



Warszawa, dnia 29 stycznia 2019 r.

Sygn. akt KR VI R 47/18

DECYZJA nr KR VI R 47/18

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Patryk Jaki

Członkowie Komisji:

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

na posiedzeniu niejawnym w dniu 29 stycznia 2019 r.,

po rozpoznaniu sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia

roku, nr ,

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, J R, T

Ł, A S; E S -W, A S,

z o: o, K S K z siedzibą

w W, A S z o, o z siedzibą w W,

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4a i pkt 4b i pkt 6 ustawy z dnia
9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji
reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem
prawa (tj. z dnia 21 listopada 2018 r., Dz.U. z 2018 r. poz. 2267)

orzeka:

stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia

roku, nr

z naruszeniem prawa.

UZASADNIENIE

I.

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i ust. 3 w zw. z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (tj. z dnia 21 listopada 2018 r., Dz.U. z 2018 r. poz. 2267; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.), postanowieniem z dnia 17 września 2018 r., o sygn. akt KR VI R 47/18, wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] roku, nr [redacted], dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Koszykowej 49A, stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted] z obrębu [redacted], dla której Sąd Rejonowy [redacted] w W [redacted] prowadzi księgę wieczystą nr [redacted] (dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr [redacted]). Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 września 2018 r.

Postanowieniem z dnia 7 maja 2018 r., na podstawie art. 24a ust. 1 i 4 w zw. z art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja postanowiła zabezpieczyć czynności sprawdzające przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, dotyczące nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Koszykowej 49A, poprzez nakazanie wpisu w księdze wieczystej nr [redacted], prowadzonej przez Sąd Rejonowy [redacted] w W [redacted] W [redacted] K [redacted] W [redacted] ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających przez Komisję do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 9 maja 2018 r. W dniu 10 maja 2018 r. Sąd Rejonowy [redacted] w W [redacted] W [redacted] K [redacted] W [redacted] dokonał wpisu w księdze wieczystej nr [redacted] ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających przez Komisję do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich.

Zawiadomieniem z dnia 17 września 2018 r., Zastępca Przewodniczącego Komisji zawiadomił strony: Miasto Stołeczne Warszawa, J [redacted] R [redacted] i, T [redacted] Ł [redacted], A [redacted] S [redacted]; E [redacted] S [redacted] -W [redacted]; A [redacted] S [redacted] z o [redacted] o [redacted] K [redacted] S [redacted] K [redacted] z siedzibą w W [redacted] oraz obligatariuszy z tytułu [redacted] obligacji na okaziciela serii „[redacted]”, o kolejnych numerach rozpoczynając od [redacted] do numeru [redacted], wyemitowanych przez S [redacted] pod firmą A [redacted] S [redacted] z o [redacted] o [redacted] z siedzibą w W [redacted] których roszczenia

zabezpieczone są hipoteką wpisaną do Działu IV księgi wieczystej nr [redacted] o wszczęciu w dniu 17 września 2018 r. z urzędu postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji reprivatyzacyjnej z dnia [redacted] roku, nr [redacted], dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Koszykowej 49A, stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted] z obrębu [redacted]. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 września 2018 r.

Postanowieniem z dnia 17 września 2018 r., Komisja, na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., postanowiła zawiadomić właściwe organy administracji publicznej oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 września 2018 r.

Zawiadomieniem z dnia 17 września 2018 r., Zastępca Przewodniczącego Komisji, w trybie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zawiadomił Prezydenta m.st. Warszawy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] roku, nr [redacted] dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Koszykowej 49A, stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted] z obrębu [redacted], dla której S [redacted] R [redacted] w W [redacted] prowadzi księgę wieczystą nr [redacted] (dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr [redacted]).

Postanowieniem z dnia 17 września 2018 r., Komisja zwróciła się do Społecznej Rady przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] roku, nr [redacted], dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Koszykowej 49A, stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted] z obrębu [redacted], dla której S [redacted] R [redacted] w W [redacted] prowadzi księgę wieczystą nr [redacted] (dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr [redacted]). Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 września 2018 r.

Postanowieniem z dnia 17 września 2018 r., Komisja postanowiła wezwać świadków J [redacted] B [redacted], K [redacted] S [redacted] i J [redacted] W [redacted] do złożenia zeznań na piśmie. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 września 2018 roku.

Zawiadomieniem z dnia 24 października 2018 r., Zastępca Przewodniczącego Komisji poinformował o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie 7 dni od dnia doręczenia tego zawiadomienia. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 24 października 2018 roku.

Zawiadomieniem z dnia 9 listopada 2018 roku, Zastępca Przewodniczącego Komisji wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia , nr , dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Koszykowej 49A do dnia 31 grudnia 2018 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 9 listopada 2018 roku.

Pismami z dnia 9 listopada 2018 r. (data prezentaty Ministerstwa Sprawiedliwości – 15 listopada 2018 r.) oraz z dnia 13 grudnia 2018 r. (data prezentaty Ministerstwa Sprawiedliwości – 18 grudnia 2018 r.) A S z o o K s k z siedzibą w W , reprezentowana przez adwokata K. N , przedstawiła stanowisko w sprawie.

Pismem z dnia 10 grudnia 2018 r. (data prezentaty Ministerstwa Sprawiedliwości – 12 grudnia 2018 r.) strony postępowania: J R , T Ł A S oraz E S -W , reprezentowane przez adwokata J: S , przedstawiły stanowisko w sprawie.

Pismem z dnia 12 grudnia 2018 r. (data prezentaty Ministerstwa Sprawiedliwości – 18 grudnia 2018 r.) A S z o o z siedzibą w W , reprezentowana przez adwokata K N , przedstawiła stanowisko w sprawie.

Zawiadomieniem z dnia 19 listopada 2018 r., Zastępca Przewodniczącego Komisji zawiadomił A S z o o z siedzibą w W o wszczęciu w dniu 17 września 2018 r. z urzędu postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji reprivatyzacyjnej z dnia roku, nr , dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Koszykowej 49A, stanowiącej działkę ewidencyjną nr z obrębu . Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 21 listopada 2018 r.

Zawiadomieniem z dnia 28 listopada 2018 r., Zastępca Przewodniczącego Komisji poinformował o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie 7 dni od dnia doręczenia tego zawiadomienia. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 28 listopada 2018 roku.

Pismem z dnia 10 grudnia 2018 r. (data prezentaty Ministerstwa Sprawiedliwości – 12 grudnia 2018 r.) pełnomocnik: J: R , T Ł , A S oraz E S -W – adw. J S (przedstawił stanowisko stron w sprawie.

Postanowieniem z dnia 18 grudnia 2018 r., Komisja postanowiła częściowo uchylić postanowienie z dnia 17 września 2018 r. w przedmiocie wezwania świadków do złożenia zeznań na piśmie w zakresie dotyczącym zeznań świadków K S: i J: W . Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 grudnia 2018 roku.

II.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości.

1.1 Nieruchomość warszawska położona przy ulicy Koszykowej 49A o powierzchni m^2 , oznaczona jako działka ewidencyjna nr z obrębu uregulowana jest obecnie w księdze wieczystej , a objęta była dawną księgą hipoteczną nr . Zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej m^2 , kubaturze m^3 . Znajduje się w nim 31 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej m^2 oraz 3 lokale użytkowe o łącznej powierzchni m^2 (stan na dzień 31 sierpnia 2007 r.).

