



Warszawa, dnia 1 października 2018 r.

Sygn. akt KR II R 35/18

### DECYZJA nr KR II R 35/18

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Patryk Jaki

**Członkowie Komisji:**

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

po rozpoznaniu w dniu 1 października 2018 r. na posiedzeniu niejawnym sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 września 2014 r. 463/GK/DW/2014, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Skorupki 6 (dawniej Sadowa 6, 8, 10), stanowiącej działkę ewidencyjną nr , obręb , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (dawne ozn. hip )

– z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, M T B C  
A K , M K , M K , W T :  
S , M A S , K S , V P ,  
K D -M , Z H , A K , J K ,  
H Nc , H W ,

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4a, 4b i 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz.U. z 2017 r. poz. 718 ze zm.; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.) oraz art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 1257, ze zm.; dalej: k.p.a.) orzeka:

1. uchylić w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 września 2014 r., nr 463/GK/DW/2014;
2. przekazać sprawę Prezydentowi m.st. Warszawy do ponownego rozpatrzenia.

## UZASADNIENIE

### I

#### **Przebieg postępowania administracyjnego przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich**

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, działając na podstawie art 15 ust. 2 i 3 w związku z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., postanowieniem z dnia 9 lipca 2018 r. wszczęła z urzędu postępowanie w sprawie o sygn. akt KR II R 35/18 w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 września 2014 r., nr 463/GK/DW/2014, dotyczące nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy ks. Skorupki (dawniej Sadowa 6, 8, 10), stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted], obręb [redacted], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr [redacted] (dawne ozn. hip. [redacted], [redacted], [redacted]).

W dniu 9 lipca 2018 r. Komisja postanowiła zabezpieczyć postępowanie rozpoznawcze poprzez wpisanie do księgi wieczystej: KW nr [redacted] ostrzeżenia o zakazie zbywania lub obciążania ww. nieruchomości.

Również w dniu 9 lipca 2018 r. Komisja wydała postanowienie o zawiadomieniu właściwych organów administracji oraz sądów o wszczęciu postępowania rozpoznawczego.

Jednocześnie Przewodniczący Komisji pismem z dnia 9 lipca 2018 r. zawiadomił o wszczęciu postępowania rozpoznawczego. Postanowienia z dnia 9 lipca 2018 r. oraz zawiadomienie o wszczęciu postępowania rozpoznawczego zostały udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 12 lipca 2018 r. Postanowienie Komisji o zabezpieczeniu postępowania rozpoznawczego zostało ogłoszone Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 13 lipca 2018 r.

Komisja postanowieniem z dnia 9 lipca 2018 r., działając na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zwróciła się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 września 2014 r., nr 463/GK/DW/2014.

Postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2018 r., działając na podstawie art. 123 § 1 w zw. z art. 75 § 1 k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Skorupki 6 (dawniej Sadowa 6, 8, 10), stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted], obręb [redacted], dla której

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr ..... (dawne ozn. hip ....., ....., ..), – na dzień 26 września 2014 (tj. datę wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 463/GK/DW/2014), zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741 ze zm.). Postanowienie z dnia 2 sierpnia 2018 r. zostało udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 8 sierpnia 2018 r.

W dniu 3 września 2018 r. do Ministerstwa Sprawiedliwości wpłynął operat szacunkowy sporządzony przez biegłą J..... S....., dotyczący wartości rynkowej nieruchomości położonej w przy ul. Skorupki w Warszawie według stanu i cen na dzień 26 września 2014 r.

Następnie na podstawie art. 10 § 1 k.p.a. w dniu 4 września 2018 r. zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Zawiadomienie ogłoszono w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 4 września 2018 r.

Pismem z dnia 14 września 2018 r. strony postępowania reprezentowane przez adw. J..... S....., wniosły o przesłuchanie W..... S....., na okoliczności związane z zawarciem umowy sprzedaży, objętej aktem notarialnym z dnia 12 marca 2016 r., rep. A nr ..... oraz na okoliczność stosunków rodzinnych.

Ponadto zdaniem pełnomocnika w aktach sprawy, które zostały udostępnione w dniu 11 września 2018 r. upoważnionym pracownikom jego Kancelarii, brak było opinii Społecznej Rady przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, do której Komisja zwróciła się o opinię postanowieniem z dnia 9 lipca 2018 r. W tych okolicznościach wniósł o uzupełnienie materiału dowodowego poprzez dołączenie opinii Społecznej Rady, a przed wydaniem decyzji o poinformowanie stron o możliwości zapoznania się z uzupełnionym materiałem dowodowym.

Pełnomocnik stron postępowania wniósł o zwrócenie się do Społecznej Rady przy Komisji o wydanie opinii w zakresie: czy zmiana sposobu użytkowania nieruchomości przy ul. Skorupki 6 wpłynie pozytywnie czy negatywnie na mieszkańców sąsiednich budynków oraz na szkołę sąsiadującą z nieruchomością przy ul. Skorupki 6.

Zdaniem pełnomocnika w aktach postępowania brak jest akt własnościowych nieruchomości warszawskiej, położonej przy ul. Skorupki 10 nr hip. ....; załączników do pisma Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z dnia 08 stycznia 2018 r. (Dz. odp. ....), tj. odpisów akt ksiąg hipotecznych nr hip. .... i nr hip. ....; aktu

poświadczenia dziedziczenia lub postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po T Ł . Pełnomocnik wniósł o uzupełnienie akt postępowania o ww. dokumenty, a przed wydaniem decyzji poinformowanie stron o możliwości zapoznania się z uzupełnionym materiałem dowodowym.

W ocenie pełnomocnika znajdująca się w aktach sprawy kserokopia protokołu z przyjęcia oświadczenia o przyjęciu spadku, sporządzonego przez notariusza D B - W : rep. A nr /2017 nie spełnia wymogów z art. 1027 k.c, nie może zatem być podstawą do ustalania przez Komisję stron postępowania – następców prawnych T Ł .

## II

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

### 1. Opis nieruchomości

1.1. Nieruchomość położona przy ul. Skorupki 6 (dawniej Skorupki 6, 8, 10, a później Sadowa 6, 8, 10) obejmuje dz. ew. nr z obrębu , dla której założona jest księga wieczysta KW nr . W jej skład wchodzi części nieruchomości objętych dawnymi księgami hipotecznymi o nr hip. – pow. 496 m<sup>2</sup>, – pow. 756 m<sup>2</sup> oraz – pow. 201 m<sup>2</sup>.

1.2 Nieruchomość znajdowała się na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. *o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy* (Dz.U. Nr 50, poz. 279; dalej: dekret warszawski). Zgodnie z art. 1 powołanego dekretu grunt przedmiotowej nieruchomości przeszedł na własność Gminy m.st. Warszawy. Z dokumentów Biura Odbudowy Stolicy dostępnych na stronie internetowej Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy pod adresem: [http://mapa.um.warszawa.pl/mapaAppl/mapa?service=mapa\\_historyczna](http://mapa.um.warszawa.pl/mapaAppl/mapa?service=mapa_historyczna) wynika, że budynek przy ul. Skorupki 6 nie istniał przed wybuchem II Wojny Światowej, natomiast poprzednio znajdujące się budynki, zajmujące grunty objęte dawnymi księgami hipotecznymi o nr hip. , zostały zniszczone w trakcie wojny. Ponadto z pisma J S znajdującego się w aktach własnościowych („Teczka zastęp. ul. Ks. Skorupki 8, nr hip ”) z dnia 27 marca 2018 r. skierowanego do Prezydenta m.st. Warszawy wynika, że m.in. 1947 r. zawarto umowę na wykonanie rozbiórki pozostałych na skutek zniszczeń wojennych murów budynku przy ul. Skorupki 8 (hip. ) oraz że dawni właściciele w 1946 r. uzgodnili rozbiórkę budynku przy ul. Skorupki 10.

Ponadto z wniosku z dnia 12 maja 1948 r. o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości hip. .... wynika, że dotyczy on gruntu o pow. 187,99 sążni kwadratowych wraz z resztą zburzonego budynku mieszkalnego.

W Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy nr 6 rok IV z dnia 8 marca 1948 roku opublikowano wezwanie do rozbiórki budowli zniszczonych („ogłoszenie drugie”), którym Wydział Inspekcji Budowlanej Zarządu Miejskiego m.st. Warszawa na zasadzie art. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o rozbiórce i naprawie budynków zniszczonych i uszkodzonych wskutek wojny, wezwał właścicieli nieruchomości, w tym nieruchomości położonej przy ul. Skorupki 6 do rozbiórki.

