



Warszawa, dnia 22 stycznia 2019 r.

Sygn. akt KR III R 30/18

## DECYZJA nr KR III R 30/18

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

### Przewodniczący Komisji:

Patryk Jaki

### Członkowie Komisji:

Sebastian Kaleta, Łukasz Kondratko, Paweł Lisiecki, Jan Mosiński, Bartłomiej Opaliński,  
Sławomir Potapowicz, Adam Zieliński

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2019 r. na posiedzeniu niejawnym sprawy w przedmiocie  
decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ nr \_\_\_\_\_,

z udziałem: Miasta Stołecznego Warszawy, L \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_ D \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_, H \_\_\_\_\_

N \_\_\_\_\_, R \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_ J \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_

L \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ D \_\_\_\_\_ Z \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_

P \_\_\_\_\_, A \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_, M \_\_\_\_\_ Z \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_, I \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_, I \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_, J \_\_\_\_\_ Z \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_, E \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_, M \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_ / P \_\_\_\_\_, E \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_, P \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_, E \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ I \_\_\_\_\_, J \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ L \_\_\_\_\_, A \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ U \_\_\_\_\_

, M \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_, A \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_, A \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_, M \_\_\_\_\_

P \_\_\_\_\_, D \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ sp.

z o.o. z siedzibą w R \_\_\_\_\_ (d. M \_\_\_\_\_ sp. z o.o. z siedzibą w R \_\_\_\_\_), J \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_, A \_\_\_\_\_ i S \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_

Spółka Akcyjna w W \_\_\_\_\_, D \_\_\_\_\_ Spółka

Akcyjna w W \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_

w W \_\_\_\_\_ w upadłości likwidacyjnej, I \_\_\_\_\_ Spółka Akcyjna w

K \_\_\_\_\_, M \_\_\_\_\_ Spółka Akcyjna w W \_\_\_\_\_, M \_\_\_\_\_ i W \_\_\_\_\_ i W \_\_\_\_\_

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4a, 4b 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 2018 r.  
poz. 2267; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.)

## orzeka:

stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ..... r., nr ..... z naruszeniem prawa.

## UZASADNIENIE

### I

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2018 r. poz. 2267; dalej: „ustawa z dnia 9 marca 2017 r.”), postanowieniem z dnia 7 czerwca 2018 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. akt KR III R 30/18 dotyczącej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ..... lipca 2008 r. nr ..... . Decyzją tą, po rozpatrzeniu wniosku Z ..... G ..... z dnia ..... lutego 1949 r. o przyznanie jej za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Mariensztat 9, hip. .... o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, opisanego w ewidencji gruntów jako działka ..... z obrębu ....., dla którego jest prowadzona księga wieczysta nr KW .....

- 1) ustanowiono na 99 (dziewięćdziesiąt dziewięć) lat prawo użytkowania wieczystego do w/w gruntu w udziale ..... części na rzecz L ..... P ..... w udziale ..... części oraz Z ..... E ..... S ..... W ..... w udziale ..... części,
- 2) ustalono czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do tego gruntu w wysokości ..... złoty netto oraz
- 3) odmówiono L ..... F ..... oraz Z ..... E ..... S ..... W ..... ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do w/w gruntu w udziale .....

Postanowieniem Komisji z dnia 7 czerwca 2018 r., na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zawiadomiono właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego. Zawiadomieniem z tej samej daty poinformowano strony o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie przedmiotowej decyzji.

Ponadto, postanowieniem z dnia 7 czerwca 2018 r., Komisja zwróciła się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ..... r. nr ..... dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mariensztat 9.

Powyższe postanowienia oraz zawiadomienie zostały w trybie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 8 czerwca 2018 r.

Zawiadomieniem z dnia 11 lipca 2018 r. poinformowano dodatkowo strony postępowania, tj. P..... Spółkę Akcyjną w W....., D..... Spółkę Akcyjną w Warszawie, S..... w W..... w upadłości likwidacyjnej, I..... Spółkę Akcyjną w K..... M..... Spółkę Akcyjną w W..... i M..... W....., o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego.

Społeczna Rada przy Komisji przedstawiła opinię dotyczącą decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ....., nr ..... w dniu 20 lipca 2018 r.

Postanowieniem z dnia 1 października 2018 r. Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości rynkowej na dzień 22 lipca 2008 r.:

- nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Mariensztat 9, stanowiącej działkę ewidencyjną nr ....., z obrębu ....., dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr ..... objętej dawną księgą hipoteczną nr .....,
- budynku posadowionego na nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Mariensztat 9, stanowiącej działkę ewidencyjną nr ....., z obrębu ....., dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr ....., objętej dawną księgą hipoteczną nr .....

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 ogłoszono w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 9 listopada 2018 r. (pierwsze zawiadomienie) oraz w dniu 27 listopada 2018 r. (drugie zawiadomienie).

## II.

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

## 1. Opis nieruchomości

Nieruchomość warszawska położona w Warszawie przy ul. Mariensztat 9 o pow.  $\text{m}^2$ , oznaczona jako działka ewidencyjna nr z obrębu , uregulowana została w księdze wieczystej KW i była objęta dawną księgą hipoteczną oznaczoną nr . Z analizy map historycznych z 1936 r. i 1939 r. wynika że ul. Mariensztat to poprzednio ul. Marienstadt lub ul. Mariensztadt.

Przed II wojną światową nieruchomość obejmowała 4 budynki w zabudowie czworoboku, spośród których budynek frontowy oraz budynki lewy i tylny były trzykondygnacyjne, zaś budynek prawy dwukondygnacyjny.

W piśmie z dnia 10 maja 1947 r. Biuro Odbudowy Stolicy w odpowiedzi na podanie Z. G , wskazało, że budynek frontowy przy ul. Mariensztat 9 może zostać odbudowany. Zgodnie z treścią pisma Z. G mogła złożyć w ciągu dwóch miesięcy wniosek o wydanie pozwolenia na budowę.

Z planu sytuacyjnego prezentującego zniszczenia m.in. budynku przy ul. Mariensztat 9 (nr hip ), załączonego przy projekcie odbudowy domu mieszkalnego Mariensztat 9 wynika, że budynek frontowy został spalony podczas II wojny światowej, przy czym zachowały się ściany zewnętrzne i wewnętrzne konstrukcji, natomiast oficyny zostały spalone i częściowo zburzone. W zaświadczeniu Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie, Wydział Inspekcji Budowlanej Dzielnicy Śródmieście, z dnia lipca 1950 r. stwierdzono, że nieruchomość przy ul. Mariensztat nr 9 uległa wypaleniu i zniszczeniu w czasie działań wojennych. Stopień zniszczenia budynku został komisyjnie ustalony na około 70 %.

W protokole oględzin nieruchomości z dnia lutego 1948 r. dot. budynku frontowego dwupiętrowego z oficynami bocznymi i oficyną poprzeczną, na skutek oględzin posesji w sprawie ustalenia stanu technicznego budynków, stwierdzono, że „budynek frontowy dwupiętrowy zabytkowy został wypalony, bez stropów i klatek schodowych, natomiast stropy piwniczne zostały zachowane. Stan murów na ogół dobry, z kolei, oficyny boczne dwupiętrowe i poprzeczna jednopiętrowa wypalone, bez stropów i klatek schodowych. Stropy, sklepienia i filary międzyokienne i wolno stojące kominy spękane. Stropy piwniczne zachowane.” Wskazano, że istnieje możliwość zawalenia się spękanych murów i ścian na podwórze. Przed II wojną światową budynek był przeznaczony na cele mieszkaniowe.

W dniu 10 marca 1948 r. rozpoczęto roboty dotyczące odbudowy domu mieszkalnego przy ul. Mariensztat nr 9 nr hip. na zasadzie pozwolenia na budowę/rozbiórkę z dn. 1

kwietnia 1948 r. Nr \_\_\_\_\_, wydanego przez Wydział Inspekcji Budowlanej Dzielnica Śródmieście i projektu zatwierdzonego przez Zarząd Miejski m.st. Warszawy w dniu \_\_\_\_\_ kwietnia 1948 r. L. dz. \_\_\_\_\_

Z dziennika budowy/rozbiórki nr 2608 wynika, iż odbudowa budynku przy ul. Mariensztat 9 nastąpiła na istniejących fundamentach przy zachowaniu istniejącej rządnej chodnika. W dniu 10 marca 1948 r. rozpoczęto od przystąpienia „do rozbiórki murów oraz wywózki gruntów”. Następnie wykonano betonowanie żelbetowych łąw fundamentowych (głębokość posadowienia od poziomu chodnika 3,05). Z czynności na początkowym etapie dokonano również budowy ścian nośnych w piwnicach, budowy stropów nad piwnicami, założono posadzki w piwnicy. Dwudziestu mieszkańców lokali w budynku przy ul. Mariensztat 9 pismem z dnia \_\_\_\_\_ maja 1992 r. złożyło oświadczenie w Urzędzie Dzielnicy Warszawa – Śródmieście o następującej treści: „oświadczamy, że domy nasze były budowane od podstaw w roku 1947-1948. Cały teren był zrujnowany co własnoręcznymi podpisami potwierdzamy.”

Z pisma Warszawskiego Przemysłowego Zjednoczenia Budowlanego z dnia kwietnia 1952 r. do Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie wynika natomiast, że budynek przy ul. Mariensztat 9 nie został zbudowany od fundamentów lecz odbudowany przy zachowanych ścianach zewnętrznych do poziomu pierwszego piętra, które przetrwały wojnę i pozostawione zostały w formie nie zmienionej. Odbudowę budynku na bazie bardzo zniszczonej, ale istniejącej konstrukcji budynku frontowego potwierdza również sprawozdanie z dnia \_\_\_\_\_ października 1951 r. po przeprowadzonych w dniach \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ października 1951 r. przez radnych DZ.R.N. Warszawa Śródmieście oględzinach. W sprawozdaniu stwierdzono, że „w domach Dobra róg Mariensztatu i Mariensztat 9, ściany mieszkania są wilgotne i posiadają grzyb”. (...) „Stan taki istnieje na skutek wadliwej budowy. Prawdopodobnie na fundamentach nie jest położona izolacja, od wojny mury stały nasiąknięte wodą, które przy budowie domu zostały tylko podwyższone i dlatego stale utrzymuje się na ścianach wilgoć i grzyb.”

Zarząd Miejski w m.st. Warszawie Wydział Inspekcji Budowlanej Dzielnica Śródmieście w dniu \_\_\_\_\_ września 1948 r. dokonał oględzin nieruchomości przy ul. Mariensztat nr 9 na skutek wystąpienia Zarządu Miejskiego w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie wykończonego budynku. Stan faktyczny dotyczył nowoodbudowanego budynku frontowego dwupiętrowego, murowanego. Budowa ww. budynku była „dokonana według projektu zatwierdzonego z dn. \_\_\_\_\_ kwietnia 1948 r. \_\_\_\_\_ i na zasadzie pozwolenia z dn. \_\_\_\_\_ .IV.48 r., Nr \_\_\_\_\_ r. Roboty wg dziennika budowy rozpoczęto dnia \_\_\_\_\_ marca

1948 r., a zakończono dnia września 1948 r. Roboty wykonane zostały zgodnie z projektem przy zachowaniu ogólnych zasad sztuki budowlanej”. Jak wynika z powyższego protokołu, w dacie oględzin nikt w budynku nie mieszkał.

