „dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu”.

13.7. Warto również w tym miejscu zwrócić uwagę na błędy dotychczasowej praktyki reprivatyzacyjnej polegające m.in. na pomijaniu przez organy administracyjne przesłanki posiadania, jako uprawniającej do występowania z wnioskiem o prawo własności czasowej do gruntu uważając błędnie, że skoro własność prawnie to „więcej”, to zachodzi brak podstaw do badania sprawy posiadania, gdyż właściciel „automatycznie” jest posiadaczem (por. stanowisko prof. Ewy Łętowskiej z dnia 2 sierpnia 2017 w artykule „Mechanizm dekretu Bieruta. Dlaczego była potrzebna przesłanka posiadania?” (<http://konstytucyjny.pl/mechanizm-dekretu-bieruta-dlaczego-potrzebna-byla-przeslanka-posiadania>)).

13.8. Obowiązki w postępowaniu administracyjnym zasady oficjalności – w świetle której to na organie administracji prowadzącym postępowanie spoczywa, co do zasady, obowiązek wszechstronnego oraz rzetelnego ustalenia stanu faktycznego sprawy – nie oznacza, że organ ma obowiązek poszukiwania dowodów mających wykazać zaistnienie okoliczności, których wykazanie leży w interesie strony, w sytuacji pasywnej postawy strony w tym zakresie. Zgodnie z art. 77 k.p.a. na organy nałożono obowiązek wyczerpującego zebrania i rozpatrzenia całego materiału dowodowego. Nie zwalnia to jednak strony postępowania od współudziału w realizacji tego obowiązku. Dotyczy to zwłaszcza sytuacji, gdy nieudowodnienie określonej czynności faktycznej może prowadzić do rezultatów

niekorzystnych dla strony (zob: wyrok NSA z dnia 11 kwietnia 2017 roku, sygn. akt II OSK 2045/15, Lex nr 2341127).

13.9. Abstrahując od tych rozważań należy wskazać, że w ustawie z dnia 26 stycznia 2018 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich wydanych z naruszeniem prawa oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 431) ustawodawca dostrzegając rozbieżności interpretacji wskazanych przepisów, które pojawiły się w orzecznictwie i w uzasadnieniu cytowanego powyżej wyroku Trybunału Konstytucyjnego, wprowadził art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. stanowiący samodzielną podstawę uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej – brak ustalenia przez organ przesłanki posiadania. Przesłanka braku ustalenia przez organ przesłanki posiadania, zgodnie z art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. daje Komisji uprawnienia do wydania decyzji o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, gdy decyzja została wydana pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

13.10. Należy stwierdzić, że Prezydent m.st. Warszawy wydając zakwestionowane decyzje nie badał istotnej dla sprawy okoliczności, czy dawny właściciel spełniał przesłankę posiadania, a tym samym, czy M. S była osobą uprawnioną do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości położonej przy ul. Dahlberga 5 w Warszawie. Zaniechanie to, w ocenie Komisji, miało charakter oczywisty, stąd też powinno być zakwalifikowane jako rażące naruszenie prawa. Z treści decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z 2006 r., 2008 r oraz 2011 r. wynika, że organ orzekając w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, w związku ze złożeniem wniosku dekretowego przez M S nie badał w niniejszej sprawie przesłanki posiadania, określonej w art. 7 ust 1 dekretu. Badanie przesłanki posiadania wynika już z samej treści art. 7 ust. 1 dekretu, zaś wspomniana nowelizacja jedynie potwierdziła tę okoliczność.

Z akt sprawy wynika, że Prezydent m.st. Warszawy nie prowadził jakiegokolwiek postępowania co do jednej z kluczowych przesłanek dla prawidłowego zbadania wniosku dekretowego, o której stanowi art. 7 ust. 1 dekretu – nie odniósł się w żaden sposób do wymagania posiadania gruntu przez dawnych właścicieli oraz nie przedstawił Komisji dowodów odnoszących się do tej okoliczności.

13.12. Prezydent m.st. Warszawy, wydając zakwestionowane decyzje nie zbadał istotnej dla sprawy okoliczności, czy dawni właściciele spełnili przesłankę posiadania gruntu, a tym samym, czy byli osobami uprawnionymi do złożenia wniosku o przyznanie prawa

własności czasowej do nieruchomości warszawskiej za czynsz symboliczny. Zaniechanie to, w ocenie Komisji, miało charakter oczywisty, stąd też zakwalifikować je można jako rażące naruszenie przepisów prawa. Uznać zatem należy, że doszło do rażącego naruszenia zasady prawdy obiektywnej, a postępowanie administracyjne nie zostało przeprowadzone w warunkach transparentności, z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa (art. 7 k.p.a. oraz art. 77 ust. 1 k.p.a.). Równocześnie pominięcie okoliczności posiadania gruntu przez organ w uzasadnieniu decyzji reprivatyzacyjnej powoduje, że decyzje Prezydenta z 2006 r., 2008 r. oraz 2011 r. nie wypełniają wymogów wskazanych w art. 107 § 1 pkt 6 k.p.a. w zw. z art. 107 § 3 k.p.a. Z treści art. 107 § 1 pkt 6 k.p.a. wynika, że obligatoryjny element decyzji uzasadnienie faktyczne i prawne, a pominięcie w uzasadnieniu decyzji okoliczności faktycznych, mogących mieć istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, stwarza przesłankę do uznania naruszenia przez organ przepisów o postępowaniu administracyjnym w stopniu wywierającym istotny wpływ na wynik sprawy (teza pierwszej wyroku NSA z 22 kwietnia 1998 r., I SA/Lu 21/98, LEX nr 34147, cytata za: Przybysz Piotr Marek, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz aktualizowany*, LEX/el. 2018).

13.12. Należy wskazać, że również Naczelny Sąd Administracyjny w swoich orzeczeniach uznał, że dodatkową przesłanką ustanowienia użytkownika wieczystego na rzecz dotychczasowego właściciela jest posiadanie gruntu w dacie złożenia wniosku w przepisany prawem terminie (wyrok NSA z dnia 17 stycznia 2002 r., I SA 1482/00, LEX nr 81770; wyrok NSA z dnia 10 listopada 2006 r., I OSK 32/06, LEX nr 292065). Co prawda w doktrynie pojawiały się również głosy, że badanie posiadania winno mieć miejsce na moment wejścia w życie dekretu, ale w efekcie również ten pogląd zakłada, że posiadanie jest istotną przesłanką ustanowienia własności czasowej. Ponadto należy wskazać, że ze względu na wątpliwości związane z tą przesłanką byli właściciele nieruchomości niejednokrotnie składali wnioski o przywrócenie utraconego posiadania w celu wykazania przesłanki posiadania na potrzeby postępowania prowadzonego w trybie art. 7 ust. 1 dekretu (por. Buczek Elżbieta, Kopeć Marcin, *Własność i użytkowanie gruntów na obszarze m. st. Warszawy. Komentarz*, LEX/el. 2014).

13.13. Podsumowując, Prezydent m.st. Warszawy naruszył w sposób rażący powyżej wskazane standardy prowadzenia postępowania administracyjnego, obowiązujące w demokratycznym państwie prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej. Przebieg postępowań zmierzających do wydania decyzji wyraźnie odbiegał w sposób oczywisty od zasad prawdy obiektywnej i rzetelności, bowiem organ nie wykazał

się dociekliwością, pomijając istotną przesłankę wskazaną w dekreście, bez której zaistnienia organ nie miał możliwości przyznania prawa użytkowania wieczystego.

14. Wydanie decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 18 grudnia 2006 r. nr ' ' (dotyczącej dz. ew. nr ' ') doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.

14.1. Zgodnie z art. 29 ust. 3 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. podstawą do wydania decyzji uchylającej decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazanie Prezydentowi sprawy do ponownego rozpatrzenia, może mieć miejsce w wyniku stwierdzenia w toku postępowania, że wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, w szczególności do zastosowania uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający korzystanie z lokalu w nieruchomości warszawskiej groźby bezprawnej, przemocy wobec osoby lub przemocy innego rodzaju w stosunku do osoby zajmującej ten lokal.

14.2. W toku postępowania administracyjnego organ administracji publicznej powinien nie tylko uwzględniać indywidualny interes prawny, ale także interes ogółu. Zgodnie z art. 7 k.p.a. w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli.

