



Warszawa, dnia 18 grudnia 2018 r.

Sygn. akt KR II R 34/18

DECYZJA nr KR II R 34/18

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Patryk Jaki

Członkowie Komisji:

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

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2018 r. na posiedzeniu niejawnym sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28 stycznia 2015 r., nr 29/GK/DW/2015 [znak: GK-DW-I-JWO-6841-2-29-11], dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Kredytowej 6, stanowiącej działkę ewidencyjną nr , obręb dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w X Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr } (dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr),

z udziałem stron: Mi S W , Mi T , Z'
N' , A i V B M G , K
D. B. B K D j, A E M ,
P. F i D i M z siedzibą w W , Mi J i G ,
A K Ż , E D O M A
M Zi W R , H M R , K
K , Zi , J K , O' Ł i U J U
H T S , L J K E M R B

A ... i G ..., R W G ..., C ..., P ..., P ... a
R ... w W

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 718, ze zm. dalej ustawa) w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4a, pkt 4b, pkt 5 ustawy w związku z art. 163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257, ze zm., dalej k.p.a.) w związku z art. 38 ust. 1 ustawy

orzeka:

uchylić decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28 stycznia 2015 r., nr 29/GK/DW/2015 w całości i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia Prezydentowi m.st. Warszawy.

UZASADNIENIE

I

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (*dalej: Komisja*) postanowieniem z dnia 27 czerwca 2018 r., sygn. akt KR II R 34/18, działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich (Dz. U. z 2017 r., poz. 718 z późn. zm.; *dalej: ustawa*) wszczęła postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 29/GK/DW/2015 z dnia 28 stycznia 2015 r. dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Kredytowej 6, stanowiącej działkę ewidencyjną nr ..., obręb : ... dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr ... (dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr ...).

Postanowieniem z dnia 27 czerwca 2018 r., działając na podstawie art. 26 ust. 2 oraz art. 16 ust. 3 i 4 ustawy przez zamieszczenie stosownego ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej, Komisja zawiadomiła właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego.

Postanowieniem z dnia 27 czerwca 2018 r., sygn. akt KR VII KW 225/18 (KR II R 34/18), Komisja zabezpieczyła postępowanie rozpoznawcze we wskazanej wyżej sprawie poprzez ustanowienie zakazu zbywania lub obciążania udziału w wielkości 0,7811 części w nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr ..., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr Stosowny wniosek do X Wydziału Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie został złożony w dniu 27 kwietnia 2018 r., zaś wpisu dokonano w dniu 7 maja 2018 r.

Pismami z dnia 2 lipca 2018 r. zawiadomiono Prezydenta m.st. Warszawy oraz Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji reprivatyzacyjnej dotyczącej nieruchomości warszawskiej zlokalizowanej przy ul. Kredytowej 6.

Pismem z dnia 2 lipca 2018 r. zawiadomiono o wszczęciu postępowania rozpoznawczego strony, tj.: Mi ... S... W... reprezentowane przez P... a..., Z... N..., M... T..., A... W..., B... M... G..., K... D... B..., B... K... D... K... W... - T..., P... F... D... i M... z siedzibą w W..., M... J... G... A... K... Ż..., następców prawnych zmarłej M... J... R..., E... D... O..., M... A... M..., Z... W... R..., H... M... R..., K... K... Zł... J... K... O... Ł... U... J... U..., H... T... S..., E... M... R..., B... A... G..., R... W... G... C... P... oraz P... R... w W... W trybie art. 16 ust. 3 ustawy przedmiotowe zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej.

Postanowieniem z dnia 16 lipca 2018 r., sygn. akt KR II R 34/18, Komisja zwróciła się do Społecznej Rady z Wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28 stycznia 2015 r., nr 29/GK/DW/2015, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Kredytowej 6.

Zawiadomieniem z dnia 27 sierpnia 2018 r. poinformowano o przedłużeniu terminu rozpatrzenia sprawy do dnia 26 października 2018 r. ze względu na szczególnie skomplikowany charakter sprawy.

Postanowieniem z dnia 17 września 2018 r. Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Kredytowej 6, stanowiącej działkę

ewidencyjną nr [redacted], obręb [redacted], według stanu na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej tj. na dzień 28 stycznia 2015 r. oraz dopuściła dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości rynkowej budynku posadowionego na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Kredytowej 6, stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted], obręb [redacted], według stanu na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej, tj. na dzień 28 stycznia 2015 r. Ponadto Komisja na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz.U. z 2017 r. poz. 718 ze zm.) nakazała zawiadomić o wydaniu rzeczowego postanowienia poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej. Przedmiotowe postanowienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 20 września 2018 r.

W dniu 29 października 2018 r. wpłynął operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego M. S. [redacted]-Ż [redacted]

Zawiadomieniem z dnia 25 października 2018 r. poinformowano o przedłużeniu terminu rozpatrzenia sprawy do dnia 27 grudnia 2018 r. ze względu na szczególnie skomplikowany charakter sprawy.

Zawiadomieniem z dnia 21 listopada 2018 r. poinformowano o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie oraz o możliwości wypowiedzenia się przez strony, w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

W dniu 27 listopada 2018 r. wpłynął wniosek M. T. [redacted] i Z. N. [redacted] o przedłużenie terminu do wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań do dnia 31 grudnia 2018 r.

W dniu 12 grudnia 2018 r. wpłynął wniosek M. T. [redacted] i Z. N. [redacted] o zawieszenie postępowania rozpoznawczego z uwagi na wystąpienie przesłanek z art. 97 § 1 pkt 1 k.p.a. oraz z art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a.

II

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości

1.1 Nieruchomość warszawska zlokalizowana przy ul. Kredytowej 6 stanowi działkę ewidencyjną numer [redacted], położoną w obrębie [redacted] dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr [redacted]. Przedmiotowa nieruchomość była objęta dawną księgą hipoteczną nr [redacted].

1.2 W latach 1937- 1938 na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Kredytowej 6 w Warszawie J [redacted] i vel I [redacted] C [redacted] wznosił dom czynszowy według projektu J [redacted] G [redacted] i R [redacted] i S [redacted].

1.3 Wspomniany budynek przetrwał działania wojenne ulegając jedynie nieznacznym uszkodzeniom. W dniu 27 lipca 1949 r. przeprowadzone zostały oględziny ww. nieruchomości. Na tamtą datę przedmiotowa nieruchomość zabudowana była pięcioma budynkami:

- budynek A.- tj. budynek frontowy, murowany, podpiwniczony, dwutraktowy o pięciu kondygnacjach, zamieszkały. Na dzień oględzin budynek posiadał czynne instalacje; elektryczną, gazową, wodną, kanalizacyjną. Centralne ogrzewanie obejmowało kondygnacje 1, 2 i 3; kondygnacje 4 i 5 były wyposażone w piece. Na parterze zlokalizowano sklepy. Budynek był w stanie dobrym.

- budynek B. - tj. oficyna, budynek murowany, jednotraktowy o pięciu kondygnacjach, podpiwniczony, zamieszkały. Wyposażony w czynne instalacje. Budynek był w stanie dobrym.

- budynek C. - budynek murowany, dwutraktowy, na suterrenach o pięciu kondygnacjach, zamieszkały. Wyposażony w czynne instalacje. Stan budynku oceniono jako dobry.

- budynek D. - budynek murowany, jednotraktowy, na suterrenach o pięciu kondygnacjach, zamieszkały. Wyposażony w czynne instalacje. Stan budynku oceniono jako dobry;

- budynek E. - budynek murowany, jednotraktowy, podpiwniczony, pięciokondygnacyjny, częściowo użytkowany i zamieszkały, częściowo zniszczony.

1.4 Na dzień 28 stycznia 2015 roku wartość rynkowa nieruchomości budynkowej wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu wynosiła kwotę 56.104.543 zł (pięćdziesiąt sześć milionów sto cztery tysiące pięćset czterdzieści trzy złote), w tym wartość rynkowa gruntu niezabudowanego oddanego w użytkowanie wieczyste kwotę 9.850.913 zł (dziewięć milionów osiemset pięćdziesiąt tysięcy dziewięćset trzynaście złotych), zaś wartość rynkowa budynku (bez prawa do gruntu) kwotę 46.253.630 zł (czterdzieści sześć milionów dwieście pięćdziesiąt trzy tysiące sześćset trzydzieści złotych).

2. Dawni właściciele nieruchomości

2.1 Umową z dnia 22 stycznia 1936 r. dotychczasowy właściciel, tj. B[redakcja] H[redakcja] w Ł[redakcja] S[redakcja] A[redakcja] zbył nieruchomość położoną w Warszawie przy ulicy Kredytowej 6 kupcowi rejestrowemu prowadzącemu przedsiębiorstwo pod firmą „J[redakcja] i G[redakcja] i S[redakcja] Ż[redakcja] i” w W[redakcja] za cenę w kwocie 308.300 zł.

2.2 Przed zamknięciem warszawskiego getta J[redakcja] i vel L[redakcja] i G[redakcja] wyemigrował do Australii. W dwa tygodnie po dotarciu do celu podróży, w związku z przewlekłą chorobą serca, zmarł w dniu 23 sierpnia 1941 r. Pierwsza żona wyżej wymienionego, tj. B[redakcja] G[redakcja] z domu E[redakcja], zmarła w dniu 15 sierpnia 1941 r. w getcie.

W Australii zmarły pozostawił: żonę z drugiego małżeństwa - M[redakcja] G[redakcja] oraz czterech synów z pierwszego małżeństwa: M[redakcja] i G[redakcja], M[redakcja] G[redakcja], S[redakcja] G[redakcja] i L[redakcja] G[redakcja]. Jeden z synów dotychczasowego właściciela z pierwszego małżeństwa, tj. dr L[redakcja] G[redakcja] wyjechał do Holandii.

2.3 W skład masy spadkowej po J[redakcja] i vel L[redakcja] i G[redakcja] weszło między innymi prawo własności przedmiotowej nieruchomości.

2.4 Postanowieniem z dnia 28 października 1948 r., sygn. akt [redakcja], Sąd Grodzki w Warszawie stwierdził, iż spadek po J[redakcja] i vel L[redakcja] i G[redakcja], synu Z[redakcja] i F[redakcja] z domu T[redakcja], zmarłym w dniu 23 sierpnia 1941 r. nabył w całości jego syn L[redakcja] i G[redakcja].

3. Postępowanie dekretowe

3.1 Do objęcia gruntu w posiadanie przez gminę m. st. Warszawy doszło w dniu 23 stycznia 1948 r., tj. z dniem zamieszczenia stosownego ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym nr 3 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy.

3.2 W dniu 20 lipca 1948 r. adwokat L[redakcja] S[redakcja], występując w charakterze pełnomocnika L[redakcja] i G[redakcja] wystąpił z wnioskiem o przyznanie L[redakcja] G[redakcja] i prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym na gruncie nieruchomości usytuowanej przy ul. Kredytowej 6 w Warszawie.

3.3 W dniu 10 grudnia 1948 r. L[redakcja] G[redakcja] upoważnił adwokata L[redakcja] i S[redakcja], zam. w W[redakcja] do prowadzenia spraw i złożenia wniosków o prawo dzierżawy wieczystej w Zarządzenie Miejskim m. st. Warszawy wszystkich przysługujących mu nieruchomości, do składania wniosków i przyjmowania dokumentów.

3.4 Orzeczeniem administracyjnym z dnia 15 lipca 1949 r., L. dz. WPB/6440/48U, Prezydent m.st. Warszawy, na zasadzie art. 1, 75, 83 i 87 p. 4 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 marca 1928 r. o postępowaniu administracyjnym (Dz. U. R. P. Nr 36/28, poz. 341) oraz art. 1, 5, 7 i 8 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. R. P. Nr 50/45, poz. 279) odmówił dotychczasowemu właścicielowi prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Kredytowej nr 6, Nr hip. : i jednocześnie stwierdził, że wszystkie budynki znajdujące się na powyższym gruncie przeszły na własność gminy m. st. Warszawy.