Z karty rejestracyjnej nieruchomości sporządzonej z dnia listopada 1948 r. i dołączonego opisu wraz z mapą wynika, iż w dacie tej przy ul. Mariensztat 9 znajdował się trzypiętrowy murowany budynek mieszkalny usytuowany od frontu o powierzchni m<sup>2</sup> „odbudowany w roku 1948 r.”.

Zarząd Miejski w m.st. Warszawie Wydział Inspekcji Budowlanej w protokole oględzin dokonanych na nieruchomości nr 9 przy ul. Mariensztat z dnia września 1950 r. wskazał, iż budynek przy ul. Mariensztat był budynkiem całkowicie odbudowanym. Stwierdzono, iż „Bud. front. 2 piętr. dwuktrakt. zabytkowy d. pałac Marii Lihten Sztajn „pod łabędziem” z elewacjami w stylu Ludwika XVI całkowicie odbudowany na podstawie zatwierdzonego projektu z dn. ..., IV, 48 r. za Nr. ... przez W.I.B.”).

Odbudowa budynku przy ul. Mariensztat 9 nastąpiła ze środków Skarbu Państwa (vide pismo Urzędu Gminy Warszawa Centrum Wydział Urbanistyki i Architektury z dnia czerwca 2000 r.). Na odbudowę budynku przy ul. Mariensztat przeznaczono w planie inwestycyjnym kredyt wysokości 22.200.000 zł, ostatecznie wypłacono z BGK 17.000.000,00 zł.

Wojewódzki Konserwator Zabytków decyzją z dnia lipca 1965 r. L. dz. ... )- ... wpisał kamienicę położoną w Warszawie przy ul. Mariensztat 9 (kamienica „Pod Łabędziem”) do rejestru zabytków pod nr A-291/2 ze względu na jej wartość zabytkową i artystyczną. Nieruchomość znajduje się na obszarze zabytkowego układu urbanistycznego ulica Mariensztat jako założenie urbanistyczne, położonego w Warszawie). Z kolei Wojewódzki Konserwator Zabytków w Warszawie decyzją nr ..., z dnia lipca 2004 r. zezwolił na oddanie w użytkowanie wieczyste ww. gruntu.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. st. Warszawy (Uchwała Rady m. st. Warszawy Nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r.) powyższa nieruchomość znajduje się w strefie C.20, na którym ustala się priorytet dla lokalizowania:

- usług z zakresu: administracji, organizacji społecznych, dyspozycji i współpracy gospodarczej, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, szkolnictwa, handlu, turystyki, hotelarstwa, sportu, transportu, łączności itp. - o charakterze międzynarodowym, krajowymi ogólnomiejskim,

- funkcji mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej.

Dawna nieruchomości hipoteczna hip. ... obecnie stanowi zabudowaną budynkiem mieszkalnym działkę ew. nr ... o pow. ... m<sup>2</sup> oraz część trzech działek ewidencyjnych:

- część dz. ew. nr ... stanowi wewnętrzną drogę osiedlową,
- część dz. ew. nr ... stanowi teren przedszkola miejskiego nr ...;
- część dz. ew. nr ... stanowi podwórko wewnątrzblokowe.

Wszystkie ww. działki znajdują się w obrębie ...

Obecnie budynek posiada pięć kondygnacji, z czego cztery kondygnacje są nadziemne, w tym na poziomie strychów są lokale mieszkalne, oraz jedna podziemna, natomiast powierzchnia użytkowa budynku wynosi ... m<sup>2</sup>. Liczba samodzielnych lokali wynosi 30, z czego 26 lokali jest wyodrębnionych (tj. nr ...)

... oraz ...). Obszar nieruchomości przy ul. Mariensztat 9 wynosi ... m<sup>2</sup>.

Z nieruchomości przy ul. Mariensztat 9, objętej księga wieczystą nr ..., na podstawie umowy sprzedaży lokalu i oddania w użytkowanie wieczyste terenu objętego aktem notarialnym sporządzonym w dniu 24 września 1980 r., został odłączony lokal mieszkalny numer ... z którym związany jest wynoszący ... części udział w nieruchomości wspólnej. Dla lokalu mieszkalnego nr ... Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr ... . Na skutek oczywistej omyłki informacja o odłączeniu powołanego lokalu mieszkalnego nie została ujawniona w dziale I-O księgi wieczystej nr ..., zaś w dziale II tejże księgi wieczystej nie ujawniono, iż każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego nr ... przysługuje wynoszący ... części udział w nieruchomości wspólnej. Ujawniony w dziale II księgi wieczystej nr ... udział w nieruchomości wspólnej wynosi ...

## **2. Pierwotni właściciele nieruchomości oraz ich następcy prawni**

Przedmiotową nieruchomość na mocy kontraktu kupna-sprzedaży z dnia 3 lutego 1920 r. nabył A ... : J ... (archiwalna księga hipoteczna - sygn. arch. ...). Kolejnymi właścicielkami nieruchomości były córki A ... J ... , H ... W ... i Z ... G ... (vide zaświadczenie Państwowego Biura Notarialnego w ...)

Warszawie z dnia . czerwca 1990 r., Nr L. dz. 474090), które nabyły nieruchomości po jego śmierci w dniu . maja 1941 r.

Postanowieniem z dnia sierpnia 1984 r., sygn. akt ..... Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia Wydział I Cywilny, stwierdził, iż spadek po Z G . zmarłej dnia . czerwca 1984 r. we Wrocławiu, ostatnio stale zamieszkałej we Wi . na podstawie ustawy nabyła, przyjmując spadek wprost, córka spadkodawczyni L F . w całości.

Postanowieniem z dnia lipca 1990 r., sygn. akt III Ns . Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieście, Wydział III Cywilny stwierdził, że spadek po H W . z d. J: ., córce A. . i M ., urodzonej lipca 1901 r., ostatnio zamieszkałej w W ., zmarłej października 1988 r. nabył na mocy ustawy syn ZI . E . S . W . w całości.

### **3. Ogłoszenie o objęciu gruntu położonego przy ul. Mariensztat 9**

W dniu 16 sierpnia 1948 r. w Dzienniku Urzędowym nr 20 poz. 1.4., na podstawie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania gruntów w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy, opublikowano ogłoszenie o objęciu gruntu w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy. Z ogłoszenia wynikało, iż objęcie gruntu w posiadanie nastąpiło z dniem publikacji ogłoszenia, zaś dotychczasowemu właścicielowi wymienionego gruntu bądź jego następcom prawnym przysługuje prawo złożenia do Zarządu Miejskiego wniosku o przyznanie na tym gruncie prawa własności czasowej za opłatą symboliczną w ciągu 6 miesięcy od daty publikacji ogłoszenia.

### **4. Stosunki właścicielskie nieruchomości przy ul. Mariensztat 9**

Z dniem 21 listopada 1945 r., tj. z dniem wejścia w życie dekretu, nieruchomości gruntowa na podstawie art. 1 dekretu przeszła na własność gminy m.st. Warszawy.

Na podstawie art. 32 ust 1 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz. U. Nr 14, poz. 130) zniesiono Gminę m.st. Warszawy. Jej majątek z mocy prawa stał się majątkiem Państwa (art. 32 tej ustawy). W dniu 27 maja 1990 r., na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające



ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191), przedmiotowa nieruchomości została skomunalizowana.

W dniu 1 września 1992 r. Wojewoda Warszawski wydał decyzję Nr [ ] (znak: [ ]) stwierdzającą nieodpłatne nabycie z mocy prawa przez Dzielnicę Gminę Warszawa Śródmieście w dniu 27 maja 1990 r. własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mariensztat 9, oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Warszawa – Śródmieście, obręb ewidencyjny [ ], nr działki ewidencyjnej [ ] o pow. [ ] m<sup>2</sup>, uregulowanej w księdze wieczystej KW Nr [ ] zabudowanej budynkiem mieszkalnym z wyłączeniem 10 lokali sprzedanych, zgodnie z opisem zawartym w karcie inwentaryzacyjnej Nr [ ].

W budynku sprzedano na rzecz najemców 12 lokali mieszkalnych (nr [ ]) wraz z udziałem wynoszącym łącznie 0,468 części w prawie własności budynku i jego urządzeniach, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców i ustanowieniem w takim samym udziale prawa użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem.

## 5. Postępowanie na podstawie wniosku dekretowego

W dniu 15 lutego 1949 r. Z [ ] G [ ] złożyła wniosek o przyznanie prawa własności czasowej dotyczącego gruntu przy ul. Mariensztat 9. Tego samego dnia Z [ ] G [ ] złożyła również wniosek o przyznanie prawa własności czasowej dotyczący gruntu przy ul. Mariensztat 18. Powyższe wnioski zostały zarejestrowane w kancelaryjnym rejestrze wniosków dekretowych Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie pod nr [ ] (Mariensztat 18) oraz [ ] (Mariensztat 9). Aktualnie w aktach administracyjnych brak jest wniosku dekretowego Z [ ] G [ ] dotyczącego nieruchomości przy ul. Mariensztat 9.

Pismem z dnia 15 czerwca 1990 r. – S. [ ] (Z [ ]) W. [ ] ponowił wniosek Z [ ] G [ ] o przyznanie wieczystej dzierżawy w odniesieniu do posesji przy ul. Mariensztat 9, a następnie w dniu 21 stycznia 1992 r. w jego imieniu ponowiła ww. wniosek jego żona K. [ ] W. [ ] (pełnomocnictwo z dnia 6 lipca 1990 r. poświadczony notarialnie przez notariusza J. [ ] J. [ ]).

W piśmie z dnia 5 maja 1992 r. Urząd Dzielniczy Warszawa Śródmieście Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami w odpowiedzi na wniosek K. [ ] W. [ ], działającej w imieniu Z [ ] G [ ] W. [ ] poinformował, iż brak jest aktów

prawnych regulujących właściwość i tryb załatwiania spraw roszczeń z tytułu przejęcia przez Państwo nieruchomości warszawskich.

W piśmie z dnia 1 lipca 1992 r. skierowanym do Ziemia W... Burmistrz Dzielnicy Warszawa – Śródmieście arch. J. i R... wskazał, iż budynek przy ul. Mariensztat 9 został odbudowany po 1945 r. przez Skarb Państwa. Prawa do odszkodowania za przedmiotową nieruchomość wygasły zgodnie z art. 82 ust. 1 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości /Dz.U. Nr 30 z 1991 r. poz. 2/. W przedmiotowej sprawie również nie znajduje zastosowania art. 82 ust. 2. W związku z tym wskazano, iż wniosek Ziemia W... jest bezprzedmiotowy i może zostać rozpatrzony dopiero po ukazaniu się stosownych przepisów. Burmistrz Dzielnicy Warszawa – Śródmieście arch. J. i R... wskazał, że budynek przy ul. Mariensztat 9 odbudowany był ze środków Skarbu Państwa powyżej 66%, co oznacza budowlę nową, wobec czego, po ukazaniu się stosownych przepisów, jego roszczenia mogą dotyczyć jedynie odszkodowania za grunt. Tym samym brak jest podstaw do uwzględnienia żądania odnoszącego się do budynku.

Pismem z dnia 5 marca 1990 r. L. P... zwróciła się do Urzędu Dzielnicowego Warszawa – Śródmieście z prośbą o odszkodowanie za nieruchomości położone przy ul. Mariensztat nr 9 oraz nr 18 w Warszawie. Następnie, pismem z dnia 31 maja 1993 r., zwróciła się z prośbą o zwrot nieruchomości położonej przy ul. Mariensztat nr 9 w Warszawie.