W piśmiennictwie zauważa się, że 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 staje się kryterium sprawiedliwości społecznej z art. 2 Konstytucji RP, w myśl którego Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej. Z tego względu kryterium uwzględniania 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 włączyć się w ustalanie treści zasad prawa oraz roli tych zasad w procesach wykładni w ramach wykorzystywania reguł systemowo-funkcjonalnych (tak też L. Leszczyński, [w:] R. Hauser, A. Wróbel, Z. Niewiadomski, System prawa administracyjnego. Wykładnia w prawie administracyjnym, t.4, Warszawa 2015, s. 335-343).

Komisja, 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 nie tylko do przywrócenia stanu zgodnego z prawem, ale także do usunięcia skutków prawnych, niedających się pogodzić z interesem społecznym.

14.3. Skutkiem decyzji reprivatyzacyjnej było wystąpienie szeregu zdarzeń, które spowodowały naruszenie wskazane w art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Zarząd nad nieruchomością przejął H M mocą umowy z dnia 17 grudnia 2007 r. H M jako zarządca nie wywiązywał się z umowy zarządu, co oznacza, że beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 18 grudnia 2006 r. nie wywiązywali się z postanowień tej decyzji (pkt IX i X) oraz z wykonującej ją umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu (§ 4.1). Brak odpowiedniego zarządu spowodował ponadto fatalny stan sanitarno-techniczny zabytkowego budynku mieszkalnego posadowionego na dz. ew. (zob. m.in.: decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 29 maja 2015 r. nr ; decyzja Powiatowego Inspektora Sanitarnego z dnia 16 marca 2016 r. (nr).

14.4. W postępowaniu rozpoznawczym ustalono, że w sprawie miały miejsce takie naruszenia jak: drastyczne podwyżki czynszu do kwoty 32 zł za m² (za wiedzą i zgodą mniejszościowego współużytkownika – Skarbu Państwa reprezentowanego przez m.st. Warszawa), mające na celu wyłącznie eksmisje lokatorów (zob. cyt. wyżej pismo Burmistrza Dzielnicy Wola M i A do Zastępcy Prezydenta m.st. Warszawy A i J; z dnia 26 czerwca 2007 r. „Pan M i M nie ukrywał, że celem działań podjętych przez właścicieli (8/12 udziału) jest doprowadzenie do eksmisji najemców ze względu na zadłużenia, które powstaną w wyniku znacznego podwyższenia czynszu”); naruszanie praw lokatorów, poprzez niewłaściwe zarządzanie nieruchomością, polegające na nieprawidłowym wykonywaniu zarządu nieruchomością budynkową przy ul. Dahlberga 5, brak skutecznej kontroli nad zarządcą nie wywiązującym się z umowy zarządu nad nieruchomością (por. przepisy art. 202 i 203 k.c.) w szczególności niewystąpienie z wnioskiem o sankcje wobec zarządcy – art. 91a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1332 ze zm.).

14.5. W decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 18 grudnia 2006 r. (nr , znak) znajdowały się m.in. zapisy dotyczące zarządu budynkiem znajdującym się na dz. ew. Wskazano, że: „IX. Korzystanie z udziału w nieruchomości

przez wieczystych użytkowników powinno być zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego zaś budynek winien być utrzymany w należyтым stanie technicznym. X. Nieprzestrzeganie przez użytkowników wieczystych warunków określonych w pkt. IX może skutkować rozwiązaniem umowy. Umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu i grunt może być odebrany przed upływem określonego w niej terminu również w przypadku korzystania z gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem lub naruszenia postanowień umowy).” Ponadto decyzja reprivatyzacyjna z dnia 18 grudnia 2006 r. została wykonana wobec P

J i M M , poprzez zawarcie umowy o oddanie gruntu zbudowanego o pow. 307 m² położonego przy ul. Dahlberga 5 róg J. Bolecha 21, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie , w użytkowanie wieczyste aktem notarialnym z dnia 7 lutego 2008 r. (Rep. A nr sporządzonym w Warszawie przez notariusz M D

14.6. Również w tej umowie zawarto (§ 4.1) zastrzeżenia w kwestii korzystania przez użytkowników wieczystych z nieruchomości będącej przedmiotem umowy. Odpowiednie zapisy tej umowy wskazywały, że:

„pkt h) korzystanie z udziału z nieruchomości przez wieczystych użytkowników powinno być zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego, zaś budynek winien być utrzymany w należyтым stanie technicznym

„pkt i) nieprzestrzeganie przez użytkowników wieczystych powyższych warunków może skutkować rozwiązaniem i grunt może być oddany przed upływem terminu w niej określonego, również w przypadku korzystania z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem lub naruszenia postanowień niniejszej umowy”.

Niewątpliwie takim sprzecznym z przeznaczeniem prawa korzystaniem z gruntu były liczne naruszenia praw lokatorów poprzez: niewłaściwe zarządzanie przedmiotową nieruchomością (niezawarcie umów z kontrahentami tj. na wodę, energię elektryczną i wywóz nieczystości); brak sprzątnia budynku, zalewanie lokalu nr doprowadzenie do niedrożności instalacji kanalizacyjnej (lokal nr); doprowadzenie do niedrożności instalacji wentylacyjnej (lokal nr) i złego stanu sanitarno-porządkowego klatki schodowej, piwnic i korytarzy, co mogło zagrażać życiu i zdrowiu lokatorów; doprowadzenie do nieprawidłowego stanu sanitarnego powierzchni stropodachu w budynku, zwlekanie z usunięciem ptasich odchodów znajdujących się na strychu budynku; doprowadzenie do złego stanu technicznego elewacji budynku, brak zabezpieczenia budynku.

14.7. Niewykonywaniu postanowień umowy o zarządzenie nieruchomością przy ul. Dahlberga 5 przez H... i M..., prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą... władze Dzielnicy Wola, ZGN Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, władze m.st. Warszawy, jak również inne urzędy (Rzecznik Praw Obywatelskich, Prokuratura Okręgowa w Warszawie, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, Powiatowy Inspektor Sanitarny) były informowane przez lokatorów m.in. przez J... B... i K... W... Mimo naruszania obowiązków wskazanych w decyzji z dnia 18 grudnia 2006 r. oraz umowy z dnia 7 lutego 2008 r. Prezydent m.st. Warszawy wydał w roku 2008 oraz 2011 kolejne decyzje dotyczące działek wchodzących w skład dawnej hipoteki nr...

14.8. Zarówno w momencie wprowadzania podwyżki, jak i w toku rozprawy przed Komisją beneficjenci deklarowali, że podwyżki czynszu były spowodowane koniecznością zgromadzenia środków finansowych do zapewnienia utrzymania budynku, oraz że konieczność podwyżki została potwierdzona w toku postępowania sądowego. Przykładowo można wskazać, że dnia 1 czerwca 2007 r. wzrosła stawka miesięczna czynszu z kwoty 2,39 zł za m² do wysokości 16 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu. Po tej podwyżce co najmniej 57,75 % (9,24 zł) miesięcznego czynszu powinno być przeznaczane na remonty, konserwacje, utrzymanie pomieszczeń wspólnego użytkowania itp. Jednak ta okoliczność, podobnie jak kolejna podwyżka z dnia 1 lutego 2009 r. w trakcie której stawka czynszu została podniesiona do kwoty 32 zł za m², nie przełożyła się na utrzymanie budynku przy ul. Dahlberga 5 w należyтым stanie technicznym. W ocenie Komisji, podwyżki te były zupełnie oderwane od deklarowanego celu, czyli utrzymania budynku, a po podwyżkach czynszu budynek nie tylko nie był remontowany, lecz jego stan techniczny znacząco się pogarszał. W tym zakresie Komisja uznała za wiarygodne informacje zawarte w sprawozdanie M... A... Burmistrza Dzielnicy Wola z dnia 26 czerwca 2007 r., że M... M... nie ukrywał, że celem działań podjętych przez beneficjentów decyzji jest doprowadzenie do eksmisji najemców ze względu na zadłużenia, które powstaną w wyniku znacznego podwyższenia czynszu. Należy zauważyć, że był to dokument sporządzony bezpośrednio po spotkaniu oraz przez osobę, która brała w tym spotkaniu udział.