Kamienica przy ulicy Koszykowej 49A została wybudowana w latach 1893-1894 na rzucie litery C z podwórzem przechodnim na zaplecze kamienic przy dawnej ulicy Kaliksta (później Śniadeckich). Kamienica obecnie jest budynkiem wolnostojącym, zlokalizowanym na tyłach dzisiejszej pierzei ul. Koszykowej. Część frontowa i oficyna poprzeczna budynku są czterokondygnacyjne, oficyna zachodnia pięciokondygnacyjna (stan na dzień 31 sierpnia 2007 r.). Pierwotnym przeznaczeniem budynku była kamienica czynszowa, obecnie budynek jest użytkowany jako budynek mieszkalny z lokalami użytkowymi.

Kamienica mieszkalna posadowiona na nieruchomości warszawskiej przy ulicy Koszykowej 49A wybudowana została dla warszawskiego kupca węglowego i drzewnego Henryka Kocha. Pozostawała w rękach rodziny Kochów do 1939 r. W czasie oblężenia Warszawy w 1939 r. kamienica uniknęła zniszczeń. Podczas powstania warszawskiego w 1944 r. kamienica została uszkodzona na skutek eksplozji bomby lotniczej na podwórzu – odłamki silnie pokaleczyły elewację, podmuch zniszczył okna i poderwał pokrycie dachu.

Biuro Odbudowy Stolicy rodzaj zniszczeń budynku oznaczyło kategorią II, co wskazywało, że budynek został spalony w „bardzo małym procencie”.

Po 1945 r. przeprowadzono pobieżny remont kamienicy umożliwiający zasiedlenie mieszkań, w tym naprawiono dach i uzupełniono stolarkę okienną.

Obiekt znajduje się w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego – Stanisławowskie założenie urbanistyczne: ul. Bagatela, Koszykową, Marszałkowską/od pl. Unii do Koszykowej/ul. Nowowiejską, Polną, Pierwszej Armii Wojska Polskiego (ob. Al. J. CH. Szucha), Śniadeckich, al. Ujazdowskie, pl. Zbawiciela, położonego w Warszawie. Układ urbanistyczny – Stanisławowskie założenie urbanistyczne wpisany został mocą decyzji Stołecznego Konserwatora Zabytków z dnia 1 lipca 1965 r., pod numerem rejestru A-543 do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego.

1.2. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu stacji metra „Politechnika”, zatwierdzonego Uchwałą nr 495/XXXVI/2000 Rady Gminy Warszawa Centrum z dnia 28 sierpnia 2000 r. (Dz. U. Województwa Mazowieckiego z dnia 9 listopada 2000 r., nr 143, poz. 1276), nieruchomość warszawska położona przy ulicy Koszykowej 49A znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku symbolami MU8 – tereny mieszkaniowe z usługami; działka inwestycyjna; lokalizacja nowej zabudowy przy minimalnej wysokości zabudowy – 14 m, maksymalnej zabudowy – 20 m, maksymalnej ilości kondygnacji – 5, minimalnej intensywności zabudowy – 1,5, maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0; plan zaleca dla działki MU8 (III) min.: zachowanie istniejącej zabudowy oraz rozbudowę istniejącego budynku od strony wewnętrznego dziedzińca Kw5 w powiązaniu z przebudową, modernizacją oficyny lub jako odbudowę drzew nie kolidujących z projektowaną zabudową i parkingiem podziemnym; ZZ/o2 – tereny zieleni osiedlowej i przydomowej oraz częściowo na terenie UH/B2 – tereny usług handlu i biur.

1.3. Decyzją nr _____ wydaną dnia _____ r., Prezydent m.st. Warszawy zatwierdził podział części nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Koszykowej 49A, stanowiącej własność m.st. Warszawy, uregulowanej w księdze wieczystej nr _____, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów nr _____ jako działka ewidencyjna nr _____ w obrębie _____ powierzchni _____ m², na następujące działki: nr _____ o powierzchni _____ m² położoną przy ulicy Koszykowej 49A, nr _____ o powierzchni _____ m² położoną przy ulicy Koszykowej 49A oraz nr _____ o powierzchni _____ m² położoną przy ulicy Koszykowej 49A.

1.4. Kamienica Henryka Kocho położona w Warszawie przy ulicy Koszykowej 49A, mocą zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy włączającego z dnia 24 lipca 2012 roku, została ujęta w gminnej ewidencji zabytków m.st. Warszawy (widnieje tamże pod numerem porządkowym lp. 6330, ID SRO09509).

1.6. Decyzją nr _____, wydaną w dniu _____ r., Mi
W _____ K _____ Z _____ orzekł o wpisaniu do rejestru zabytków nieruchomości

województwa mazowieckiego kamienicę (budynek frontowy wraz z oficynami), wzniesioną w latach 1983-1984, położoną w Warszawie przy ulicy Koszykowej 49A – wraz z terenem posesji.

Kamienica (budynek frontowy wraz z oficynami), wzniesiona w latach 1893-1894, położona w Warszawie przy ulicy Koszykowej 49A wraz z terenem posesji, objęty ostateczną decyzją MWKZ nr _____ z dnia _____ r., został wpisany do księgi zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego pod nr A-1214.

Decyzją znak _____ z dnia _____ r. M. _____ K. _____ i D. _____ N. _____ działając na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 k.p.a. utrzymał w mocy decyzję M. _____ W. _____ K. _____ Z. _____ z dnia _____ r., nr _____.

Od decyzji M. _____ K. _____ i D. _____ N. _____ znak _____ z dnia _____ r. skargę wniosła A. _____ Sp. z o.o. w W. _____, wnosząc o uchylenie zaskarżonej decyzji.

Pismem z dnia 17 czerwca 2014 r., M. _____ W. _____ K. _____ Z. _____ złożył wniosek do S. _____ R. _____ w W. _____; W. _____ K. _____ W. _____ o ujawnienie w księdze wieczystej faktu wpisania do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego wyżej opisanej nieruchomości.

S. _____ R. _____ w W. _____ W. _____ K. _____ W. _____ w dniu _____ r. dokonał w księdze wieczystej nr _____ wpisu poprzez ujawnienie wpisania do rejestru zabytków nieruchomości Województwa Mazowieckiego kamienicy (budynek frontowy wraz z oficynami), wzniesioną w latach 1983-1984, położoną w Warszawie przy ulicy Koszykowej 49A – wraz z terenem posesji, zgodnie z treścią decyzji MWKZ nr _____ z dnia _____ r.

Wyrokiem z dnia _____ r. wydanym w sprawie o sygn. akt _____, W. _____ S. _____ A. _____ w W. _____ oddalił skargę A. _____ Sp. z o.o. w W. _____ na decyzję M. _____ K. _____ i D. _____ N. _____ z dnia _____ r. znak _____ w przedmiocie wpisu do rejestru zabytków.

2. Pierwotni właściciele nieruchomości.

Zgodnie ze świadectwem Wydziału Hipotecznego Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia _____ 1948 r., nr _____, stosownie do działów I i II wykazu hipotecznego nieruchomości „N. _____ w Warszawie” na dzień _____ 1948 r. nieruchomość ta położona

przy ulicy Koszykowej, uregulowana jest jawnym wpisem na imię: A Ł
i A z D S – niepodzielnie.