W odpowiedzi na powyższe pismo Urząd Dzielnicy Warszawa – Śródmieście Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami poinformował, iż brak jest aktów prawnych regulujących właściwość i tryb załatwiania spraw roszczeń z tytułu przejęcia przez Państwo nieruchomości warszawskich.

W dniu 18 listopada 1997 r. K... W..., działająca na rzecz Ziemia W..., ponowiła prośbę o zwrot należącego do niego mienia oraz wniosek o wydanie zgody na wieczyste użytkowanie gruntu nieruchomości przy ul. Mariensztat 9.

Pismem z dnia 17 grudnia 1998 r. dr M... K... – pełnomocnik F... W..., będącego pełnomocnikiem L. P... oraz K... W... (pełnomocniczki S... i W...), ze względu na nierozpoznanie wniosku z dnia 14 marca 1949 r., wniósł ponownie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego przy ul. Mariensztat 9 w Warszawie.

Pismem z dnia 14 czerwca 2000 r. Zastępca Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury – A... K... Urząd Gminy Warszawa Centrum Wydział Urbanistyki i

Architektury stwierdził, iż w odniesieniu do budynku położonego w Warszawie przy ul. Mariensztat 9 nie zostały spełnione warunki określone w art. 5 Dekretu z 26 października 1945 r. „o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy” /D.U. nr. 50 poz. 279/, gdyż ww. budynek został wybudowany po roku 1945 ze środków Skarbu Państwa.

Decyzją z dnia czerwca 2001 r. nr Burmistrz Gminy Warszawa – Centrum orzekł o odmowie przyznania własności czasowej (obecnie użytkowania wieczystego) do gruntu nieruchomości położonej przy ul. Mariensztat 9 ozn. hip. Nr – w trybie art. 7 ust. 1 i 2 dekretu.

Pismem z dnia 2 lipca 2001 r. dr M. K. złożył odwołanie od decyzji z dnia czerwca 2001 r. nr wydanej przez Burmistrza Gminy Warszawa – Centrum wnosząc o jej uchylenie w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania na podstawie art. 138 § 1 pkt 2 k.p.a.

Pismem z dnia 20 czerwca 2002 r. kierowanym do Urzędu Gminy Warszawa – Centrum Wydział Geodezji i Nieruchomości dr M. K. zwrócił się z wnioskiem o szczegółowe zweryfikowanie i podanie procentowego stanu zniszczeń budynku przy ul. Mariensztat 9. Dodatkowo wskazał, iż w piśmie Wydziału Urbanistyki i Architektury z dnia 14 czerwca 2000 r. zawarto stwierdzenie, że budynek ten został wybudowany po 1945 r. natomiast, jak widać na załączonych do akt sprawy fotografiach, nie jest prawdą, że budynek znajdujący się na gruncie nie spełnia wymagań ustanowionych w art. 5 dekretu. Wskazał, iż w jego ocenie budynek stojący przy ul. Mariensztat 9 nie został zniszczony w stopniu większym niż 66 %, w związku z czym był i jest to budynek naprawiony, a nie odbudowany.

Pismem z dnia 27 lipca 2002 r. Zastępca Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury – A. K. wskazał, że budynek położony w Warszawie przy ul. Mariensztat 9, znajdował się na tej posesji w dniu 21 listopada 1945 r. i był częściowo uszkodzony w wyniku działań wojennych. Obecnie istnieje tam 3-kondygnacyjny budynek mieszkalny z częściowo użytkowym poddaszem odbudowy po wojnie ze środków państwowych. W związku z powyższym należy wnosić, że warunki określone w art. 5 dekretu zostały spełnione. Ponadto poinformował, że nie można jednoznacznie określić procentowego stopnia zniszczenia budynku ponieważ w aktach sprawy nie ma w tym zakresie żadnych dokumentów.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzją z dnia marca 2002 r. nr uchyliło zaskarżoną decyzję i przekazało sprawę do ponownego

rozpatrzenia organowi pierwszej instancji celem wyjaśnienia braku w aktach wniosku dekretowego.

Prezydent m.st. Warszawy decyzją z dnia \_\_\_\_\_ r. nr \_\_\_\_\_ (sprostowaną następnie postanowieniem Prezydenta m.st. Warszawy nr \_\_\_\_\_) ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego gruntu, w udziale \_\_\_\_\_ części, położonego w Warszawie, przy ul. Mariensztat 9, na rzecz L \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_ w udziale \_\_\_\_\_ części i Z \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ w udziale \_\_\_\_\_ części.

Pismem z dnia 3 marca 2004 r. E \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ oraz Wł \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ wniesli odwołanie od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r. nr \_\_\_\_\_, domagając się jej uchylenia w całości.

Powyższa decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r. została utrzymana w mocy decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia \_\_\_\_\_ września 2004 r. nr \_\_\_\_\_.

Zaświadczeniem nr \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ czerwca 2004 r. Naczelnik Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowym Biura Gospodarki Nieruchomościami, Geodezji i Katastru – G \_\_\_\_\_ J \_\_\_\_\_ – F \_\_\_\_\_ stwierdziła, że grunt położony w Warszawie przy ul. Mariensztat 9, dla którego prowadzona była księga wieczysta pod nazwą „W m.st. Warszawie przy ulicy Maryensztat pod nr \_\_\_\_\_”, opisany w ewidencji gruntów jako działka nr \_\_\_\_\_ z obrębu \_\_\_\_\_, stanowi aktualnie własność Miasta Stołecznego Warszawy. Powyższy grunt leży na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Zaświadczone, iż „budynek położony przy ul. Mariensztat 9 spełnia warunki określone w art. 5 cytowanego dekretu, co zostało potwierdzone w piśmie Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Gminy Warszawa – Centrum z dnia 27 lipca 2002 r., znak: \_\_\_\_\_ (karta akt). Fakt ten potwierdzają również: karta rejestracyjna nieruchomości (karta \_\_\_\_\_ akt), zdjęcia budynku z drugiej połowy lat 40-tych (karty \_\_\_\_\_) oraz pismo Okręgowego Urzędu Likwidacyjnego z dnia 8 lipca 1947 r. (karta \_\_\_\_\_ akt). (...) Budynek ten został wyremontowany po zniszczeniach wojennych ze środków Skarbu Państwa, a w latach 1977-1993 sprzedano w nim 12 lokali mieszkalnych. Jak wynika z powyższego budynek ten zgodnie z art. 5 w/w dekretu stanowi odrębną od gruntu nieruchomość, której współwłaścicielami są właściciele wykupionych lokali oraz następcy prawni byłych właścicieli hipotecznych”. Wskazano, iż niniejsze zaświadczenie wydano dr M \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ pełnomocnikowi L \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_ i Z \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_, na skutek podania z dnia 9 czerwca 2004 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w sprawie ze skargi E i S i W, S na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W z dnia września 2004 r., nr , wyrokiem z dnia maja 2007 r. uchylił zaskarżoną decyzję oraz decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr (sygn. akt i ).

Decyzją z dnia r. nr Prezydent m.st. Warszawy:

- 1/ ustanowił na 99 prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Mariensztat 9, hip. , o powierzchni m<sup>2</sup>, opisanego w ewidencji gruntów jako działka z obrębem , dla którego jest prowadzona księga wieczysta nr KW w udziale : części na rzecz L P : w udziale części oraz Z E i S W , w udziale części,
- 2/ ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do tego gruntu w wysokości złoty netto oraz
- 3/ odmówił L P oraz Z E S W ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do w/w gruntu w udziale , gdyż w takim udziale grunt ten już oddano w użytkowanie wieczyste właścicielom wykupionych lokali. W pkt 14 ww. decyzji wskazano, iż w pozostałym zakresie pozostała część nieruchomości hip. nr oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr , ( i z obrębem . zostanie rozpatrzony odrębną decyzją.

## 6. Stan faktyczny i prawny nieruchomości po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej

W dniu 31 marca 2009 r. L P oraz Z E S W zostali wprowadzeni w posiadanie niesprzedanej części budynku położonego przy ul. Mariensztat 9 oraz przejęli prawa i obowiązki wynikające z zawartych umów najmu. Niesprzedana część budynku stanowiła 12 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej m<sup>2</sup> (w tym 2 pustostany) oraz jeden lokal użytkowy o powierzchni m<sup>2</sup> (tj. lokale nr . oraz ).

W dniu 15 czerwca 2009 r. umową zawartą w formie aktu notarialnego przed notariuszem M: W: (Rep. ) przedstawiciele m.st. Warszawy – G C J. – F i oraz J W B w imieniu Miasta Stołecznego Warszawy, w wykonaniu decyzji z dnia r. nr w trybie art. 7 dekretu, oddali udział wynoszący części nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Mariensztat 9, objętej księgą wieczystą KW nr \ , w

użytkowanie wieczyste na okres 99 lat, na rzecz: I P., udział części w ww. nieruchomości, S W, udział części w ww. nieruchomości.

Aktem notarialnym rep. A nr z dnia 18 listopada 2009 r. sporządzonym przez asesora notarialnego M S, zastępcę notariusza S O M K. Ż działający jako pełnomocnik L P - na podstawie pełnomocnictwa z dnia 15 października 2009 r., objętego aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza we Wrocławiu K K, za numerem rep - sprzedał D. P. oraz H N. w częściach równych wynoszący łącznie części udział we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Mariensztat 9, stanowiącej działkę ewidencyjną nr w obrębie ewidencyjnym nr, o obszarze m<sup>2</sup> wraz ze współwłasnością budynku mieszkalnego, znajdującego się na ww. nieruchomości, stanowiącego odrębną nieruchomość za cenę zł.

Aktem notarialnym rep. A nr z dnia 17 lutego 2010 r. sporządzonym przez asesora notarialnego M S, zastępcę notariusza S O H. N. w imieniu własnym oraz w imieniu D. P. - na podstawie pełnomocnictwa z dnia 17 lutego 2010 r., objętego aktem notarialnym sporządzonym przez asesora notarialnego M S, za numerem rep. - sprzedał R T. wynoszony łącznie części udział we współużytkowaniu wieczystym ww. nieruchomości położonej przy ulicy Mariensztat 9 wraz ze współwłasnością budynku mieszkalnego, znajdującego się na ww. nieruchomości, stanowiącego odrębną nieruchomość za cenę zł.

Aktem notarialnym rep. A nr z dnia 27 kwietnia 2011 r. sporządzonym przez notariusza M K M P w imieniu S W. i R T oświadczyli, że częściowo znoszą istniejące współużytkowanie wieczyste nieruchomości oraz współwłasność usytuowanego na tejże nieruchomości budynku objętych księgą wieczystą KW nr, ustanawiając odrębną własność lokali, w ten sposób, że właścicielem lokali: niemieszkalnego numer oraz mieszkalnych numer, oraz stał się S W. natomiast właścicielem lokali: niemieszkalnego numer oraz mieszkalnych numer oraz stał się R T.

Spadek po Si W, synu W. i P., urodzonym w dniu marca 1925 r. w W zmarłym w dniu 1. maja 2011 r. w O, ostatnio stale zamieszkałym w W na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 17 lipca

2011 r. sporządzonego przez notariusza M K rep. A nr nabyła w całości z mocy ustawy jego córka M P.