14.9. Komisja stoi na stanowisku, że w przypadku oddania gruntu w użytkowanie wieczyste w udziale ułamkowym znajdują przez analogię zastosowanie przepisy o współwłasności. Zgodnie z art. 202 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz.U. z 2018 r., poz. 1025; dalej: k.c.), jeżeli większość współwłaścicieli postanawia dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną, każdy z pozostałych współwłaścicieli może żądać rozstrzygnięcia przez sąd. Oznacza to, że

m.st. Warszawa mogło wykonywać swoje uprawnienia jako współwłaściciela, wynikające z art. 202 k.c., gdy zarządca nieruchomości wykonywał zarząd z uszczerbkiem dla lokatorów.

14.10. Lokatorzy (m.in. Pani B B: oraz J B) w trakcie rozprawy w dniu 16 kwietnia 2018 r. zeznawali, że osobą, która naruszała prawa lokatorów w budynku przy ul. Dahlberga był pan K K . Jak wskazywali lokatorzy, w mieszkaniu zajmowanym przez Pana K , odbywały się głośne spotkania, groźby użycia przemocy oraz niszczenia mienia (np. drzwi do mieszkań).

14.11. Okoliczności zakłócania spokoju wskazane przez świadków (Panią B B: oraz Pana J B) zostały potwierdzone w wyrokach Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie z dnia 9 sierpnia 2010 r. sygn. oraz z dnia 4 stycznia 2012 r. sygn.

K K wyrokiem z dnia 9 sierpnia 2010 r. został uznany za winnego tego, że w dniu 20 kwietnia 2010 r. ok. godziny 22.00 w Warszawie przy ul. Dahlberga 5 lok. wybrykiem polegającym na słuchaniu głośniejszej muzyki zakłócił spoczynek nocny J B i K W: (art. 51 § 1 kodeksu wykroczeń). Sąd wymierzył mu grzywnę 150 zł. Wykroczenie to Pan K K , popełnił razem z trzema innymi osobami. Z akt sprawy wynika, że Pan K K , miał w dyspozycji lokale nr 7 i 8 oraz udostępniał klucze od tych lokali różnym osobom.

Ponadto wyrokiem z dnia 4 stycznia 2012 r. K K został uznany za winnego tego, że w dniu 20 czerwca 2010 r. ok. godziny 00.30 w Warszawie przy ul. Dahlberga 5 lok. wybrykiem polegającym na słuchaniu głośniejszej muzyki zakłócił spoczynek nocny J B (art. 51 § 1 kw). Sąd wymierzył mu grzywnę 200 zł.

14.12 Także Straż Miejska m.st. Warszawy oraz Policja otrzymywały wielokrotnie zgłoszenia związane z działaniami Pana K i K . Z dokumentów zgromadzonych w trakcie postępowania przed Komisją wynika, że na posesji, przy ulicy Dahlberga 5 miały miejsce liczne zakłócenia porządku, takie jak między innymi: zakłócenia porządku przed lokalem nr i nr i ciszy nocnej (grill na strychu, głośna muzyka, trzaskanie drzwiami, mieli uszkodzić drzwi. Lokatorzy nie wpuścili do mieszkania Policji; dobijanie się do drzwi lokalu zajmowanego przez Państwa B / ; wyrzucanie przez Pana K K , mebli z lokalu Nr 7 (interwencja ze zgłoszenia Pana J: i B); w dniu 17 kwietnia 2013 r. Pan J B : zgłosił palenie śmieci na podwórzu kamienicy. Strażnicy Miejscy na miejscu zastali m. in. spalone opony; w dniu 5 lipca 2015 r. została zatrzymana osoba w związku z podejrzeniem dokonania kradzieży na szkodę Pana J i B: – z piwnicy został wyniesiony dwukołowy wózek transportowy oraz platforma na kółkach. Zatrzymany,

Pan P R , powiedział, że te rzeczy miały należeć do jego kolegi, Pana K K , który wcześniej mieszkał na Dahlberga 5 i który upoważnił go do ich zabrania.

15. Przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości.

15.1. „Interes społeczny”, do którego odwołują się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego oraz przepisy ustawy z dnia 9 marca 2017 r., jest klauzulą generalną, tzn. stanowi zwrot językowy będący częścią przepisu prawnego, służący uelastycznieniu tekstu aktu prawnego, który celowo jest niedookreślony, ma charakter oceniający oraz odsyła do kryteriów pozaprawnych. Jako kategoria aksjologiczna, interes społeczny wiąże się zatem z realizacją, w drodze stosowania prawa administracyjnego, określonych interesów ogólnych.

15.2. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. 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 uchylenia 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 (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2003 r., 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.

15.3. Na podstawie art. 29 ust. 3 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. podstawą do wydania decyzji uchylającej decyzję reprivatyzacyjną i przekazanie sprawy Prezydentowi m.st. Warszawy do ponownego rozpatrzenia, może mieć miejsce w wyniku stwierdzenia w toku postępowania, że 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.

15.4. W ocenie Komisji, w sprawie miała miejsce okoliczność przeniesienia roszczeń do nieruchomości warszawskiej w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości tejże nieruchomości.

Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez biegłą A M z dnia 13 kwietnia 2018 r. (uzupełnionym w dniu 21 maja 2018 r.) wartość nieruchomości w chwili wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 18 grudnia 2006 r. – czyli nieruchomość budynkowa (dz. ew.) oraz budynek – warte były 836 480 złotych. Ponadto wartość nieruchomości gruntowej (dz. ew.) w chwili wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 27 maja 2008 r. wyniosła 347 918 złote. Natomiast wartość nieruchomości zabudowanej garażami w chwili wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 5 stycznia 2011 r. wyniosła 135 013 złotych. Oznacza to, że łączna wartość tych nieruchomości (pomijając nawet zmianę siły nabywczej pieniądza) wynosi około 1 319 411 złotych

Z treści aktu notarialnego z dnia 28 listopada 1994 r. wynika natomiast, że M Cz z przypadających mu praw po M S sprzedał M M udział wynoszący 3/4 części za kwotę 30 000 000 złotych (tzw. „starych złotych”, czyli wartość przed denominacją która miała miejsce 1 stycznia 1995 r.). Dało to M M udział 3/12 w prawach i roszczeniach do gruntu, za kwotę stanowiącą zgodnie z danymi ZUS, zaledwie sześciokrotność przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w roku 1994 (5 328 000 „starych złotych, czyli 532,80 zł po denominacji – por. <http://www.zus.pl/baza-wiedzy/skladki-wskazniki-odsetki/wskazniki/przecietne-wynagrodzenie-w-latach>).

Można nadmienić, że zgodnie z ww. operatem łączna wartość gruntu składającego się na dz. ew. , i (dawnej hipoteki w chwili zawarcia umowy przez M M , w dniu 28 listopada 1994 r., wyniosła 375 936 578,00 starych złotych. Oznacza to, że w nabycie przez M M udziału w roszczeniach nastąpiło za około 31 % wartości 3/12 udziału w nieruchomości, (94 356 678,00 starych złotych).

15.5. Zgodnie ze Słownikiem Języka Polskiego „rażący” to rażący: 1. «rzucający się w oczy»; 2. «o ujemnych cechach, zjawiskach itp.: wyraźny, bardzo duży» (por. <https://sjp.pwn.pl/sjp/razacy;2514202.html>). Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 17 lipca 2015 r. (sygn. I ACa 1958/14): „rażąca różnica pomiędzy świadczeniami stron to taka, która powoduje rażące naruszenie ekwiwalentności świadczeń w znaczeniu obiektywnym i która w sposób oczywisty odbiega od dopuszczalnej w obrocie

nierównowagi świadczeń. Wymóg istnienia obiektywnej dysproporcji wartości świadczeń oznacza, że nie będzie miało znaczenia mniemanie strony, co do owej wartości”.

15.6. Dysproporcja pomiędzy ustaloną w umowie ceną sprzedaży, a rzeczywistą wartością nieruchomości miała charakter rażący, bowiem M M nabył roszczenia do nieruchomości za ułamek późniejszej realnej wartości nieruchomości. Reasumując przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było w tym zakresie rażąco sprzeczne z interesem społecznym.