3. Postępowanie dekretowe.

3.1. Wnioskiem z dnia 1948 roku A S i A Ł
Ł wniosły o przyznanie za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej do
terenu nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Koszykowej 49, nr hip. .
Zgodnie z prezentatą Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie Wydział Polityki Budowlanej
wniosek o własność czasową wpłynął dnia 1948 r, został zarejestrowany pod
numerem \ Za jego wniesienie pobrano opłatę manipulacyjną w wysokości
3.000 zł (zarejestrowaną pod numerem asygnacji przychodów).

3.2. Objęcie gruntu w posiadanie nastąpiło w dniu 19 kwietnia 1948 r. tj. z dniem
ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 10 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st.
Warszawy. Objęcia tego dokonano w trybie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27
stycznia 1948 r., wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej, w sprawie
objęowania w posiadanie gruntów przez gminę m.st. Warszawy (Dz. U. R. P. Nr 6, poz.
43).

3.3. Termin złożenia wniosku upływał 19 października 1948 r. W związku z tym
wniosek złożony przez dotychczasowych właścicieli o przyznanie prawa własności czasowej
został złożony w terminie, tj. w dniu 1948 r.

3.4. Orzeczeniem nr 1953 roku, Prezydium Rady
Narodowej w m.st. Warszawie po rozpatrzeniu wniosku o przyznanie prawa własności
czasowej odmówiło A S i A Ł ustanowienia własności
czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej, położonej przy ul. Koszykowej 49A, nr hip.

. Jednocześnie Prezydium Rady Narodowej stwierdziło przejście na własność Skarbu
Państwa budynków, znajdujących się na tym gruncie. Prezydium Rady Narodowej w m.st.
Warszawie odmówiło przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości
warszawskiej, ponieważ korzystania z gruntu przez dotychczasowych właścicieli nie da się
pogodzić z przeznaczeniem terenu według opracowywanego planu zagospodarowania
przestrzennego, zgodnie z którym teren nieruchomości warszawskiej przy ul. Koszykowej
49A jest przeznaczony pod budownictwo społeczno-mieszkaniowe.

3.5. Pismem z dnia 27 maja 1953 r., A S i A Ł
złożyły do Ministerstwa Gospodarki Komunalnej odwołanie od orzeczenia Prezydium Rady
Narodowej w m.st. Warszawie z dnia 1953 r., wnosząc o uchylenie zaskarżonego

orzeczenia i przyznania im prawa czasowej własności do nieruchomości przy ul. Koszykowej 49A w Warszawie. W uzasadnieniu odwołania dotychczasowe współwłaścicielki wskazały, że zaskarżone orzeczenie jest pozbawione podstaw prawnych i niesłuszne. Odwołanie swoje umotywowały okolicznością, że nieruchomość ta jest przeznaczona i użytkowana jako dom mieszkalny, dlatego nie ma żadnej sprzeczności pomiędzy dotychczasowym przeznaczeniem a projektowanym przeznaczeniem, wobec czego „da się pogodzić korzystanie” z nieruchomości z jej „przeznaczeniem według planu zabudowania”.

3.6. Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie w piśmie z dnia 1953 r., przekazując do Ministerstwa Gospodarki Komunalnej odwołanie od orzeczenia administracyjnego z dnia 1953 r, wyjaśniło, że „wobec przeznaczenia terenu pod społeczne budownictwo mieszkaniowe odmowa prawa własności czasowej i przejęcie budynków na własność Skarbu Państwa było uzasadnione i konieczne”.

3.7. Decyzją nr z dnia 1954 r., Ministerstwo Gospodarki Komunalnej po rozpatrzeniu odwołania A S i A Ł pozostawiło w mocy orzeczenie organu Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia 1953 r., nr , jako słuszne i zgodne z przepisami.

4. Stwierdzenie nieważności orzeczenia Prezydium Rady Narodowej.

4.1. Pismem z dnia 13 marca 1997 r., pełnomocnik J R – adwokat J S wniósł do S K O, w W wniosek o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia 1953 r. nr

4.2. P U M i R M. na podstawie decyzji z dnia 2000 r. nr stwierdził nieważność decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 1954 r. nr . Poza postępowaniem P: U M i R M pozostawił wniosek w sprawie uchylenia orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia 1953 r. nr , ponieważ jego wadliwość może być sanowana w postępowaniu odwoławczym. W uzasadnieniu decyzji P: U M i R M zaznaczył, że w konsekwencji wydania decyzji z dnia 2000 r. do rozpatrzenia przez właściwe organy pozostaje odwołanie złożone przez byłych właścicieli, w miejsce których weszli ich następcy prawni, od orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m st. Warszawie z dnia 1953 r. nr .

Pismem z dnia 10 kwietnia 2001 r., znak: U M
i R M przekazał według właściwości S K: O
w W do rozpoznania odwołanie od orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady
Narodowej w m.st. Warszawie z dnia 1953 r. nr), dotyczącego
nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Koszykowej 49A, oznaczonej nr hip. ...

4.3. Decyzją z dnia roku, wydaną pod sygn. akt
S K O w W na podstawie art. 138 § 2 k.p.a.
w związku z art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu
gruntów na obszarze m. st. Warszawy, uchyliło zaskarżone orzeczenie administracyjne
Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie z dnia 1953 r., nr
w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania Burmistrzowi Gminy Warszawa
Centrum jako organowi właściwemu do rozpoznania indywidualnych spraw
administracyjnych w Gminie Warszawa-Centrum.

4.4. Pismem z dnia 29 sierpnia 2001 r., adwokat J S pełnomocnik J
R wniósł o sprostowanie oczywistej omyłki pisarskiej w decyzji Samorządowego
K O w W z dnia r., nr
poprzez zastąpienie niewłaściwie oddanego numeru ulicy Koszykowej „46” na poprawny
„49”.

Postanowieniem z dnia r., sygn. S
K O w W ustaliło w treści decyzji S K
O w W nr z dnia r. zastępuje słowa:
„Koszykowa 46” słowami „Koszykowa 49”.

5. Stosunki właścicielskie nieruchomości przy ulicy Koszykowej 49A.

5.1. Pismem z dnia 5 lutego 1953 r., Kierownik Działu Gospodarki Terenami
w Stołecznym Zarządzie Budynków Mieszkalnych i Terenów Prezydium Rady Narodowej
w m.st. Warszawie zawiadomił A S że objęcie budynków znajdujących się na
nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Koszykowej 49A zostało wyznaczone na
dzień 1954 r., godzinę 11:15.

Dnia 4 marca 1954 r. w wykonaniu orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady
Narodowej w m.st. Warszawy z dnia 1953 r., nr oddelegowana przez
Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie komisja za protokołem dokonała oględzin
budynków znajdujących się na terenie posesji przy ulicy Koszykowej 49 oraz objęła

w posiadanie na rzecz Skarbu Państwa budynki znajdujące się na terenie nieruchomości warszawskiej położonej przy wyżej oznaczonej ulicy.

5.2. W dniu 1 1955 r. Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy, działając w imieniu Skarbu Państwa, złożyło wniosek o wpisanie w księdze wieczystej tytułu własności Skarbu Państwa do nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Koszykowej 49, oznaczonej numerem hipotecznym .

Postanowieniem z dnia 1955 r., Dz. Kw. nr , Sąd Powiatowy dla Warszawy-Pragi w Warszawie w Wydziale III Ksiąg Publicznych dokonał wpisu przeniesienia prawa własności nieruchomości oznaczonej numerem hipotecznym w Warszawie na rzecz Skarbu Państwa.