Poszczególne lokale będące własnością M P, za wyjątkiem lokalu nr (poprzednio nr ) nabyły finalnie osoby trzecie, tj.: lokal nr – Ev M R lokal nr – A K U oraz J: Wc Lt, lokal nr – Ac K P oraz M A J, lokal nr – A M, lokal nr – D M. S oraz M P, lokal nr – J M.

M P jest właścicielką wyodrębnionego lokalu nr objętego księgą wieczystą nr . Wielkość udziału związanego z własnością ww. lokalu w nieruchomości wspólnej (dot. KW nr ), wynosi . M P posiada ponadto udział w wysokości części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą nr . Łączny udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości należący do M P, wynosi

Aktem notarialnym rep. A nr z dnia 6 marca 2012 r., sporządzonym przez notariusza B C R T, darował swojej żonie E T, oraz swojej córce P T po części w nieruchomości położonej przy ulicy Mariensztat 9 stanowiącej wyodrębnione lokale mieszkalne nr , nr , nr , nr oraz wyodrębniony lokal niemieszkalny nr „ , a ponadto darował swojej córce K : L nieruchomość położoną przy ulicy Mariensztat 9, stanowiącą wyodrębnione lokale mieszkalne nr i wraz z prawami z nimi związanymi.

Aktem notarialnym rep. A nr z dnia 5 marca 2012 r., sporządzonym przez notariusza B C, R T dokonał sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr położonego na drugiej kondygnacji w budynku nr 9 przy ul. Mariensztat w Warszawie na rzecz M sp. z o.o. (obecnie R sp. z o.o. z siedzibą w R ) reprezentowanej przez prezesa zarządu Zł Nc za cenę zł.

## 7. Kwestie lokatorskie

Decyzją z dnia stycznia 1979 r. Urząd Dzielnicowy Warszawa Śródmieście (nr ) zezwolił J : B i J W na wykonanie adaptacji poddasza w budynku przy ul. Mariensztat 9 na pracownię według

projektu stanowiącego integralną część decyzji, w miejscu ustalonym w planie realizacyjnym zatwierdzonym decyzją z dnia 1 stycznia 1979 r.

W chwili objęcia przez małżonków J. i J. W. lokalu (strychu), nie nadawał się on do wykorzystania i wymagał remontu oraz wykonania prac adaptacyjnych, mających na celu dostosowanie pomieszczeń do potrzeb pracowni. Prace adaptacyjne zostały wykonane przez małżonków na ich koszt, po uzyskaniu zezwolenia na ich wykonanie w dniu 1 stycznia 1979 r. Obejmowały one przebudowę, podwyższenie i ocieplenie dachu, wykonanie podłóg i drewnianej antresoli, ścian działowych, dwóch łazienek i WC, budowę kominka, montaż okien dachowych oraz drzwi zewnętrznych drewnianych, wykonanie zewnętrznych instalacji wodno – kanalizacyjnej, gazowej i centralnego ogrzewania. Po adaptacji strychu przez J. i J. W. Wydział Architektury i Nadzoru Budowlanego w dniu 1 października 1989 r. wydał pozwolenie na użytkowanie lokalu.

Decyzją Urzędu Dzielnicowego Warszawa Śródmieście z dnia 1 listopada 1989 r. nr przydzielono J. : B. i J. W. lokal użytkowy nr 1 położony w budynku nr 9 przy ul. Mariensztat 9 w Warszawie składający się z pomieszczeń o powierzchni użytkowej 100 m<sup>2</sup>. Lokal powyższy przydzielony został na pracownię architektoniczną bez aneksu mieszkalnego.

W dniu 11 grudnia 1989 r. została zawarta przez P. i J. W. umowa najmu lokalu użytkowego o łącznej powierzchni użytkowej 100 m<sup>2</sup>, w tym o powierzchni mieszkalnej: 20 m<sup>2</sup>, na czas oznaczony w przydziale lokalu.

W dniu 1 maja 1990 r. wydano kolejną decyzję o przydziale lokalu mieszkalnego, w której wskazano aneks mieszkalny – 2 pokoje o powierzchni mieszkalnej 20 m<sup>2</sup>, pracownię twórczą o pow. 80 m<sup>2</sup>, łączna powierzchnia użytkowa mieszkania: 100 m<sup>2</sup>. W dniu 18 czerwca 1990 r. zawarto umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas określony wskazany w decyzji o przydziale.

W dniu 18 czerwca 1990 r. małżonkowie J. i J. W. zawarli z P. i J. W. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr 1 położonego w Warszawie przy ul. Mariensztat 9 o pow. użytkowej 20 m<sup>2</sup>. Umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony. Z małżonkami J. i J. W. w wynajmowanym lokalu zamieszkiwała ich kilkuletnia wówczas córka Z. W. Zgodnie z § 4 zawartej umowy, najemca był zobowiązany opłacać miesięczny czynsz za lokal wyliczony według stawki 1000 starych złotych za 1 m<sup>2</sup>



powierzchni lokalu oraz opłaty związane z eksploatacją lokalu, w łącznej kwocie starych złotych miesięcznie, w terminie do dnia 10. każdego miesiąca.

Zi i i, pismem z dnia 6 września 2011 r. dokonało wypowiedzenia wysokości dotychczasowych stawek czynszu i zawiadomiło o zmianie wysokości opłat za lokal zajmowany przez J i J W od dnia 1 listopada 2011 r., określając jednocześnie nową stawkę czynszu najmu na kwotę zł/m<sup>2</sup> (tj. o ok. % więcej). Pismem z dnia 20 września 2011 r., skierowanym do zarządcy, J i oraz J W, zwrócili się o uzasadnienie przedmiotowej podwyżki i przedstawienia jej kalkulacji, jednakże nie otrzymali żadnej odpowiedzi. W konsekwencji sprawa została skierowana na drogę postępowania sądowego. W wyniku uznania powództwa przez M. P. Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia prawomocnym wyrokiem z dnia stycznia 2012 r. w sprawie ustalili, że podwyżka ta jest niezasadna.

W dniu 20 listopada 2011 r. na zlecenie małżonków Wi rzeczoznawca majątkowy W. M., po dokonaniu oględzin lokalu w dniu 16 listopada 2011 r., sporządził operat szacunkowy określający wartość nakładów poniesionych na adaptację strychu, w wyniku której powstał lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej m<sup>2</sup>, składający się z 4 pokoi, kuchni, 2 łazienek i antresoli. Szacunkowa wartość nakładów została określona przez biegłego na kwotę zł.

W dniu 11 lipca 2012 r. M. i P. wezwwała J i J W do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w kwocie po zł miesięcznie od dnia 1 grudnia 2011 r. do 30 czerwca 2012 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie prawomocnym wyrokiem z dnia stycznia 2013 r. (sygn. akt ) w sprawie z powództwa M. P. orzekł eksmisję J. W. i J. W. z lokalu mieszkalnego numer . Orzekł ponadto, że J. W. J. Wi nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Wyrokiem z dnia . marca 2014 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie, Wydział VI Cywilny (sygn. ak. ) umorzył postępowanie w zakresie powództwa o ustalenie istnienia między powódka Z. W., a pozwaną M. P. stosunku najmu lokalu mieszkalnego numer -- położonego w budynku przy ulicy Mariensztat 9 w Warszawie w zakresie od dnia 23 listopada 2011 r. do dnia 31 stycznia 2012 r. oraz oddalił powództwo główne w pozostałym zakresie. W zakresie powództwa

wzajemnego o eksmisję sąd nakazał eksmisję pozwanej Z. W. oraz orzekł, że nie przysługuje jej prawo do lokalu socjalnego.

W dniu 22 kwietnia 2014 r. Z. W. dołożyła apelację od powyższego wyroku. Następnie, w dniu 20 maja 2015 r., cofnęła apelację z uwagi na dokonaną w dniu 7 kwietnia 2015 r. eksmisję.

W wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu nr z dnia 27 października 2014 r. M. P. i M. W. w dniu 9 grudnia 2014 r. zawarli ostateczną umowę sprzedaży ww. lokalu za kwotę zł.

W dniu 27 października 2014 r. M. P. dokonała sprzedaży na rzecz M. W. za kwotę zł wierzytelności wobec małżonków J. i J. W. z tytułu bezumownego korzystania z lokalu: należności głównej w kwocie zł wraz z odsetkami ustawowymi w kwocie zł za okres od grudnia 2011 r. do września 2014 r. oraz od października 2014 r. do dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu.

Pismem z dnia 15 grudnia 2014 r. M. W. wezwał małżonków J. i J. W. oraz ich córkę Z. W. do solidarnej zapłaty kwoty zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od 1 grudnia 2011 r. do 9 grudnia 2014 r. oraz zapłaty z tego tytułu kwot po zł za okres od dnia 10 grudnia 2014 r. do dnia opróżnienia lokalu. Wezwanie to nie zostało podjęte przez małżeństwo W.

W postępowaniu przed Sądem Okręgowym w Warszawie (sygn. akt ) o zapłatę z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, ustalono, iż wysokość czynszu możliwego do uzyskania z wynajmu lokalu nr przy ul. Mariensztat 9 w Warszawie o powierzchni m<sup>2</sup> w stanie wymagającym przeprowadzenia generalnego remontu w latach 2012-2014 wynosi ok. zł. Od powyższego wyroku J. i J. Z. W. wnieśli apelację w dniu 17 kwietnia 2018 r.

W dniu 7 kwietnia 2015 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Bytomiu C. W. w ramach postępowania egzekucyjnego o sygn. akt Km i na podstawie wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie VI Wydział Cywilny z dnia stycznia 2013 r., wydanego w sprawie sygn. akt przeciwko J. i J. W. przeprowadził eksmisję Z. W. z lokalu mieszkalnego numer położonego w budynku przy ul. Mariensztat 9 w Warszawie, mimo przedstawionego Komornikowi Sądowemu zaświadczenia Sądu Okręgowego z dnia 1

kwietnia 2015 r. o toczącym się postępowaniu z powództwa Z... W... o ustalenie istnienia stosunku najmu.

Eksmisja z dnia 7 kwietnia 2015 r. została dokonana przy użyciu dużej siły policyjnej. Mieszkańcy budynku przy ul. Mariensztat 9 dokonali zablokowania wejścia do lokalu nr..., uniemożliwiając wykonanie eksmisji, wyrażając w ten sposób swoją opinię na temat niezasadności dokonanej eksmisji i okazując wsparcie Z... W... W sposób siłowy usunięto protestujących, a następnie dokonano eksmisji.

Z... W... złożyła skargę na czynności Komornika przy Sądzie Rejonowym w Bytomiu D... W... .

Postanowieniem z dnia... maja 2015 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie VI Wydział Cywilny umorzył postępowanie wywołane skargą jako bezprzedmiotowe, nie uwzględnił wniosku Z... W... o zawieszenie postępowania egzekucyjnego do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia skargi oraz nie uwzględnił wniosku Z... W... o nakazanie komornikowi wstrzymania egzekucji z lokalu numer... przy ul. Mariensztat 9 w Warszawie. W uzasadnieniu sąd wskazał, iż jak wynika z akt o sygn. Km... egzekucja została wszczęta na wniosek wierzyciela M... W... z dnia 13 lutego 2015 r. przeciwko J... i J... W... natomiast brak jest w aktach informacji, aby egzekucja na podstawie ww. tytułu wykonawczego miała być prowadzona przeciwko Z... W... j.