15.7. Wobec powyższego należało stwierdzić zaistnienie przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., stanowiącej podstawę uchylenia zakwestionowanej przez Komisję decyzji.

16. Podstawy uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej.

16.1. Komisja, dostrzegając powyższe nieprawidłowości oraz skutki jakie wywoła decyzja reprivatyzacyjna, uznała zatem, że decyzje Prezydenta m.st. Warszawy: z dnia r. (nr), z dnia r. (nr) oraz z dnia r. (nr), powinny zostać uchylone w całości.

Zgodnie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa 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.

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

16.3. Według Komisji, w sprawie zostały zrealizowane przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 4, 4b, 5, 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Z tego względu Komisja uznała, że decyzje reprivatyzacyjne podlegają uchyleniu. Komisja wyjaśnia, że dla wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnych wystarczające było stwierdzenie tylko jednej przesłanki uregulowanej

w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. W niniejszej sprawie za uchyleniem decyzji reprivatyzacyjnych przemawiało jednak więcej powodów, co zostało wykazane powyżej.

Jak stwierdzono powyżej, po pierwsze, Prezydent m.st. Warszawy w sposób rażąco naruszył przepisy prawa tzn.: art. 7 w związku z art. 77 § 1 k.p.a. i w konsekwencji art. 7 ust. 1 dekretu, poprzez prowadzenie postępowań z rażąco uchybieniem zasadom: prawdy obiektywnej, rzetelności oraz ochrony interesu społecznego i sprawiedliwości społecznej. W rozpoznawanym przypadku Prezydent m.st. Warszawy nie ustalił, czy została spełniona przesłanka „posiadania gruntu”, o której mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

Mi M. nabył swój udział w prawach i roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości jedynie za ułamek realnej wartości tego udziału nieruchomości. Komisja uznała, że taka dysproporcja świadczenia wzajemnego (ceny zbytych praw i roszczeń) względem wartości nieruchomości niewątpliwie ma charakter rażąco i narusza interes społeczny.

Art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. odwołuje się do okoliczności przeniesienia roszczeń do nieruchomości warszawskiej rażąco sprzecznych z interesem społecznym, w szczególności jeżeli nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej. Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. wartość nieruchomości w postępowaniu rozpoznawczym określa rzeczoznawca majątkowy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, według stanu na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej. W związku z powyższym postanowieniem z dnia 13 marca 2018 r. dopuszczono dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości rynkowej.

Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez biegłą A. M z dnia 13 kwietnia 2018 r. (uzupełnionym w dniu 21 maja 2018 r.) wartość nieruchomości w chwili wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 18 grudnia 2006 r. – czyli nieruchomości budynkowa (dz. ew.) oraz budynek – warte były 836 480 złotych. Wartość nieruchomości gruntowej (dz. ew.) w chwili wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 27 maja 2008 r. wyniosła 347 918 złote. Natomiast wartość nieruchomości zabudowanej garażami w chwili wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 5 stycznia 2011 r. wyniosła 135 013 złotych. Oznacza to, że łączna wartość tych nieruchomości wynosi 1 319 411 złotych

16.4. Ponadto wydanie decyzji reprivatyzacyjnych doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste.

16.5. W ocenie Komisji zeznania stron zarówno w trakcie rozprawy, jak i stanowisko zawarte w złożonych po niej pismach nie znalazły potwierdzenia w innych dokumentach

zgromadzonych w toku postępowania rozpoznawczego. Przeczyły im również zeznania świadków. Z kolei zeznania świadków znalazły potwierdzenie w dokumentach zwłaszcza dotyczących stanu technicznego i sanitarnego budynku, jak również aktach własnościowych nieruchomości.

17. Przekazanie sprawy w przedmiocie wniosku M 51 do ponownego rozpatrzenia Prezydentowi m.st. Warszawy.

17.1. Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie.

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

W doktrynie wskazuje się (np. Jaśkowska Małgorzata, Wróbel Andrzej, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, wyd. V*; LEX 2013), że organ, któremu przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia jest związany prawnie okolicznościami, jakie należy wziąć pod uwagę przy ponownym rozpatrzeniu tej sprawy. Niewątpliwie wiążące prawnie są także oceny prawne w przedmiocie stwierdzonych naruszeń przepisów postępowania. Stwierdzenie koniecznego do wyjaśnienia zakresu sprawy jest równoznaczne z uznaniem, że organ nieprzeprowadzeniem przez organ postępowania wyjaśniającego w całości lub znacznej części (np. [w:] Knysiak-Molczyk Hanna (red.), *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*; LEX, WK 2015).

17.2. Przenosząc te rozważania na grunt niniejszej sprawy, należy wskazać, że analiza decyzji reprivatyzacyjnych prowadzi do wniosku, że zostały one wydane z rażącym naruszeniem zasady prawny obiektywnej poprzez niezbadanie przez organ przesłanki posiadania. W ocenie Komisji decyzja Prezydenta m.st. Warszawy, wydana została z rażącym

naruszeniem prawa, a konieczny do jej wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na rozstrzygnięcie. Niezbadana przesłanka posiadania jest jedną z trzech przesłanek, które muszą zostać spełnione kumulatywnie. Trybunał Konstytucyjny, w wyroku z dnia 19 lipca 2016 r. sygn. akt Kp 3/15, OTK ZU A/2016, określił wynikające z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu przesłanki roszczenia o ustanowienie prawa rzeczowego i wskazał, że nie można pominąć żadnego z elementów treści tych przepisów. Art. 7 ust. 1 dekretu, jako uprawnionych wskazuje wprawdzie „dotychczasowego właściciela gruntu” i „jego prawnego następcę”, jednocześnie jednak możliwość zgłoszenia przez nich wniosku o przyznanie prawa rzeczowego wyraźnie uzależnia od istnienia przesłanki posiadania gruntu.

Niewątpliwie istotny wpływ na wynik sprawy ma okoliczność niezbadania przez Prezydenta m.st. Warszawy jednej z przesłanek umożliwiających złożenie wniosku dekretowego, tj. przesłanki posiadania nieruchomości. Zdaniem Komisji w przypadku M S zachodziła poważna wątpliwość, co do spełnienia przez nią tej przesłanki. Prezydent m.st. Warszawy prowadząc postępowanie skupił się jedynie na kwestiach dotyczących następstwa prawnego oraz terminowości wniosku dowodowego, które to okoliczności uzasadnił. Z dokumentów zgromadzonych w akt postępowania przed Prezydentem m.st. Warszawy nie wynika, by przesłanka powyższa była w ogóle badana. Również w żadnym z uzasadnień decyzji reprivatyzacyjnych (z 2006, 2008 oraz 2011 r.) dotyczących ul. Dahlberga 5 nie odniesiono się do kwestii posiadania.

Nie została również wyjaśniona przez Prezydenta m.st. Warszawy okoliczność korespondencji M S z organami Inspekcji Budowlanej, prowadzonej w latach 1949-1952 r. w zakresie remontów budynku przy ul. Dahlberga 5. W korespondencji tej M S między innymi wniosła do Wydziału Inspekcji Budowlanej Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie, o zabezpieczenie kominów przez Inspekcję Budowlaną, ponieważ nie posiadała na to środków. Wydział Inspekcji Budowlanej wzywał M S jako właścicielkę nieruchomości, do wyremontowania kominów nad dachem, wymiany przegniłych łąw kominarskich, oraz zamurowania bocznych wylotów nad dachem, a wmurowania górnych w przewodach wentylacyjnych, obsługujących trzony kuchenne węglowe. M S była również wzywana do osobistego przedłożenia projektu budynku. Wnosiła także o odroczenie terminu wykonania zarządzonego remontu.

Również te okoliczności nie zostały w żaden sposób uwzględnione w uzasadnieniach wydanych przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji reprivatyzacyjnych.

17.3. Materiał dowodowy zgromadzony przez Prezydenta m.st. Warszawy nie był więc kompletny, co skutkowało pominięciem ważnych, wskazanych wyżej okoliczności.