Uchwałą Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia 26 marca 1949 r. Nr 468, zmieniono nazwa ulicy „Ks. Skorupki” na „Sadowa”.

Następnie w dniu 17 czerwca 1960 r. Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Warszawa-Śródmieście wydało pozwolenia na budowę budynku (żłobka). W okresie późniejszym w budynku mieściła się Poradnia Chorób Płuc i Gruźlicy (Zespół Zakładów Lecznictwa Otwartego Solec). Około roku 1962 na działce postawiono budynek.

1.3. Tytuł własności przedmiotowej nieruchomości, których części składają się na obecną nieruchomość Skorupki 6 stanowiły:

– w części dotyczącej hip. .... zgodnie z zaświadczeniem Sądu Rejonowego w Warszawie z dnia 12 października 1945 r., współwłasność A / H oraz jej córek – A , B / i E H – w częściach równych między nimi – co do 2/8 części, Z D primo voto J – co do 3/8 części oraz M W W – co do 3/8 części;

– w części dotyczącej hip. ...., zgodnie z zaświadczeniem Sądu Okręgowego w Warszawie nr z dnia 14 października 1946 r., własność S z K H

– w części dotyczącej hip. ...., zgodnie z zaświadczeniem Wydziału Hipotecznego Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 10 grudnia 1947 r., współwłasność H D , A D

## 2. Wnioski dekretowe i objęcie gruntu w posiadanie przez gminę

2.1. Objęcie niniejszego gruntu przez gminę w przypadku ul. Skorupki 8 i Skorupki 10 nastąpiło w dniu 14 listopada 1947 r. tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 25 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy. We wskazanym Dz. Urz. brak jest ogłoszenia dotyczącego nieruchomości przy ul. Skorupki 6.

2.2. W dniu 12 maja 1948 r. do Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie wpłynął wniosek dotychczasowych właścicieli (reprezentowanych przez adw. R. W.) o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości hip. . We wniosku wskazano, że dotyczy on gruntu o pow. 187,99 sążni kwadratowych wraz z resztą zburzonego budynku mieszkalnego.

Ponadto w dniu 12 maja 1948 r. do Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawy wpłynął wniosek S. H. o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości hip. (Ks. Skorupki 8).

W dniu 18 lutego 1948 r. do Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie wpłynął wniosek dotychczasowych właścicieli o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości hip.

### **3. Stan faktyczny i prawny nieruchomości po wydaniu decyzji dekretowej przez Prezydium Rady Narodowej**

3.1. Orzeczeniem administracyjnym Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia 21 marca 1957 r. nr ET/6/S/28/57 odmówiło przyznania dotychczasowym właścicielom prawa własności czasowej do nieruchomości hip. . W uzasadnieniu wskazano, że nieruchomość przeznaczona jest pod społeczne budownictwo mieszkaniowe.

Ministerstwo Gospodarki Komunalnej po rozpatrzeniu wniesionego przez strony odwołania, decyzją Nr MT-8944/57 z dnia 28 kwietnia 1958 r. utrzymało w mocy zaskarżone orzeczenie PRN z dnia 21 marca 1957 r. nr ET/6/S/28/57.

Decyzją Ministra Infrastruktury z dnia 7 lipca 2005 r. Nr B0.3.w/813-R-138/04 stwierdzono, iż ww. orzeczenie administracyjne Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie oraz decyzja Ministerstwa Gospodarki Komunalnej w części stanowiącej obecnie działkę nr z obr. zostały wydane z naruszeniem prawa, a w pozostałej części stwierdzono ich nieważność.

3.2. Orzeczeniem administracyjnym Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia 21 marca 1957 r. nr ET/6/S/29/57 odmówiło przyznania dotychczasowym właścicielom prawa własności czasowej do nieruchomości hip. . W uzasadnieniu wskazano, że nieruchomość przeznaczona jest pod społeczne budownictwo mieszkaniowe.

Ministerstwo Gospodarki Komunalnej po rozpatrzeniu wniesionego przez stronę odwołania, decyzją Nr MT-8756-2/57 z dnia 28 kwietnia 1958 r. utrzymało w mocy zaskarżone orzeczenie PRN z dnia 21 marca 1957 r. nr ET/6/S/29/57.

Decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 11 lipca 2002 r. Nr GN.5.3-R-254/02 stwierdzono, nieważność ww. decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 28 kwietnia 1958 r. oraz orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej z dnia 21 marca 1957 r. Postanowieniem z dnia 21 lipca 2003 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast sprostował oczywistą omyłkę ww. swojej decyzji w taki sposób, iż, data tej decyzji to nie 11 lipca 2002 r. tylko 11 lipca 2003 r.

3.3. Orzeczeniem administracyjnym Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia 21 marca 1957 r. nr ET/6/S/30/57 odmówiło przyznania dotychczasowym właścicielom prawa własności czasowej do nieruchomości hip. W uzasadnieniu wskazano, że nieruchomość przeznaczona jest pod społeczne budownictwo mieszkaniowe.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzją sygn. KOC/1289/Go/98 z dnia 25 listopada 1998 r. stwierdziło, nieważność ww. orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej.

#### 4. Następcy prawni przeddekretowych właścicieli nieruchomości

4.1.1. Nieruchomość w części objętej księgą hipoteczną nr hip. , zgodnie z zaświadczeniem Sądu Rejonowego w Warszawie z dnia 12 października 1945 r., stanowiła współwłasność A H oraz jej córek – A , B i E H – w częściach równych między nimi – co do 2/8 części, Z D primo voto J – co do 3/8 części oraz M W: W – co do 3/8 części.

Postanowieniem z dnia 21 stycznia 1994 r. sygn. akt sprostowanego postanowieniem z dnia 21 lutego 1996 r. sygn. akt – Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia stwierdził, że spadek po A K H nabyły A M Ż , B M S oraz E : M M : po 1/3 części każda z nich.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa-Krowodrzy z dnia 18 czerwca 2004 r., sygn. akt , stwierdzono, że spadek po E M H nabyli J J M oraz J A N w częściach po 1/2 każdy z nich.

Postanowieniem z dnia 25 września 2000 r., sygn. akt Sąd Rejonowy dla Wrocławia Śródmieścia, stwierdził nabycie spadku po Z D przez K W oraz T D w częściach po 1/2 każda z nich.

Postanowieniem z dnia 25 września 2000 r., sygn. akt Sąd Rejonowy dla Wrocławia Śródmieścia stwierdził nabycie spadku po K W przez W w całości.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Sopocie z dnia 25 września 2001 r., sygn. akt ..., stwierdzono, że spadek po N W H, nabyli E W c oraz T H w częściach po 1/2 każdy z nich.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Sopocie z dnia 25 września 2001 r., sygn. akt ..., stwierdzono, że spadek po T H nabyła E W w całości.

4.1.2. Aktem notarialnym sporządzonym w dniu 14 grudnia 2011 r. przed notariuszem J M w W (Rep. A nr ) M T działająca w imieniu i na rzecz B H S, A Ż, J: M oraz J M sprzedała M T wszystkie przysługujące jej Mocodawcom udziały (wynoszące nie mniej niż 2/8 części) w prawach i roszczeniach o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu nieruchomości przy ulicy Ks. Skorupki 6 w Warszawie, za cenę w łącznej kwocie 30.000 (trzydzieści tysięcy) złotych.

Aktem notarialnym sporządzonym w dniu 22 grudnia 2011 r. przed notariuszem J M w W (Rep. A nr ) S K działający w imieniu i na rzecz E W sprzedał M T :

- wszystkie przysługujące jego mocodawczyni udziały w prawach i roszczeniach do nieruchomości przy ulicy Skorupki 6 w Warszawie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu przedmiotowej nieruchomości,

- wszystkie przysługujące jego mocodawczyni udziały w prawach i roszczeniach do odszkodowania z jakiegokolwiek tytułu, w tym prawa do odszkodowania z tytułu wydania przez Ministra Infrastruktury w dniu 7 lipca 2005 r. decyzji stwierdzającej, że decyzja Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 28 kwietnia 1958 r. oraz orzeczenie Prezydium Rady Narodowej w Warszawie z dnia 21 marca 1957 r. w przedmiocie odmowy przyznania prawa własności czasowej do nieruchomości przy ulicy Sadowej (obecnie ks. Skorupki) w Warszawie w części nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną numer z obrębu wydane zostały z naruszeniem prawa,

- w przypadku zaś odzyskania przez nią przedmiotowej nieruchomości (udziałów w przedmiotowej nieruchomości) bądź uzyskania wieczystego użytkowania wszystkie przysługujące jego mocodawczym udziały w przedmiotowej nieruchomości bądź wieczyste użytkowanie (udziały we współużytkowaniu wieczystym), za cenę w łącznej kwocie 15.000 (piętnaście tysięcy) złotych.