Postanowieniem z dnia... września 2017 r. (sygn. akt...) Prokurator Prokuratury Okręgowej Warszawa – Śródmieście Północ w Warszawie umorzył śledztwo w sprawie przekroczenia uprawnień i niedopełnienia obowiązków w dniu 7 kwietnia 2015 r. w Warszawie przy ul. Mariensztat 9 m. 26, przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bytomiu D... W... w związku z przeprowadzoną eksmisją Z... W... – wobec stwierdzenia, że czyn nie zawiera znamion czynu zabronionego. W uzasadnieniu postanowienia wskazano, iż bezspornym jest jednak, że Komornik nie dokonał ustalenia, czy córce dłużników Z... W..., przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może ona zamieszkać oraz nie ustalił jej sytuacji rodzinnej. Wskazano jednocześnie, że Z... W... nie poinformowała organu egzekucyjnego, iż w przypadku eksmisji nie będzie w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Ponadto powołano się na treść uzasadnienia wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie VI Wydział Cywilny o sygn. ... z dnia... marca 2014 r. z którego wynikało, że Z... W... osiąga niewielkie, jednak regularne dochody, ma stabilną sytuację życiową, sukcesywnie zdobywa wykształcenie, nie

jest osobą niepełnosprawną, może liczyć na wsparcie finansowe swojego chłopaka i rodziców, którzy są właścicielami nieruchomości na Mazurach o powierzchni mieszkalnej ponad 100 m<sup>2</sup>, nadającej się do zamieszkania przez cały rok, nie można było tym samym mówić o jej „szczególnej” sytuacji materialnej i rodzinnej, która stanowiłaby przeciwwskazanie dla dokonania eksmisji lub przemawiała za przyznaniem jej lokalu socjalnego.

M. W. W. pozwem wniesionym w dniu 4 lutego 2015 r. wniósł o zasądzenie solidarnie od J. W. J. W. i Z. W. kwoty 1000 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z należącego do niego lokalu mieszkalnego nr przy ul. Mariensztat 9 w Warszawie za okres od dnia 1 grudnia 2011 r. do dnia 30 września 2014 r. oraz od dnia 10 grudnia 2014 r. do 31 stycznia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie II Wydział Cywilny wyrokiem z dnia 7 marca 2018 r. umorzył postępowanie w zakresie żądania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w kwocie 1000 zł, zasądził od J. W. J. W. i Z. W. solidarnie na rzecz M. W. W. kwotę 1000 zł oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

## 8. Zgromadzony materiał dowodowy

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie akt Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących reprivatyzacji nieruchomości przy ul. Mariensztat 9, akt postępowania prowadzonych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie o sygn.

..., akt postępowania prowadzonego przez Prokuraturę Rejonową Warszawa Śródmieście – Północ w Warszawie w sprawie o sygn. akt ..., akt postępowania prowadzonego przez Prokuraturę Okręgową w Warszawie w sprawie o sygn. akt ..., akt sprawy prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie o sygn. ..., akt sprawy prowadzonej przez Sąd Rejonowy Wrocław – Śródmieście o sygn. ..., akt sprawy



informacji uzyskanych z Komendy Stołecznej Policji, Prokuratury Rejonowej Warszawa – Śródmieście w Warszawie, Prokuratury Okręgowej w Warszawie, Ministerstwa Finansów, Banku Gospodarstwa Krajowego, Straży Miejskiej m.st. Warszawy, Archiwum Państwowego w Warszawie oraz operatu szacunkowego z dnia 3 listopada 2018 r. sporządzonego przez biegłą S. M

Komisja ustaliła stan faktyczny także w oparciu o złożone oświadczenia przez lokatorów nieruchomości przy ul. Mariensztat 9.

### III

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

#### **1. Wniosek dekretowy**

W aktach postępowania administracyjnego prowadzonego przez Prezydenta m.st. Warszawy brak jest wniosku Z G z dnia 15 lutego 1949 r. o przyznanie prawa własności czasowej gruntu przy ul. Mariensztat 9. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika jednak, że tego samego dnia złożyła ona również wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości przy ul. Mariensztat 18, który to wniosek znajduje się w aktach administracyjnych. W kancelaryjnym rejestrze wniosków dekretowych Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie wniosek o przyznanie prawa własności czasowej nieruchomości przy ul. Mariensztat 9 oraz wniosek o przyznanie prawa własności czasowej przy ul. Mariensztat 18 zostały zarejestrowane w tej samej dacie. Mając na uwadze wskazane powyżej okoliczności oraz duży upływ czasu od momentu złożenia wniosku do jego rozpoznania, Komisja przyjęła, iż wniosek dekretowy Z G został złożony w terminie, pomimo braku tego wniosku w aktach sprawy. Powyższe stanowisko jest poparte ugruntowanym orzecnictwem sądów administracyjnych, zgodnie z którym brak w aktach sprawy wniosku dekretowego nie świadczy o tym, że przedmiotowy wniosek nie został złożony, gdyż zgodnie z art. 80 k.p.a. organ administracji publicznej, a więc i organ nadzoru, ocenia na podstawie całokształtu materiału dowodowego, czy dana okoliczność została udowodniona. W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia maja 2015 r. ( I ; stwierdzono, że „brak przeciwdowodu jednoznacznie wykluczającego fakt złożenia wniosku dekretowego w terminie z art. 7 ust. 1 dekretu, skutkuje, że nie można

kwestionowanej decyzji z 1973 r. z tego powodu, postawić zarzutu wydania jej bez podstawy prawnej w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.” W dalszej kolejności wskazuje się również, że „po ponad 40 latach od wydania kwestionowanej decyzji, licznych zmianach ustrojowych w administracji publicznej, wiążących się z wielokrotnym przekazywaniem akt administracyjnych różnym organom mogło zdarzyć się, że wniosek dekretowy został zniszczony lub zagubiony lub z innych przyczyn nie zachował się do chwili obecnej.” Z kolei, Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia lipca 2017 r. ( ), który zapadł w sprawie dotyczącej nieruchomości przy ul. Mariensztat 9, wskazał, że „na etapie postępowania nieważnościowego nie miała znaczenia kwestia odszukania i pozyskania oryginału wniosku dekretowego (...), w sytuacji, gdy brak tego dokumentu weryfikowany był dowodami pośrednimi w zwykłym postępowaniu rozpoznawczym, a ze względu na znaczny wpływ czasu możliwe było oparcie ustaleń faktycznych na wszelkich dostępnych i możliwych do przeprowadzenia dowodach, w tym także na danych wynikających z rejestru wpływu wniosków dekretowych.”

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

2.1. Komisja ustaliła, że w ramach postępowania administracyjnego prowadzonego z wniosku dekretowego, Prezydent m.st. Warszawy naruszył przepisy postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, to jest art. 7, art. 77 § 1, art. 107 § 3 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu, poprzez nieustalenie przesłanki posiadania gruntu przez dotychczasowego właściciela lub następcę prawnego dawnego właściciela w chwili złożenia wniosku dekretowego.

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

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

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

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

2.4. Komisja, po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, stwierdziła, że Prezydent m.st. Warszawy naruszył przepisy postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, to jest art. 7 k.p.a., art. 77 § 1 k.p.a. oraz art. 107 § 1 i 3 k.p.a. Prezydent m.st. Warszawy, wydając w dniu lipca 2008 r. decyzję nr \_\_\_\_\_, nie podjął wszelkich czynności niezbędnych do wyjaśnienia stanu faktycznego, w szczególności uchybił



obowiązkowi zgromadzenia w sposób wyczerpujący materiału dowodowego potrzebnego do wydania decyzji reprivatyzacyjnej. W toku przedmiotowego postępowania nie została w ogóle zbadana wynikająca z treści art. 7 ust. 1 dekretu przesłanka w postaci posiadania gruntu. Jest to okoliczność mająca kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy z wniosku dekretowego. Pomimo, że zgromadzenie materiału dowodowego w sposób właściwy pozwoliłoby na przesądzenie tej kwestii, Prezydent m.st. Warszawy nie podjął żadnych czynności zmierzających do wyjaśnienia tej okoliczności. Powyższe skutkowało zaniechaniem prawidłowego ustalenia stanu faktycznego sprawy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7. Wymóg posiadania nieruchomości przez właściciela uprawnionego do wystąpienia z wnioskiem o przyznanie mu prawa do gruntu jest następstwem wprowadzenia do systemu prawa zasady, iż majątkiem opuszczonym jest wszelki majątek (ruchomy i nieruchomy) osób, które w związku z wojną rozpoczętą 1 września 1939 r. utraciły jego posiadanie, a następnie go nie odzyskały (tak art. 1 ust 1 ustawy Krajowej Rady Narodowej z dnia 6 maja 1945 r. o majątkach opuszczonych i porzuconych [Dz.U. Nr 17 poz. 97] i art. 1 ust. 1 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich [Dz.U. Nr 13 poz. 87]). Wolą prawodawcy było zatem przyznanie roszczenia restytucyjnego wnioskodawcom, którzy – mimo przejścia własności gruntu na podmiot publiczny i mimo formalnego objęcia przezeń gruntu w posiadanie – zachowali faktyczne władztwo nad gruntem. W założeniu prawodawcy zatem roszczenie nie przysługiwało dotychczasowemu właścicielowi, jeśli nie władał gruntem. Faktyczne władztwo nad gruntem mogło przejawiać się w różny sposób, przykładowo poprzez (współ)decydowanie i (współ)finansowanie odbudowy, zachowanie lokalu i zamieszkiwanie w nim, płacenie danin publicznych. Dlatego o posiadaniu można mówić jedynie w przypadku tych dawnych właścicieli, którzy pomimo wydania dekretu warszawskiego i formalnym objęciu w posiadanie gruntu przez Gminę m.st. Warszawę, władali na dzień złożenia wniosku dekretowego gruntem, jakby byli ich posiadaczami, płacąc podatki i spełniając inne świadczenia, pobierając pożytki z tego gruntu

jak np. czynsze (zob. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 marca 1971 r., sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22). Jednocześnie stwierdzić można, że „osoba władająca gruntem za milczącą lub wyraźną zgodą państwa jako właściciela – ze względu na to, że pozwolono jej na posiadanie i korzystanie z gruntu, miała na dzień złożenia wniosku dekretowego pozycję posiadacza prawa (art. 296 § 2 dekretu – Prawo rzeczowe; obecnie posiadacza zależnego w rozumieniu art. 336 k.c.)” (zob. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 marca 1971 r., sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15).

2.8. W wyroku z dnia 17 stycznia 2002 r. Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że „dekret ten, chociaż restrykcyjny dla właścicieli nieruchomości, to jednocześnie ustanawiał sztywne reguły, w których należało uwzględnić wnioski o przyznanie prawa własności czasowej (użytkowania wieczystego) do gruntu, jeżeli zostały spełnione przesłanki wymienione w treści art. 7 ust. 1 i 2 dekretu.” (vide wyrok NSA z dnia 17 stycznia 2002 r., sygn. akt I SA 1482/00). Po pierwsze, dotychczasowy właściciel musiał posiadać grunt w dacie złożenia wniosku w przypisanym prawem terminie. Po drugie, korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela dawało się pogodzić z przeznaczeniem tego gruntu według planu zabudowania (zagospodarowania przestrzennego) (tak: wyrok NSA z dnia 17 stycznia 2002 r., sygn. akt I SA 1482/00, opubl. LEX nr 81770). O ile druga z przesłanek pozostaje w chwili obecnej poza sferą zainteresowania, to kwestia posiadania gruntu ma wpływ na prawidłowość wnioskowania w sprawie niniejszej. Z posiadaniem gruntu związane było immanentnie uprawnienie przyznane właścicielowi do złożenia wniosku w trybie art. 7 ust. 1 dekretu.