Miało to istotny wpływ na wynik sprawy, bowiem mogło stanowić o przyznaniu lub nieprzyznaniu prawa użytkowania wieczystego następcom prawnym M S₁. Dlatego też w ocenie Komisji zachodziła konieczność przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

17.4. Reasumując w ocenie Komisji konieczne jest przeprowadzenie postępowania dowodowego w znacznej części. Przy ponownym rozpatrzeniu spraw z wniosku Marii Smólskiej o ustanowienie prawa własności czasowej do nieruchomości o nr hipotecznym z dnia 18 lutego 1948 r. Prezydent m.st. Warszawy powinien przeprowadzić postępowanie, w celu ustalenia czy zaistniała przesłanka posiadania w stosunku do Marii Smólskiej determinująca pozytywne rozpoznanie wniosku dekretowego.

18. Przejęcie zarządu nieruchomością

18.1. Jak wskazano wyżej zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. 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. Pojęcie interesu społecznego należy do pojęć nieostrych, nie da się ustalić jednolitej treści tego pojęcia. Zdaniem A. Skóry (*Reformatio in peius w postępowaniu administracyjnym*, Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego Gdańsk 2002 str. 147 – 154) interpretacja "interesu społecznego" nie stwarza większego zagrożenia niż inne pojęcia nieostre. A. Skóra wskazuje na koncepcje "matematyczne" ujmujące interes społeczny jako sumę interesów indywidualnych oraz przeważające poglądy traktujące interes społeczny jako "przeciętny". "Przeciętny" interes jest wynikiem społecznego kompromisu, mającego swe źródło w konfrontacji interesów jednostkowych (wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 18 czerwca 2008 r., sygn. II SA/Bd 111/08). 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 z art. 2 Konstytucji RP. 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 też L. Leszczyński, (w:) R. Hauser, A. Wróbel, Z. Niewiadomski, *System prawa administracyjnego. Wykładnia w prawie administracyjnym*,

t. 4, Warszawa 2015, s. 335-343). W tym 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. „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.

18.2. Zgodnie z art. 40e ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-3, Komisja może nakazać gminie przejęcie zarządu nieruchomością warszawską lub jej odpowiednią częścią na zasadach określonych w art. 184a-186a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W ocenie Komisji przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe wskazywało na istnienie okoliczności faktycznych, które prowadziły do konieczności ochrony interesu społecznego poprzez zmianę decyzji ostatecznej. Zdaniem Komisji sytuacja lokatorów budynku przy ul. Dahlberga 5 w Warszawie uległa radykalnemu pogorszeniu w następstwie wydania decyzji reprivatyzacyjnej i zawartej przez beneficjentów decyzji umowy z zarządcą, H. [imię], M. [imię]. Można wskazać w tym miejscu zły stan techniczny i sanitarny budynku, stwierdzony przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego. Ponadto wobec nie zawarcia przez zarządcę nieruchomości umowy z zakładem energetycznym w przedmiocie dostarczania energii elektrycznej do części wspólnej budynku lokatorzy J. [imię], B. [imię] i K. [imię] w dniu 24 stycznia 2012 r. byli zmuszeni samodzielnie zawrzeć stosowną umowę.

Formy wywierania presji i nacisku wobec najemców właścicieli lokali mieszkalnych, stanowić miały formę presji psychicznej wywieranej wobec lokatorów w celu doprowadzenia do dobrowolnego opuszczenia lokalu mieszkalnego, z uwagi na brak możliwości korzystania z niego zgodnie z zasadami współżycia społecznego. Za szczególnie bulwersujące należy uznać, że cele beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej w stosunku do lokatorów lokali mieszkalnych były znane przedstawicielom władz samorządowych (por. wspomniana wielokrotnie notatka burmistrza Dzielnicy Wola M. [imię] A. [imię]).

Zgodnie z art. 75 ust. 1 Konstytucji RP, władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności

przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Konstytucja pojmuje w sposób szeroki politykę władz publicznych w zakresie mieszkalnictwa oraz innych działań na rzecz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych; polityka ta obejmuje także problemy ochrony prawnej lokatorów (por. W. Skrzydło, *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz do art. 75*, SIP Lex 2013). Wyrazem dążeń do realizacji tej polityki w zamierzeniu ustawodawcy było wydanie *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm., dalej: u.o.p.l.).

18.3. Komisja zwraca uwagę, że reglamentacji ustawowej podlegają najemcy lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (własność komunalna) oraz najemcy lokali niewchodzących w te zasoby. Zgodnie z art. 1 u.o.p.l. ustawa ta reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Ustawa przyjęła postać unormowania uniwersalnego w tym sensie, że reguluje zasady i formy ochrony wszystkich lokatorów, zarówno z zasobów mieszkaniowych gmin, innych jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa, spółdzielni mieszkaniowych, zakładów pracy i osób fizycznych. W świetle art. 3 ust. 3 u.o.p.l., nie jest wykluczone zastosowanie innych ustaw regulujących ochronę praw lokatorów, jeśli są one korzystniejsze dla lokatora. Takie postanowienie zawarte we wskazanej ustawie oznacza przyjęcie minimalnego standardu ochrony lokatora, możliwe jest zaś stosowanie przepisu przewidującego dalej idące instrumenty ochronne.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 października 2007 r. (sygn. akt I CNP 66/07, Lex nr 861680) wskazał, iż: „(...) ustawę z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stosuje się w zasadzie do wszystkich stosunków prawnych uprawniających lokatora do używania lokalu mieszkalnego, z wyjątkami wyraźnie określonymi w ustawie (art. 1a i 3). Wyłącznie zaś do mieszkaniowego zasobu gminy stosuje się tylko te przepisy ustawy, z których wyraźnie to wynika (art. 4, 8 i 20-25 oraz dotyczące publicznego zasobu mieszkaniowego art. 6f, 7 i 14 ust. 7)”.

Z kolei w postanowieniu z dnia 21 grudnia 2006 r. (sygn. akt III CZ 90/06, Lex nr 610091) Sąd Najwyższy zauważył, że „(...) uprawnienie do mieszkania, ze względu na swe funkcje, wiąże się z prawami osobistymi, tj. godnością człowieka, ponieważ radykalną alternatywę posiadania mieszkania stanowi bezdomność. W określonych wypadkach osobisty charakter uprawnienia może mieć dominujące znaczenie, np. w razie rozstrzygnięcia o prawie do lokalu socjalnego. W każdym jednak wypadku prawo do mieszkania ma również walor

ekonomiczny, gdy jako dobro zbywalne, a przynajmniej ekwiwalentne może być nabyte za pieniądze. Dlatego prawne postacie władania lokalem mieszkalnym podlegające ochronie, związane z innymi prawami rzeczowymi lub obligacyjnymi (najem) uznawane są za prawa majątkowe”.

Zgodnie z art. 19 u.o.p.l., do ochrony praw lokatora do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Z powyższego wynika zatem, że najemcy przysługuje taka sama ochrona prawna do używania lokalu jak właścicielowi lokalu.

Ochrona taka obejmuje zarówno najemców lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, jak i najemców lokali nienależących do tej kategorii. Do chwili ustania stosunku najmu najemca ma wyłączne uprawnienie do korzystania z rzeczy, z wyłączeniem nawet samego wynajmującego. Nie może on na przykład wejść do lokalu i nakazać najemcy jego natychmiastowe opuszczenie. Szczególny status prawny najmu lokali potwierdza art. 690 k.c. przewidując w zakresie korzystania z lokalu ochronę analogiczną do tej, jaka przysługuje właścicielowi (skuteczną erga omnes). Oznacza to, że niedopuszczalna jest ingerencja w sferę chronioną w tym zakresie także w razie naruszeń dokonanych przez osoby trzecie, niemające żadnych praw do lokalu ani praw skutecznych względem najemcy. Ten ostatni przynajmniej w zakresie uprawnienia do korzystania z lokalu i jego realizacji jest chroniony niemal tak jak sam właściciel i ma prawo korzystać z rzeczy w sposób wyłączny i niezakłócony. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 19 lutego 2002 r. (sygn. akt: IV CKN 769/00) i z dnia 28 listopada 1975 r., (sygn. akt III CRN 224/75): „(...) najemcy przysługuje ochrona wypływająca z odpowiedniego zastosowania środków właściwych dla ochrony prawa własności właściciela rzeczy. Jediną przesłanką skuteczności tej ochrony jest istnienie uprawnienia do używania lokalu, które jest skuteczne w stosunku do osób trzecich, jak i w stosunku do samego wynajmującego”.