Uzasadniając swe rozstrzygnięcie Prezydent m.st. Warszawy podniósł, iż zgodnie z prawomocnym planem zagospodarowania przestrzennego teren nieruchomości przy ul. Kredytowej 6 został przeznaczony na cele użyteczności publicznej o zabudowie biurowej. W związku z tym przyjęto, że korzystanie przez dotychczasowego właściciela nie da się pogodzić z przeznaczeniem terenu według prawomocnego planu zagospodarowania przestrzennego.

3.5 Decyzją z dnia 27 marca 1950 r. Ministerstwo Budownictwa na podstawie art. 93 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 marca 1928 r. o postępowaniu administracyjnym (Dz. U. R. P. Nr 36, poz. 341) nie uwzględnił wniesionego odwołania i zaskarżoną decyzję zatwierdził z powodów podniesionych na jej uzasadnienie.

3.6 Postanowieniem z dnia 10 grudnia 1960 r., Dz. Kw. Nr 4013/60, Sąd Powiatowy dla Warszawy - Pragi dokonał wpisu prawa własności nieruchomości warszawskiej Nr. Hip. przy ulicy Kredytowej 6 na rzecz Skarbu Państwa. Do wpisu doszło na wniosek z dnia 15 lipca 1960 r. Nr 4013/60, znak: GT-III-II/6/K263/60 oraz na podstawie orzeczenia Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 15 lipca 1949 r. L. dz. PB.6440/49/U.

4. Naturalizacja L. G. w Królestwie Holandii. Układ między Rządem Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej a Rządem Królestwa Holandii dotyczący odszkodowania za niektóre interesy holenderskie w Polsce

4.1 W dniu 10 lipca 1954 r. L. G. uzyskał obywatelstwo holenderskie w wyniku naturalizacji na mocy ustawy z dnia 30 czerwca 1954 r. (Stb. 274).

4.2 W dniu 2 lutego 1967 r. F. M. działając w charakterze pełnomocnika L. G. zwrócił się do holenderskiej Komisji Rozdziału Odszkodowań o przyznanie odszkodowania w oparciu o postanowienia układu między Rządem Polskiej Rzeczypospolitej

Ludowej a Rządem Królestwa Holandii. Roszczenie wywiedziono z utraty przez wyżej wymienionego nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie pod adresami: ul. Hoża 27a, ul. Hoża 35, ul. Kredytowa 6, Aleje Jerozolimskie róg ul. Poznańskiej, ul. Mokotowska 46a, ul. Sokołowska 27, a także nieruchomości zlokalizowanych w Łodzi pod adresami: ul. 1 Maja 58, ul. Obrońców Stalingradu 107.

4.3 Pismem z dnia 29 maja 1969 r. wniosek o przyznanie odszkodowania został ograniczony do nieruchomości warszawskiej zlokalizowanej pod adresem ul. Sokołowska 27 oraz nieruchomości łódzkich położonych przy ul. 1 Maja 58 i ul. Obrońców Stalingradu 107.

4.4 Decyzją z dnia 24 marca 1970 r. holenderska Komisja Rozdziału Odszkodowań w sprawie Polski, mając na uwadze, że L [redacted] G [redacted] ograniczył swoje roszczenie do prawa własność dwóch budynków biurowych z magazynami, garażami, składami oraz mieszkaniem, położonych przy ul. Sokołowskiej 27 w Warszawie oraz Obrońców Stalingradu 107 w Łodzi; 50% własności działki gruntowej położonej przy ul. 1 Maja 58 w Łodzi oraz zważywszy, że w/w dobra były własności zainteresowanego oraz że po jego naturalizacji zostały objęte nacjonalizacją i tymi podobnymi działaniami w Polsce, w wyniku czego spełnia on wymogi art. 2 Umowy (indemnizacyjnej) pomiędzy Polską i Holandią z dnia 20 grudnia 1963 r. (Trb. 1964, nr 30) w sprawie obywatelstwa wierzycieli, a nadto mając na uwadze, że Komisja wyceniła wartość wskazanych dóbr w chwili nacjonalizacji na łączną kwotę 300.000 NLG, którą to wycenę zainteresowany zaakceptował, postanowiła uznać roszczenie L [redacted] i G [redacted] na kwotę 300.000 NLG.

5. Decyzja komunalizacyjna

5.1 Decyzją Nr 22128 z dnia 7 kwietnia 1992 r. Wojewoda Warszawski, na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 i Nr 43, poz. 253) w związku z art. 5 ust. 1 tej ustawy stwierdził nabycie przez Gminę Dzielnice Warszawa-Śródmieście, obręb ewidencyjny [redacted], Nr działki ewidencyjnej [redacted], uregulowanej w księdze wieczystej nr KW [redacted].

6. Następcy prawni dawnego właściciela

6.1 Na początku 1998 r. w Sydney Jewish News ukazało się ogłoszenie J. [redacted] S. [redacted] poszukującego spadkobierców J. [redacted] G. [redacted]. Na ogłoszenie odpowiedzieli Y. [redacted] C. [redacted], S. [redacted] G. [redacted] i V. [redacted] i B. [redacted] i M. [redacted].

6.2 Pełnomocnictwami udzielonymi w Sydney w dniu 21 października 1998 r. St. G., Y. C. i V. B. M. umocowali J. S. do występowania w ich imieniu w postępowaniu spadkowym po zmarłym J. G. i L. G. oraz innych członkach rodziny, a także w każdym innym postępowaniu spadkowym dotyczącym m.in. nieruchomości mieszczących się w Warszawie przy ul. Kredytowej 6, ul. Sokołowskiej 27- przed wszystkimi sądami oraz organami administracji państwowej i lokalnej.

6.3 Postanowieniem z dnia 20 grudnia 2000 r., sygn. akt , Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie stwierdził, że spadek po L G , urodzonym dnia 1 czerwca 1903 r. w Warszawie, zmarłym dnia 12 października 1995 r. w Amstelveen z mocy ustawy nabyli: bratanek S G , bratanica Y. C. z domu G. oraz bratanica V. B. M. z domu G. w częściach równych po 1/3 spadku każde z nich.

7. Postępowania administracyjne

7.1. Decyzją z dnia 24 stycznia 2001 r., sygn. akt KOC/174/Go/01, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie po rozpoznaniu wniosku adw. J. S. / z dnia 19 stycznia 2001 r. oraz żądania złożonego w dniu 1 grudnia 1998 r. w imieniu S. G. Y. C. i V. M. w kwestii stwierdzenia nieważności orzeczenia administracyjnego Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 15 lipca 1949 r. numer WPB/6440/49/U odmawiającego przyznania własności czasowej gruntu nieruchomości warszawskiej przy ul. Kredytowej nr 6 (ozn. nr hip.) oraz stwierdzającego, że wszystkie budynki znajdujące się na powyższym gruncie przeszły na własność Gminy m.st. Warszawy, na podstawie art. 157 § 3 k.p.a. w związku z art. 28 k.p.a. odmówiło wszczęcia postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności orzeczenia administracyjnego z 15 lipca 1949 r.

7.2 Wnioskiem z dnia 21 marca 2001 r. adw. J. S. , działając w charakterze pełnomocnika S. G. V. M. i Y. C. wystąpił do Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Departament Gospodarki Nieruchomościami o stwierdzenie nieważności decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 27 marca 1950 r. nr DI R5/2134/49 utrzymującej w mocy decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 15 lipca 1949 roku wydanej w sprawie Nr WPB/6440/49/U oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 15 lipca 1949 r. wydanej w sprawie Nr WPB/6440/49/U odmawiającej przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości przy ulicy Kredytowej nr 6, oznaczonej hip.

7.3 Wnioskiem z dnia 24 lipca 2001 r. adw. J. i S. , wystąpił o ponowne rozpatrzenie sprawy zakończonej decyzją z dnia 28 czerwca 2001 r., nr GN.5.3-R-245/2001, Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

7.4 Decyzją z dnia 17 października 2001 r., znak: GN.5.3-WP-245/2001, Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast po rozpatrzeniu wniosku adw. J. i S. , reprezentującego S. a G. , Y. C. i V. i B. z Mi. o ponowne rozpatrzenie sprawy rozstrzygniętej decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 28 czerwca 2001 r., Nr GN.5.3-R-245/2001, utrzymał w mocy rzeczoną decyzję.

W uzasadnieniu przedmiotowego rozstrzygnięcia zaznaczono, że nieruchomość warszawska zlokalizowana przy ul. Kredytowej 6 znajdowała się w granicach terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Nr 29, uchwalonym w dniu 29 maja 1948 r. Według rzeczonego planu wskazana nieruchomość znajdowała się na terenach przeznaczonych „*pod budynki i urządzenia użyteczności publicznej oraz budownictwo społeczne, place publiczne, parki, skwery, ogrody oraz drogi i inne linie komunikacyjne wraz z urządzeniami pomocniczymi*”. W tym stanie rzeczy przyjęto, że orzeczenie administracyjne Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 15 lipca 1949 r. L. dz. WPB/6440/48U nie naruszało art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r.

7.5 W dniu 30 października 2003 r. do Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast wpłynął wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy zakończonej decyzją nr ORZ.5.3/813-R-1354/03 z dnia 10 października 2003 r.

7.6 Decyzją z dnia 3 marca 2004 r., nr BO.5.3/813-WP-1354/03, Minister Infrastruktury po rozpatrzeniu wniosku o ponowne rozpoznanie sprawy rozstrzygniętej decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 10 października 2003 r. Nr ORZ.5.3/813-R-1354/03 zaskarżoną decyzję utrzymał w mocy.

Argumentując przedmiotowe rozstrzygnięcie zaznaczono, że inaczej niż chce tego wnioskodawca przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego na użyteczność publiczną nie oznacza zabudowy nieruchomości jednym z wymienionych w art. 320 rozporządzenia z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (Dz. U. R.P. Nr 23, poz. 202) rodzajów budynków przeznaczonych do użytku publicznego. Użyte pojęcie oznacza cel użyteczności publicznej, o jakim mowa w art. 5 ust. 2 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kraju, co nie jest tożsame z zabudową. Przeznaczenie terenu na cele publiczne oznacza cele o charakterze ogólnodostępnym (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 grudnia 1999 r., IV SA 2090/97). Oddanie takiego terenu we własność czasową byłym właścicielom oznaczałoby, że teren ten zostanie

urządzony i wykorzystany dla celów indywidualnych. Byłoby to sprzeczne z obowiązującym planem zabudowy, w rezultacie czego odmowa przyznania prawa własności czasowej była prawnie uzasadniona.

7.7 Wyrokiem z dnia 10 czerwca 2005 r., sygn. akt I SA/WA 573/04, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie uchylił decyzję Ministra Infrastruktury z dnia 3 marca 2004 r. nr BO.5.3/813-WP-1354/03 oraz decyzję Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 10 października 2003 r. nr ORZ.5.3/813-R-1354/03.

W uzasadnieniu przedmiotowego rozstrzygnięcia zaznaczono, że ww. plan zagospodarowania przestrzennego nr 29 nie zawierał ustaleń dotyczących poszczególnych budynków znajdujących się na nieruchomości przy ul. Kredytowej 6, oznaczonej nr. hip.

i nie wskazywał, co z nimi zrobić. Organ nie wziął pod uwagę, że budynki te były od okresu przedwojennego i są nadal wykorzystywane jako mieszkalne. W przypadku, gdy plan zagospodarowania przestrzennego przewidywał różne możliwości wykorzystania terenu, każda jego część objęta konkretnym przeznaczeniem powinna być oznaczona liniami rozgraniczającymi. W przeciwnym razie na całym terenie objętym planem można byłoby realizować każdy cel. Skoro plan nr 29 obejmował bardzo rozległy teren, od Placu Grzybowskiego po Wisłę, a nie zawierał linii rozgraniczających oddzielających poszczególne części terenu objęte konkretnym przeznaczeniem, to rozpoznając sprawę organ powinien przy pomocy innych środków (np. opinii biegłego) ustalić te linie, a także konkretny cel, na który miała być przeznaczona sporna nieruchomość wykorzystywana w sposób ciągły na cele mieszkalne (przed wojną i po wojnie, kiedy uchwalono plan zagospodarowania przestrzennego).