5.3. Decyzją nr z dnia 1992 r. W W , na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. 1990 nr 32 poz. 191 ze zm.), stwierdził nabycie przez Dzielnicę Gminę Warszawa-Śródmieście z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Koszykowej 49A, oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Warszawa-Śródmieście, obręb ewidencyjny nr działki .

Decyzją nr z dnia 1993 r. W W , na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. 1990 nr 32 poz. 191 ze zm.), stwierdził nabycie przez Dzielnicę Gminę Warszawa-Śródmieście z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Ś , oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Warszawa-Śródmieście, obręb ewidencyjny , nr działki , uregulowanej w księdze wieczystej nr 4.

5.4. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju m.st. Warszawy (Dz.U. 2002 nr 41 poz. 361 ze zm.) przedmiotowa nieruchomość stała się własnością Miasta Stołecznego Warszawy.

5.5. Decyzją nr z dnia 2007 r., Mi A i C stwierdził nieważność decyzji W W nr z dnia 1992 r., na podstawie której Dzielnicza Gmina Warszawa-Śródmieście nabyła z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własność nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Koszykowej 49A, oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Warszawa-Śródmieście jako działka nr , w obrębie ewidencyjnym – w części dotyczącej

budynków usytuowanych na przedmiotowym gruncie oraz w pozostałej części odmówił stwierdzenia nieważności ww. decyzji.

Decyzją nr [] z dnia [], 2007 r., M. A. i C. stwierdził nieważność decyzji W. W. nr [] z dnia [] 1993 r., na podstawie której Dzielnica Gmina Warszawa-Śródmieście nabyła z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własność nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Śi. oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Warszawa-Śródmieście jako działka nr [], w obrębie ewidencyjnym [] – w części dotyczącej budynków usytuowanych na przedmiotowym gruncie oraz w pozostałej części odmówił stwierdzenia nieważności ww. decyzji.

Postępowania administracyjne przeprowadzone przed M. A. i C. zainicjowane zostały na wniosek T: [], [], J: S. i, A. S. i J. R., reprezentowanych przez pełnomocnika adwokata J. S. o stwierdzenie nieważności decyzji komunalizacyjnych W. W. nr [] z dnia [] 1992 r. oraz nr [] z dnia [] 1993 r.

6. Następcy prawni dawnych właścicieli hipotecznych.

6.1. Postanowieniem z dnia [] r., wydanym w sprawie pod sygn. akt [], S. R. W. stwierdził, że spadek po K. W. (zm. 3 sierpnia 1986 r. w W.) z mocy ustawy nabył wnuk J. S. w całości.

6.2. Postanowieniem z dnia [] r., wydanym w sprawie pod sygn. akt [], S. R. W. stwierdził, że spadek po A. L. (z d. W. , zm. 12 lipca 1976 r. w W.) z mocy ustawy nabyli córka J. R. z d. Ł. i syn T. Ł. w ½ części spadku każde z nich.

6.3. Postanowieniem z dnia [] r., wydanym w sprawie pod sygn. akt [], S. R. W. stwierdził, że spadek po A. S. (z d. D. , zm. 9 kwietnia 1981 r. w W:) na podstawie ustawy nabyli mąż K. W. S. i syn A. S. po ½ części spadku każde z nich.

6.4. Na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia [] r., Rep. A nr [], notariusz M. B. poświadczyła, że spadek po J. S. r (ur. dnia [] r., zm. dnia 6 kwietnia 2013 r. w W.) nabyła z mocy ustawy córka spadkodawcy E. S. w całości.

7. Stan nieruchomości przed reprivatyzacją (administrowanie budynkiem, lokatorzy).

7.1. Do dnia 2007 r. zarząd i administrację nad budynkiem, posadowionym na nieruchomości warszawskiej przy ulicy Koszykowej 49A, sprawował Z G N w D Ś . W

7.2. Na dzień wydania budynku beneficjentom decyzji reprivatyzacyjnej, tj. 2007 r. w budynku mieszkalnym położonym przy ulicy Koszykowej 49A znajdowało się 31 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej m² oraz 3 lokale użytkowe o łącznej powierzchni m². Całkowita powierzchnia użytkowa budynku wynosiła m². Lokali mieszkalnych zasiedlonych było 28; 3 lokale mieszkalne pozostawały pustostanami, z czego 2 nie zostały opróżnione.

8. Postępowanie w przedmiocie ponownego rozpoznania wniosku o przyznanie prawa użytkowania wieczystego gruntu.

8.1. Wnioskiem z dnia 30 grudnia 1988 r., T Ł oraz J R jako spadkobiercy A Ł z d. W zwrócili się do Ur D W Ś Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami o zwrot nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Koszykowej nr 49, posiadającej oznaczenie hipoteczne nr .

Pismem z dnia 14 lutego 1991 r., A Sc poinformował Ur D W Ś Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami, że jest jednym ze spadkobierców budynku mieszkalnego i placu w Warszawie przy ulicy Koszykowej 49A.

W nawiązaniu do wniosków J R i T Ł oraz A Sc o zwrot nieruchomości warszawskiej, położonej przy ulicy Koszykowej 49A, pismami z dnia 21 stycznia 1992 r., Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Ur D W Ś poinformował wnioskodawców o braku aktów prawnych regulujących własność i tryb załatwiania spraw roszczeń z tytułu przejęcia przez Państwo nieruchomości warszawskich. W piśmie tym wskazano również, że Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Ur D W Ś „poprzestaje na rejestrowaniu wniosków oraz kompletowaniu dokumentacji, celem sprawniejszego rozpatrywania spraw – po ukazaniu się stosownych przepisów.”

8.2. Decyzją nr 1 z dnia roku, Prezydent m.st. Warszawy, po rozpoznaniu wniosku z dnia 1948 r. Ac Ł i A

S..., byłych współwłaścicielek hipotecznych o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej, ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do gruntu o powierzchni ... m², położonego w Warszawie przy ulicy Koszykowej 49A, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr ... z obrębem ..., dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr ... część, na rzecz: J... R... w udziale ¼, T... Ł... w udziale ¼, A... S... w udziale ¼ i J... S... w udziale ¼. (pkt 1.). Decyzją tą ustalono czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu w wysokości ... złotych, płatny z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku (pkt 2.). Ponadto w decyzji tej odmówiono J... R..., T..., Ł..., A... S... i J... S... ustanowienia na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego do gruntu pochodzącego z nieruchomości hipotecznej oznaczonej nr ..., a oznaczonego obecnie w ewidencji gruntów jako działka nr ...-część z obrębem ..., dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr ...-część (pkt 3.).