18.4. Zdaniem Komisji sytuacja lokatorów budynku przy ul. Dahlberga 5 w Warszawie uległa radykalnemu pogorszeniu w następstwie wydania decyzji reprivatyzacyjnej, m.in. mieszkańcy zostali pozbawieni uprawnień wynikających z umów najmu lokali komunalnych zawartych z Miastem Stołecznym Warszawa, lokatorom znacząco podwyższano czynsz, co doprowadziło do narastania zadłużenia mieszkańców kamienicy, a w konsekwencji do postępowań o zapłatę i o eksmisję. W wyniku opisanych działań doszło do zniszczenia społeczności mieszkańców budynku, bowiem większość z nich rezygnowała z zamieszkiwania w niej, nie mogąc znieść psychicznie i fizycznie działań ze strony następców prawnych beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej. Ponadto lokatorzy mieli mocne podstawy do przyjęcia, iż zamieszkiwanie w budynku który nie podlega właściwej

konserwacji oraz nie jest utrzymywany w odpowiednim stanie sanitarnym może stanowić zagrożenie dla zdrowia, a nawet życia. Nie było to zagrożenie teoretyczne, a świadczy o tym wypadek pani B. B. oraz nieszczelność instalacji wentylacyjnych i gazowych, która spowodowała konieczność udzielenia pomocy lekarskiej rodzinie Państwa B. (w dniu 28 grudnia 2010 r. lokatorzy Cz. B., J. B. i B. B. ulegli zatruciu tlenkiem węgla, co skutkowało przewiezieniem ich przez pogotowie ratunkowe do Centrum Terapii Hiperbarycznej przy szpitalu MSW w Warszawie.

Powyższe działania naruszały poczucie bezpieczeństwa i miru domowego, bowiem prawo do nieskrępowanego zamieszkania bez obawy i strachu o przyszłość stanowi podstawowe prawo podmiotowe każdego obywatela i korzysta z ochrony.

18.5. W wyżej wymienionych okolicznościach rozpoznawanej sprawy należy mieć na względzie, że dla właściwego zdefiniowania interesu społecznego istotne znaczenie ma fakt, iż skutkami decyzji administracyjnej objęta jest nie tylko strona (strony) postępowania administracyjnego, ale również szereg innych podmiotów, których interesom prawo nie przyznaje rangi interesu prawnego (vide B. Adamiak, [w:] B. Adamiak, J. Borkowski, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, Warszawa 2004, s. 71

18.6. Wprowadzenie w treści art. 40e ustawy z 9 marca 2017 r. instytucji zarządu nieruchomością wyposażyło Komisję w instrument prawny mający umożliwić przywrócenie lokatorom sytuacji faktycznej i prawnej sprzed wydania decyzji reprivatyzacyjnej. Pojęcie zarządzania występuje na obszarach o naturze ekonomicznej, prawnej, jak i techniczno-budowlanej. Płaszczyzny te wzajemnie się przenikają. Zgodnie z tezą SN pojęcie administrowania, jako mające charakter węższy, mieści się w pojęciu zarządzania. W zasadzie obejmuje ono czynności faktyczne, do których należy: utrzymanie porządku i czystości w obrębie nieruchomości, ściąganie czynszów, rejestrowanie awarii i ich usuwanie oraz prowadzenie korespondencji (por. wyr. SN z 19.1.2006 r., IV CK 343/05, Legalis).

W myśl art. 184b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z dnia 14 grudnia 2017 r., Dz.U. z 2018 r. poz. 121), zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością, a w szczególności:

- 1) właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;

- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

Zgodnie z art. 40e ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. gmina w terminie 7 dni od dnia wydania przez Komisję decyzji o której mowa w ust. 1, przejmuje od dotychczasowego zarządcy czynności związane z zarządzaniem nieruchomością i wyznacza nowego, innego zarządcę nieruchomości. Zgodnie z ust. 3, gmina w terminie 14 dni od przejścia czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością wydaje w stosunku do najemcy lokalu lub innej osoby zajmującej nieruchomość decyzję określającą wysokość czynszu za zajmowany lokal na podstawie umowy, o której mowa w art. 40b ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Zgodnie z ust. 4 oświadczenia woli dotychczasowego zarządcy złożone osobie, o której mowa w ust. 3, są w stosunku do niej bezskuteczne, choćby zostały dokonane na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością warszawską lub jej częścią przed dniem wydania decyzji, o której mowa w ust. 1, a po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej lub po powierzeniu sprawowania zarządu przez osobę, o której mowa w art. 31 ust. 1.

18.7. W wyniku przejścia zarządu ww. nieruchomością przez m.st. Warszawę będzie ono władne uregulować kwestię czynszów lokali oraz statusu lokali komunalnych. Dlatego, też w celu zapewnienia racjonalnej gospodarki nieruchomością położoną w Warszawie przy ul. Dahlberga 5 oraz interesu społecznego lokatorów.

19. Strony postępowania dekretoowego

19.1. Odnosząc się do kwestii ustalenia kręgu stron uprawnionych z art. 7 ust. 1 dekretu nie budziło wątpliwości Komisji, że w chwili wejścia w życie dekretu prawo własności przysługiwało M S.

Następnie postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 11 czerwca 1957 r. (sygn. akt) spadek po M (S) j z d. Z w drodze dziedziczenia testamentowego nabyli: jej siostra H S z d. Z ; M C; (córka siostry jej męża – A C z d. S) oraz M C (syn córki jej męża – A C j z d. S) – wszyscy po 1/3 części spadku.

W dniu 26 sierpnia 1974 r. w Warszawie zmarła H S j z d. Z natomiast postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z dnia 3 kwietnia 2002 r. (sygn. akt) spadek po niej na podstawie ustawy nabył w całości jej syn W S

Po śmierci W S (1 września 1986 r.) spadek po nim na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 7 czerwca 2002 r.

(sygn. akt) na podstawie ustawy nabył w całości Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę Powiatu Warszawskiego.

Ponieważ M Cz zmarła 9 sierpnia 1989 r. w Warszawie, spadek po niej na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z dnia 3 kwietnia 2002 r. (sygn. akt) nabył w całości na podstawie ustawy jej brat M Cz

Umową o zbycie części udziału spadkowego zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 28 listopada 1994 r. M Cz z przypadających mu praw po M Si sprzedał M M udział wynoszący 3/4 za cenę w kwocie 30 000 000 starych złotych. (akta Dahlberga 5 nr hip. – k. 71).

M Cz zmarł 20 września 1998 r. w Warszawie. Spadek po nim nabył w całości na podstawie testamentu notarialnego z dnia 14 września 1998 r. P J ;, co potwierdza postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa z dnia 31 maja 1999 r. sygn. akt I (akta Dahlberga 5 nr hip. – k. 91, 112, 250).

Ponadto M M umową darowizny z dnia 3 marca 2009 r., zawartą w formie aktu notarialnego przed notariuszem M D (Rep. A nr , darował swój udział w nieruchomości przy ul. Dahlberga 5 (3/12 w prawie użytkowania wieczystego) swojej matce – B Z . Na podstawie ww. umowy w dziale II Księgi Wieczystej o nr wpisano B Z w charakterze osoby posiadającej udział 3/12 w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek przy ul. Dahlberga 5.

19.2. Jako strony postępowania przyjęto więc beneficjentów decyzji: M M i P J , a także B Z , która nabyła udział w nieruchomości (dz. ew.) od swojego syna, M M , Skarb Państwa, z tytułu dziedziczenia po W : S oraz Miasto Stołeczne Warszawę.

19.3. W ocenie Komisji, Miasto Stołeczne Warszawa ma interes prawny w niniejszym postępowaniu rozpoznawczym. Zgodnie z art. 16 ust. 2 zd. pierwsze ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o wszczęciu postępowania rozpoznawczego Komisja zawiadamia m.st. Warszawa oraz pozostałe strony postępowania. W świetle zatem powyższego przepisu m.st. Warszawa jest stroną niniejszego postępowania.

19.4. Prezydent m.st. Warszawy jest organem wykonawczym miasta – wykonuje należące do jego kompetencji gminne i powiatowe zadania własne, zadania zlecone z zakresu administracji rządowej, w tym zadania wynikające ze stołecznego charakteru Miasta Stołecznego Warszawy oraz zadania wynikające z porozumień zawartych z jednostkami

samorządu terytorialnego. Prezydent wykonuje funkcje określone w przepisach prawa dla starosty oraz zarządu powiatu, ze względu na fakt, iż Miasto Stołeczne Warszawa jest gminą mającą status miasta na prawach powiatu.