7.8 Decyzją z dnia 22 grudnia 2006 r., nr BO3o-786-R-241/05, Minister Budownictwa odmówił stwierdzenia nieważności decyzji Ministra Budownictwa z dnia 27 marca 1950 r. nr DI R5/2134/49 i orzeczenia administracyjnego Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 15 lipca 1949 r. nr WPB/6440/49/U.

W uzasadnieniu przedmiotowego rozstrzygnięcia zaznaczono, że interpretując pojęcie użyteczności publicznej należy oprzeć się na dekrete z dnia 2 kwietnia 1946 r. o planowym zagospodarowaniu przestrzennym kraju (Dz. U. Nr 46, poz. 109) obowiązującym w dacie sporządzenia planu nr 29. Zgodnie z poglądami występującymi w doktrynie i orzecznictwie pojęcie „celu użyteczności publicznej” musi łączyć się z powszechnością i ogólną dostępnością dla całego społeczeństwa (*vide* wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 lipca 2004 r., I SA 2391/02). W tym stanie rzeczy oddanie takiego terenu we własność czasową byłym właścicielom oznaczałoby, że teren ten zostanie

urządzony i wykorzystany dla celów indywidualnych. W dalszej kolejności zaznaczono, że na planie nr 29 brak jest linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, z czego należy wnosić, iż przewidziano tylko jedno przeznaczenie dla całego obszaru. Jediną linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu stanowi granica obszaru objętego opracowaniem. Nieruchomość oznaczona nr hip. [] znajduje się w zasięgu tego opracowania. W związku z tym jedyna linia rozgraniczająca pokrywa się z linią zasięgu opracowania i jest szczególnym przypadkiem opracowania, gdzie cały obszar zawiera się w granicach jednej linii. W rezultacie przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości w obowiązującym w dacie orzekania planie zagospodarowania przestrzennego uniemożliwiało dotychczasowemu właścicielowi korzystanie z niej w sposób przewidziany w tym planie, bowiem nie mógł on realizować żadnej wskazanej w planie funkcji.

7.9 W dniu 18 stycznia 2007 r. do Ministra Budownictwa wpłynął wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy.

7.10 Decyzją z dnia 5 marca 2008 r., nr BO3/786-WP-10/07, Minister Infrastruktury po rozpatrzeniu wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy rozstrzygniętej decyzją Ministra Budownictwa nr BO3o/786-R-241/05 z dnia 22 grudnia 2006, wskazaną decyzję utrzymał w mocy.

W uzasadnieniu przedmiotowego rozstrzygnięcia zaznaczono, że interpretując pojęcie *budownictwa społecznego* należy mieć na uwadze stan prawny obowiązujący w dniu wydania kwestionowanych decyzji, tj. w dniu 15 lipca 1949 r. i w dniu 27 marca 1950 r. Z regulacji dekretu z dnia 26 kwietnia 1948 r. o Zakładzie Osiedli Robotniczych (Dz. U. Nr 24, poz. 166) wynika, że budownictwo społeczne jako szczególna forma budownictwa mieszkaniowego mogło być realizowane przez określony podmiot (Zakład Osiedli Robotniczych) z funduszy gwarantowanych państwowym planem inwestycyjnym. Przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania pod budynki i urządzenia użyteczności publicznej oraz budownictwo społeczne, place publiczne, parki, skwery, ogrody oraz drogi i inne linie komunikacyjne wraz z urządzeniami pomocniczymi uniemożliwiało dotychczasowemu właścicielowi korzystanie z tej nieruchomości. Istota własności czasowej sprowadza się do takich samych uprawnień, jakie przysługiwały właścicielowi. Właściciel czasowy w granicach określonych przez ustawy mógł korzystać z rzeczy, a więc także z nieruchomości, z wyłączeniem innych osób. Korzystanie z nieruchomości z wyłączeniem innych osób z istoty swej jest niemożliwe, gdy nieruchomość jest w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona pod szeroko pojęte cele użyteczności publicznej.

7.11 Wyrokiem z dnia 26 września 2008 r., sygn. akt I SA/Wa 606/08, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, po rozpoznaniu skargi St. G., Y. C. i V. M. uchylił decyzję Ministra Infrastruktury z dnia 5 marca, nr BO3/786-WP-10/07, oraz decyzję Ministra Budownictwa z dnia 22 grudnia 2006 r., nr BO3o-786-R-241/05 oraz stwierdził, że zaskarżona decyzja nie podlega wykonaniu.

W uzasadnieniu przedmiotowego rozstrzygnięcia wskazano, że w orzeczeniu z 15 lipca 1949 r. stwierdzono, iż „zgodnie z prawomocnym planem zagospodarowania przestrzennego teren nieruchomości przy ul. Kredytowej 6 (...) został przeznaczony na cele użyteczności publicznej o zabudowie biurowej”. Z planu nr 29 z 1948 r. wynika, że dotyczy on tzw. Osi Saskiej – obszaru od Placu Grzybowskiego do Wisły. Trudno przyjąć, że cały ten obszar został przeznaczony na cele użyteczności publicznej o zabudowie biurowej. Część nieruchomości objętych planem stanowiły nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, także takimi, które nie uległy zniszczeniu podczas wojny lub zniszczone były w niewielkim stopniu, jak przedmiotowa nieruchomość. W związku z tym w postępowaniu nadzorczym należało ustalić, jak według tego planu miano zmienić dotychczasowe wykorzystanie istniejącej zabudowy i kiedy to miało nastąpić. Innymi słowy: czy dotychczasowe korzystanie z nieruchomości już w dniu wydania orzeczenia z 1949 r. było sprzeczne z ustaleniami planu, a jeżeli tak, to w jakim zakresie. Wyjaśnienia wymaga, czy w ogóle były podejmowane jakiegokolwiek czynności prawne i faktyczne zmierzające do dostosowania istniejącej na gruncie przy ul. Kredytowej 6 sytuacji, tj. wykorzystywania budynków na cele mieszkalne, do ustaleń planu. Skoro plan nie określał szczegółowo przeznaczenia tej nieruchomości, lecz całego objętego nim terenu, to trudno uznać za prawidłowe stanowisko, że nieruchomość była przeznaczona równocześnie pod budynki i urządzenia użyteczności publicznej oraz budownictwo społeczne, place publiczne, parki, skwery, ogrody oraz drogi i inne linie komunikacyjne. W dalszej kolejności Sąd zaznaczył, iż nie sposób zgodzić się ze stanowiskiem, że budownictwo społeczne mogło być realizowane tylko przez Zakład Osiedli Robotniczych, działający na podstawie dekretu z dnia 26 kwietnia 1948 r. o Zakładzie Osiedli Robotniczych. Budownictwo społeczne realizowane było na nieruchomościach niezabudowanych, co wynika z art. 1 ust. 1 tego dekretu, który stanowił, że zadaniem Zakładu jest spełnianie wszelkich czynności związanych z budownictwem społecznym osiedli i mieszkań pracowniczych, a w szczególności prowadzenie akcji budownictwa pracowniczego. Z przywołanej regulacji wynika, że zadania ZOR dotyczą budowy osiedli, natomiast w tej sprawie mamy do czynienia z nieruchomością już zabudowaną, a więc taką, która nie podlegała przepisom tego dekretu.

7.12 Decyzją nr BO3y-786-R-27/09 z dnia 25 marca 2010 r. Minister Infrastruktury, po rozpatrzeniu wniosku St [redacted] G [redacted], V [redacted] M: [redacted] Y(i) C(i) [redacted], reprezentowanych przez adw. J: [redacted] i S: [redacted], o stwierdzenie nieważności Ministra Budownictwa z dnia 27 marca 1950 r., nr D-I/R5/2134/49 oraz utrzymanego nią w mocy orzeczenia administracyjnego Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 15 lipca 1949 r. nr WPB/6440/48/U, odmawiających przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Kredytowej 6, ozn. nr hip. [redacted], stwierdził nieważność decyzji Ministra Budownictwa z dnia 27 marca 1950 r., nr DI R5/2134/49 i orzeczenia administracyjnego Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 15 lipca 1949 r., nr WPB/6440/49/U.

Argumentując przedmiotowe rozstrzygnięcie zaznaczono, że budynek posadowiony na gruncie nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Kredytowej 6, po wojnie został przeznaczony na cele mieszkalne i w taki też sposób był i jest wykorzystywany do chwili obecnej. W związku z tym Minister Budownictwa i Prezydent m.st. Warszawy bezzasadnie odmówili dotychczasowemu właścicielowi przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Kredytowej 6. Zaznaczono, że w sprawie nie występują nieodwracalne skutki prawne.

7.13 Decyzją nr BO3b/786-WP1-88/10 z dnia 28 stycznia 2011 r. Minister Infrastruktury, po rozpatrzeniu wniosku A [redacted] a Wi [redacted] o ponowne rozpoznanie sprawy rozstrzygniętej decyzją Ministra Infrastruktury nr BO3y-786-R-27/09 z dnia 25 marca 2010 r. stwierdzającej nieważność decyzji Ministra Budownictwa nr DI R5/2134/49 z dnia 27 marca 1950 r. i orzeczenia administracyjnego Prezydenta m. st. Warszawy nr WPB/6440/49U z dnia 15 lipca 1949 r. odmawiającego przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Kredytowej 6, ozn. nr hip. [redacted], utrzymał w mocy decyzję Ministra Infrastruktury nr BO3y-786-R-27/09 z dnia 25 marca 2010 r.

8. Czynności cywilnoprawne dotyczące obrotu roszczeniami i prawami do nieruchomości przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej

8.1 Pełnomocnictwem z dnia 1 grudnia 2005 r. sporządzonym w formie aktu notarialnego przez adwokata i notariusza W [redacted] D: [redacted] r (Kancelaria Adwokacka I [redacted] r [redacted] r International Attorneys przy [redacted] Street w Sydney Australii) Y(i) C(i) [redacted] S: [redacted] i G: [redacted] i V: [redacted] Ma [redacted] i, w związku z posiadaniem praw i roszczeń m.in. w odniesieniu do nieruchomości warszawskiej zlokalizowanej przy ul. Kredytowej 6, umocowali J: [redacted] S: [redacted] i S: [redacted] m.in. do działania w ich imieniu przed sądami powszechnymi i administracyjnymi, wszelkimi organami administracji samorządowej i

państwowej, w tym urzędami skarbowymi, osobami prawnymi i fizycznymi; do wszczynania i udziału we wszystkich postępowaniach zmierzających do odzyskania przedmiotowej nieruchomości oraz do podpisywania stosownych dokumentów oraz aktów notarialnych umów sprzedaży praw i roszczeń do przedmiotowych nieruchomości, nieruchomości budynkowych i prawa użytkowania wieczystego, prawa do odszkodowania, w tym umów przedwstępnych, umów zamiany i ugód, na warunkach i według uznania pełnomocnika. Pełnomocnictwo zostało udzielone z zastrzeżeniem, iż w przypadku zawarcia umowy przedwstępnej pełnomocnik może w imieniu mocodawców zrzec się odwołania pełnomocnictwa i postanowić, że nie gaśnie ono z chwilą śmierci któregokolwiek z nich. Pełnomocnik został uprawniony do ustanawiania dalszych pełnomocników. W pełnomocnictwie brak jest zastrzeżenia, iż pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnej.