W decyzji nr ... Prezydent m.st. Warszawa stwierdził, że na gruncie, będącym przedmiotem postępowania, znajduje się budynek mieszkalny wybudowany w latach 1983-1984, obecnie stanowiący – zgodnie z art. 5 dekretu – odrębną od gruntu nieruchomość pozostającą własnością spadkobierców byłych właścielek hipotecznych (pkt 4.); grunt nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Koszykowej 49A zgodnie z obowiązującym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Rejonu Stacji Metra „Politechnika”, zatwierdzonym uchwałą nr 495/XXXVI/2000 Rady Gminy Warszawa-Centrum z dnia 28 sierpnia 2000 r. znajduje się w strefach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MU8 (III) oraz ZZ/o2 (III) (pkt 5.). W decyzji nr ... wskazano również, że z chwilą gdy decyzja ta stanie się ostateczna, będzie stanowiła podstawę do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, przy czym termin zawarcia umowy notarialnej zostanie wyznaczony po zmianie bądź stwierdzeniu nieważności decyzji Wojewody Warszawskiego nr ... z dnia ... 1992 r. w zakresie wyłączenia z niej (komunalizacji) budynku mieszkalnego położonego przy ulicy Koszykowej 49A; dostarczeniu przez strony protokołu przejęcia w zarząd i administrację budynku, znajdującego się na przedmiotowym gruncie, od Z... G... N... i w D... Ś... W..., zawierającego ewentualne rozliczenie dokonanych nakładów na remont i modernizację budynku, wykraczających poza zakres napraw bieżących (pkt 9.).

W uzasadnieniu decyzji nr [redacted] zaznaczono, że korzystanie z gruntu nieruchomości położonej przy ulicy Koszykowej 49A przez spadkobierców byłych właścicieli hipotecznych da się pogodzić z przeznaczeniem tego gruntu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zatem zostały spełnione przesłanki z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu.

W odniesieniu do części gruntu pochodzącego z dawnej nieruchomości hipotecznej nr [redacted], położonego w Warszawie przy ulicy Ś. [redacted], oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka [redacted] (-część z obrębu [redacted]), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr [redacted]. część, odmówiono J. [redacted] R. [redacted], T. [redacted] Ł. [redacted], A. [redacted] S. [redacted] i J. [redacted] S. [redacted] ustanowienia użytkownika wieczystego, ponieważ grunt ten został oddany w użytkowanie wieczyste osobie trzeciej.

8.3. Wnioskiem z dnia 7 marca 2007 r., adwokat J. [redacted] S. [redacted] pełnomocnik T. [redacted] Ł. [redacted], J. [redacted] R. [redacted], A. [redacted] S. [redacted] i J. [redacted] S. [redacted] zwrócił się do Zi. [redacted] G. [redacted] N. [redacted] D. [redacted] Ś. [redacted] W. [redacted] z wnioskiem o przekazanie budynku posadowionego na nieruchomości przy ulicy Koszykowej 49A na rzecz beneficjentów decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] r. o nr [redacted], przyznającej im prawo użytkowania wieczystego do ww. nieruchomości.

8.4. Na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia [redacted] 2007 r. Z. [redacted] G. [redacted] N. [redacted] i w D. [redacted] Ś. [redacted] W. [redacted] przekazał J. [redacted] R. [redacted] w udziale ¼ części, T. [redacted] Ł. [redacted] w udziale ¼ części, A. [redacted] S. [redacted] w udziale ¼ części oraz J. [redacted] S. [redacted] w udziale ¼ części administrowanie budynkiem położonym przy ul. Koszykowej 49A w Warszawie, na działce ewidencyjnej nr [redacted] z obrębu [redacted] o powierzchni [redacted] m². W protokole tym wskazano, że za wszelkie wydatki związane z administrowaniem przedmiotowym budynkiem do dnia [redacted] 2007 r. odpowiada Z. [redacted] G. [redacted] N. [redacted] w D. [redacted] Ś. [redacted] W. [redacted] a od dnia [redacted] 2007 r. J. [redacted] R. [redacted], T. [redacted] Ł. [redacted], A. [redacted] S. [redacted] oraz J. [redacted] S. [redacted].

8.5. Na podstawie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zawartej w dniu [redacted] r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. [redacted] W. [redacted], Repertorium A. [redacted], pomiędzy Przedstawicielami Miasta Stołecznego Warszawa, działającymi w imieniu i na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy, a J. [redacted] S. [redacted] działającym w imieniu i na rzecz J. [redacted] R. [redacted], T. [redacted] Ł. [redacted], A. [redacted] S. [redacted] oraz J. [redacted] S. [redacted], Przedstawiciele Miasta

Stołecznego Warszawy w imieniu Miasta Stołecznego Warszawy w wykonaniu postanowień decyzji numer _____ oddali nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną nr _____, objętą księgą wieczystą KW nr _____, w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat do dnia _____ r., z przeznaczeniem pod zabudowę z planem zagospodarowania przestrzennego, na rzecz: J _____ R _____ w udziale ¼ części, T _____ L _____ w udziale ¼ części, A _____ S _____ w udziale ¼ części oraz J _____ S _____ w udziale ¼ części.

9. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

9.1. Reprezentujący beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej – J _____ R _____, T _____ L _____, A _____ S _____ oraz J _____ S _____, adwokat J _____ S _____ w dniu _____ r. wystąpił do Prezydenta m.st. Warszawy Delegatury B _____ G _____ N _____ w D _____ Ś _____ z wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Koszykowej 49A.

9.2. Decyzją nr _____ z dnia _____ r. Prezydent m.st. Warszawy orzekł o nieodpłatnym przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego J _____ R _____ w udziale ¼ części, T _____ L _____ w udziale ¼ części, A _____ S _____ w udziale ¼ części oraz J _____ S _____ w udziale ¼ części w prawo własności – w wyżej określonych częściach – nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Warszawie przy ulicy Koszykowej 49A, oznaczonej jako działka nr _____ z obrębu _____ o powierzchni _____ m², ujawnionej w księdze wieczystej nr _____, prowadzonej przez S _____ R _____ w W _____ W _____ K _____ W _____. W treści uzasadnienia decyzji wskazano, że J _____ R _____, T _____ L _____, A _____ S _____ oraz J _____ S _____ są uprawnieni do nieodpłatnego przekształcenia przysługującego im prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w prawo własności.

10. Sprzedaż nieruchomości przy ulicy Koszykowej 49A.

10.1. Na podstawie umowy sprzedaży, zawartej w formie aktu notarialnego w dniu _____ r. za numerem Repertorium A nr _____, przed notariuszem A _____, J _____ R _____, T _____ L _____, A _____ S _____ i J _____ S _____ sprzedali na rzecz spółki pod firmą A _____ Sp. z o.o. z siedzibą w W _____, reprezentowanej przez R _____ M _____ i K _____ K _____, zabudowaną

nieruchomość położoną w Warszawie przy ulicy Koszykowej 49A za łączną cenę złotych, tj. po 2 złotych dla każdego sprzedającego.

10.2. Na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości, zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 2011 r. za numerem Repertorium A przed notariuszem M P, A K i R, obydwaj działający w imieniu spółki pod firmą A Sp. z o.o. z siedzibą w W, przenieśli na spółkę pod firmą A Sp. z o.o. K Sp. k. z siedzibą w W własność zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Koszykowej 49A.

11. Stan nieruchomości po reprivatyzacji (administrowanie budynkiem, stan techniczny budynku).

11.1. Beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej powierzyli zarząd i administrację nieruchomością położoną w Warszawie przy ulicy Koszykowej 49A firmie „R Zarządzanie i administrowanie nieruchomościami.