2.9. Analizując treść art. 7 ust. 1 i 2 dekretu wskazać należy, że w dotychczasowej praktyce restrykcyjnej ignorowano przesłankę posiadania, jako uprawniającą do występowania z wnioskiem o prawo do gruntu pod budynkiem – uważając błędnie, że skoro własność prawnie to „więcej”, to brak jest podstaw do badania sprawy posiadania, ponieważ właściciel „z automatu” jest posiadaczem. Używanie powyższej argumentacji przez urzędników (również w dyskursie publicznym) wskazuje na brak zrozumienia systemowego kontekstu sytuacji powojennej, gdy właściciele z reguły tracili posiadanie na skutek wojny. Lekceważenie przesłanki posiadania wynika również z niezrozumienia celów dekretu Bieruta (stymulowanie odbudowy także przez skłanianie właściciela, aby zajął się odbudową) i korelacji tego aktu z innymi powojennymi aktami dotyczącymi nieruchomości (porzuconych, opuszczonych i ponemieckich). Wymóg posiadania nieruchomości przez właściciela uprawnionego do wystąpienia z wnioskiem o przyznanie mu prawa do gruntu

wynikał z systemowego założenia wiążącego się z wywołanej wojną migracji ludności i istnieniem majątków opuszczonych i porzuconych (tak ustawa z 1945 r. zastępujący ją dekret z 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich). Chodziło, bowiem o to, aby skłonić właścicieli (których wojna rozproszyła, przez co utracili oni władanie nieruchomością) do obejmowania posiadania domów, ich odbudowy lub przynajmniej usunięcia gruzu. Dopiero po odzyskaniu posiadania warszawski właściciel mógł skierować wniosek o przyznanie prawa dzierżawy/zabudowy gruntu pod budowlą. Jednocześnie nie można pomijać okoliczności, że po wojnie istniało mienie opuszczone (podlegające innemu reżimowi prawnemu) oraz celem dekretu warszawskiego było stymulowanie odbudowy, także przez właścicieli budynków, którzy tę odbudowę mogli zapewnić. Dlatego też wymaganie posiadania (jako stanu faktycznego) po stronie dotychczasowego właściciela – było jak najbardziej racjonalne (zob. prof. Ewa Łętowska w artykule *„Mechanizm działania dekretu Bieruta. Dlaczego była potrzebna przesłanka posiadania?”*, <http://konstytucyjny.pl/mechanizm-dekretu-bieruta-dlaczego-potrzebna-byla-przeslanka-posiadania/>).

**2.10.** Prowadząc postępowanie administracyjne w przedmiocie rozpoznania wniosku dekretowego, Prezydent m.st. Warszawy był obowiązany podjąć wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy oraz do załatwienia sprawy, w tym również poczynienia ustaleń dotyczących posiadania nieruchomości na chwilę złożenia wniosku przez dawnych współwłaścicieli. Komisja ustaliła, że Prezydent m.st. Warszawy, wydając zakwestionowaną decyzję, nie przeprowadził odpowiedniego postępowania dowodowego i nie zbadał istotnej dla sprawy okoliczności, czy dawni właściciele spełnili przesłankę posiadania gruntu, a tym samym, czy byli osobami uprawnionymi do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości warszawskiej za czynsz symboliczny. Prezydent m.st. Warszawy miał obiektywnie taką możliwość, nawet poprzez zwrócenie się do właściwych instytucji państwowych (np. Archiwum Państwowe w Warszawie) o dokumentację dotyczącą pobytu i działalności osób ubiegających się o prawo własności czasowej w chwili składania wniosków na terenie miasta Warszawy. Zaniechanie przeprowadzenia odpowiedniego postępowania dowodowego w zakresie zbadania przesłanki posiadania gruntu, w ocenie Komisji, stanowiło inne naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy. Uznać, zatem należy, że doszło do naruszenia zasady prawdy obiektywnej, a postępowanie administracyjne nie zostało przeprowadzone w warunkach transparentności, z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa (art. 7 k.p.a. oraz art. 77 ust. 1 k.p.a.). Równocześnie pominięcie okoliczności posiadania gruntu przez

byłych właścicieli w uzasadnieniu decyzji reprivatyzacyjnej nie spełnia wymogów z art. 107 § 1 pkt 6 k.p.a. w zw. z art. 107 § 3 k.p.a.

W niniejszej sprawie organ nie przedstawił okoliczności, na podstawie których uznał, że wszystkie przesłanki dekretowe, umożliwiające rozpoznanie wniosku i przyznanie prawa użytkownika wieczystego, zostały spełnione. Brak prawidłowego uzasadnienia decyzji uniemożliwia ustalenie, czy organ nie przekroczył granic przyznanego mu uznania administracyjnego (por. wyrok NSA z dnia 28 lipca 1995 r., III SA 1329/94, „Wokanda” 1996, nr 3, s. 28; wyrok NSA z dnia 8 września 1998 r., IV SA 893/97, LEX nr 45905; wyrok NSA z dnia 23 października 1998 r., I SA/Ka 225/97, Biul. Skarb. 1999, nr 1, poz. 20). Należy zwrócić przy tym uwagę, iż dowody zebrane w sprawie, a zwłaszcza dokumenty urzędowe, nie mogą zastępować uzasadnienia decyzji. Organ administracji, uzasadniając decyzję, może powoływać się na dowody zebrane w sprawie, jednakże nie zwalnia to go z obowiązku przedstawienia własnego stanowiska w sprawie i podania motywów tego stanowiska (por.: wyrok NSA z dnia 17 października 1995 r., SA/Lu 2230/94, LEX nr 26996; tezę trzecią wyroku NSA z dnia 7 sierpnia 1996 r., SA/Gd 1167/95, „Serwis Podatkowy” 1999, nr 4, s. 64; tezę drugą wyroku NSA z dnia 28 maja 1998 r., I SA/Łd 1269/96, LEX nr 35968; tezę drugą wyroku NSA z dnia 17 sierpnia 1998 r., IV SA 615/97, LEX nr 45910; tezę drugą wyroku NSA z dnia 22 września 1998 r., I SA/Łd 1270/96, LEX nr 37597). Uzasadnienie decyzji przez organ powinno zatem umożliwić organowi nadzoru oraz sądowi administracyjnemu sprawdzenie prawidłowości toku rozumowania organu wydającego decyzję oraz motywów rozstrzygnięcia.

2.11. W konsekwencji, Komisja stwierdziła inne naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy przez Prezydenta m.st. Warszawy poprzez wydanie w dniu lipca 2008 r. decyzji reprivatyzacyjnej nr . pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowych właścicieli lub ich następców prawnych (art. 30 ust. 1 pkt 4a w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 7 ust. 1 dekretu).

### **3. Wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym**

3.1. Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli 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.

3.2. W ocenie Komisji zakwestionowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy doprowadziła do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.

Wskazane w powyższym przepisie wyrażenia odnoszące się do: „skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym” oraz „skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste” odwołują się do klauzul generalnych, zawierających kryteria otwarte: „interesu społecznego” oraz „celu, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste”. W 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.). Jak wskazuje się w orzecznictwie, pojęcie "interes społeczny" należy wiązać z działaniami na rzecz spraw istotnych ze społecznego punktu widzenia, a więc mających znaczenie dla funkcjonowania ogółu społeczności, tj. ochrona zdrowia, przyrody, wartości kulturowych czy też zabytków. Tak rozumiany interes społeczny nie jest więc pojęciem ogólnym, ale zespołem wartości istotnych i ważnych ze społecznego punktu widzenia, a które z tych właśnie względów wymagają ochrony w toczącym się postępowaniu administracyjnym (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 grudnia 2015 r., IV SA/Wa 2100/15). Również w doktrynie przyjmuje się, że interes społeczny powinien być pojmowany jako „wartość istotna z punktu widzenia społeczeństwa, a wartości takie powinny być chronione za pomocą norm prawa powszechnie obowiązującego” (R. Hauser, M. Wierzbowski (red.), *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, Warszawa 2017, s. 99).

Ochrona interesu społecznego, tj. zespołu wartości mających znaczenie dla funkcjonowania ogółu społeczności, legła u podstaw powołania Komisji. Komisja jest organem nadzoru, erygowanym w celu przywrócenia ochrony interesu społecznego poprzez usunięcie naruszeń prawa, które wystąpiły w trakcie i po wydaniu decyzji w oparciu o przepisy dekretu (art. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.). Wyeliminowanie naruszeń i nieprawidłowości, jakie wystąpiły przy wydawaniu decyzji reprivatyzacyjnych przez Prezydenta m.st. Warszawy, z uwagi na ich skalę, wymagało podjęcia działań



nadzwyczajnych, umożliwiających Komisji usunięcie tych wszystkich skutków prawnych zaistniałych w wyniku wydania decyzji reprivatyzacyjnych, które w sposób oczywisty naruszają konstytucyjny porządek prawny. Z tego też względu postępowanie przed Komisją jest szczególnym postępowaniem weryfikacyjnym, a podstawą działania Komisji jest ustawa z dnia 9 marca 2017 r.

Powyższe założenia znajdują odzwierciedlenie w treści wspomnianego przepisu art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., który umożliwia wyeliminowanie decyzji reprivatyzacyjnej z obrotu prawnego lub stwierdzenie wydania tej decyzji z naruszeniem prawa, w sytuacji, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała skutki rażąco sprzeczne z interesem społecznym. Zgodnie z tym przepisem, naruszenie interesu społecznego musi mieć charakter rażący. Oznacza to, że naruszenie interesu społecznego musi mieć kwalifikowaną postać.

3.3. Komisja ustaliła, że budynek przy ul. Mariensztat 9, położony na działce nr , został zniszczony podczas II wojny światowej, przy czym zachowały się ściany zewnętrzne i wewnętrzne konstrukcji budynku frontowego, a oficyny zostały spalone i częściowo zburzone. Odbudowa budynku nastąpiła w 1948 r. Wątpliwości budzi natomiast stopień odbudowy budynku. Wśród materiałów zgromadzonych przez Komisję znajdują się zarówno takie, z których wynika, że mury budynku rozebrano, a odbudowy dokonano na fundamentach budynku, wskazujące jednocześnie, iż był to budynek całkowicie odbudowany jak i takie, z których wynika, że ściany zewnętrzne budynku frontowego, które zachowały się do poziomu pierwszego piętra, zostały jedynie podwyższone. Z protokołu oględzin dokonanych przez Zarząd Miejski w m.st. Warszawie Wydział Inspekcji Budowlanej z dnia 8 września 1950 r. wynika, iż budynek przy ul. Mariensztat 9 był budynkiem całkowicie odbudowanym. Również w dzienniku budowy/rozbiórki nr 2608 wskazano , że dokonano rozbiórki murów, a następnie budowy ścian nośnych. Z kolei z pisma z dnia 16 kwietnia 1952 r. do Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie oraz ze sprawozdania radnych DZ.R.N. Warszawa Śródmieście z dnia 20 października 1951 r. wynika, że ściany zewnętrzne budynku frontowego zostały podwyższone do poziomu pierwszego piętra. Budynek nie został w związku z tym zbudowany od podstaw.