8.2 W dniu 16 grudnia 2005 r. przed em. Notariuszem Z. M., zastępcą J. M., notariusza w Warszawie, za Rep. A nr zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży, na mocy której J. S. działający w imieniu Y. C.; S. Gł. oraz V. M. zobowiązał się w imieniu swoich mocodawców m.in. sprzedać całe przysługujące im udziały w prawach i roszczeniach wynikających z art. 7 ust. 1 do 4 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy – o ustanowienie prawa użytkowania, względnie wszelkie prawa i roszczenia przysługujące im z innego tytułu, względnie prawo do odszkodowania z jakiegokolwiek innego tytułu - w odniesieniu do nieruchomości opisanej jako „W Mieście Warszawie przy ulicy Erywańskiej pod Nr 1” inw. Nr . – na rzecz M. T. za cenę łączną w kwocie 659.100 zł, stanowiącej równowartość 200.000 dolarów amerykańskich kursu sprzedaży dolara z dnia 16 grudnia 2005 r. w KBPBI S.A.

8.3 Pełnomocnictwem z dnia 16 grudnia 2005 r. sporządzonym w formie aktu notarialnego przez em. notariusza Z. M. zastępcę J. M. notariusza w Warszawie J. S. działając w imieniu swoich mocodawców tj. Y. C.; S. Gł. oraz V. M. ustanowił M. T. pełnomocnikiem swoich mocodawców z prawem substytucji bez ograniczeń i upoważnił ją do zawarcia w imieniu swoich mocodawców umowy sprzedaży – w wykonaniu wyżej powołanej umowy przedwstępnej.

W treści pełnomocnictwa zastrzeżono także, iż J. S. : uwagi na łączący jego mocodawców ze stroną kupującą stosunek prawny będący podstawą pełnomocnictwa, zrzekł się w ich imieniu odwołania pełnomocnictwa i postanowił, że nie gaśnie ono z chwilą śmierci

któregokolwiek z jego mocodawców oraz dodał, że ustanowiony pełnomocnik może być drugą stroną dokonywanych czynności prawnych.

8.4 W dniu 2 września 2008 roku (Rep. A nr [redacted]) M [redacted] T [redacted] a obok siebie, do udziału wynoszącego 1/2 część, jako stronę kupującą przyrzeczonej umowy sprzedaży zawieranej w wykonaniu umowy przedwstępnej zawartej dnia 16 grudnia 2005 roku wskazała ZI [redacted] N [redacted]

8.5 Aktem notarialnym z dnia 26 lutego 2013 r., sporządzonym za Rep. A nr [redacted] przez J [redacted] R [redacted], notariusza w Warszawie, M [redacted] T [redacted] działając w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz Y [redacted] C [redacted] S [redacted] G [redacted] i V [redacted] M [redacted] działając w realizacji umowy przedwstępnej z dnia 16 grudnia 2005 r., sprzedała M [redacted] T [redacted] i Z [redacted] i N [redacted] (w udziałach wynoszących po 1/2 części) całe przysługujące Y [redacted] i C [redacted], S [redacted] i G [redacted]; oraz V [redacted] M [redacted] udziały w prawach i roszczeniach do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Kredytowej 6, objętej księgą wieczystą pod nazwą „W mieście Warszawie przy ulicy Erewańskiej pod nr [redacted] inw. Nr [redacted]”, wynikające z art. 7 ust. 1 do 4 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, w przypadku zaś odzyskania przez nich udziałów w przedmiotowej nieruchomości bądź uzyskania wieczystego użytkowania całe należące do Y [redacted] C [redacted], S [redacted] i G [redacted] oraz V [redacted] M [redacted] udziały we współwłasności budynku i budowli, znajdujących się na przedmiotowym gruncie, stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności wraz z infrastrukturą towarzyszącą, nie stanowiącą własności osób trzecich, za cenę już uiszczoną w łącznej kwocie 659.100 zł stanowiącą równowartość kwoty 200.000 USD, przeliczonej według kursu sprzedaży dolara amerykańskiego w Kredyt Bank PBI S.A. z dnia 16 grudnia 2005 r., tj. dnia zawarcia umowy przedwstępnej za numerem repertorium Rep. A nr [redacted].

9. Decyzja reprivatyzacyjna

9.1 Decyzją nr 7/GK/DW/2015 z dnia 13 stycznia 2015 r. Prezydent m.st. Warszawy, po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 20 lipca 1948 r. przez adw. L [redacted] S [redacted] (reprezentującego L [redacted] G [redacted]) o przyznanie prawa własności czasowej (obecnie prawa użytkowania wieczystego) do gruntu położonego przy ul. Kredytowej 6, oznaczonego hip. nr [redacted] odmówił M [redacted] T [redacted] i Z [redacted] i N [redacted] ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,2189 części gruntu o pow. 1162 m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [redacted] w obrębie [redacted] uregulowanego w księdze wieczystej KW nr [redacted] oddanego w użytkowanie

wieczyste właścicielom lokali mieszkalnych nr [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] oraz [redacted] znajdujących się w budynku przy ul. Kredytowej 6. Postanowił Rozpoznać odrębną decyzją wniosek z dnia 20 lipca 1948 r. do pozostałej części gruntu pochodzącego z dawnej nieruchomości hipotecznej nr [redacted].

9.2 Decyzją nr 29/GK/DW/2015 z dnia 28 stycznia 2015 r. Prezydent m.st. Warszawy, po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 20 lipca 1948 r. przez adw. [redacted] S. [redacted] o (reprezentującego L. [redacted] G. [redacted]) o przyznanie prawa własności czasowej (obecnie prawa użytkowania wieczystego) do gruntu położonego przy ul. Kredytowej 6, oznaczonego hip. nr [redacted] ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,7811 części zabudowanego gruntu o powierzchni wynoszącej 1162 m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [redacted] w obrębie [redacted] uregulowanego w księdze wieczystej KW nr [redacted] położonego w Warszawie przy ul. Kredytowej 6 na rzecz M. [redacted] T. [redacted] w udziale wynoszącym 0,39055 części oraz Z. [redacted] N. [redacted] w udziale wynoszącym 0,39055 części. Ustalił „czynsz symboliczny” z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w pkt 1 decyzji w wysokości 907,64 zł netto – zgodnie z ww. Uchwałą Nr XVIII/579/2007 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 listopada 2007 r. – płatny na konto Urzędu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy – przez osoby wymienione w pkt 1 – z góry w terminie do 31 marca każdego roku.

9.3 Decyzją nr 240 z dnia 17 lipca 2015 r. Minister Administracji i Cyfryzacji stwierdził nieważność decyzji Wojewody Warszawskiego nr 22128 z dnia 7 kwietnia 1992 r. znak: G.2.4.7224/460/91/92, stwierdzającej nabycie przez Gminę Dzielnice Warszawa-Śródmieście z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Kredytowej 6 oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Warszawa- Śródmieście, obręb ewidencyjny [redacted] nr działki ewidencyjnej [redacted], uregulowanej w księdze wieczystej nr KW [redacted] opisaney w karcie inwentaryzacyjnej nr [redacted], zabudowanej budynkiem mieszkalnym, z wyłączeniem 9 sprzedanych lokali – w części dotyczącej niesprzedanej części budynku.

10. Zgromadzony przez Komisję materiał dowodowy

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów, tzn.: akt z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących reprivatyzacji nieruchomości przy ul. Kredytowa 6, dokumentów udostępnionych przez Biuro Organizacji Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, akt postępowań prowadzonych przed Samorządowym

Kolegium Odwoławczym w Warszawie (sygn. akt KOC/1142/Go/97, KOC/144/Go/98, KOC/711/Go/98, KOC/1574/Go/98, KOC/936/Go/99, KOC/174/Go/01, KOC/2114/Go/05, KOC/3380/Go/15), odpisu akt księgi hipotecznej „Hip.”, akt postępowań sądowych, akt postępowań prowadzonych przed Ministrem Finansów (PR3.6400.3.2017.4ZAR, PR4.6400.63.2018.2.GNIK).

Komisja ustaliła stan faktyczny również na podstawie opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości M i S-Ż..... z dnia 22 października 2018 r. Sporządzona opinia nie budzi wątpliwości Komisji w zakresie jej wartości merytorycznej. Odpowiada również standardom z punktu widzenia jej poprawności formalnej.

III

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

1. 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 (przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z 9 marca 2017 r.).

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

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

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

1.2. 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.)”.

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

1.4. 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 28 stycznia 2015 r. decyzję nr 29/GK/DW/20125, 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.

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

Przepis art. 7 ust. 1 i 2 dekretu zawiera pozytywne przesłanki, które muszą wystąpić łącznie, aby wniosek dekretowy mógł 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, OTK Seria A 2016, poz. 66; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. akt I SA/Wa 1942/09, publ.:<http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

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

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

1.6. Z utrwalonego orzecznictwa wynika, że jedną z przesłanek pozytywnego rozpoznania wniosku jest posiadanie gruntu w dacie złożenia wniosku. Samo posiadanie musi być rozumiane zgodnie z ówczesnymi przepisami prawa rzeczowego. Posiadaczem rzeczy – zgodnie z art. 296 § 1 dekretu dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57 poz. 319, dalej: dekret – Prawo rzeczowe) jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Treść posiadania oprócz elementu faktycznego władania rzeczą (corpus) określa również element woli – zamiar władania rzeczą dla siebie jak właściciel (animus rem sibi habendi cum animo domini). Obok posiadania wymieniony dekret przewidywał instytucję posiadania prawa. W myśl art. 296 § 2 dekretu – Prawo rzeczowe, kto rzeczą faktycznie włada w zakresie odpowiadającym treści użytkowania, służebności, zastawu, prawa najmu lub dzierżawy albo innego prawa, z którym łączy się władza nad rzeczą, jest posiadaczem prawa, którego treści jego władza faktyczna odpowiada. Z art. 297 dekretu – Prawo rzeczowe wynika, że dzierżenie tym różni się od posiadania, że dzierżyciel nie ma woli posiadania rzeczy dla siebie, lecz włada faktycznie rzeczą w imieniu innej osoby, a nie dla siebie (animus possidendi rem pro alieno, animus 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. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez gminę m.st. Warszawy, Dz.U. Nr 6, poz. 43), nie zaś przez fizyczne objęcie rzeczy we władanie przez służby miejskie. Grunt mógł zatem pozostawać we władaniu faktycznym dotychczasowego właściciela, który z niego korzystał, mimo dokonania przez gminę formalnego aktu objęcia go w posiadanie, co odpowiada rozróżnieniu posiadania zależnego i samoistnego (art. 336 k.c.) (zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, 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.).

1.7. 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 poniemieckich [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).

1.8. W wyroku z dnia 17 stycznia 2002 r. Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że „dekret ten, chociaż restrykcyjny dla właścicieli nieruchomości, to jednocześnie ustanawiał sztywne reguły, w których należało uwzględnić 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.

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

(porzuconych, opuszczonych i poniemieckich). Wszak wymóg posiadania nieruchomości przez właściciela uprawnionego do wystąpienia z wnioskiem o przyznanie im prawa do gruntu wynikał z systemowego założenia wiążącego się z wywołanej wojną migracji ludności i istnieniem majątków opuszczonych i porzuconych (tak ustawa z 1945 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/>).

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

Komisja ustaliła, że Prezydent m.st. Warszawy, wydając zakwestionowaną decyzję, nie przeprowadził odpowiedniego postępowania dowodowego i nie zbadał istotnej dla sprawy okoliczności, czy dawny właściciel spełnił przesłankę posiadania gruntu, a tym samym, czy był osobą uprawnioną do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości warszawskiej za czynsz symboliczny. Jednocześnie 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 osoby ubiegającej się o prawo własności czasowej w chwili składania wniosku 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 byłego właściciela 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 użytkowania 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.