4.1.3. Aktem notarialnym sporządzonym w dniu 22 grudnia 2011 r. przed notariuszem J M w W (Rep. A nr ) z dnia 22 grudnia 2011 r.,



S K działający w imieniu i na rzecz T M D i W

M W sprzedał M Tr

– wszystkie przysługujące jego Mocodawcom udziały w prawach i roszczeniach do nieruchomości przy ulicy Skorupki 6 w Warszawie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu przedmiotowej nieruchomości,

– wszystkie przysługujące jego mocodawcom udziały w prawach i roszczeniach do odszkodowania z jakiegokolwiek tytułu, w tym prawa do odszkodowania z tytułu wydania przez Ministra Infrastruktury w dniu 7 lipca 2005 r. decyzji stwierdzającej, że decyzja Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 28 kwietnia 1958 r. oraz orzeczenie Prezydium Rady Narodowej w Warszawie z dnia 21 marca 1957 r. w przedmiocie odmowy przyznania prawa własności czasowej do nieruchomości przy ulicy Sadowej (obecnie ks. Skorupki) w Warszawie w części nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną numer z obrębu

wydane zostały z naruszeniem prawa,

– w przypadku zaś odzyskania przez nich przedmiotowej nieruchomości (udziałów w przedmiotowej nieruchomości) bądź uzyskania wieczystego użytkowania, – wszystkie przysługujące jego mocodawcom udziały w przedmiotowej nieruchomości bądź wieczyste użytkowanie (udziały we współużytkowaniu wieczystym), za cenę w łącznej kwocie 45.000 (czterdzieści pięć tysięcy) złotych.

4.2. Nieruchomość w części objętej dawną księgą hipoteczną nr hip., zgodnie z zaświadczeniem Sądu Okręgowego w Warszawie nr z dnia 14 października 1946 r., stanowiła własność S i z K H

Postanowieniem z dnia 29 stycznia 2002 r. sygn. akt Sąd Rejonowy w Pruszkowie, stwierdził, że spadek po S H -N nabyli I M G w 1/2 części oraz S K K i, A J K i M M K po 1/6 części.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Gostyniu z dnia 18 grudnia 2001 r., sygn. akt, zostało stwierdzone, że spadek po I M G nabyli K J S oraz T St Ł. w częściach po 1/2 każda z nich.

Postanowieniem z dnia 29 stycznia 1981 r., sygn. akt Sąd dla m.st. Warszawy stwierdził, że spadek po S K nabyli B A M -K oraz M P K w częściach po 1/2 każde z nich. B Mr -K w dniu 10 września 1983 r. zawarła związek małżeński z A C a następnie zmieniła nazwisko z M . C na C: , co

potwierdza decyzja Kierownika Urzędu Rejonowego w Warszawie nr . z dnia 14 lutego 1992 r.

T S Ł zmarła w dniu 15 sierpnia 2017 r. i zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 5 października 2017 r. Rep. A. , sporządzonym przez notariusz D B -W jedynymi spadkobiercami Pani T S Ł są jej dzieci: L T Ł oraz E i M Ł N. Z treści tego aktu wynika, że E M Ł -N spadek po T S Ł j przyjęła w dniu 12 września 2017 r.

Ponadto T S Ł , w dniu 12 marca 2016 r. zbyła na rzecz W T S oraz M i A S : wszystkie prawa i roszczenia wynikające z dekretu warszawskiego w tym, o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego wynikające z decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 września 2014 r. (Akt not. sporządzony przed notariuszem J R Rep. A r.).

4.3. Nieruchomość w części objętej daną księgą hipoteczną o nr hip. , zgodnie z zaświadczeniem Wydziału Hipotecznego Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 10 grudnia 1947 r., stanowiła współwłasność H D , A D ).

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyki z dnia 5 grudnia 1997 r. sygn. akt zostało stwierdzone, że spadek po J : W (nazwisko w zaświadczeniu hipotecznym: J i D ) nabyli H W i Vi B , po 1/2 części każde z nich. Z odpisu skróconego aktu małżeństwa wydanego w dniu 24 czerwca 2014 r. przez Urząd Stanu Cywilnego w Nysie wynika, iż J W D , przyjęła nazwisko męża – W .

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Sopocie z dnia 27 marca 2003 r., sygn. akt ) stwierdzono, że spadek po A W D nabyły D D , K H: D -M. oraz Z M He w częściach po 1/3 każda z nich.

Postanowieniem Sądu Powiatowego we Wrocławiu z dnia 12 października 1966 r., sygn. akt stwierdzono, że spadek po M Fl : A D nabyli T M K , H K N , J i W: W i A W D w częściach po 1/4 każde z nich.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia z dnia 13 marca 1990 r., sygn. akt stwierdzono, że spadek po T K (nazwisko w zaświadczeniu hipotecznym: T D ) nabył A K i J K y w częściach po 1/2 każdy z nich.

Z odpisu skróconego aktu małżeństwa wydanego w dniu 4 sierpnia 2014 r. przez Urząd Stanu Cywilnego w Szklarskiej Porębie wynika, iż T i M i D: przyjęła nazwisko męża: K.

### 5. Zgłoszenie roszczeń przez dawnych właścicieli nieruchomości i ich następców prawnych.

W dniu 24 września 2012 A i Z i, B i H i-S i, J i M i J i M i r, W i W i, T i D i, E i W i, B Cz i, M i K i, A i K i, M i K i, T i Ł i, K i S i ka, H i W i, V i B i, A i K i, J i K i, D i D i, K i D i a-M i, Z i H i i H i N i (wszyscy reprezentowani przez adw. J i S i) złożyli wniosek o połączenie do wspólnego rozpoznania postępowań toczących się o przyznanie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości aktualnie oznaczonych jako nieruchomość przy ul. Skorupki 6, Skorupki 8 oraz Skorupki 10.

Pełnomocnik wskazał, że połączenie powinno nastąpić, ponieważ nieruchomość położona przy ul. Skorupki 6 stanowi obecnie dz. ew. nr z obr. zabudowaną powojennym budynkiem niepodlegającym podziałowi wg dawnych granic hipotecznych (czyli dawna ul. Skorupki 6 – hip. , dawna ul. Skorupki 8 hip. – oraz dawna ul. Skorupki 10 – hip. ). Zdaniem pełnomocnika jedynie połączenie tych trzech postępowań daje możliwość ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz sprzedaży budynku w odpowiednich udziałach.

### 6. Decyzja reprzywatyzyjny.

Prezydent m.st. Warszawy decyzją nr 463/GK/DW/2014 z dnia 26 września 2014 r. ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego:

1 – do udziału wynoszącego 0,3414 części zabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Skorupki 6, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr z obrębu :

o całkowitej pow. 1453m<sup>2</sup>, stanowiącego część dawnej nieruchomości hipotecznej ozn. nr i, na rzecz M i T i

2 – do udziału wynoszącego 0,5203 części zabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Skorupki 6, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr z obrębu

o całkowitej pow. 1453m<sup>2</sup>, stanowiącego część dawnej nieruchomości hipotecznej ozn. nr , na rzecz:

- B... C... j w udziale wynoszącym 0,0433 części,
- M... K... w udziale wynoszącym 0,0434 części,
- A... K... w udziale wynoszącym 0,0867 części,
- M... K... w udziale wynoszącym 0,0867 części,
- T... Ł... j w udziale wynoszącym 0,1301 części,
- K... S... j w udziale wynoszącym 0,1301 części;

3 – do udziału wynoszącego 0,1383 części zabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Skorupki 6, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr z obrębu o całkowitej pow. 1453m<sup>2</sup>, stanowiącego część dawnej nieruchomości hipotecznej ozn. nr , na rzecz:

- H... W... w udziale wynoszącym 0,0173 części,
- V... B... w udziale wynoszącym 0,0173 części,
- A... K... w udziale wynoszącym 0,0173 części,
- J... K... w udziale wynoszącym 0,0173 części,
- C... D... w udziale wynoszącym 0,0115 części,
- K... / D... -M... w udziale wynoszącym 0,0115 części,
- Z... P... w udziale wynoszącym 0,0115 części,
- H... N... w udziale wynoszącym 0,0346 części.