Niezależnie od stopnia odbudowy budynku, tj. od tego, czy budynek został zbudowany na fundamentach, czy też ściany budynku zostały zachowane i jedynie podwyższone od poziomu pierwszego piętra, w ocenie Komisji wydanie decyzji doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.

Dokonując oceny skutków decyzji Prezydenta m.st. Warszawy dotyczącej nieruchomości przy ul. Mariensztat 9 z punktu widzenia interesu społecznego należy mieć na względzie realia, w których dokonano odbudowy budynku, niezależnie od stopnia odbudowy. Warszawa podczas II wojny światowej została doszczętnie zniszczona. Odbudowa stolicy była możliwa przede wszystkim dzięki ogromnemu wysiłkowi społeczeństwa. Projekt odbudowy stolicy, motywowany w głównej mierze pobudkami patriotycznymi, był jednym z najbardziej ambitnych tego typu projektów, gdyż nikt nigdy dotąd nie próbował odbudowywać miasta zniszczonego wojną na taką skalę. Odbudowa miasta wyniszczonego pod względem gospodarczym, w którym brak było materiałów budowlanych i odpowiedniego sprzętu, dokonana została dzięki dobrowolnym datkom, napływowi byłych mieszkańców oraz ich wielkiej motywacji.

Okoliczności odbudowy budynku przy ul. Mariensztat 9 wpisują się w powyższy kontekst wysiłku społecznego, zmierzającego do odbudowy stolicy, która legła w gruzach. Niezależnie od stopnia odbudowy budynku nie ulega wątpliwości, że kamienica przy ul. Mariensztat 9 została odbudowana ze środków Skarbu Państwa. Przeznaczono na ten cel kredyt w Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 17.000.000,00 zł. Następnie, przez wiele dekad, budynek pozostawał własnością Skarbu Państwa i Gminy. Podmioty te ponosiły koszty związane z utrzymaniem budynku, a środki na ten cel były środkami publicznymi. Dawni właściciele nieruchomości warszawskiej nie wykazali inicjatywy odbudowy budynku, mimo iż w piśmie z dnia 10 maja 1947 r. Biuro Odbudowy Stolicy poinformowało Z G o możliwości odbudowy budynku frontowego.

W 2008 r. Prezydent m.st. Warszawy zdecydował o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz następców prawnych dawnych właścicieli, którzy wraz z prawem użytkowania wieczystego otrzymali związaną z tym prawem własność budynku odbudowanego i utrzymywanego ze środków publicznych. Przekazanie nieruchomości protokołem zdawczo-odbiorczym nastąpiło marca 2009 r. bez rozliczenia nakładów.

3.4. W dniu 5 listopada 2018 r. biegły specjalista z zakresu wyceny nieruchomości przedstawił operat szacunkowy, zgodnie z którym wartość rynkowa budynku (bez prawa do gruntu) posadowionego na działce o numerze ewidencyjnym , w obrębie (KW nr ), według stanu faktycznego i prawnego nieruchomości oraz według cen na datę lipca 2008 r., wynosi 6.365.444 zł. Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Mariensztat 9 w Warszawie, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym , w obrębie (KW nr ) według stanu faktycznego i prawnego nieruchomości oraz według cen na datę lipca

2008 r., wynosi natomiast 3.379.725 zł. Prawa o takiej wartości otrzymali beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej kosztem uszczuplenia mienia komunalnego.

3.5. W ocenie Komisji wydanie przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Mariensztat 9 doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym w rozumieniu przepisu art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Skutkiem decyzji było bowiem przyznanie osobom prywatnym własności budynku odbudowanego i utrzymywanego przez lata ze środków publicznych, kosztem uszczuplenia mienia komunalnego, bez rozliczenia poczynionych nakładów.

3.6. Niezależnie od powyższego, wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym w związku z wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej również w innym aspekcie. Na skutek wydania decyzji reprivatyzacyjnej sytuacja lokatorów kamienicy przy ul. Mariensztat 9 w Warszawie znacząco pogorszyła się w wielu aspektach faktycznych i prawnych. W trudnej sytuacji znaleźli się J. i J. i Z. W.

Państwo W otrzymali zezwolenie na dokonanie adaptacji poddasza na pracownię, a po pewnym czasie na przekształcenie poddasza na lokal mieszkalny wraz z pracownią. Lokal był w bardzo złym stanie i wymagał remontu, co wiązało się ze znacznymi nakładami finansowymi. Państwo W wykonali prace adaptacyjne przeznaczając na ten cel własne środki w kwocie zł. Starali się o wykup lokalu, jednakże nie udało im się tego dokonać przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej. Ostatecznie zostali eksmitowani z lokalu mieszkalnego, bez rozliczenia wysokich nakładów finansowych poczynionych na jego remont. Z lokalu eksmitowano również ich córkę Z. W. pomimo braku stosownego tytułu wykonawczego. Eksmisji dokonano na podstawie tytułu wykonawczego przeciwko jej rodzicom. Odbyła się ona przy udziale funkcjonariuszy Policji, pomimo oporu kilkudziesięciu osób, które stanęły w obronie Z. W. Dodatkowo należy wskazać, iż od małżonków W żądano odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu określając je na kwotę zł miesięcznie. Wyrokiem sądu zasądzono od nich kwotę zł.

Lokatorzy zostali pozbawieni uprawnień i szczególnej ochrony przysługującej im z tytułu statusu lokatorów komunalnych - w zakresie stawek czynszu, możliwości obniżki czynszu z uwagi na trudną sytuację materialną, możliwości korzystania z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu, a także bonifikat w związku ze skorzystaniem z prawa pierwszeństwa. J. i J. c. W. poczynili duże nakłady sił oraz środków

pieniężnych na dostosowanie mieszkania, będąc w przeświadczeniu, że będą mieli możliwość skorzystania z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu, a także z bonifikat. Ostatecznie zostali jednak pozbawieni mieszkania, a wraz z nim utracili zainwestowane środki w kwocie ponad zł.

3.7. Na skutki wywołane przez decyzję reprivatyzacyjną zwróciła również uwagę Społeczna Rada w swojej opinii z dnia 20 lipca 2018 r. Zdaniem Społecznej Rady, wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, w tym do zastosowania bezprawnej przemocy wobec osoby zajmującej lokal nr przy ul. Mariensztat 9, Z Wi

3.8. Wobec powyższych okoliczności należało stwierdzić zaistnienie przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Wydanie przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji z dnia 7 lipca 2008 r., nr doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.

#### **4. Skutki prawne wywołane przez decyzję reprivatyzacyjną**

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

W ocenie Komisji decyzja reprivatyzacyjna z dnia 7 lipca 2008 r., nr wywołała nieodwracane skutki prawne w części, za wyjątkiem udziału w wysokości 1/3 przysługującego M P. Zgodnie z ww. przepisem przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624).

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

istnienia nieodwracalności skutków prawnych, jeśli nabywca nabył rzecz nieodpłatnie albo nabycie nastąpiło w złej wierze.

Pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” w płaszczyźnie prawa administracyjnego odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprzywatywacyjnej), w których brak jest możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej, będącej następstwem decyzji administracyjnej, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego (B. Adamiak, Glosa do uchwały SN z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993, nr 5, poz. 104, P. Przybysz, Kodeks postępowania administracyjnego, Warszawa 2017). Funkcjonuje ono na gruncie art. 156 k.p.a. i stanowi przesłankę negatywną, która wyłącza stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej, pomimo istnienia wad kwalifikowanych określonych w art. 156 § 1, 3, 4, 7 k.p.a. Nieodwracalność skutków prawnych wynika z następczej w stosunku do uprzedniej decyzji administracyjnej czynności prawnej, nie dotyczy natomiast skutków wynikających z samego faktu wydania decyzji (M. Winceniak, O tzw. „nieodwracalnych skutkach prawnych” decyzji administracyjnej (w:) Kodyfikacja Postępowania Administracyjnego. Na 50-lecie kpa, red. J. Niczyporuk, Lublin 2010, s. 901-902).

4.2. Komisja nie kwestionuje, że w przedmiotowej sprawie w konsekwencji wydania decyzji reprzywatywacyjnej z dnia 1 lipca 2008 r., nr [redacted] doszło do zbycia przez beneficjentkę decyzji L [redacted] P [redacted] oraz następczynią prawną Z [redacted] i Et [redacted] S [redacted] W [redacted] – M [redacted] P [redacted] przysługujących im udziałów w prawie współużytkowania wieczystego gruntów oraz udziałów w prawie współwłasności znajdującego się na jednym z tych gruntów budynku, na rzecz osób trzecich, za wyjątkiem udziału w wysokości [redacted] przysługującego nadal M [redacted] F [redacted]. Wskazana okoliczność wyczerpuje dyspozycję części pierwszej definicji pojęcia „nieodwracalnych skutków prawnych”, wynikającej z art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

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

4.3. Na skutek nowelizacji ustawy z dnia 9 marca 2017 r. została wprowadzona w art. 41a ust. 3 samodzielna definicja „złej wiary”. W myśl wskazanego przepisu, w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy. Dokonując ustaleń w zakresie dobrej albo złej wiary podmiotu, który nabył prawa lub

roszczenia do nieruchomości warszawskiej – w kontekście zaistnienia albo niezastnienia nieodwracalnych skutków prawnych – już na wstępie należy zaznaczyć, że pojęcie „złej wiary” na gruncie art. 2 pkt 4 oraz art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. nie odwołuje się do żadnego innego przepisu prawa, który miał definiować jego znaczenie, a w szczególności nie odwołuje się do znaczenia wymienionego terminu określonego w art. 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 1007 z późn. zm.; dalej: u.k.w.h.).

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

W doktrynie prawa cywilnego zauważa się, że dobra wiara jest faktem o charakterze stanu mentalnego, intelektualnym, polegającym na usprawiedliwionej niewiedzy określonego podmiotu o istnieniu określonych stanów prawnych, w szczególności jest to błędne przeświadczenie o przysługiwaniu określonego prawa lub istnieniu określonego stosunku prawnego. Jest to subiektywne ujęcie dobrej wiary (por. W. Bryl, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, Warszawa 1972). Stan złej wiary stanowi sytuację przeciwną, w której występuje wiedza podmiotu albo nieusprawiedliwiona niewiedza dotycząca wskazanych stanów prawnych (por. P. Machnikowski, w: E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2006).

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

W myśl art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy. Zła wiara dotyczy zatem obiektywnych okoliczności mogących świadczyć o wiedzy bądź łatwości pozyskania wiedzy przez nabywcę o okolicznościach wskazanych w art. 30 ust. 1 ustawy.

4.5. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że bezpośrednimi nabywcami udziału w prawach do nieruchomości od beneficjentki decyzji I P ... byli D ... P ... oraz H ... N ... Udział ten, wynoszący ... został przez nich następnie zbyty na rzecz R ... T ...  
M ... i P ..., działając w imieniu S ... W ... oraz R ...  
T ... dokonali częściowego zniesienia współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz współwłasności stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności budynku mieszkalnego poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali. Właścicielem lokali numer ..., ..., ..., oraz ... stał się S ... I W ... Spadek po beneficjencie decyzji Si ... W ... z mocy ustawy nabyła nieodpłatnie jego córka M ...  
P ... i. Poszczególne lokale będące własnością M ... P ... za wyjątkiem lokalu nr ... (obecnie nr ...) nabyły osoby trzecie, tj.: lokal nr ... - E ... M ... R ..., lokal nr ... - A ... K ... U ... - D ... oraz J ... W ... L ... lokal nr ... - A ... K ... P ... oraz M ... A ... J ..., lokal nr ... - A ... M ..., lokal nr ... - D ... M ... S ... - P ... oraz M ... P ..., lokal nr ... - J ... M ...  
Aktualnie M ... P ... przysługuje udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości wraz ze związanym z nim udziałem w prawie własności budynku, wynoszący ...  
Na wskazany udział składa się prawo użytkowania wieczystego związane z własnością wyodrębnionego lokalu nr ... (udział w wysokości ... części) oraz udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą nr ..., wynoszący ...). We wskazanym zakresie nie doszło do zbycia praw do nieruchomości.