1.11. W konsekwencji, Komisja stwierdziła inne naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy przez Prezydenta m.st. Warszawy poprzez wydanie w dniu 28 stycznia 2015 r. decyzji reprivatyzacyjnej nr 29/GK/DW/2015, pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowych właścicieli lub ich następców prawnych (art. 30 ust. 1 pkt 4a w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 7 ust. 1 dekretu).

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

2.1. Komisja ustaliła, że w rozpatrywanej sprawie wystąpiła również przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., stanowiąca podstawę do wydania decyzji uchylającej decyzję reprivatyzacyjną w całości, gdyż przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej. Stosownie do treści art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja uchyła decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, w szczególności jeżeli nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej.

2.2. W stosowaniu prawa administracyjnego szczególną rolę odgrywa uwzględnianie w toku postępowania interesu społecznego i interesu jednostkowego oraz ustalanie relacji między nimi w ramach ww. art. 7 k.p.a. W tym kontekście szczególną rolę pełni Komisja, która zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. jest organem administracji publicznej stojącym na straży interesu publicznego, w zakresie postępowań w przedmiocie wydania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich. W toku postępowania rozpoznawczego Komisja obowiązana jest zatem nie tylko do przywrócenia do stanu zgodnego z prawem, ale także do usunięcia skutków prawnych, niedających się pogodzić z interesem społecznym. Wobec treści art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. na Komisji każdorazowo spoczywa obowiązek dokonania oceny przeniesienia roszczeń do nieruchomości warszawskiej przez pryzmat interesu społecznego.

2.3. Konieczne ograniczenia ustawodawca sformułował w postaci klauzul generalnych, które są zwrotami językowymi, będącymi częścią przepisu prawnego, służącymi uelastycznieniu tekstu aktu prawnego, który celowe jest niedookreślony, ma charakter oceniający oraz odsyła do kryteriów pozaprawnych. Niewątpliwie zaś zwrot „interes społeczny”, do którego odwołuje się przepis art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., należy zaliczyć do klauzul generalnych. Klauzule generalne zwykle posiadają konstrukcję złożoną z dwóch członów: określenia rodzaju wartości, ocen czy norm (jak: zasady, interes, dobro) oraz sfery rzeczywistości rzutującej na kierunek identyfikacji treści wartościowania (jak: społeczny, publiczny, jednostkowy, sprawiedliwość społeczna, słuszność, współzycie społeczne). W odniesieniu do klauzul prawa administracyjnego najczęstszym sposobem określenia wartości jest wskazanie interesu, przy czym dominującą perspektywą

aksjologiczną, wiążącą się bezpośrednio z cechami regulacji administracyjnoprawnej, jest perspektywa ogólnospołeczna, publiczna i państwowa, w odniesieniu do której interesy, zasady czy względy są ustalane. Jednocześnie, dla ustalenia treści kryterium klauzuli odsyłającej nie jest najistotniejsze ustalenie znaczenia językowego pojęcia „interes” w odesłaniu do interesu społecznego. Dla treści odesłania najważniejsze jest określenie zakresu aksjologicznego, jaki może się w takim zwrocie mieścić. Istotna przy tym jest identyfikacja treści danego terminu z określonym typem wartości, w ramach którego może mieć miejsce poszukiwanie odniesień politycznych czy gospodarczych poszczególnych odesłań, gdyż decydować to może o przypisaniu danemu znaczeniu (treści klauzuli) cechy wpływu na realizację jakiejś polityki stosowania prawa administracyjnego (zob. L. Leszczyński, Interpretacyjna rola kryteriów otwartych i innych decyzji stosowania prawa. [w:] prof. dr hab. R. Hauser (red.), prof. dr hab. A. Wróbel, prof. dr hab. Z. Niewiadomski, Wykładowia w prawie administracyjnym., System Prawa Administracyjnego Tom 4., rok: 2015, wydanie: 2).

W prawie administracyjnym uwaga organów administracji może być – w ramach odesłań poprzez klauzule generalne – kierowana na kryteria moralne, polityczne oraz gospodarcze. Za kryterium gospodarcze uznać należy przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do jej wartości.

Swoboda umów nie jest równoznaczna z całkowitą dowolnością w kształtowaniu cen. Sięganie zatem do konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego, gdy roszczenia do nieruchomości warszawskiej przeszły w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do jej wartości, jest nie tylko niezbędne pod kątem dokonania oceny zgodności umowy sprzedaży praw i roszczeń z interesem społecznym, ale również z uwagi na konieczność każdorazowego podejmowania przez Komisję czynności celem ustalenia, czy zrealizowana została przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 stycznia 2003r., „jeśli strony nadają zawieranej umowie cechę wzajemności, to mają swobodę w kształtowaniu wynikającego z niej zobowiązania o tyle tylko, o ile ich postanowienia nie podważają zasady ekwiwalentności świadczeń stron umowy wzajemnej.” (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2003 r., sygn. akt II CKN 1097/00). Ustawodawca przyjął zaś, że okolicznością przemawiającą w sposób szczególny za uznaniem, iż przeniesienie roszczeń było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, jest przeniesienie roszczeń w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej. Natomiast

eliminowanie rozstrzygnięć rażąco sprzecznych z prawem zawsze leży w interesie społecznym.

2.4. Przedmiotem analizy w niniejszej sprawie była kwestia ekwiwalentności świadczenia wynikającego z umowy sprzedaży z dnia 26 lutego 2013 r. zgodnie z treścią art. 27 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Wymieniony przepis stanowi, że wartość nieruchomości w postępowaniu rozpoznawczym określa rzeczoznawca majątkowy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, według stanu na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej.

2.5. Zgodnie z operatem szacunkowym, sporządzonym przez biegłą M. S. - z dnia 22 października 2018 r. wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie przy ul. Kredytowej 6, stanowiącej działkę o nr ewidencyjnym ..., na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej, tj. 28 stycznia 2015 r. - wynosiła 9 850 913 zł, zaś wartość budynku posadowionego na tym gruncie wynosiła 46 253 630 zł, co łącznie daje wartość 56 104 543 zł.

Z umowy sprzedaży z dnia 26 lutego 2013 r. zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem J. i R. w Warszawie, wynika bowiem, że M. T. i Z. N. - późniejsi beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej - nabyli za cenę 659.100 zł stanowiącą równowartość kwoty 200.000 USD od następców prawnych pierwotnych właścicieli, tj. Y. C., S. G. i V. M. - całe przysługujące im prawa i roszczenia do nieruchomości (a nie stanowiąca własności osób trzecich) położonej w Warszawie przy ulicy Kredytowej 6, objętej księgą wieczystą pod nazwą „W mieście Warszawa przy ulicy Erywańskiej pod Nr ... inw. Nr ...” wynikające z art. 7 ust. 1-4 dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, jak i innych podstawach normatywnych.

Decyzją z dnia 28 stycznia 2015 r. Nr 29/GK/DW/2015 Prezydent m.st. Warszawy ustanowił na rzecz M. T. i Z. N. prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,7811 części przedmiotowej nieruchomości. Powyższe oznacza, że drodze ww. umowy sprzedaży, beneficjenci za cenę wynoszącą kwotę 659.100 zł nabyli roszczenia do przedmiotowej nieruchomości, które pozwoliły im na nabycie prawa do 0,7811 części nieruchomości o szacowanej wartości 43.823.258,54 zł.

Zestawienie szacowanej wartości nabytego przez beneficjentów udziału w nieruchomości oraz zapłaconej przez nich ceny sprzedaży daje słuszne podstawy do przyjęcia, iż wyżej powołana umowa sprzedaży pozwoliła im na nabycie praw do nieruchomości za ceną stanowiącą około 1,5 % jej rynkowej wartości.

2.6. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 17 lipca 2015 r. (sygn. I ACa 1958/14): „rażąca różnica pomiędzy świadczeniami stron to taka, która powoduje rażąco naruszenie ekwiwalentności świadczeń w znaczeniu obiektywnym i która w sposób oczywisty odbiega od dopuszczalnej w obrocie nierównowagi świadczeń. Wymóg istnienia obiektywnej dysproporcji wartości świadczeń oznacza, że nie będzie miało znaczenia mniemanie strony co do owej wartości”.

W ocenie Komisji nie ulega wątpliwości, iż dysproporcja pomiędzy ustaloną ceną sprzedaży, a rzeczywista wartość nieruchomości miała charakter rażący. Konsekwentnie należało także stwierdzić, iż przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było w tym zakresie rażąco sprzeczne z interesem społecznym.

2.7. W konsekwencji stwierdzić należy, że przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, zatem wyczerpana została przesłanka uchylenia zakwestionowanej decyzji reprivatyzacyjnej w postaci art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

3. Naruszenie przez organ prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu administracyjnym

3.1 Komisja uznała, że Prezydenta m. st. Warszawy naruszył art. 7 k.p.a., zgodnie z którym w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. Prowadzenie postępowania przez organ z uwzględnieniem powyższej zasady umożliwi wyjaśnienie stronom zasadności przesłanek, którymi organ się kierował (art. 11 k.p.a.) oraz służy pogłębianiu zaufaniu obywateli do organów Państwa (art. 8 k.p.a.).

W toczących się przed Prezydentem m. st. Warszawy postępowaniach dotyczących nieruchomości położonej przy ul. Kredytowej 6 pominięto współużytkowników wieczystych nieruchomości, będących właścicielami wyodrębnionych lokali w budynku położonym przy ul. Kredytowej 6, posadowionym na działce o numerze ewidencyjnym z obrębu ewidencji gruntów nr .

Naruszenie zasady czynnego udziału strony w postępowaniu powoduje jego wadliwość która z uwagi na wagę konsekwencji prawnoprocesowych powyższego naruszenia dla wspomnianych stron postępowania reprivatyzacyjnego stwarza konieczność eliminacji z obrotu prawnego decyzji reprivatyzacyjnej.

w stosunku do niej określone prawa, a z drugiej strony nie mogłyby brać w nim udziału osoby, którym takie prawa już przysługują, choć na innej podstawie prawnej.

4. Podstawy uchylecia decyzji reprivatyzacyjnej.

4.1. Komisja, dostrzegając powyższe nieprawidłowości oraz skutki jakie wywoła decyzja reprivatyzacyjna, uznała zatem, że decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28 stycznia 2015 r. nr 29/GK/DW/2015 powinna zostać uchylona w całości.

Zgodnie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której:

- 1) utrzymuje w mocy decyzję reprivatyzacyjną albo
- 2) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy albo, uchylając tę decyzję, umarza postępowanie w całości albo w części, albo,
 - 2a) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i zawiesza postępowanie w przypadku przeszkody uniemożliwiającej dalsze prowadzenie postępowania i wydanie decyzji, albo
- 3) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, albo
- 3a) stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w całości lub w części, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego lub w przepisach szczególnych, albo
- 4) w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, stwierdza wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić, albo
- 5) umarza postępowanie rozpoznawcze, albo
- 6) rozpoznaje wniosek, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

4.2. W myśl zaś art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli:

- 1) dowody, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, okazały się fałszywe;
- 2) decyzja reprivatyzacyjna została wydana w wyniku przestępstwa;

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

4.3. Według Komisji, w sprawie zostały zrealizowane przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 4a, 4b, 5, ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Z tego względu Komisja uznała, że decyzje reprivatyzacyjne podlegają uchyleniu. Komisja wyjaśnia, że dla wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnych wystarczające było stwierdzenie tylko jednej przesłanki uregulowanej w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. W niniejszej sprawie za uchyleniem decyzji reprivatyzacyjnych przemawiało jednak więcej powodów, co zostało wykazane powyżej.