Po dokonaniu sprzedaży nieruchomości przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej, zarząd i administrację nieruchomością położoną w Warszawie przy ulicy Koszykowej 49A przejął właściciel A Sp. z o.o. z siedzibą w W; A Sp. z o.o. K Sp. k. z siedzibą w W

11.2. Na zlecenie właściciela nieruchomości położonej przy ulicy Koszykowej 49A z dnia 2011 r. wykonana została „Ekspertyza konstrukcji budynku przy ulicy Koszykowej 49A w Warszawie w związku z planowanym jego remontem, nadbudową w miejscu strychów, przebudową piwnic oraz wykonaniem garażu pod podwórzem”. Z ekspertyzy tej wynika, że w dacie jej wydania budynek położony przy ulicy Koszykowej 49A był „w stanie technicznym, wymagającym pilnego, głównego remontu stanu istniejącego. Dostateczna nośność jego murów i fundamentów dopuszcza, w ramach polepszenia stanu użytkowania budynku, jego nadbudowę kondygnacją mieszkalną w miejsce strychów, przebudowę piwnic na pom. użytkowe z ich pogłębieniem i wyburzeniem części ścian nośnych, poprzecznych oraz wykonanie garażu systemu „etażerkowego” pod podwórzem.”

Pismem z dnia 20 kwietnia 2011 r., radca prawny M: H t, pełnomocnik A Sp. z o.o. wniosła o wszczęcie postępowania administracyjnego w ramach nadzoru budowlanego celem dokonania oceny stanu technicznego budynku położonego w Warszawie przy ulicy Koszykowej 49A w aspekcie bezpieczeństwa ludzi i mienia. W uzasadnieniu wniosku wskazano, że z opinii technicznej budynku, sporządzonej na zlecenie A Sp. z o.o.

przez rzeczoznawcę budowlanego, wynika, iż konieczność bezzwłocznego opróżnienia budynku z uwagi na znaczną skalę zagrożenia bezpieczeństwa mienia i zagrożenia, co najmniej zdrowia osób.

Decyzją nr _____ z dnia _____ r., P. _____ i N. _____ Bi. _____ W. _____ nakazał S. _____ A. _____ Sp. z o.o. z siedzibą w _____ usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości poprzez: wykonanie doraźnych zabezpieczeń odpadających elementów gzymsów wieńczących, tynków i obróbek blacharskich oraz wykonanie zadaszzenia przy wejściach do klatek schodowych w budynku mieszkalnym przy ulicy Koszykowej 49A w Warszawie. Decyzji powyższej ze względu na występujące zagrożenie życia lub zdrowia ludzi i bezpieczeństwa mienia, na podstawie art. 108 k.p.a., nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

11.3. Pismem z dnia 22 lutego 2012 r., J. _____ i K. _____ S. _____, najemcy lokalu mieszkalnego nr _____ w budynku położonym przy ulicy Koszykowej 49A, zwrócili się do P. _____ i N. _____ B. _____ W. _____ z prośbą o przeprowadzenie kontroli w zajmowanym przez nich lokalu, z uwagi na awarię, która wystąpiła dnia 18 lutego 2012 r. i polegała na pęknięciu rury w lokalu nr _____ (pustostanie), co doprowadziło do zalania wodą stopów drewnianych w pomieszczeniach lokalu nr _____, tj. pokoju, kuchni, łazience i przedpokoju. W piśmie tym najemcy lokalu podnieśli, że konsekwencją opisanej awarii funkcjonariusz Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej W. _____ zakazał użytkowania instalacji wodociągowej i elektrycznej do czasu sprawdzenia ich przez wykwalifikowane służby.

Pismem z dnia 27 lutego 2012 r., mieszkańcy budynku położonego przy ulicy Koszykowej 49A – J. _____ i K. _____ S. _____ oraz S. _____ i B. _____ R. _____ zwrócili się do P. _____ i N. _____ B. _____ W. _____ z prośbą o przeprowadzenie kontroli w zajmowanych przez nich lokalach nr _____ oraz _____. W uzasadnieniu wniosku wskazano, że w wyniku awarii z dnia 18 lutego 2012 r. w mieszkaniu nr _____, polegającej na pęknięciu rury, doszło do zalania kolejnych lokali mieszkalnych nr _____ i _____. Po interwencji Państwowej Straży Pożarnej zakazano użytkowania instalacji wodociągowej i elektrycznej do czasu sprawdzenia ich przez wykwalifikowane służby. W wyniku tych działań właściciel budynku po kilku dniach uruchomił instalację wodociągową oraz dokonał przeglądu bezpieczeństwa instalacji elektrycznej, jednakże w dalszym ciągu niepokój mieszkańców budzi stan lokalu nr _____. Nadto mieszkańcy budynku podali, że niepokój ich budzi również lejąca się od kilki dni woda po klatce schodowej, co prawdopodobnie jest konsekwencją zalania innych pustostanów znajdujących się w budynku.

W odpowiedzi na powyższą korespondencję, pismem z dnia 22 maja 2012 r., P. B. N. u B... W... podzielił najemcom lokali mieszkalnych w budynku położonym przy ulicy Koszykowej 49A odpowiedzi, wskazując, że dnia 25 kwietnia 2012 r. przez przedstawiciela inspektoratu została przeprowadzona kontrola min. lokalu ... w powyżej określonym budynku, w wyniku której nie stwierdzono zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia.

11.4. Pismem z dnia 1 lutego 2014 r., F. B. A. B. ... najemcy lokalu mieszkalnego nr 10 w budynku położonym przy ulicy Koszykowej 49A w Warszawie zgłosili P. ... N. B. ... o poważnych niedogodnościach, które „w sposób istotny rzutują na uciążliwe zamieszkiwanie, jak i poczucie ciągłego zagrożenia i wielkiej niewiadomej co do dalszych konsekwencji bytowania tutaj”. W piśmie tym wnioskodawcy wskazali, że mieszkają na terenie budowy, a remontem zostali zaskoczeni i nadal są zaskakiwani kolejnymi niedogodnościami, jak: „rusztowania na budynku, kucie, brud, kurz, wiercenia, drgania, hałas”. Podali, że „budynek nie posiada centralnego ogrzewania i pojawiają się kolejne zmiany grzybicze na ścianach w domu; temperatura pomieszczeń w czasie ostatnich mrozów waha się w granicach 4-12 stopni Celsjusza – wszystkie mieszkania wokół są w chwili obecnej pustostanami i są nieogrzewane. Zamarzają rury doprowadzające wodę. Od kilku dni jesteśmy bez wody.” Dodali, że „rusztowania w bramie budynku, pod którymi się przechodzi są niewłaściwie oświetlone, powodując ich słabą widoczność.” Jak również, że „prowadzone prace wiercenia ścian budynku i zakładanie stalowych obejm, spowodowało pęknięcia na ścianach w mieszkaniu”.

W dniu 24 lutego 2014 r. mieszkańcy budynku położonego przy ulicy Koszykowej 49A – A. B. E. B. J. B. J. M. i E. W... zwrócili się do P. N. i B. W... z prośbą o interwencję i ocenę techniczną budynku i lokali. W piśmie wskazano, że budynek został przekazany spadkobiercom dawnych właścicieli wraz z lokatorami, a w chwili obecnej zostało w budynku kilka rodzin. Podano, że od grudnia 2013 r. lokatorzy pozostali w rzeczonym budynku zamieszkują na terenie budowy, gdyż budynek i teren przyległy został oznakowany jako teren budowy. Podniesiono, że stan techniczny budynku nie pozwala na przeprowadzenie takiego zakresu prac remontowych i inwestycyjnych podczas obecności lokatorów w budynku i na terenie budowy, które zagrażają bezpieczeństwu i mogą spowodować zagrożenia życia lub zdrowia mieszkańców. W piśmie

tym zwrócono również uwagę, na okoliczność, że prace remontowe pogarszają stan techniczny budynku i warunki bytowe, sanitarno-higieniczne i zdrowotne mieszkańców.