Z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego ustanowiono czynsz symboliczny do gruntu opisanego w:

- punkcie 1 decyzji w wysokości 496,05 złotych;
- punkcie 2 decyzji w wysokości 756,00 złotych;
- punkcie 3 decyzji w wysokości 200,95 złotych.

Do dnia wydania decyzji Komisji nie zawarto umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste beneficjentom decyzji z dnia 26 września 2014 r. lub ich następcom prawnym.

### 7. Podstawa ustalenia stanu faktycznego sprawy.

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów, tzn. akt otrzymanych z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, dotyczących reprivatyzacji nieruchomości przy ul. Skorupki 6 [teczki własnościowe zatytułowane: „Sadowa 6; (Ks. Skorupki 6); Hip. , „Sadowa 8; ks. Skorupki 8”: „Sadowa (ks. Skorupki 10; (teczka wł.); hip. , „ul. Sadowa 6 (obecnie Skorupki 6); hip. , „Tom II; ul. Skorupki 6, 8, 10; (dawna 6, 8, 10 ul. Sadowa)”, Tom III; ul. Skorupki 6, 8, 10; (d. 6, 8,

10 ul. Sadowa)”, jak również kserokopii akt księgi hipotecznej nr hip.                    oraz                    ,  
uwierzytelnionych kopii dokumentów otrzymanych z Archiwum Państwowego i Archiwum  
Akt Nowych, akt postępowań toczących się przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym  
w Warszawie oraz operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego rzeczoznawcę.

Powyższe dokumenty Komisja uznała za wiarygodne, co do okoliczności w nich  
wskazanych.

### III

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

**1. Decyzja reprivatyzacyjna została wydana, pomimo nieustalenia posiadania  
nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowych właścicieli.**

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 nieznannej z miejsca pobytu, a nie było podstaw do jego ustanowienia,  
ustanowiono kuratora spadku działającego w imieniu osoby nieżyjącej lub z naruszeniem  
przepisów o dziedziczeniu, w tym przepisów dotyczących dziedziczenia spadków  
wakujących lub nieobjętych, lub stwierdzono naruszenie prawa materialnego, które miało  
wpływ na wynik sprawy. Stosownie do treści art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017  
r. Komisja wydaje także decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 ustawy z dnia 9  
marca 2017 r., jeśli decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo nieustalenia  
posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego  
następców prawnych, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

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 Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 26 maja 1981 r., sygn. akt SA 810/81, ONSA 1981, nr 1, poz. 45). Z kolei zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 1994 r., (sygn. akt III ARN 55/94, OSNAPiUS 1995, nr 7, poz. 83): „(...) jako dowolne należy traktować ustalenia faktyczne znajdujące wprawdzie potwierdzenie w materiale dowodowym, ale niekompletnym, czy nie w pełni rozpatrzonym. Zarzut dowolności wykluczają dopiero ustalenia dokonane w całokształcie materiału dowodowego (art. 80 k.p.a.), zgromadzonego i zbadanego w sposób wyczerpujący (art. 77 § 1 k.p.a.), a więc przy podjęciu wszystkich kroków niezbędnych dla dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego, jako warunku niezbędnego wydania decyzji o przekonującej treści (art. 7 k.p.a.)”.

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 decyzję w dniu 26 września 2014 r., nr 463/GK/DW/2014, 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 zostać rozpoznany na korzyść dotychczasowego właściciela, następców prawnych właściciela lub osób prawa jego reprezentujących. Są nimi: posiadanie gruntu w dacie złożenia wniosku, złożenie wniosku w przepisany sześciomiesięcznym terminie oraz korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela dające się pogodzić z przeznaczeniem tego gruntu według planu zabudowania (zagospodarowania przestrzennego) (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 stycznia 2002 r., sygn. akt I SA 1482/00, Legalis Numer 80488; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, [www.trybunal.gov.pl](http://www.trybunal.gov.pl), OTK Seria A 2016, poz. 66; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. akt I SA/Wa 1942/09, publ.:<http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Zgodnie ze stanowiskiem Trybunału Konstytucyjnego, wyrażonym w wyroku z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15 „Określając wynikające z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu warszawskiego przesłanki roszczenia o ustanowienie prawa rzeczowego, nie można pominąć żadnego z elementów treści tych przepisów. Art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, jako uprawnionych wskazuje wprawdzie „dotychczasowego właściciela gruntu” i „jego prawnego następcę”, jednocześnie jednak możliwość zgłoszenia przez nich wniosku o przyznanie prawa rzeczowego wyraźnie uzależnia od posiadania gruntu; verba legis: „Dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu”. Przepis

uprawnia do złożenia wniosku także osoby „ich prawa reprezentujące”, w tym wypadku nie stawiając wymogu posiadania nieruchomości. Z porównania określenia obu kategorii uprawnionych wynika, że druga kategoria uprawnionych do zgłoszenia wniosku obejmuje przedstawicieli ustawowych i pełnomocników (uprawnieni formalnie) właścicieli i ich następców prawnych (uprawnieni materialnie), którzy – dla skuteczności wniosku – musieli być posiadaczami gruntu.” Nadto, Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że „o pozycji wnioskodawcy decydowała treść art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego, z którego można wyczytać obowiązek gminy uwzględnienia wniosku, jeśli zachodzi wskazana w przepisie przesłanka pozytywna (posiadanie gruntu) i nie zachodzi przesłanka negatywna (sprzeczność z planem zabudowy).” (zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, [www.trybunal.gov.pl](http://www.trybunal.gov.pl), OTK Seria A 2016, poz. 66).

1.6. Z utrwalonego orzecznictwa wynika, że jedną z przesłanek pozytywnego rozpoznania wniosku jest posiadanie gruntu w dacie złożenia wniosku. Samo posiadanie musi być rozumiane zgodnie z ówczesnymi przepisami prawa rzeczowego. Posiadaczem rzeczy – zgodnie z art. 296 § 1 dekretu dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57 poz. 319, dalej: dekret – Prawo rzeczowe) jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Treść posiadania oprócz elementu faktycznego władania rzeczą (*corpus*) określa również element woli – zamiar władania rzeczą dla siebie jak właściciel (*animus rem sibi habendi cum animo domini*). Obok posiadania wymieniony dekret przewidywał instytucję posiadania prawa. W myśl art. 296 § 2 dekretu – Prawo rzeczowe, kto rzeczą faktycznie włada w zakresie, odpowiadającym treści użytkowania, służebności, zastawu, prawa najmu lub dzierżawy albo innego prawa, z którym łączy się władza nad rzeczą, jest posiadaczem prawa, którego treści jego władza faktyczna odpowiada. Z art. 297 dekretu – Prawo rzeczowe wynika, że dzierżenie tym różni się od posiadania, że dzierżyciel nie ma woli posiadania rzeczy dla siebie, lecz włada faktycznie rzeczą w imieniu innej osoby, a nie dla siebie (*animus possidendi rem pro alieno, 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 KC). (zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, [www.trybunal.gov.pl](http://www.trybunal.gov.pl), OTK Seria A 2016, poz. 66).

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

W doktrynie prawa oraz w judykaturze zarysował się przeważający pogląd, że posiadanie, pomimo iż jest stanem faktycznym, mieści się w pojęciu mienia (tak. m.in. Stanisław 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 Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 stycznia 2002 r., sygn. akt I SA 1482/00). Po pierwsze, dotychczasowy właściciel musiał posiadać grunt w dacie złożenia wniosku w przypisanym prawem terminie. Po drugie, korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela dawało się pogodzić z przeznaczeniem tego gruntu według planu zabudowania (zagospodarowania przestrzennego) (tak: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 stycznia 2002 r., sygn. akt I SA 1482/00, opubl. LEX nr 81770). O ile druga z przesłanek pozostaje w chwili obecnej poza sferą zainteresowania, to kwestia posiadania gruntu ma wpływ na prawidłowość wnioskowania w sprawie niniejszej. Z posiadaniem gruntu związane było immanentnie uprawnienie przyznane właścicielowi do złożenia wniosku w trybie art. 7 ust. 1 dekretu.