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

M. T. i oraz Z. v N. nabyli swoje udziały w prawach i roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości jedynie za ułamek realnej wartości tej nieruchomości. Komisja uznała, że taka dysproporcja świadczenia wzajemnego (ceny zbytych praw i roszczeń) względem wartości nieruchomości niewątpliwie ma charakter rażący i narusza interes społeczny.

Ponadto Prezydent m. st. Warszawy naruszył prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu administracyjnym, gdyż pominął współużytkowników wieczystych nieruchomości, będących właścicielami wyodrębnionych lokali w budynku położonym przy ul. Kredytowej 6, posadowionym na działce o numerze ewidencyjnym 1 z obrębu ewidencji gruntów nr 1.

5. Brak nieodwracalnych skutków prawnych

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

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

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

Właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Kredytowej 6 (dz. ew. nr .. z obrębu .. /) w dalszym ciągu jest Miasto Stołeczne Warszawa (stan na dzień wydanie decyzji Komisji). Nie zawarto bowiem umowy (w formie aktu notarialnego) o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste beneficjentom decyzji z dnia 28 stycznia 2015 r. lub ich następcom prawnym.

W konsekwencji Komisja stwierdziła, że kontrolowana decyzja reprivatyzacyjna nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych.

6. Przekazanie sprawy w przedmiocie wniosku L .. G do ponownego rozpatrzenia Prezydentowi m.st. Warszawy

6.1. Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie. Stosownie do treści art. 29 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., wydając decyzję o, o której mowa w ust. 1 pkt 3, Komisja wskazuje okoliczności, które należy wziąć pod uwagę przy ponownym rozpatrzeniu sprawy. Zapatrywania prawne i wskazania Komisji co do dalszego postępowania są wiążące dla organu, któremu przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia.

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

W doktrynie wskazuje się (np. Jaśkowska Małgorzata, Wróbel Andrzej, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, wyd. V*; LEX 2013), że organ, któremu przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia jest związany prawnie okolicznościami, jakie należy wziąć pod uwagę przy ponownym rozpatrzeniu tej sprawy. Niewątpliwie wiążące prawnie są także oceny prawne w przedmiocie stwierdzonych naruszeń przepisów

postępowania. Stwierdzenie koniecznego do wyjaśnienia zakresu sprawy jest równoznaczne z uznaniem, że organ nieprzeprowadzeniem przez organ postępowania wyjaśniającego w całości lub znacznej części (np. [w:] Knysiak-Molczyk Hanna (red.), *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*; LEX, WK 2015).

6.2. Przenosząc te rozważania na grunt niniejszej sprawy, należy wskazać, że analiza decyzji reprivatyzacyjnej prowadzi do wniosku, że zostały one wydane z rażącym naruszeniem zasady prawny obiektywnej poprzez niezbadanie przez organ przesłanki posiadania. W ocenie Komisji decyzja Prezydenta m.st. Warszawy, wydana została z rażącym naruszeniem prawa, a konieczny do jej wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na rozstrzygnięcie. Niezbadana przesłanka posiadania jest jedną z trzech przesłanek, które muszą zostać spełnione kumulatywnie. Trybunał Konstytucyjny, w wyroku z dnia 19 lipca 2016 r. sygn. akt Kp 3/15, OTK ZU A/2016, określił wynikające z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu przesłanki roszczenia o ustanowienie prawa rzeczowego i wskazał, że nie można pominąć żadnego z elementów treści tych przepisów. Art. 7 ust. 1 dekretu, jako uprawnionych wskazuje wprawdzie „dotychczasowego właściciela gruntu” i „jego prawnego następcę”, jednocześnie jednak możliwość zgłoszenia przez nich wniosku o przyznanie prawa rzeczowego wyraźnie uzależnia od istnienia przesłanki posiadania gruntu.

Niewątpliwie istotny wpływ na wynik sprawy ma okoliczność niezbadania przez Prezydenta m.st. Warszawy jednej z przesłanek umożliwiających złożenie wniosku dekretowego, tj. przesłanki posiadania nieruchomości. Zdaniem Komisji w przypadku przedmiotowej sprawie zachodziła poważna wątpliwość, co do spełnienia przez dawnego właściciela przedmiotowej przesłanki.

Z dokumentów zgromadzonych w akt postępowania przed Prezydentem m.st. Warszawy nie wynika, by przesłanka powyższa była w ogóle badana. Również w uzasadnieniu decyzji reprivatyzacyjnej nie odniesiono się do kwestii posiadania. Powyższe oznacza, iż materiał dowodowy zgromadzony przez Prezydenta m.st. Warszawy nie był kompletny, co skutkowało pominięciem ważnych, wskazanych powyżej okoliczności. Miało to istotny wpływ na wynik sprawy, bowiem mogło stanowić o przyznaniu lub nieprzyznaniu prawa użytkowania wieczystego następcom prawnym L. G. Dlatego też w ocenie Komisji zachodziła konieczność przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

7. Okoliczności, które należy wziąć pod uwagę przy ponownym rozpatrzeniu sprawy.

7.1 Rozpatrując ponownie wniosek dekretowy L... G... a o przyznanie własności czasowej Prezydent m.st. Warszawy powinien przeprowadzić stosowne postępowanie dowodowe w zakresie ustalenia, czy spełniona została przesłanka posiadania określona w art. 7 ust. 1 dekretu w postaci posiadania gruntu przez pierwotnego właściciela nieruchomości lub jego następców prawnych.

7.2 Ponadto Prezydent m. st. Warszawy powinien także poczynić dodatkowe ustalenia celem jednoznacznego stwierdzenia, czy roszczenie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości nie wygasło na podstawie odrębnych przepisów.

W dniu 30 grudnia 1963 r. w Warszawie zawarto układ między Rządem Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej a Rządem Królestwa Holandii dotyczący odszkodowań za niektóre interesy holenderskie w Polsce. Celem układów indemnizacyjnych zawieranych przez Polskę po II wojnie światowej było zaspokojenie roszczeń odszkodowawczych tych państw i ich obywateli m.in. z tytułu przeprowadzonej nacjonalizacji lub wywłaszczenia. Układy te miały charakter umów międzynarodowych i wchodziły w życie w dniu ich podpisania lub potwierdzenia spełnienia wymogów krajowych związania się nimi. Układy indemnizacyjne zawierane przez Polskę nie zostały poddane procedurze ratyfikacyjnej, natomiast każdy z nich zostały wykonane, tj. przekazano w całości uzgodnione sumy ryczałtowe. Istotą układów indemnizacyjnych było ostateczne uregulowanie przez dane państwo wszelkich roszczeń, jakie ze strony innego państwa – strony układu – mogły być wysuwane ze względu na dokonaną w Polsce nacjonalizację lub wywłaszczenie. Na mocy wymienionych układów Państwo Polskie wypłacało innemu państwu sumę ryczałtową („globalną sumę odszkodowawczą”), państwo zaś, które sumę taką otrzymało w ramach własnej odpowiedzialności, zaspokajało roszczenia odszkodowawcze własnych obywateli. Po przekazaniu całej sumy ryczałtovej roszczenia takie uznano za zaspokojone, a Państwo Polskie zostało zwolnione z odpowiedzialności odszkodowawczej w stosunku do takiego państwa, jego obywateli i osób prawnych. Wszelkie zobowiązania w tej mierze przeszły bowiem na mocy układu na państwo, które otrzymało „globalną sumę odszkodowawczą”. Zwolnienie Polski z odpowiedzialności odszkodowawczej objęło wszystkie roszczenia objęte układami i ma charakter bezterminowy (*vide* J. Barcz, *Opinia prawna w sprawie relacji między układami indemnizacyjnymi zawartymi przez Polskę dwunastoma państwami zachodnimi a dekretem z dnia 6 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, ze szczególnym uwzględnieniem aspektów międzynarodowych*, publ. <https://www.um.warszawa.pl/sites/all/files/download>, podobnie WSA w Warszawie w

wyroku z dnia 14 grudnia 2016 r., sygn. akt I SA/Wa 1012/16, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Powyższe stanowisko znajduje również odzwierciedlenie w treści samego układu zawartego z Rządem Królestwa Holandii. W art. 4 ust. 1 omawianego układu przyjęto *expressis verbis*, że całkowite uregulowanie przez Rząd Polski globalnego i ryczałtowego odszkodowania, o którym mowa w artykule 1 (ww. układu), zwolni Państwo Polskie, jak również wszystkie polskie osoby fizyczne i prawne od odpowiedzialności za całość roszczeń holenderskich określonych w wyżej wymienionym artykule układu.

Analiza akt sprawy przedmiotowej sprawy wskazuje, iż w sprawie niniejszej należało rozważyć czy przedmiotowa nieruchomość nie została objęta układem indemnizacyjnym. Tymczasem analiza treści uzasadnienia decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28 stycznia 2015 roku prowadzi do wniosku, iż w toku postępowania reprivatyzacyjnego kwestia ta nie została dostatecznie zbadana.

Postępowanie dowodowe przeprowadzone przed Komisją wykazało, iż L G..... w dniu 10 lipca 1954 r. uzyskał obywatelstwo holenderskie. Po dacie zawarcia ww. układu L x G zwracał się do holenderskiej Komisji Rozdziału Odszkodowań o przyznanie odszkodowania w oparciu o postanowienia układu w związku z utratą nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie pod adresami: ul. Hoża 27a, ul. Hoża 35, ul. Kredytowa 6, Aleje Jerozolimskie róg ul. Poznańskiej, ul. Mokotowska 46a, ul. Sokołowska 27, a także nieruchomości zlokalizowanych w Łodzi pod adresami: ul. 1 Maja 58, ul. Obrońców Stalingradu 107. Następnie pismem z dnia 29 maja 1969 r. wniosek o przyznanie odszkodowania został ograniczony do nieruchomości warszawskiej zlokalizowanej pod adresem ul. Sokołowska 27 oraz nieruchomości łódzkich położonych przy ul. 1 Maja 58 i ul. Obrońców Stalingradu 107. Decyzją z dnia 24 marca 1970 r. holenderska Komisja Rozdziału Odszkodowań w sprawie Polski, uznała, że w zakresie nieruchomości położonych przy ul. Sokołowskiej 27 w Warszawie oraz w Łodzi spełnione zostały wymogi art. 2 Umowy (indemnizacyjnej) pomiędzy Polską i Holandią z dnia 20 grudnia 1963 r. (Trb. 1964, nr 30) i postanowiła uznać roszczenie L G..... na kwotę 300.000 NLG.

Komisja dostrzega fakt, iż wniosek L a G a o wypłatę odszkodowania przed Komisją Rozdziału Odszkodowań w zakresie nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Kredytowej 6 został cofnięty, powyższe – zdaniem Komisji – nie zwalnia jednak organu od obowiązku oceny czy niniejsza nieruchomość została objęta postanowieniami układu czy też nie. Z przywołanego wyżej art. 4 ust. 1 ww. układu wynikało bowiem, iż samo uregulowanie przez Rząd Polski odszkodowania zwalniało Państwo Polskie od

odpowiedzialności za całość roszczeń holenderskich określonych w poprzedzających przepisach układu. Powyższe oznacza, iż złożenie przez zainteresowanego wniosku o wypłatę odszkodowania czy jego cofnięcie miało irrelewantne znaczenie dla oceny czy Państwo Polskie zostało zwolnione z odpowiedzialności. Dla oceny, czy roszczenia wobec Państwa Polskiego wynikające z nacjonalizacji wygasły rozstrzygające znaczenia miało jedynie spełnienie przesłanek w Artykule 1 ww. układu. W ocenie Komisji Prezydent m.st. Warszawy dokonując oceny kwestii indemnizacji powinien wziąć pod uwagę, okoliczności przyznania odszkodowania przez Holenderską Komisję Rozdziału Odszkodowań w sprawie Polski za nieruchomość położoną przy ul. Sokołowskiej 27 w Warszawie z uwagi podobieństwo stanu faktycznego obu spraw.