Z kolei udział w prawach do nieruchomości nabyty przez R ... T ... pierwotnie należący do drugiej z beneficjentek, I ... P ... został zbyty na rzecz kolejnych osób.

W ocenie Komisji, brak jest podstaw do przyjęcia, aby osoby trzecie, które nabyły prawa do nieruchomości od następczyni prawnej beneficjentki decyzji S ... W ... pozostawały w złej wierze w rozumieniu art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Brak jest również podstaw do stwierdzenia, że w złej wierze w rozumieniu art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. pozostawali nabywcy praw do nieruchomości przysługujących pierwotnie L ... F ...

4.6. W ocenie Komisji, w przedmiotowej sprawie nie zaistniała również przesłanka w postaci zagospodarowania nieruchomości na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n. Zgodnie z art. 6 pkt 5 u.g.n. celem publicznym w rozumieniu ustawy jest opieka nad





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;

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

5.3. W rozpoznawanej sprawie, jak wskazano powyżej, nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zaszły w zakresie dotyczącym udziału wynoszącego łącznie 4 Pomimo wskazanej okoliczności Komisja była zobligowana do stwierdzenia w całości wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia lipca 2008 r., nr z naruszeniem prawa. Przepis art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. przewiduje wydanie decyzji Komisji o stwierdzeniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej z naruszeniem prawa „w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne”. W związku z tym przepis ten nie uzależnia wydania decyzji Komisji o stwierdzeniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej z naruszeniem prawa od wystąpienia nieodwracalnych skutków prawnych w całości.

Nie uszło uwadze Komisji, iż w niniejszej sprawie Prezydent m.st. Warszawy zaniechał zbadania przesłanki posiadania nieruchomości, o której mowa w art. 7 ust. 1 dekretu. W prawidłowo przeprowadzonym postępowaniu reprivatyzacyjnym Prezydent m.st. Warszawy powinien poczynić stosowne ustalenia dotyczące przesłanki posiadania, warunkującej uwzględnienie wniosku dekretowego. Ustalenia te powinny znaleźć odzwierciedlenie w treści decyzji reprivatyzacyjnej. Pomimo stwierdzenia koniecznego do wyjaśnienia zakresu sprawy, mającego istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, przy jednoczesnym częściowym braku nieodwracalnych skutków prawnych, nie zachodziły podstawy do uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej w części i przekazania w tym zakresie sprawy do ponownego rozpatrzenia Prezydentowi m.st. Warszawy. Z przepisu art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. wynika bowiem, że w przypadku stwierdzenia koniecznego do wyjaśnienia zakresu sprawy, mającego istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, uchylenie decyzji jest możliwe jedynie w całości.

5.4. Mając na uwadze wyżej wskazane przepisy ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja stwierdziła, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2 lipca 2008 r., nr została wydana z naruszeniem prawa.

## 6. Strony postępowania

Na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 28 k.p.a. stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek.

Zasadą jest, że ustalenie interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym następuje w toku postępowania, przy zachowaniu reguł prawa obrony przyznanej przepisami prawa procesowego. Wprawdzie postępowanie przed Komisją jest odrębnym postępowaniem, to nie do przyjęcia jest pogląd, że obowiązują przed nią inne reguły ochrony interesu prawnego. Interes prawny ma strona (strony) postępowania reprivatyzacyjnego, a także jednostki, których pozbawiono prawa do udziału w postępowaniu zwykłym oraz jednostki, których interes prawny wynika z następstwa prawnego, zarówno co do stron uczestniczących w postępowaniu, jak i pozbawionych tego udziału (por. wyrok NSA z dnia 10 lutego 2009 r., sygn. akt I OSK 329/08).

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

Jako strony postępowania przyjęto beneficjentkę decyzji reprivatyzacyjnej L P. . . . . oraz następczynię prawną zmarłego w dniu . . . . . maja 2011 r. beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnej Z' . . . . . E . . . . . vel S' . . . . . W, . . . . . – M P . . . . ., nabywców praw do ww. nieruchomości – D . . . . . P: . . . . . i, H . . . . . Nc . . . . . oraz R . . . . . Tc . . . . . właścicieli wyodrębnionych lokali – J . . . . . P . . . . . M . . . . ., M . . . . . Ł . . . . ., M . . . . . P . . . . . M . . . . . i, D . . . . . Z . . . . . F . . . . ., K: . . . . . T . . . . . P . . . . . i, C . . . . . C . . . . ., R . . . . . K . . . . ., M . . . . . Zc . . . . . C . . . . ., I . . . . . M . . . . . B . . . . . I . . . . . M . . . . . P: . . . . ., Jc . . . . . Zł . . . . . P . . . . . i, E . . . . . M . . . . . P . . . . ., M . . . . . M . . . . . P . . . . ., E . . . . . A . . . . . T . . . . .), P . . . . . A . . . . . T . . . . . -S . . . . . i, E . . . . . M . . . . . R . . . . . K . . . . . A . . . . . L . . . . .; J . . . . . i W . . . . . L . . . . . A . . . . . K . . . . .: U . . . . . -D . . . . ., M . . . . . A . . . . . P . . . . . A . . . . . K . . . . . P . . . . ., A . . . . . M . . . . . M . . . . . P . . . . . D . . . . . M . . . . . S . . . . . P . . . . . R . . . . . A . . . . . P . . . . . I . . . . . sp. z o.o. z siedzibą w R . . . . . (d. M: . . . . . sp. z o.o. z siedzibą w R . . . . ., J . . . . . M . . . . .

M. K. von M., A. S. i M. jak również wierzycieli hipotecznych - P. K. O. i B. P. Spółka Akcyjna w W. D. B. P. Spółka Akcyjna w W. S. w W. w upadłości likwidacyjnej, I. B. Ś. Spółka Akcyjna w K., M. Spółka Akcyjna w W., M. W. i W., A. W.

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

## 7. Stanowiska stron postępowania

7.1. W dniu 12 października 2018 r. r.pr. M. K. – pełnomocnik strony M. P. złożył stanowisko w sprawie, w którym wskazał iż w ocenie strony brak jest podstaw do kwestionowania decyzji dekretowej. Wskazano, iż budynek jako zabytkowy został wyłączony z akcji rozbiórkowej, a w stosunku do ocalałego, aczkolwiek znacznie zniszczonego budynku frontowego nie została wydana decyzja o rozbiórce i budynek ten po wojnie został odbudowany, nie zaś zbudowany od nowa. W ocenie strony budynek spełniał więc warunki art. 5 dekretu i słusznie został zwrócony spadkobiercom przedwojennych właścicieli, gdyż nie została w stosunku do niego wydana przez właściwe organy decyzja o rozbiórce, został on odbudowany na pozostawionych po nim fundamentach i fragmentach murów. Ponadto strona wniosła o wystąpienie do S. celem ustalenia, czy J. i J. i W. przysługuje prawo do spółdzielczego własnościowego lokalu mieszkalnego w S. pod adresem: W. ul. W.

Odnosząc się do stanowiska pełnomocnika M. P. w kwestii stopnia zniszczenia i odbudowy budynku, Komisja podtrzymuje wyrażoną powyżej opinię. W toku postępowania zgromadzono materiał dowodowy wskazujący zarówno na całkowitą odbudowę budynku na fundamentach, jak i materiał, z którego wynika, iż zachowały się również częściowo ściany budynku frontowego, które zostały tylko podwyższone. Stopień odbudowy budynku nie ma istotnego wpływu na ocenę skutków wywołanych przez decyzję

reprywatyzacyjną z punktu widzenia interesu społecznego. Nie ulega wątpliwości, że doszło do zwrotu budynku odbudowanego ze środków publicznych osobom prywatnym bez rozliczenia nakładów. W związku z tym, w ocenie Komisji, wydanie decyzji doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, co zostało wykazane powyżej.

Uwzględniając wniosek pełnomocnika M. P. , dotyczący wystąpienia do S. o udzielenie informacji, Komisja ustaliła, że J. W. a jest członkiem ww. Spółdzielni i posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr przy ul. w W. Prawo do przedmiotowego lokalu zostało uzyskane na podstawie Postanowienia Sądu stwierdzającego nabycie spadku po zmarłej A. z dnia października 1995 r. (sygn. akt ) Spadek w całości nabyła córka J. T. W. która do dnia dzisiejszego posiada ten lokal. W ocenie Komisji okoliczność ta nie ma jednak istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Przysługujące J. W. prawo własności lokalu mieszkalnego przy ul. W. ma znaczenie w kontekście uprawnienia do lokalu socjalnego. Nie wpływa ono jednak na poczynione przez Komisję ustalenia, w szczególności na ocenę skutków wywołanych przez decyzję reprywatyzacyjną

7.2. Ustosunkowując się do zarzutów przedstawionych przez pełnomocnika strony – M. P. - r.pr. M. K. , dotyczących opinii biegłej należy wskazać, że opinia rzeczoznawcy majątkowego S. i M. z dnia 3 listopada 2018 r., została sporządzona rzetelnie i rzeczowo, zawiera wyczerpujące i logiczne uzasadnienie, wydano ją po wszechstronnej i szczegółowej analizie dokumentacji, a końcowy wynik wyceny jest prawidłowy i odpowiada realnej wartości rynkowej nieruchomości na dzień 22 lipca 2008 r. Opinia biegłej S. M. z dnia 3 listopada 2018 r. nie budzi wątpliwości Komisji w zakresie jej wartości merytorycznej. Odpowiada również standardom z punktu widzenia jej poprawności formalnej co powoduje, że brak jest podstaw do sporządzenia w rozpoznawanej sprawie opinii uzupełniającej.

7.3. Do kwestii braku oryginału wniosku dekretoowego w aktach miejskich, na którą zwrócił uwagę pełnomocnik M. , Komisja odniosła się we wcześniejszej części uzasadnienia decyzji. Na podstawie całokształtu okoliczności faktycznych, zgodnie ze stanowiskiem doktryny i orzecznictwa przyjęto, że wniosek ten został złożony.

## **8. Konkluzja**

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4a, 4b i 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., orzeczono jak na wstępie.

**Przewodniczący Komisji**

**Patryk Jaki**



### **Pouczenie:**

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 p.p.s.a., art. 53 § 1 p.p.s.a. oraz art. 54 § 1 p.p.s.a.). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).
2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 221 poz. 2193, z późn. zm.).
3. W myśl zaś art. 243 § 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane – na jej wniosek – prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy powinien zawierać oświadczenie strony obejmujące dokładne dane o stanie majątkowym i dochodach, a jeżeli wniosek składa osoba fizyczna, ponadto dokładne dane o stanie rodzinnym oraz oświadczenie strony o niezatrudnieniu lub niepozostawianiu 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.