1.9. Analizując treść art. 7 ust. 1 i 2 dekretu wskazać należy, że w dotychczasowej praktyce reprivatyzacyjnej ignorowano przesłankę posiadania, jako uprawniającą do występowania z wnioskiem o prawo do gruntu pod budynkiem – uważając błędnie, że skoro własność prawnie to „więcej”, to brak jest podstaw do badania sprawy posiadania, ponieważ właściciel „z automatu” jest posiadaczem. Używanie powyższej argumentacji przez urzędników (również w dyskursie publicznym) wskazuje na brak zrozumienia systemowego kontekstu sytuacji powojennej, gdy właściciele z reguły tracili posiadanie na skutek wojny. Lekceważenie przesłanki posiadania wynika również z niezrozumienia celów dekretu Bieruta (stymulowanie odbudowy także przez skłanianie właściciela, aby zajął się odbudową) i korelacji tego aktu z innymi powojennymi aktami dotyczącymi nieruchomości (porzuconych, opuszczonych i ponemieckich). 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 zastępująca ją dekret z 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich). 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 dawni właściciele spełnili przesłankę posiadania gruntu, a tym samym, czy byli osobami uprawnionymi do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości warszawskiej za czynsz symboliczny. 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 osób ubiegających się o prawo własności czasowej w chwili składania wniosków na terenie miasta Warszawy. Zaniechanie przeprowadzenia odpowiedniego postępowania dowodowego w zakresie zbadania przesłanki posiadania gruntu, w ocenie Komisji, stanowiło inne naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy. Uznać, zatem należy, że doszło do naruszenia zasady prawdy obiektywnej, a postępowanie administracyjne nie zostało przeprowadzone w warunkach transparentności, z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa (art. 7 k.p.a. oraz art. 77 ust. 1 k.p.a.). Równocześnie pominięcie okoliczności posiadania gruntu przez byłych właścicieli w uzasadnieniu decyzji reprivatyzacyjnej nie spełnia wymogów z art. 107 § 1 pkt 6 k.p.a w zw. z art. 107 § 3 k.p.a.

W niniejszej sprawie organ nie przedstawił okoliczności, na podstawie których uznał, że wszystkie przesłanki dekretowe, umożliwiające rozpoznanie wniosku i przyznanie prawa

użytkowania wieczystego, zostały spełnione. Brak prawidłowego uzasadnienia decyzji uniemożliwia ustalenie, czy organ nie przekroczył granic przyznanego mu uznania administracyjnego (wyrok NSA z 28 lipca 1995 r., III SA 1329/94, „Wokanda” 1996, nr 3, s. 28; wyrok NSA z 8 września 1998 r., IV SA 893/97, LEX nr 45905; wyrok NSA z 23 października 1998 r., I SA/Ka 225/97, Biul. Skarb. 1999, nr 1, poz. 20). Należy zwrócić 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 (tak: wyrok NSA z 17 października 1995 r., SA/Lu 2230/94, LEX nr 26996; tezę trzecią wyroku NSA z 7 sierpnia 1996 r., SA/Gd 1167/95, „Serwis Podatkowy” 1999, nr 4, s. 64; tezę drugą wyroku NSA z 28 maja 1998 r., I SA/Łd 1269/96, LEX nr 35968; tezę drugą wyroku NSA z 17 sierpnia 1998 r., IV SA 615/97, LEX nr 45910; tezę drugą wyroku NSA z 22 września 1998 r., I SA/Łd 1270/96, LEX nr 37597). 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 26 września 2014 roku decyzji reprivatyzacyjnej nr 463/GK/DW/2014, 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. Decyzja reprivatyzacyjna została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, poprzez nieustalenie czy wniosek dotyczący nieruchomości, objętej dawną księgą hipoteczną o nr hip.                    został złożony w terminie.**

2.1. Prezydent m.st. Warszawy w uzasadnieniu decyzji z dnia 26 września 2014 r. wskazał, jedynie jaka była data objęcie gruntu przez gminę w odniesieniu do dawnych nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Skorupki 8 (hip.                    ) i Skorupki 10. (hip.                    ). Objęcie tych gruntów nastąpiło w dniu 14 listopada 1947 r. tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 25 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy. W ocenie Komisji Prezydent m.st. Warszawy prawidłowo uznał, że wnioski o ustanowienie prawa własności czasowej co do nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Skorupki 8 i ul. Skorupki 10 były złożone w terminie.

Analiza decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 463/GK/DW/2014 oraz akt własnościowych, wskazuje, że zarówno w uzasadnieniu tej decyzji, jak i w toku postępowania toczącego się przed Prezydentem m.st. Warszawy, nie wskazano jaka była data objęcia przez gminę gruntu dawnej hip. nr (dawna ul. Skorupki 6). We wskazanym w uzasadnieniu Dzienniku Urzędowym brak jest ogłoszenia dotyczącego takiej nieruchomości .

2.2. Ustalenie tej okoliczności był szczególnie istotne, bowiem zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądów administracyjnych przewidziany w art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego sześciomiesięczny termin był terminem zawitym prawa materialnego, który nie podlegał przywróceniu – por. m.in. w uchwała składu pięciu sędziów NSA z 14 października 1996 r., OPK 19/96 (ONSA nr 2/1997), wyroki NSA z: 4 lutego 2005 r., OSK 1087/04; 23 listopada 2005 r., I OSK 133/05; 30 października 2009 r., I OSK 85/09; 29 lutego 2012 r., I OSK 1977/10. Złożenie wniosku w przewidzianym przez dekret warszawski 6-miesięcznym terminie o przyznanie gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną dawało ww. właścicielowi prawo własności zlokalizowanych na nich budynków do czasu ewentualnego negatywnego rozstrzygnięcia ww. wniosku. W przypadku braku złożenia w ww. terminie rzeczzonego wniosku, właściciel tracił prawo własności ww. budynków już z chwilą wejścia w życie dekretu warszawskiego (por. orzeczenie NSA z dnia 14 czerwca 2018 r. sygn. I ONP 2/18).

Prezydent m.st. Warszawy rozpoznając wniosek dekretowy ma obowiązek ustalenia, czy wniosek ten został złożony w terminie. Zgodnie z art. 7 ust. 1 dekretu termin do złożenia wniosku dekretowego rozpoczyna swój bieg „od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę”. Wobec powyższego dla ustalenia przez organ terminowości złożonego wniosku dekretowego niezbędne jest ustalenie daty objęcia w posiadanie tego gruntu przez gminę. Nie ustalenie przez Prezydenta m.st. Warszawy daty objęcia w posiadanie gruntu przez gminę stanowi naruszenie art. 7, 77 § 1 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu.

Zdaniem Komisji, Prezydent m.st. Warszawy, miał obiektywnie możliwość zbadania daty objęcia gruntu w posiadanie przez gminę, choćby poprzez zwrócenie się do właściwych instytucji państwowych o dokumentację dotyczącą obejmowania gruntów na podstawie dekretu z dnia 21 października 1945 r

2.3. W konsekwencji, Komisja stwierdziła, że Prezydent m.st. Warszawy wydając przedmiotową decyzję bez ustalenia czy wniosek, dotyczący nieruchomości objętej dawną księgą hipoteczną o nr. hip. Nr , został złożony w terminie, naruszył przepisy postępowania administracyjnego mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy (art. 30 ust. 1

pkt 4a w zw. z art. 7 k.p.a. i 77 § 1 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu).

### **3. Przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym – nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej**

3.1. 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 i orzeczenie w tym zakresie co do istoty sprawy, 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 uchyla 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.

3.2. 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.

3.3. 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, Wykładnia 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.

3.4. Przedmiotem analizy w niniejszej sprawie była kwestia ekwiwalentności świadczenia wynikającego z dwóch umów sprzedaży roszczeń i praw z dnia 22 grudnia 2011 r. oraz umowy z 14 grudnia 2011 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.

3.5. Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 3 września 2018 r. sporządzonym przez biegłą J. S. wartość rynkowa nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Skorupki 6, stanowiącej działkę ewidencyjną nr , obręb , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr , według stanu faktycznego i prawnego na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej – 26 września 2014 r., wynosiła 7.430.600 (siedem milionów czterysta trzydzieści tysięcy sześćset) złotych. Natomiast wartość posadowionego na nieruchomości budynku wynosiła na ten dzień 772.240 (siedemset siedemdziesiąt dwa tysiące dwieście czterdzieści) złotych. Łącznie wartość gruntu wraz budynkiem na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej wyniosła 8.202.840 złotych).