19.5. W przedmiotowej sprawie organ w osobie Prezydenta m.st. Warszawy wydał weryfikowaną decyzję. Nieruchomość, której dotyczyły ww. decyzje była własnością Miasta Stołecznego Warszawy. Oczywiście jest zatem, że Prezydent m.st. Warszawy, jako organ reprezentujący Miasto Stołeczne Warszawa, jest w postępowaniu przed Komisją stroną postępowania. Właściciel nieruchomości jest bowiem stroną w każdym postępowaniu administracyjnym dotyczącym jego nieruchomości (vide uchwała NSA składu 5 sędziów z dnia 9 października 2000 r., OPK 14/00, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Jak wskazał WSA w Warszawie w wyroku z dnia 28 października 2016, I SA/Wa 724/15, CBOSA: „Interes prawny w postępowaniu, którego przedmiotem jest ustanowienie w stosunku do nieruchomości w trybie przepisów dekretu z dnia 26 października 1945 r. użytkownika wieczystego gruntu mają byli właściciele nieruchomości dekretowej i ich następcy prawni -których legitymacja procesowa wywodzi się z art. 7 ust. 1 dekretu, a także każdy inny podmiot, który w dacie wydawania orzeczenia legitymował się tytułem prawnoorzeczowym do nieruchomości objętej postępowaniem”. Należy bowiem odróżnić sytuacje, gdy ustawa powierza organowi jednostki samorządu terytorialnego rolę organu administracji publicznej, który w danym postępowaniu administracyjnym wydaje decyzje. Jednostka ta nie staje się wówczas stroną tego postępowania nawet wtedy, gdy decyzja wywołuje określone skutki cywilnoprawne dla niej jako właściciela (vide uchwała NSA z dnia 9 października 2000 r., OPK 14/00, ONSA 2001, nr 1, poz. 17; wyrok NSA z dnia 19 października 2006 r” I OSK 1356/05; wyrok NSA z dnia 18 lipca 2007 r., I OSK 1211/06, publ: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Inaczej wygląda stan prawny, gdy organ działa jako właściciel gruntu na podstawie przepisu szczególnego.

Powierzenie organowi jednostki samorządu terytorialnego kompetencji władczej do orzekania w sprawie wyłącza możliwość dochodzenia przez tę jednostkę w tej samej sprawie interesu prawnego w trybie postępowania administracyjnego czy sądownoadministracyjnego, co nie jest przez Komisję kwestionowane (vide uchwała NSA z dnia 19 maja 2003 r., OPS 1/03, ONSA 2003, nr 4, poz. 115, z glosami krytycznymi: T. Wosia, „Samorząd Terytorialny” 2004, nr 12, s. 70-79, i J. Antkowiaka, OSP 2004, nr 4, poz. 48; wyrok NSA z dnia 16 czerwca 2011 r., II OSK 617/11; wyrok NSA z dnia 11 grudnia 2014 r., I OSK 820/13; wyrok NSA z dnia 16 lutego 2005 r., OSK 1017/04; wyrok TK z dnia 29 października 2009 r., K 32/08, OTK ZU, seria A, 2009, nr 9, poz. 139).

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

19.7. W rozpoznawanej sprawie reguła ta nie ma zastosowania. W ocenie Komisji, Prezydent m.st. Warszawy występował w charakterze organu administracyjnego wyłącznie na etapie postępowanie zwyczajnego, wydając decyzję reprivatyzacyjną, natomiast na etapie postępowania przed Komisją uzyskał status strony, jako organu reprezentującego Miasto Stołeczne Warszawa – byłego właściciela nieruchomości gruntowej. Komisja działa na podstawie przepisu szczególnego, jakim jest ustawa z dnia 9 marca 2017 r. Komisja posiada uprawnienia do inicjowania postępowań i do wydawania rozstrzygnięć dotyczących decyzji ostatecznych. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 7 maja 2015 r. w sprawie o sygn. akt I OSK 2188/13, (publ: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>), wyraźnie stwierdził, że jednostka samorządu terytorialnego może być stroną postępowania nadzwyczajnego prowadzonego przez organ wyższego stopnia w przedmiocie decyzji ostatecznej organu tej jednostki, jeżeli postępowanie to dotyczy jej interesu prawnego. Postępowanie przed Komisją dotyczy decyzji ostatecznych i jest postępowaniem o szczególnym charakterze, nie powiela jednak kompetencji organów nadzoru z uwagi na całkowicie odmienne zasady i podstawy działania Komisji.

19.8. Uprawnienia właścicielskie, które miało Miasto Stołeczne Warszawy, decydują zatem o interesie prawnym do udziału w postępowaniu przed Komisją. W myśl natomiast art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., ostateczna decyzja, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2 i 3, stanowi podstawę wykreślenia w księdze wieczystej wpisu dokonanego na podstawie uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej lub na podstawie aktu notarialnego sporządzonego z uwzględnieniem uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej oraz wpisania jako właściciela m.st. Warszawy.

Pogląd powyższy znajduje swój wyraz w art. 165 Konstytucji RP, zgodnie z którym jednostki samorządu terytorialnego mają osobowość prawną i przysługują im prawo własności oraz inne prawa majątkowe. Przy tym samodzielność jednostek samorządu terytorialnego podlega ochronie sądowej. Ochrona prawa własności jednostki samorządu terytorialnego byłaby niepełna, gdyby jednostka ta nie mogła brać udziału jako strona w postępowaniu administracyjnym prowadzonym w trybie szczególnym, w sytuacji, gdy

postępowanie to dotyczy nieruchomości, których jest właścicielem. Przyjęcie interesu prawnego po stronie Miasta Stołecznego Warszawy realizuje przy tym zasadę praworządności działania organów administracji, a zatem realizacji dyspozycji art. 7 Konstytucji RP oraz art. 6 i 7 k.p.a., gdyż w postępowaniu przed Komisją biorą wówczas udział strony o zasadniczo przeciwstawnych interesach, de facto monitorując działanie Komisji.

19.9. Zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wszczyną z urzędu postępowanie rozpoznawcze. O wszczęciu postępowania Komisja zawiadamia m.st. Warszawę oraz inne strony postępowania. Strony mogą być zawiadamiane o wszczęciu postępowania, decyzjach i innych czynnościach Komisji poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego. Zawiadomienie albo doręczenie uważa się za dokonane po upływie 7 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

19.10. Stosownie do treści art. 49 § 1 i 2 k.p.a., jeżeli przepis szczególny tak stanowi, zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej. Dzień, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej wskazuje się w treści tego obwieszczenia, ogłoszenia lub w Biuletynie Informacji Publicznej.

Przepis szczególny, na podstawie którego dochodzi do zawiadomienia stron w trybie art. 49 § 1 k.p.a., może w ogólny sposób wskazywać na możliwość lub obowiązek podania do publicznej wiadomości w drodze publicznego obwieszczenia. W takim przypadku dopuszczalne jest wykorzystanie wszystkich lub niektórych form podania do publicznej wiadomości wskazanych w art. 49 § 1 k.p.a.

Przepisami szczególnymi w rozumieniu art. 49 k.p.a. są zarówno przepisy kodeksu, jak i przepisy innych ustaw, które przewidują zawiadamianie stron postępowania o czynnościach organu w formie obwieszczenia lub innej formie publicznego ogłaszania. „W obwieszczeniu (...) powinna się (...) znaleźć informacja, gdzie i kiedy można się zaznajomić z materiałem dowodowym zebrany w sprawie” (wyrok NSA z dnia 13 stycznia 2009 r., II OSK 1635/07, LEX nr 515998). W powyższym wyroku NSA stwierdził także, iż: „Doręczenie bądź zawiadomienie w drodze obwieszczenia publicznego jest stosowane w przypadku, gdy z góry nie można ustalić kręgu podmiotów, które powinny wziąć udział w całym postępowaniu lub w niektórych jego czynnościach. W obwieszczeniu tym powinna się także znaleźć informacja, gdzie i kiedy można się zaznajomić z materiałem dowodowym

zebranych w sprawie. I to jest jedyny obowiązek, jaki spoczywa na organie względem strony w toku postępowania wyjaśniającego.