11.5. Decyzją nr [] z dnia [] r., Po [] I [] N: B [] W [] nakazał A [] Sp. z o.o. z siedzibą w [] w związku z wystąpieniem bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia w terminie natychmiastowym opróżnienie budynku przy ulicy Koszykowej 49A w Warszawie do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, a także zarządził umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz o zakazie jego użytkowania, jak również zarządził wykonanie doraźnych zabezpieczeń uniemożliwiających dostęp osób trzecich do strefy zagrożonej oraz utrzymywania tych zabezpieczeń w sprawności technicznej do czasu wykonania remontu budynku i doprowadzenia go do poprawnego stanu technicznego. Decyzji powyższej ze względu na występujące zagrożenie życia lub zdrowia ludzi i bezpieczeństwa mienia, na podstawie art. 108 k.p.a., nadano rygor natychmiastowej wykonalności. W uzasadnieniu rzeczonyj decyzji wskazano, że na skutek pism mieszkańców lokali nr [] i [] budynku położonego przy ulicy Koszykowej 49A w Warszawie, dnia 10 marca 2014 r. przeprowadzono wizję w powyższym budynku, w trakcie której stwierdzono, że: budynek jest częściowo zamieszkały, większość lokali stanowią pustostany; budynek jest w złym stanie technicznym, występują liczne zarysowania ścian zewnętrznych, wypadanie cegieł z gzymsów wieńczących; ściana od strony pierwszego podwórza prześwitu bramowego silnie zawilgocona. W dalszej części uzasadnienia podano, że dnia 18 kwietnia 2014 r. inspektor PINB przeprowadził wizję min. w lokalach nr [] i [] w wyniku której stwierdzono, że występuje zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia, dlatego należy w trybie pilnym wykwaterować mieszkańców. W lokalu nr [] stwierdzono bowiem, że w powyższych lokalach znajdują się: nierówne, zniekształcone podłogi, miejscami zapadnięte; duże zagrzybienie; odparzenia tynków; zarysowania na ścianach konstrukcyjnych z tendencją do powiększania się; liczne skośne zarysowania na stropach, pod podciągami i wzdłuż podciągów. W lokalu [] ujawniono liczne skośne zarysowania na stropach, w pokoju przy połączeniu z nadprożem okienny, wokół okien zarysowania poprzeczne; podłoga w przedpokoju z uniesioną terakotą; podłogi w pomieszczeniach popękane, zapadnięte, nierówne; drzwi do pomieszczeń opuszczone, bez możliwości otwarcia; na ścianie w pokoju przy klatce schodowej stwierdzono solne zarysowanie pionowe przy połączeniu ze ścianą szczytową oraz zarysowanie pionowe z odparzonym tynkiem przy podłodze. Wszystkie powyższe ustalenia świadczyły o uszkodzeniu konstrukcji budynku, co mogło stanowić

zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców. Z kolei podczas wizji w lokalu nr ... ustalono, że stropy wskazywały znaczne ugięcia, posadzki były nierówne, trzeszczące, rozwarstwione; przy czym na poddaszu nad lokalem zdjęto szlichtę betonową, co uwidoczniało spróchniałe belki konstrukcyjne stropów; w nadprożach okiennych w pokoju widoczne były pionowe zarysowania przechodzące na ściany. Wobec powyższego, po dokonaniu dnia 18 kwietnia 2014 r. wizji, inspektor PINB stwierdził, że należy pilnie wykwaterować mieszkańców ze względu na zagrożenia, jakie stwarzają ugięte stropy.

11.6. Pismem z dnia 9 czerwca 2014 r., lokatorzy budynku położonego przy ulicy Koszykowej 49A w osobach: E ... i A ... B ..., E ... W ...; J ... M ... oraz J ... B ..., wnieśli do P ... I ... N ... B ... dla W ... o wszczęcie postępowania z art. 163 § 1 pkt 2 k.k. oraz art. 164 § 1 k.k. W uzasadnieniu wskazano, że wobec złego stanu technicznego i zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia mieszkańcy lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Koszykowej 49A w Warszawie wystąpili do P ... I ... N ... B ... W ... o dokonanie oceny lokali mieszkalnych w tym budynku. Po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego P ... I ... N ... B ... W ... wydał w dniu ... r. decyzję nr ..., na podstawie której min. nakazał w terminie natychmiastowym opróżnienie budynku z ulicy Koszykowej 49A w Warszawie do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Jak wynika z pisma z dnia 9 czerwca 2014 r. do chwili obecnej wyżej wymienionej decyzji nie wykonano, prowadząc nadal prace budowlane, jak również uprawnionym lokatorom nie zapewniono lokali zamiennych. Niniejsze pismo zostało skierowane do wiadomości: A ... Sp. z o.o. z siedzibą w W ..., Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście Urzędu m.st. Warszawy, Wydziału Zasobów Lokalowych dla Dzielnicy Śródmieście Urzędu m.st. Warszawy.

11.7. Dnia 3 grudnia 2015 r. pracownik P ... I ... N ... B ... W ... w rozmowie telefonicznej z T ... S' ... pełnomocnikiem A ... Sp. k. ustalił, że decyzja P ... I ... N ... B ... W ... z dnia ... r. nr ... została wykonana.

12. Podwyżki czynszu. Powództwa sądowe o zapłatę czynszu. Eksmisje lokatorów.

12.1. Pismem z dnia 5 lutego 2008 r. administrator nieruchomości przy ulicy Koszykowej 49A wypowiedział J W zajmującej lokal mieszkalny nr , dotychczasową stawkę czynszu z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, tj. ze skutkiem na dzień r. Jednocześnie w piśmie tym zawarto informację, że z dniem r. wprowadzona zostaje podstawowa stawka czynszu w wysokości) zł za 1 m² powierzchni lokalu, co stanowi 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynku.

W wyniku wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu, od dnia 1 lipca 2008 r. J W została zobowiązana do uiszczania łącznej kwoty zł tytułem czynszu i innych opłat eksploatacyjnych za używanie lokalu mieszkalnego. Na powyższą kwotę składała się stawka czynszu w wysokości zł oraz opłaty eksploatacyjnych za używanie lokalu mieszkalnego w wysokości zł.

Dnia 17 listopada 2009 r. adw. J S , reprezentujący właścicieli budynku położonego w Warszawie przy Koszykowej 49A, wystąpił do Sądu Rejonowego dla W w W z pozwem o eksmisję przeciwko J W. Powództwo zostało uzasadnione wypowiedzeniem umowy najmu wobec pozostawiania najemcy w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu za trzy pełne okresy płatności.

Wyrokiem Sądu Rejonowego dla W w W z dnia r., sygn. akt , J W otrzymała nakaz opróżnienia i opuszczenia lokalu nr położonego w budynku przy ulicy Koszykowej 49A w Warszawie. Jednocześnie Sąd przyznał jej prawo do otrzymania lokalu socjalnego oraz wstrzymał wykonanie wyroku do czasu złożenia pozwanej przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

12.2. Pismem z dnia 5 lutego 2008 r. administrator nieruchomości przy ulicy Koszykowej 49A wypowiedział T i K M zajmującym lokal mieszkalny nr , dotychczasową stawkę czynszu z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, tj. ze skutkiem na dzień r. Jednocześnie w piśmie tym zawarto informację, że z dniem r. wprowadzona zostaje podstawowa stawka czynszu w wysokości zł za 1 m² powierzchni lokalu, co stanowi 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynku.