Zgodnie z aktami sprawy beneficjent decyzji reprivatyzacyjnej M. T. nabyła prawa i roszczenia do przedwojennej nieruchomości objętej dekretem warszawskim przy ul. Skorupki 6, dawny nr hip. na podstawie następujących umów:

– z dnia 14 grudnia 2011 r. (Rep. A nr ), na mocy której M. T. działająca w imieniu i na rzecz B. H. Sc., A. Ż., J. M. oraz J. M. a sprzedała M. T. wszystkie przysługujące jej mocodawcom udziały (wynoszące nie mniej niż 2/8 części) w prawach i roszczeniach o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu nieruchomości przy ulicy Ks. Skorupki 6 w Warszawie, za cenę w łącznej kwocie 30.000 (trzydzieści tysięcy) złotych.

– z dnia 22 grudnia 2011 r. (Rep. A nr ), na mocy której S. K. działający w imieniu i na rzecz E. W. sprzedał M. T. wszystkie przysługujące jego mocodawczyni udziały w prawach i roszczeniach do nieruchomości przy ulicy Skorupki 6 w Warszawie o ustanowienie prawa użytkowania

wieczystego do gruntu przedmiotowej nieruchomości, wszystkie przysługujące jego mocodawcy udziały w prawach i roszczeniach do odszkodowania z jakiegokolwiek tytułu, w tym prawa do odszkodowania z tytułu wydania przez Ministra Infrastruktury w dniu 7 lipca 2005 roku decyzji stwierdzającej, że decyzja Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 28 kwietnia 1958 roku oraz orzeczenie Prezydium Rady Narodowej w Warszawie z dnia 21 marca 1957 roku w przedmiocie odmowy przyznania prawa własności czasowej do nieruchomości przy ulicy Sadowej (obecnie ks. Skorupki) w Warszawie w części nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną numer [redacted] z obrębu [redacted] wydane zostały z naruszeniem prawa, w przypadku zaś odzyskania przez nią przedmiotowej nieruchomości (udziałów w przedmiotowej nieruchomości) bądź uzyskania wieczystego użytkowania wszystkie przysługujące jego mocodawcy udziały w przedmiotowej nieruchomości bądź wieczyste użytkowanie (udziały we współużytkowaniu wieczystym), za cenę w łącznej kwocie 15.000 (piętnaście tysięcy) złotych.

[redacted] – z dnia 22 grudnia 2011 r. (Rep. A nr [redacted]), na mocy której S. [redacted] K [redacted] działający w imieniu i na rzecz T. [redacted] M [redacted] D [redacted] i W [redacted] M [redacted] W [redacted] sprzedał M [redacted] T [redacted] wszystkie przysługujące jego mocodawcom udziały w prawach i roszczeniach do nieruchomości przy ulicy Skorupki 6 w Warszawie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu przedmiotowej nieruchomości; wszystkie przysługujące jego mocodawcom udziały w prawach i roszczeniach do odszkodowania z jakiegokolwiek tytułu, w tym prawa do odszkodowania z tytułu wydania przez Ministra Infrastruktury w dniu 7 lipca 2005 roku decyzji stwierdzającej, że decyzja Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 28 kwietnia 1958 roku oraz orzeczenie Prezydium Rady Narodowej w Warszawie z dnia 21 marca 1957 roku w przedmiocie odmowy przyznania prawa własności czasowej do nieruchomości przy ulicy Sadowej (obecnie ks. Skorupki) w Warszawie w części nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną numer [redacted] z obrębu [redacted] wydane zostały z naruszeniem prawa, a w przypadku zaś odzyskania przez nich przedmiotowej nieruchomości (udziałów w przedmiotowej nieruchomości) bądź uzyskania wieczystego użytkowania, – wszystkie przysługujące jego mocodawcom udziały w przedmiotowej nieruchomości bądź wieczyste użytkowanie (udziały we współużytkowaniu wieczystym), za cenę w łącznej kwocie 45.000 (czterdzieści pięć tysięcy) złotych.

M [redacted] T [redacted] nabyła prawa i roszczenia do przedwojennej nieruchomości objętej dekretem warszawskim przy ul. Skorupki 6 hip. nr [redacted], za łączną kwotę 90.000 złotych. Zawarte transakcje uprawniły ją do uzyskania na podstawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z 26 września 2014 r. udziału 0,3414 części zabudowanego gruntu. Wartość

nabytego udziału w nieruchomości wraz budynkiem wyniosła więc około 2.800.000 złotych (cała nieruchomość wraz budynkiem warta jest 8.202.840 złotych). Oznacza to, że M. T. nabyła swój udział za ułamek realnej wartości zreprivatyzowanej nieruchomości.

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 17 lipca 2015 r. (sygn. I ACa 1958/14): „rażąca różnica pomiędzy świadczeniami stron to taka, która powoduje rażące naruszenie ekwiwalentności świadczeń w znaczeniu obiektywnym i która w sposób oczywisty odbiega od dopuszczalnej w obrocie nierównowagi świadczeń. Wymóg istnienia obiektywnej dysproporcji wartości świadczeń oznacza, że nie będzie miało znaczenia mniemanie strony co do owej wartości. Dysproporcja pomiędzy ustalonymi w umowach cenami sprzedaży, a rzeczywistą wartością nieruchomości miała charakter rażący, bowiem M. T. nabyła roszczenia do nieruchomości za ułamek ich realnej wartości. Przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było w tym zakresie rażąco sprzeczne z interesem społecznym.

3.6. 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.

#### **4. Podstawy uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej w całości.**

4.1. Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. W wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której:

- 1) utrzymuje w mocy decyzję reprivatyzacyjną albo
- 2) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy albo, uchylając tę decyzję, umarza postępowanie w całości albo w części, albo
  - 2a) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i zawiesza postępowanie w przypadku przeszkody uniemożliwiającej dalsze prowadzenie postępowania i wydanie decyzji, albo
- 3) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, albo
  - 3a) stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w całości lub w części, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego lub w przepisach szczególnych, albo

4) w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, stwierdza wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić, albo

5) umarza postępowanie rozpoznawcze;

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

Zgodnie zaś z art. 30 ust. 1 ww. ustawy Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli:

1) dowody, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, okazały się fałszywe;

2) decyzja reprivatyzacyjna została wydana w wyniku przestępstwa;

3) wyszły na jaw istotne dla sprawy nowe okoliczności faktyczne lub nowe dowody istniejące w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej, nieznane organowi, który ją wydał;

4) decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa;

4a) stwierdzono inne naruszenie przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć istotny wpływ na wynik sprawy, w szczególności jeżeli stroną postępowania o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej była osoba, która nie była osobą uprawnioną w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu, osobę uprawnioną reprezentował kurator ustanowiony dla osoby nieznanej z miejsca pobytu, a nie było podstaw do jego ustanowienia, ustanowiono kuratora spadku działającego w imieniu osoby nieżyjącej lub z naruszeniem przepisów o dziedziczeniu, w tym przepisów dotyczących dziedziczenia spadków wakujących lub nieobjętych, lub stwierdzono naruszenie prawa materialnego, które miało wpływ na wynik sprawy;

4b) decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu;

5) przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, w szczególności jeżeli nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej;

6) wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, w szczególności do zastosowania uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający korzystanie z lokalu w nieruchomości warszawskiej groźby bezprawnej, przemocy wobec osoby lub przemocy innego rodzaju w stosunku do osoby zajmującej ten lokal;

7) decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo przyznania, na podstawie przepisów odrębnych, świadczenia w związku z przejściem własności nieruchomości;

8) decyzja reprivatyzacyjna dotyczy osoby prawnej powstałej przed dniem 1 września 1939 r., której akcje lub udziały objęto w sposób niezgodny z prawem.

4.2. Według Komisji, w sprawie zrealizowały się przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 4a, 4b, 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. W konsekwencji Komisja uznała, że decyzja reprivatyzacyjna podlega uchyleniu w całości. W niniejszej sprawie za uchyleniem decyzji reprivatyzacyjnej przemawiały następujące okoliczności.

Po pierwsze, decyzja z dnia 26 września 2014 r., nr 463/GK/DW/2014 została wydana pomimo nieustalenia przez Prezydenta m.st. Warszawy posiadania przez dotychczasowych właścicieli lub ich następców prawnych, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu. Prezydent m.st. Warszawy tym samym naruszył art. 7, art. 77 i art. 107 § 3 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu.

Po drugie Prezydent m.st. Warszawy nie ustalił, czy wniosek z dnia 12 maja 1948 r., dotyczący nieruchomości objętej dawną hip. nr [...] został złożony w terminie, a zatem czy rozstrzygnięcie o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego w tym zakresie na rzecz M. T. [...] było prawidłowe.