20. Wnioski stron postępowania.

20.1. Odnosząc się do wniosków strony postępowania, M M z dnia 27 kwietnia 2018 r. Komisja wskazuje, że zostały one rozpatrzone odmownie postanowieniem z dnia 17 maja 2018 r.

20.2. Wnioski dowodowe wskazane przez M i M obejmowały następujące kwestie: 1. zwrócenie się do ZGN Dzielnica Wola z wnioskiem o udzielenie Komisji informacji, o wysokości kwot jakie wpływały w okresie od roku 2008 do chwili obecnej, na rachunki bankowe, w tym rachunki depozytowe, prowadzone przez ZGN Dzielnica Wola, z tytułu wpłaty czynszów najmu i innych opłat od lokatorów nieruchomości przy ul. Dahlberga 5 róg Bolecha 21, z podaniem wysokości wpłaconych kwot, oraz okresów w jakich zostały one przelane na rachunku ZGN Dzielnica Wola, a także dowodów potwierdzających rozliczenia tych wpłat z pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości, a nadto wskazania, czy z tych wpłat m.st. Warszawa, jako współwłaściciel czynił remonty lub nakłady na nieruchomość, a jeśli tak to jakie; 2. zwrócenie się do Naczelnika Urzędu Skarbowego Warszawa Wola z wnioskiem o udzielenie informacji, czy lokator nieruchomości przy ul. Dahlberga 5 J. B zgłosił w rocznych zeznaniach podatkowych za okres obejmujący lata 2011-2017 przychód z tytułu różnicy pomiędzy czynszem go obowiązującym, a czynszem faktycznie uiszczanym, w tym uiszczanym na rachunek Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy; 3. zobowiązanie lokatora nieruchomości przy ul. Dahlberga 5 J B, do złożenia do akt sprawy dokumentacji technicznej piecyka gazowego zainstalowanego w jego lokalu (książka przeglądów, dowód zakupu i montażu, data montażu); 4. przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia w szczególności, czy: a. stawka czynszu płaconego przez lokatora nieruchomości przy ul. Dahlberga 5 J i B jest wystarczającą do czynienia nakładów na nieruchomość przez współwłaścicieli, utrzymania jej w należyтым stanie, b. czy stawka czynszu sprzed wypowiedzenia dokonanego ww. lokatorowi zapewniała zwrot wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości oraz zwrot kapitału przeznaczonego przez współwłaścicieli na jej remont, utrzymanie i godziwy zysk, c. czy stawka czynszu wskazana w wypowiedzeniu dokonany ww. lokatorowi zapewnia współwłaścicielom nieruchomości zwrot wydatków związanych z utrzymaniem zajmowanego przez niego lokalu i całej nieruchomości oraz godziwy zysk współwłaścicielom, mając na uwadze kryterium

czynszów najmu lokali podobnych i ceny na nim panujące, bądź inne czynniki pomocne przy ustaleniu podwyżek czynszu.

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

20.4. Komisja zauważa, że kwestie wskazane we wniosku M: M: nie dotyczą okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Podstawą materialnoprawną orzekania przez Komisję jest art. 30 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Strona w żaden sposób nie powiązała swoich wniosków dowodowych z przesłankami wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnej. W piśmiennictwie przyjmuje się, że ocena, czy przedmiotem dowodu jest okoliczność mająca znaczenie dla sprawy, należy do uznania organu, który jest jednakże związany w tej mierze przepisami prawa materialnego stanowiącymi podstawę rozstrzygnięcia (por. B. Adamiak (w:) B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, 1996, s. 371). Trafnie podkreśla E. Iserzon (w: Komentarz, 1970, s. 164), że omawiane uprawnienie strony (...) podlega jednak pewnym ograniczeniom ze względów praktycznych, tj. ze względu na celowość i szybkość postępowania; tak więc nie podlegają przeprowadzeniu: a) dowód zgłoszony przez stronę na okoliczność nie mającą znaczenia dla sprawy i b) zgłoszony przez stronę dowód na okoliczność już dostatecznie wyjaśnioną innymi dowodami, jeżeli strona zgłosiła go po zakończeniu stadium postępowania dowodowego”. Organ może nie uwzględnić żądania przeprowadzenia dowodu, jeżeli ma to na celu przewleczenie sprawy (wyrok NSA w Gdańsku z dnia 2 października 1998 r., I SA/Gd 1863/96, LEX nr 37600).

20.5. Zdaniem Komisji, zgromadzony w rozpatrywanej sprawie materiał dowodowy był wystarczający do wydania rozstrzygnięcia i nie wymagał uzupełnienia o wnioskowane przez strony dowody.

20.6. Odnośnie do dowodu wnioskowanego w pkt 1 wniosku M M z dnia 27 kwietnia 2018 r. Komisja uznała, że zmierzał on do wydłużenia postępowania i nie dotyczył okoliczności, które mogły wpłynąć na ocenę prawidłowości uchylonych przez Komisję decyzji Prezydenta m.st. Warszawy. W sposób wyraźny dotyczą one bowiem tych okoliczności, które przez Komisję nie zostały uznane za istotne do wyjaśnienia sprawy.

20.7. Również wskazany w pkt 2 wniosek nie zmierzał do wyjaśnienia okoliczności mających jakiegokolwiek znaczenie dla rozpoznawanej sprawy. Wnioskowanie o informację w zakresie zeznań podatkowych lokatora może stanowić wobec niego szykanę, a ponadto nie odnosi się do żadnej z przesłanek wymienionych w art. 30 ustawy.

20.8. Wniosek wskazany w pkt 3 wniosku M M dotyczący przedstawienia przez lokatora dokumentacji technicznej piecyka gazowego zainstalowanego w lokalu, również zmierzał do wydłużenia postępowania, co stanowi sprzeczność z ustanowioną w art. 12 k.p.a. zasadą szybkości postępowania. Ponadto art. 78 k.p.a. wskazuje, że dowodem może być okoliczność mająca znaczenie dla sprawy. Tymczasem skala zaniedbań beneficjentów dekretowych oraz wybranego przez nich zarządcy była tak szeroka, że kwestie dotyczące wyłącznie stanu instalacji gazowej nie wpłynęłyby na ocenę wszystkich zaniedbań, stwierdzonych ponadto przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Podobnie należy ocenić wniosek dowodowy, który zmierzał do przeprowadzania dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia czy płacone przez lokatorów czynsze były wystarczające do czynienia nakładów na nieruchomości oraz zapewnienia właścicielom zysku. Zwłaszcza należy przypomnieć, że mimo kolejnych podwyżek czynszu budynek popadał w ruinę, a warunki lokatorów ulegały pogorszeniu.

Należy wskazać, że szerokie umocowanie Komisji do pozyskania dokumentów i informacji od organów administracji rządowej, samorządowej, samorządów zawodowych, sądów oraz prokuratury a także dostęp do rejestrów i centralnej bazy danych ksiąg wieczystych (por. art. 12–14a ustawy) daje gwarancję, że każda sprawa, w tym sprawa decyzji dotyczącej nieruchomości położonej przy ulicy Dahlberga 5, mogą zostać kompleksowo zbadane, a twierdzenia stron, organów samorządu terytorialnego oraz lokatorów zweryfikowane nie tylko z dokumentami w aktach własnościowych nieruchomości lub następujących po nich postępowaniach przed SKO i sądami administracyjnymi lecz z innymi zasobami, do których z różnych powodów nie sięgnął Prezydent wydając decyzje z 2006, 2008 oraz 2011 r.

21. Konkluzja

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4, 4b, 5 i 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja uchyliła w całości decyzje Prezydenta m.st. Warszawy: z dnia 18 grudnia 2006 r. nr _____ z dnia 27 maja 2008 r. nr _____ ; z dnia 5 stycznia 2011 r. nr _____ i przekazała sprawę Prezydentowi m.st. Warszawy do ponownego rozpoznania.

Ponadto na podstawie art. 40e ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. nakazano m.st. Warszawie przejęcie zarządu części ułamkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot udziału B _____ M _____ Z _____, M _____ M _____ oraz P _____ J _____

Przewodniczący Komisji
Patryk Jaki

Pouczenie:

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