Konsekwentnie organ powinien rozważyć czy nieruchomość położona w Warszawie przy ulicy Kredytowej 6 nie została objęta układem indemnizacyjnym zawartym przez Rząd Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej a Rządem Królestwa Holandii i uwzględnić tę okoliczność w uzasadnieniu decyzji.

W opinii Komisji, zaniechanie wyjaśnienia tej kwestii w sposób jednoznaczny podważa ustalenia faktycznie poczynione przez organ dekretem, w szczególności w zakresie kręgu stron prowadzonego postępowania oraz skuteczności złożonego wniosku dekretowego.

7.3 Po trzecie także, organ ponownie rozpatrując przekazaną mu sprawę powinien zapewnić udział w postępowaniu wszystkim stronom tego postępowania, w szczególności właścicielom wyodrębnionych, będącym zarazem współużytkownikami wieczystymi przedmiotowej nieruchomości gruntowej, którzy zostali dotychczas pominięci w postępowaniu.

7.4 Ponownie rozpatrując sprawę organ powinien także poddać pod rozwagę zasadność wystąpienia ze stosownym powództwem z art. 189 k.p.c. do sądu powszechnego.

Komisja dokonując analizy materiału zgromadzonego w aktach sprawy powzięła poważne wątpliwości, czy umowa sprzedaży z dnia 26 lutego 2013 r., mocą której M T i Z i N i mieli nabyć od Y i C, S i G i V M roszczenia do przedmiotowej nieruchomości jest ważna.

W pierwszej kolejności wskazać trzeba, iż zasadniczo pełnomocnictwo udzielone przez osobę fizyczną wygasa w chwili śmierci mocodawcy. Art. 101 § 2 k.c. stanowi, iż umocowanie wygasa ze śmiercią mocodawcy lub pełnomocnika, chyba że w pełnomocnictwie inaczej zastrzeżono z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa.

Analizowany przepis nie wyjaśnia, jaki stosunek prawny będący podstawą prawną pełnomocnictwa może uzasadniać zrzeczenie się uprawnienia do jego odwołania. Jakkolwiek w doktrynie jako klasyczny przykład takiego stosunku wskazuje się zawarcie przez mocodawcę przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości. Udzielenie pełnomocnictwa niewygasającego na wypadek śmierci ma w tym wypadku stanowić ma zabezpieczenie interesów osoby trzeciej, tj. drugiej strony umowy sprzedaży.

Z sytuacją taką mamy do czynienia w okolicznościach niniejszej sprawy. Wskazać trzeba, iż w treści pełnomocnictwa sporządzonego w dniu 01 grudnia 2005 roku przed notariuszem W. D., którym Y. C., S. G. i V. M. upoważnili do działania w ich imieniu J. S. i S. mocodawcy zastrzegli, iż w przypadku gdyby zawarta została umowa przedwstępna pełnomocnik może w ich imieniu zrzec się odwołania pełnomocnictwa (dalszych pełnomocnictw) i postanowić, że nie gaśnie ono (także dalsze pełnomocnictwa) z chwilą śmierci któregośkolwiek z nich.

Następnie w dniu 16 grudnia 2005 r. zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży, na mocy której J. S. i S. działający w imieniu swoich mocodawców zobowiązał się sprzedać całe przysługujące im udziały w prawach i roszczeniach wynikających z art. 7 ust. 1 do 4 dekretu z dnia 26 października 1945 r., o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy na rzecz M. T.

W związku z zawarciem ww. umowy przedwstępnej J. S. działając w imieniu swoich mocodawców ustanowił ich pełnomocnikiem M. T. W treści pełnomocnictwa ponadto wskazano, iż z uwagi na łączący Y. C., S. G. i V. M. z M. T. stosunek prawny, pełnomocnik zrzekł się w imieniu jego mocodawców odwołania tegoż pełnomocnictwa i postanowił, że nie gaśnie ono z chwilą śmierci któregośkolwiek z nich.

W ocenie Komisji stosunek będący podstawą pełnomocnictwa łączący strony w postaci zawartej umowy przedwstępnej mógł uzasadniać zrzeczenie się odwołania pełnomocnictwa w przypadku śmierci któregośkolwiek z mocodawców. Podkreślić jednak trzeba, na co wyraźnie zwraca się uwagę w orzecznictwie sądów powszechnych, iż błędne jest przyjęcie, iż art. 101 § 2 k.c. przedłuża zdolność prawną mocodawcy i przyznaje mu ją także po śmierci, pozwalając pełnomocnikowi działać w sytuacjach określonych w tym przepisie w jego imieniu i za skutkiem dla niego. Znaczenie tego przepisu wyraża się jedynie w tym, że w określonych w nim sytuacjach pełnomocnik może działać w imieniu spadkobierców zmarłego mocodawcy (Post. SN - Izba Cywilna z dnia 21 stycznia 2015 r., sygn. akt IV CSK 252/14, OSNC - Zb. dodatkowy 2016 nr B, poz. 22, str. 13).

W tym samym postanowieniu Sąd Najwyższy wskazuje, iż nie można przyjmować, iż pełnomocnik działa w imieniu mocodawcy, tak jakby pozostawał on nadal przy życiu, stojąc temu bowiem na przeszkodzie przepisy art. 8 i 922 § 1 KC. Z pierwszego z nich wynika, że zdolność prawna osoby fizycznej wygasa z chwilą jej śmierci, z drugiego natomiast, że prawa i obowiązki majątkowe zmarłego z chwilą jego śmierci przechodzą na spadkobierców. Istnienie stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa może zatem uzasadniać działanie pełnomocnika jedynie w imieniu spadkobierców zmarłego mocodawcy (Post. SN - Izba Cywilna z dnia 21 stycznia 2015 r., sygn. akt IV CSK 252/14, OSNC - Zb. dodatkowy 2016 nr B, poz. 22, str. 13).

Jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy M Tr i zawierając umowę sprzedaży w dniu 26 lutego 2013 roku oświadczyła, że w imieniu własnym oraz w imieniu Y C i S i G i V M i sprzedaje M T i Z N i całe przysługujące jej mocodawcom udziały w prawach i roszczeniach do nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Kredytowej 6.

Materiał dowodowy daje także słuszne podstawy do przyjęcia, iż w dniu zawarcia ww. umowy dwoje mocodawców, tj. S G i V M już nie żyła. Jakkolwiek w aktach sprawy brak jest urzędowych dokumentów wskazujących na fakt i datę śmierci ww. osób, jednak na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy można z dużym prawdopodobieństwem stwierdzić, iż S G zmarł w 2010 roku, zaś V i M i zmarła w 2008 r.

Mając na względzie powyższe stwierdzić trzeba, iż przedmiotowa umowa sprzedaży w części dotyczącej udziałów nieżyjących S i V M może okazać się nieważna. Podkreślić trzeba, iż stroną umowy nie mogła być osoba, która nie istnieje. Jest to bowiem sprzeczne z treścią art. 8 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c.

Ważność przedmiotowej czynności prawnej może budzić wątpliwości także z innych względów. Komisja dostrzega, iż przedmiotową czynność prawną można uznać za dokonaną z naruszeniem zakazu z art. 108 k.c. tj. przekraczającą zakres umocowania.

Stroną ww. umowy byli następcy prawni dawnego właściciela reprezentowani przez pełnomocnika w osobie M T i oraz M T i działająca we własnym imieniu. W tym miejscu wskazać trzeba, iż stosownie do treści art. 108 k.c. pełnomocnik nie może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonywa w imieniu mocodawcy, chyba że co innego wynika z treści pełnomocnictwa albo że ze względu na treść czynności prawnej wyłączona jest możliwość naruszenia interesów mocodawcy.

Tymczasem w treści pełnomocnictwa sporządzonego w dniu 01 grudnia 2005 roku przed notariuszem W. [imię] i D. [imię], którym Y. [imię] C. [imię], S. [imię] i G. [imię] i V. [imię] M. [imię] upoważnili do działania w ich imieniu J. [imię] i S. [imię] S. [imię], nie zastrzeżono, iż pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnej.

Dopiero w pełnomocnictwie sporządzonym w dniu 16 grudnia 2005 r. przed Notariuszem Z. [imię] M. [imię], zastępcą notariusza J. [imię] i M. [imię] i J. [imię] S. [imię], działający w imieniu Y. [imię] C. [imię], S. [imię] i G. [imię] i V. [imię] i M. [imię] ustanowił M. [imię] T. [imię] pełnomocnikiem swoich mocodawców oraz zastrzegł, że ustanowiony pełnomocnik może być drugą stroną dokonywanych czynności prawnych.

Wskazać trzeba, że wbrew literalnemu brzmieniu akt notarialny z dnia 12 grudnia 2005 r. obejmował pełnomocnictwo substytucyjne, nie stanowił zaś pierwotnego umocowania M. [imię] T. [imię] do działania w imieniu następców prawnych dawnego właściciela.

Powyższa kwestia ma znaczenie o tyle, iż wbrew zasadzie *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* powołane pełnomocnictwo substytucyjne miało szerszy zakres niż, pełnomocnictwo pierwotnie udzielone przez następców prawnych dawnego właściciela.

Oczywistym jest, iż umocowanie substytutu może mieć zakres taki sam lub węższy niż zakres umocowania pełnomocnika głównego (zob. też wyr. SA w Warszawie z 21.11.2013 r., I ACa 512/13, Legalis). Wykluczone jest zatem udzielenie pełnomocnictwa substytucyjnego o zakresie szerszym niż pełnomocnictwo główne. Konsekwentnie w sytuacji, gdy pierwotne pełnomocnictwo nie zezwala pełnomocnikowi na bycie drugą stroną czynności prawnej także takie uprawnienie nie będzie przysługiwać substytutowi.

Jakkolwiek powyższe nie determinuje, iż czynność ta jest bezwzględnie nieważna, lecz pozostaje w stanie bezskuteczności zawieszony - tj. jej ważność uzależniona jest od potwierdzenia przez mocodawcę w trybie art. 103 k.c. (M. Pazdan, w: Pietrzykowski, Komentarz, 2015, art. 108, Nb 5, s. 435; J. Strzebinczyk, w: Machnikowski, Gniewek, Komentarz, 2016, art. 108, Nb 5, s. 260). Jednak z materiału zgromadzonego w aktach sprawy brak jest dowodów wskazujących na fakt potwierdzenia przedmiotowej czynności prawnej przez mocodawców, Komisją powzięła wątpliwości co do ważności umowy, w szczególności mając na względzie fakt śmierci dwóch stron umowy.

Ponownie rozpoznając sprawę organ powinien także zweryfikować, czy nie doszło do rażącego zachwiania ekwiwalentności świadczeń między stronami umowy, na podstawie której doszło do sprzedaży praw i roszczeń przedmiotowej nieruchomości, a stąd czy są

podstawy do uznania ich za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i w konsekwencji za nieważne.

8. Strony postępowania

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

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

Z uwagi na powyższe, za strony postępowania należało uznać beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej, tj. M. i T. i Z. Ni., obecnego właściciela nieruchomości, tj. M. S. W. reprezentowane przez . t. y; obecnych właścicieli wyodrębnionych lokali i obecnych użytkowników wieczystych, tj. A. i W. B. M. G. K. / D. B. i j, B. K. D. j, A. y E. M. P. F. D. i M. z siedzibą w W. M. J. G. A. K. / Ż. E. D. O. M. A. M. Z. W. R. H. / M. R. K. K. Z. J. K. O. L. U. j, J. U. H. T. S. L. J. K. E. R. i, B. a A. G. R. / W. y G. C. Pi. a także następców prawnych zmarłej M. J. R. którzy nie zgłosili się w toku niniejszego postępowania.