Po trzecie, w badanej sprawie przeniesienie roszczeń do nieruchomości przy ul. Skorupki 6 w Warszawie było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, gdyż M. T. [...] nabyła prawa i roszczenia do przedwojennej nieruchomości objętej dekretem warszawskim przy ul. Skorupki 6, hip. nr [...] za łączną kwotę 90.000 złotych, czyli za niecałe 3% w realnej wartości udziału w zreprivatyzowanej nieruchomości.

4.3 Z powyższych względów Komisja uznała, że decyzja reprivatyzacyjna podlega uchyleniu w całości. Należy przy tym wyjaśnić, że dla wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnej wystarczające było stwierdzenie tylko jednej przesłanki uregulowanej w art. 30 ust. 1 powołanej ustawy. W niniejszej sprawie za uchyleniem decyzji reprivatyzacyjnej przemawiało jednak więcej powodów, co zostało wykazane powyżej.

## **5. Brak nieodwracalnych skutków prawnych**

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 (reprzywatywacyjnej), w których brak jest możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej, będącej następstwem decyzji administracyjnej, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego (B. Adamiak, Głosa 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. Skorupki 6 (dz. ew. nr .) 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 26 września 2014 r. lub ich następcom prawnym.

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

## **6. Przekazanie sprawy 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 reprzywatywacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprzywatywacyjną, 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 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 Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 listopada 2014 r., sygn. akt II OSK 2279/13 oraz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 kwietnia 2018 r., sygn. akt I GSK 1897/18).

6.2. Analiza przedmiotowej decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy prowadzi do wniosku, że naruszenie zasady prawdy obiektywnej poprzez niezbadanie przez organ przesłanki posiadania, oraz pominięcie kwestia złożenia w terminie wniosku dekretowego w odniesieniu do nieruchomości objętej dawną hip. nr ' .

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.

6.3. Niezbadana przesłanka posiadania jest jedną z trzech przesłanek, które muszą zostać spełnione kumulatywnie. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 19 lipca 2016 r., wydanym pod sygn. akt Kp 3/15, 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. Przepis art. 7 ust. 1 dekretu wprost uzależnia możliwość złożenia wniosku dekretowego od wykazania posiadania gruntu przez jego dotychczasowych właścicieli lub ich następców prawnych.

W toku postępowania administracyjnego prowadzonego z wniosku dekretowego istotny wpływ na wynik sprawy ma okoliczność zbadania przez Prezydenta m.st. Warszawy wszystkich przesłanek umożliwiających złożenie – a w konsekwencji rozpoznanie – wniosku dekretowego. W rozpatrywanej sprawie Prezydent m.st. Warszawy, prowadząc postępowanie, skupił się na pozytywnych przesłankach dotyczących następstwa prawnego. Jednocześnie w aktach postępowania przed Prezydentem m.st. Warszawy brak jest śladów by badano na przykład przesłankę posiadania. Również w uzasadnieniu decyzji reprivatyzacyjnych dotyczącej ul. Skorupki 6 nie odniesiono się do kwestii posiadania.

6.4. Z dokumentów zgromadzonych w aktach postępowania przed Prezydentem m.st. Warszawy nie wynika, by była badana terminowość wniosku o przyznanie własności czasowej dawnej hip. nr badana. Również w uzasadnieniu decyzji reprivatyzacyjnych dotyczącej ul. Skorupki 6 nie odniesiono się do kwestii terminowości wniosku o przyznanie własności czasowej.

6.5. Z uwagi na powyższe, zachodziła konieczność przekazania sprawy do ponownego rozpoznania oraz przeprowadzenia postępowania dowodowego w znacznej części.

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

Rozpatrując ponownie wnioski dekretowe A..., H..., A..., B... i F..., Z..., D... oraz M..., W..., Wc... (reprezentowanych przez adw. R... W...) z dnia 12 maja 1948 r. o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości o nr.hip..., powinien przeprowadzić odpowiednie postępowanie dowodowe w zakresie ustalenia, czy zaistniała przesłanka determinująca pozytywne rozpoznanie wniosku dekretowego w postaci złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej w terminie.

Po drugie, przy ponownym rozpatrzeniu sprawy organ administracji publicznej powinien podjąć odpowiednie postępowanie dowodowe w zakresie ustalenia, czy zaistniała przesłanka determinująca pozytywne rozpoznanie wniosku dekretowego w postaci posiadania gruntu przez pierwotnych właścicieli nieruchomości lub ich następców prawnych.

Po trzecie, wobec ustaleń poczynionych przez Komisję, podczas ponownego rozpoznania organ powinien przeprowadzić dowód z pełnej treści odpisów wszystkich aktów notarialnych, stanowiących podstawę przenoszenia praw i roszczeń do nieruchomości warszawskiej. Kierując się zasadami współzycia społecznego organ winien przeanalizować treść, cel i skutki umowy sprzedaży roszczeń i praw z dnia 14 grudnia 2011 r. oraz 22 grudnia 2011 r. w znacznie szerszym kontekście. Niezbędne jest uwzględnienie całokształtu okoliczności faktycznych i prawnych tych umów, a przede wszystkim to, że dotyczyły one roszczeń przedwojennych właścicieli i spadkobierców właścicieli budynków wyzutyh z prawa własności nieruchomości na podstawie dekretu warszawskiego. Dowody z pełnej treści odpisów aktów notarialnych powinny stanowić podstawę do poczynienia ustaleń faktycznych w zakresie ważności wszystkich aktów notarialnych oraz współmierności świadczeń za nabywane roszczenia do nieruchomości w stosunku do tychże wartości. Ustalenie ważności czynności prawnych dokonywanych w formie aktów notarialnych ma istotne znaczenie dla wykazania następstwa prawnego po dawnych współwłaścicielkach hipotecznych, a tym samym dla rozstrzygnięcia sprawy administracyjnej z wniosku dekretowego.

Organ powinien również poddać pod rozagę zasadność wystąpienia z wnioskiem do prokuratora (w trybie art. 7 k.p.c.) o ewentualne wytoczenie powództw w trybie art. 58 k.c. do sądu powszechnego. Na marginesie podnieść należy, że na bezwzględną nieważność



czynności prawnej może powołać się każdy, czyj interes narusza funkcjonująca w obrocie prawnym umowa dotknięta sankcją nieważności. W świetle art. 58 § 2 k.c. istotne jest zweryfikowanie, czy nie doszło do rażącego zachwiania ekwiwalentności świadczeń między stronami umów, na podstawie których każdorazowo dochodziło 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.

Po czwarte, przy ponownym rozpoznaniu sprawy organ administracyjny powinien uwzględnić obowiązujący stan prawny, w szczególności zwrócić uwagę na art. 214a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 1997 r. Nr 115 poz. 741 z późn. zm.; dalej: ustawa o gospodarce nieruchomościami). Z uwagi na treść przepisu art. 214a ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustalenia faktyczne poczynione przez Komisję, Prezydent m. st. Warszawy powinien przeanalizować, czy nieruchomość położona w Warszawie przy ulicy Skorupki 6 jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele określone w art. 6 przywołanej ustawy.

## **8. Wnioski stron postępowania**

8.1. Pismem z dnia 14 września 2018 r. strony postępowania reprezentowane przez adw. J. S. , wniosły o przesłuchanie W. S. na okoliczności związane z zawarciem umowy sprzedaży, objętej aktem notarialnym z dnia 12 marca 2016 r., rep. A nr. oraz na okoliczność stosunków rodzinnych.

Ponadto zdaniem pełnomocnika w aktach sprawy, które zostały udostępnione w dniu 11 września 2018 r. upoważnionym pracownikom jego Kancelarii, brak było opinii Społecznej Rady przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, do której Komisja zwróciła się o opinię postanowieniem z dnia 9 lipca 2018 r. W tych okolicznościach wniośł o uzupełnienie materiału dowodowego poprzez dołączenie opinii Społecznej Rady, a przed wydaniem decyzji o poinformowanie stron o możliwości zapoznania się z uzupełnionym materiałem dowodowym.

Pełnomocnik wniośł się dodatkowo o zwrócenie się do Społecznej Rady przy Komisji o wydanie opinii w zakresie: czy zmiana sposobu użytkowania nieruchomości przy ul. Skorupki 6 wpłynie pozytywnie czy negatywnie na mieszkańców sąsiednich budynków oraz na szkołę sąsiadującą z nieruchomością przy ul. Skorupki 6?

Ponadto zdaniem pełnomocnika w aktach postępowania brak jest akt własnościowych nieruchomości warszawskiej, położonej przy ul. Skorupki 10 nr hip. ' ; załączników do pisma Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z dnia 8 stycznia 2018 r.

(Dz. odp. ...), tj. odpisów akt ksiąg hipotecznych nr hip. ... i nr hip. ... aktu poświadczenia dziedziczenia lub postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po T ... . Natomiast znajdująca się w aktach sprawy kserokopia protokołu z przyjęcia oświadczenia o przyjęciu spadku, sporządzonego przez notariusza D ... B ... W ... rep. A nr ... nie spełnia wymogów z art. 1027 k.c, nie może zatem być podstawą do ustalania przez Komisję stron postępowania – następców prawnych T ... Ł ...

8.2. Mając na uwadze przedstawione powyżej stanowisko Komisja podkreśla, że zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zwrócenie się do Społecznej Rady jest obowiązkiem organu. Jednocześnie należy mieć na uwadze, że zgodnie z art 11 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. niewydanie opinii przez Społeczną Radę w terminie, o którym mowa w ust. 2, nie wstrzymuje wydania decyzji przez Komisję. Zdaniem Komisji nie ma więc konieczności uzyskania takiej opinii oraz ponownego wezwania do zapoznania się z materiałem dowodowym.

Odnosząc się natomiast do wniosku o ponowne wystąpienie do Społecznej Rady o opinię czy zmiana sposobu użytkowania nieruchomości przy ul. Skorupki 6 wpłynie pozytywnie czy negatywnie na mieszkańców sąsiednich budynków oraz na szkołę sąsiadującą z nieruchomością przy ul. Skorupki 6 należy wskazać, że kwestia ta nie jest wymieniona w artykule 30 ustawy z dnia 9 marca 2018 r., który to przepis jednoznacznie wskazuje, jakie przesłanki należy brać pod uwagę przy ocenie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy.

8.3. Odnosząc się natomiast do podniesionej w piśmie okoliczności braku w aktach administracyjnych wskazanych wyżej dokumentów należy wskazać, że odnośne załączniki ze względu na swoją objętość znajdują się w oddzielnym plikach lub teczkach, natomiast pismo przewodnie zostało wszyte do akt administracyjnych sprawy.

8.4. Ponieważ strony w piśmie z dnia 14 września 2018 r. wniosły o przesłuchanie W ... S ... na okoliczności związane z zawarciem umowy sprzedaży, objętej aktem notarialnym z dnia 12 marca 2016 r., rep. A nr ... oraz na okoliczność stosunków rodzinnych. Odnosząc się do tego pisma oraz stanowiska zaprezentowanego w piśmie z dnia 21 sierpnia 2018 r. należy wskazać, że następcy prawni T ... Ł ... , zostali wskazani w postanowieniu o wszczęciu postępowania rozpoznawczego, jednak nie stanowią stron decyzji Komisji, ponieważ wszelkie prawa po Pani T ... Ł ... przeszły na nabywców jej roszczeń, a nie na osoby wskazane w dokumencie otrzymanym z Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda.

Należy wskazać, że zgodnie z art. 78 § 1 k.p.a., strony dotyczące przeprowadzenia dowodu należy uwzględnić, jeżeli przedmiotem dowodu jest okoliczność mająca znaczenie

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

8.5. Komisja zauważa, że kwestie wskazane we wniosku stron z 14 września 2018 r. nie dotyczą okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Podstawą materialnoprawną orzekania przez Komisję jest art. 30 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Strona w żaden sposób nie powiązała swoich wniosków dowodowych z przesłankami wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnej. W piśmiennictwie przyjmuje się, że ocena, czy przedmiotem dowodu jest okoliczność mająca znaczenie dla sprawy, należy do uznania organu, który jest jednakże związany w tej mierze przepisami prawa materialnego stanowiącymi podstawę rozstrzygnięcia (por. B. Adamiak (w:) B. Adamiak, J. Borkowski, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, 1996, s. 371). Trafnie podkreśla E. Iserzon (w: *Komentarz*, 1970, s. 164), że omawiane uprawnienie strony (...) podlega jednak pewnym ograniczeniom ze względów praktycznych, tj. ze względu na celowość i szybkość postępowania; tak więc nie podlegają przeprowadzeniu: a) dowód zgłoszony przez stronę na okoliczność nie mającą znaczenia dla sprawy i b) zgłoszony przez stronę dowód na okoliczność już dostatecznie wyjaśnioną innymi dowodami, jeżeli strona zgłosiła go po zakończeniu stadium postępowania dowodowego”. Organ może nie uwzględnić żądania przeprowadzenia dowodu, jeżeli ma to na celu przewleczenie sprawy (wyrok NSA w Gdańsku z dnia 2 października 1998 r., I SA/Gd 1863/96, LEX nr 37600).

8.6. Zdaniem Komisji, zgromadzony w rozpatrywanej sprawie materiał dowodowy był wystarczający do wydania rozstrzygnięcia i nie wymagał uzupełnienia o wnioskowane przez strony dowody. Komisja uznała, że wniosek stron zmierza do wydłużenia postępowania i nie dotyczy okoliczności, które mogły wpłynąć na ocenę prawidłowości uchylonych przez Komisję decyzji Prezydenta m.st. Warszawy. W sposób wyraźny dotyczą one bowiem tych okoliczności, które przez Komisję nie zostały uznane za istotne do wyjaśnienia sprawy.

8.7. Należy wskazać, że szerokie umocowanie Komisji do pozyskania dokumentów

i informacji od organów administracji rządowej, samorządowej, samorządów zawodowych, sądów oraz prokuratury a także dostęp do rejestrów i centralnej bazy danych ksiąg wieczystych (por. art. 12–14a ustawy) daje gwarancję, że każda sprawa, w tym sprawa decyzji dotyczącej nieruchomości położonej przy ulicy Skorupki 6, mogą zostać kompleksowo zbadane, a twierdzenia stron, organów samorządu terytorialnego oraz lokatorów zweryfikowane nie tylko z dokumentami w aktach własnościowych nieruchomości lub następujących po nich postępowaniach przed SKO i sądami administracyjnymi lecz z innymi zasobami, do których z różnych powodów nie sięgnął Prezydent wydając decyzje z 2006, 2008 oraz 2011 r.

### **9. Strony postępowania rozpoznawczego.**

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 praworzeczowy do nieruchomości, a zatem obecni właściciele lokali (i to zarówno w budynkach dekretowych oraz podekretowych), jak i obecni użytkownicy wieczyści 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. N..., Tr..., B..., C..., M..., K..., A..., K..., M..., K..., T..., I..., K..., S..., H..., W..., V..., B..., A..., K..., J..., K..., D..., D..., K..., D..., M..., Z..., H..., H..., N..., którzy mają interes prawny w postępowaniu prowadzonym w trybie art. 7 ust. 1 i 2 dekretu warszawskiego (co potwierdzają orzeczenia sądów cywilnych).

Jednak za względu na okoliczność, iż D: D zmarła w dniu 22 września 2015 r. zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia z 19 marca 2016 r. Rep. A sporządzonym przez Notariusza Z K następcami prawnymi D D są K H D i-Mc., Z M H, które wchodzi w prawa zmarłej beneficjentki decyzji reprivatyzacyjnej.

Ponadto Te S Ł, w dniu 12 marca 2016 r. zbyła na rzecz Wi Ta i S z, oraz M: A, Sz wszystkie prawa i roszczenia wynikające z dekretu warszawskiego w tym, o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego wynikające z decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 września 2014 r. (akt not. sporządzony przez notariusza J i R Rep. A r.), w związku z powyższym za strony postępowania winni zostać uznani również W T S i oraz M i A S.

Na marginesie można wskazać, że beneficjentka decyzji Prezydenta m.st. Warszawy, T i S Ł zmarła w dniu 15 sierpnia 2017 r. Zgodnie z otrzymanym z Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 5 października 2017 r. Rep. A, sporządzonym przez notariusz Γ B W jedynymi spadkobiercami Pani T S Ł są jej dzieci: L T Ł i oraz E M Ł -N.

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. 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 dnia 26 września 2014 r. nr 463/GK/DW/2014 i przekazała sprawę Prezydentowi m.st. Warszawy do ponownego rozpatrzenia.

Zastępca Przewodniczącego Komisji  
Sebastian Kaleta

### **Pouczenie:**

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sadu 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) złotych 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.