Stosownie do treści art. 16a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja może wszcząć postępowanie rozpoznawcze w razie wniesienia przez prokuratora sprzeciwu od ostatecznej decyzji reprivatyzacyjnej do organu właściwego do wznowienia postępowania albo uchylecia lub zmiany tej decyzji. W razie wszczęcia postępowania rozpoznawczego, w sprawie o której mowa w ust. 1, prokuratorowi służą prawa strony. Z kolei zgodnie z treścią art. 16b powołanej ustawy prokurator niezwłocznie zawiadamia Komisję o wniesieniu sprzeciwu, o którym mowa w art. 16a ust. 1.

W niniejszej sprawie pismem z dnia 22 marca 2018 r. Komisja została poinformowana, iż Prokuratura Regionalna w Warszawie skierowała do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie sprzeciw od decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28 stycznia 2015 r. nr 29/GK/DW/2015 dot. nieruchomości przy ul. Kredytowej 6 w Warszawie.

Mając zatem na względzie treść art. 16a ust. 2 w zw. z art. 16b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. za stronę niniejszego postępowania należało także uznać Prokuratora Regionalnego w Warszawie.

8.2. 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.

9. Wnioski stron postępowania

9.1 Zgłoszony w dniu 27 listopada 2018 r. przez strony postępowania, tj. M. Tr. i Z. N. wniosek o przedłużenie terminu wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań do dnia 31 grudnia 2018 r. nie zasługiwał na uwzględnienie.

Wskazać trzeba, iż jedną z naczelnych zasad postępowania administracyjnego jest zasada szybkości i wnikliwości postępowania. Stosownie do treści art. 12 § 1 k.p.a. Organy administracji publicznej powinny działać w sprawie wnikliwie i szybko, posługując się możliwie najprostszymi środkami prowadzącymi do jej załatwienia. Powyższe oznacza, iż organ administracji publicznej dążąc do wnikliwego rozpatrzenia sprawy powinien przeciwdziałać przewlekłości postępowania. W doktrynie wskazuje się, iż ww. zasada

nakazuje, aby z chwilą wyjaśnienia sprawy, tj. zakończenia postępowania dowodowego, organ administracji publicznej przystąpił do sporządzenia decyzji i doręczenia jej stronie (zob. Komentarz Art. 13 KPA (w.) Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, red. prof. zw. dr hab. Marek Wierzbowski, red. prof. dr hab. Aleksandra Wiktorowska, Rok: 2018, Wydanie: 26).

W ocenie Komisji uwzględnienie wniosku stron i przedłużenie terminu na wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań do dnia 31 grudnia 2018 r. stanowiłoby naruszenie wyżej powołanej zasady. Komisja w dniu 21 listopada 2018 r. zawiadomiła strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego, co oznacza, iż do tego dnia zebrany został pełen materiał dowodowy potrzeby do rozstrzygnięcia sprawy i od tego momentu obowiązkiem Komisji było dążenie do niezwłocznego wydania decyzji.

W okolicznościach niniejszej sprawy nie zaistniały żadne szczególne okoliczności uzasadniające uwzględnienie wniosku stron i przedłużenie terminu rozpoznania sprawy. Za niezasadne uznać trzeba powoływanie się na art. 10 § 1 k.p.a. Zdaniem Komisji odmowa uwzględnienia ww. wniosku stron w żadnym stopniu nie stanowi naruszenia uregulowanej w art. 10 § 1 k.p.a. zasady czynnego udziału stron w postępowaniu.

Wskazać trzeba, iż postępowanie rozpoznawcze wszczęte zostało 27 czerwca 2018 r. i od tego momentu możliwym było zapoznanie się przez strony z materiałem dowodowym gromadzonym przez Komisję. Fakt, iż strony w toku postępowania nie korzystały z przysługującego im uprawnienia do przeglądania akt i dopiero w momencie poinformowania przez Komisję o zakończeniu postępowania rozpoznawczego przez Komisję zgłosiły taką chęć nie stanowi naruszenia prawa strony do wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Okoliczność, iż strony (reprezentowane przez profesjonalnego pełnomocnika) nie korzystały z przysługujących, im uprawnień nie może stanowić podstawy do przedłużenia ww. terminu nawet w sytuacji, gdy materiał dowodowy zgromadzony przez Komisję jest znaczny. Wydaje się, iż profesjonalny pełnomocnik winien przewidzieć taką ewentualność i wcześniej podjąć działania zmierzające do zapoznania się z materiałem dowodowym zgromadzonym przez organ.

W ocenie Komisji stronom tj. zapewniono czynny udział w postępowaniu. Stronom czterokrotnie, tj. w dniach 26 listopada 2018 r. oraz 5, 6 i 7 grudnia 2018 r. udostępniono akta sprawy w budynku Ministerstwa Sprawiedliwości, co w ocenie Komisji stanowi dostateczny czas na zapoznanie się z

materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie i ewentualne wypowiedzenie się przez strony co do zgromadzonych dowodów i materiałów.

9.2 Również wniosek stron o zawieszenie postępowania rozpoznawczego w sprawie niniejszej z uwagi na wystąpienie przesłanek z art. 97 § 1 pkt 1 k.p.c. oraz art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. nie okazał się zasadny.

Jako podstawę wniosku o zawieszenie postępowania na podstawie art. 97 § 1 pkt 1 k.p.c. strony wskazywały fakt, iż stronami postępowania przed Komisją są m.in. właściciele lokali wyodrębnionych w budynku przy ul. Kredytowej 6, zaś wśród właścicieli tych jest M i J R a, która zmarła dnia 29 sierpnia 2011 r. Powyższe w ocenie M i T i Z Ni przesądza o konieczności zawieszenia postępowania.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż art. 97 § 1 pkt 1 k.p.a. stanowi, że organ administracji publicznej zawiesza postępowanie w razie śmierci strony lub jednej ze stron, jeżeli wezwanie spadkobierców zmarłej strony do udziału w postępowaniu nie jest możliwe i nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 30 § 5, a postępowanie nie podlega umorzeniu, jako bezprzedmiotowe. Pojawienie się takiej okoliczności prowadzi do obligatoryjnego zawieszenia postępowania.

Zgodnie z utrwalonym poglądem doktryny prawa administracyjnego zawieszenie postępowania polega na wstrzymaniu toku postępowania (czynności procesowych), ale pozostaje bez wpływu na cechy i charakter sprawy, która jest jego przedmiotem i nie zmierza do zakończenia stosunku procesowego nawiązanego między organem prowadzącym postępowanie a stronami. Zawieszenie postępowania narusza zatem jego ciągłość, ale nie powoduje żadnych innych skutków poza odsunięciem w czasie końcowego rozstrzygnięcia. Powodem przerwania postępowania są zdarzenia, których wystąpienie sprawia, że kontynuacja postępowania jest niecelowa lub w ogóle niemożliwa bez naruszenia zasad, które ustawodawca uznaje za obowiązujące w postępowaniu administracyjnym. W odniesieniu do przesłanek zawieszenia postępowania wymienionych w art. 97 § 1 pkt 1–3 chodzi o zasadę czynnego udziału w postępowaniu (por. Knysiak-Molczyk Hanna (red.), *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, WK 2015).

Jednocześnie do zawieszenia postępowania na podstawie art. 97 § 1 pkt 1 dochodzi jedynie wówczas, gdy nie istnieją wątpliwości, że osoba zmarła była stroną postępowania oraz że jej zgon nastąpił po wszczęciu postępowania (por. Komentarz do art. 97 [w:] Przybysz Piotr Marek, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz aktualizowany*, LEX/el. 2018). Takie prezentują również sądy administracyjne. Przykładowo, w wyroku

Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 28 grudnia 2011 r. (II SA/Bk 607/11) sąd przyjął, że dla zawieszenia postępowania na podstawie art. 97 § 1 pkt 1 ustawy z 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) bezsporna musi być kwestia statusu strony postępowania zmarłej osoby oraz tego, że jej zgon nastąpił po wszczęciu postępowania (por. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych www.orzeczenia.nsa.gov.pl)

W świetle zaprezentowanych powyżej stanowisk śmierć M. J. R. , która nastąpiła w dniu 29 sierpnia 2011 r. (a więc znaczny czas przed wszczęciem przez Komisję niniejszego postępowania) w oczywisty sposób nie może powodować obowiązku zawieszenia przez Komisję postępowania.

Ponadto z art. 30 § 4 k.p.a. jednoznacznie wynika, że jeżeli śmierć osoby, której przysługiwałby status strony postępowania, nastąpiła przed wszczęciem tego postępowania, organ nie ma obowiązku ustalenia jej następców prawnych, tak wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 25 maja 2018 r. (VII SA/Wa 1878/17).

Z kolei jako podstawę wniosku o zawieszenie postępowania na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 k.p.c. strony wskazywały fakt, iż obecnie przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Warszawie toczy się postępowanie o sygn. akt I SA/Wa 861/18 w sprawie skarg Miasta Stołecznego Warszawy oraz Prokuratury Regionalnej w Warszawie na decyzję Ministra Finansów z dnia 9 marca 2018 r., znak PR.6400.63.2018 utrzymującą w mocy decyzję Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 29 grudnia 2017 r. znak PR3.6400.3.2017.4.ZAR. Wskazać trzeba, iż komisja doszła do przekonania, iż w okolicznościach niniejszej sprawy koniecznym jest uchylene w całości decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z 28 stycznia 2015 r. nr 29/GK/DW/2015 i przekazanie sprawy Prezydentowi m.st. Warszawy do ponownego rozpatrzenia. W tej sytuacji ww. postępowanie toczące się przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym będzie mieć znaczenie przy ponownej ocenie wniosku dekretowego przez Prezydenta m.st. Warszawy. Ze względu jednak na treść rozstrzygnięcia zapadłego przed Komisją, na obecnym etapie postępowania nie mogło ono mieć prejudycjalnego znaczenia, stąd też brak było podstaw do zawieszenia postępowania z tej przyczyny.

10. Konkluzja

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4a, 4b i 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja uchyliła w całości decyzje Prezydenta m.st.

Warszawy z 28 stycznia 2015 r. nr 29/GK/DW/2015 i przekazała sprawę Prezydentowi m.st.
Warszawy do ponownego rozpatrzenia.

Przewodniczący Komisji
Patryk Jaki



Pouczenie:

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 p.p.s.a., art. 53 § 1 p.p.s.a oraz art. 54 § 1 p.p.s.a). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).
2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 221 poz. 2193, z późn. zm.).
3. W myśl zaś art. 243 § 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane – na jej wniosek – prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy powinien zawierać oświadczenie strony obejmujące dokładne dane o stanie majątkowym i dochodach, a jeżeli wniosek składa osoba fizyczna, ponadto dokładne dane o stanie rodzinnym oraz oświadczenie strony o niezatrudnieniu lub niepozostawaniu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.
4. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 49 § 1 k.p.a. Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjno-biurową Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.
5. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. strony mogą być zawiadamiane o wszczęciu postępowania, decyzjach i innych czynnościach Komisji poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie albo doręczenie uważa się za dokonane po upływie 7 dni od dnia publicznego ogłoszenia.
6. Kwoty na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy należy uiszczyć na rachunek bankowy 23 1030 1508 0000 0005 5000 1004 w terminie 7 dni od daty doręczenia odpisu decyzji. W przypadku niewykonania obowiązku we wskazanym terminie zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne przewidziane dla egzekucji administracyjnej obowiązków o charakterze pieniężnym, na podstawie art. 26 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1201, z późn. zm.). W przypadku skierowania sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego powstaje obowiązek uiszczenia kosztów egzekucyjnych, które zaspokajane są w pierwszej kolejności. Koszty podlegają ściągnięciu w trybie egzekucji administracyjnej należności pieniężnych.