W wyniku wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu, od dnia r. T i K M zostali zobowiązani do uiszczania łącznej kwoty zł tytułem czynszu i innych opłat eksploatacyjnych za używanie lokalu mieszkalnego. Na

powyższą kwotę składała się stawka czynszu w wysokości 989,12 zł oraz opłaty eksploatacyjnych za używanie lokalu mieszkalnego w wysokości 195,24 zł.

Dnia 17 listopada 2009 r. adw. J. S. reprezentujący właścicieli budynku położonego w Warszawie przy Koszykowej 49A, wystąpił do Sądu Rejonowego dla W. z pozwem o eksmisję przeciwko T. M., K. M., U. M. i P. M. Powództwo zostało uzasadnione wypowiedzeniem umowy najmu wobec pozostawiania najemców w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu za trzy pełne okresy płatności.

Wyrokiem Sądu Rejonowego dla W. z dnia r., sygn. akt , T. M., K. M., U. M. i P. M. otrzymali nakaz opróżnienia i opuszczenia lokalu nr położonego w budynku przy ulicy Koszykowej 49A w Warszawie. Jednocześnie Sąd przyznał T. M., K. M. i P. M. prawo do otrzymania lokalu socjalnego oraz wstrzymał wykonanie wyroku do czasu złożenia pozwanej przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Sąd orzekł o braku uprawnienia pozwanej U. M. do otrzymania lokalu socjalnego.

12.3. Pismem z dnia 5 lutego 2008 r. administrator nieruchomości przy ulicy Koszykowej 49A wypowiedział Z. S., zajmującym lokal mieszkalny nr dotychczasową stawkę czynszu z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, tj. ze skutkiem na dzień r. Jednocześnie w piśmie tym zawarto informację, że z dniem r. wprowadzona zostaje podstawowa stawka czynszu w wysokości zł za 1 m² powierzchni lokalu, co stanowi 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynku.

W wyniku wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu, od dnia r. Z. i H. S. zostali zobowiązani do uiszczania łącznej kwoty zł tytułem czynszu i innych opłat eksploatacyjnych za używanie lokalu mieszkalnego. Na powyższą kwotę składała się stawka czynszu w wysokości , zł oraz opłaty eksploatacyjnych za używanie lokalu mieszkalnego w wysokości zł.

Dnia 17 listopada 2009 r. adw. J. S., reprezentujący właścicieli budynku położonego w Warszawie przy Koszykowej 49A, wystąpił do Sądu Rejonowego dla W. z pozwem o eksmisję przeciwko H. S. i Z. S. Powództwo zostało uzasadnione wypowiedzeniem umowy najmu wobec pozostawiania najemców w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu za trzy pełne okresy płatności.

Wyrokiem Sądu Rejonowego dla [redacted] w W [redacted] z dnia [redacted] r., sygn. akt [redacted] H. S[redacted] otrzymała nakaz opróżnienia i opuszczenia lokalu nr [redacted] położonego w budynku przy ulicy Koszykowej 49A w Warszawie. Jednocześnie Sąd przyznał pozwanej prawo do otrzymania lokalu socjalnego oraz wstrzymał wykonanie wyroku do czasu złożenia pozwanej przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Nadto Sąd odrzucił pozew w stosunku do pozwanego Z [redacted] S[redacted].

12.4. Pismem z dnia 5 lutego 2008 r. administrator nieruchomości przy ulicy Koszykowej 49A wypowiedział M [redacted] i A [redacted] Ł [redacted], zajmującym lokal mieszkalny nr [redacted], dotychczasową stawkę czynszu z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, tj. ze skutkiem na dzień [redacted] r. Jednocześnie w piśmie tym zawarto informację, że z dniem [redacted] r. wprowadzona zostaje podstawowa stawka czynszu w wysokości [redacted] zł za 1 m² powierzchni lokalu, co stanowi 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynku.

W wyniku wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu, od dnia [redacted] r. M [redacted] i A [redacted] Ł [redacted] zostali zobowiązani do uiszczania łącznej kwoty [redacted] tytułem czynszu i innych opłat eksploatacyjnych za używanie lokalu mieszkalnego. Na powyższą kwotę składała się stawka czynszu w wysokości [redacted] zł oraz opłaty eksploatacyjnych za używanie lokalu mieszkalnego w wysokości [redacted].

Dnia 17 listopada 2009 r. adw. J [redacted] S [redacted], reprezentujący właścicieli budynku położonego w Warszawie przy Koszykowej 49A, wystąpił do Sądu Rejonowego dla [redacted] w W [redacted] z pozwem o eksmisję przeciwko M [redacted] Ł [redacted], A [redacted] Ł [redacted], Ł [redacted] Ł [redacted], M [redacted] Ł [redacted] oraz małoletnim J [redacted] Ł [redacted] i K [redacted] Ł [redacted] reprezentowanym przez M [redacted] i A [redacted] Ł [redacted]. Powództwo zostało uzasadnione wypowiedzeniem umowy najmu wobec pozostawania najemców w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu za trzy pełne okresy płatności.

Wyrokiem Sądu Rejonowego dla [redacted] w W [redacted] z dnia [redacted] r., sygn. akt [redacted], M [redacted] Ł [redacted], A [redacted] Ł [redacted], Ł [redacted] Ł [redacted], M [redacted] Ł [redacted] oraz małoletnie J [redacted] Ł [redacted] i K [redacted] Ł [redacted] reprezentowane przez M [redacted] i A [redacted] Ł [redacted] otrzymali nakaz opróżnienia i opuszczenia lokalu nr [redacted] położonego w budynku przy ulicy Koszykowej 49A w Warszawie. Jednocześnie Sąd przyznał pozwany J [redacted] Ła [redacted], K [redacted] Ł [redacted] i ich rodzicom M [redacted] Ł [redacted] i A [redacted] Ł [redacted] prawo do otrzymania lokalu

socjalnego oraz wstrzymał wykonanie wyroku do czasu złożenia pozwanej przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Nadto Sąd odrzucił pozew w stosunku do pozwanych Ł. Ł. i M. Ł.

Od powyższego wyroku Sądu Rejonowego dla w W z dnia r. M. Ł., A. Ł., Ł. Ł., M. Ł. oraz małoletnie J. Ł. i K. Ł. – reprezentowane przez M. i A. Ł. wnieśli apelację, zaskarżając wyrok w całości.

Wyrokiem z dnia r., sygn. akt Sąd Okręgowy w Wa zmienił zaskarżony wyrok Sądu Rejonowego dla W w W z dnia r. w punkcie II w ten sposób, że przyznał prawo do lokalu socjalnego pozwanym Ł. Ł. i M. Ł., a także w oddalił apelację w pozostałej części.

12.5. Pismem z dnia administrator nieruchomości przy ulicy Koszykowej 49A wypowiedział J. M. zajmującym lokal mieszkalny nr 18, dotychczasową stawkę czynszu z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, tj. ze skutkiem na dzień . Jednocześnie w piśmie tym zawarto informację, że z dniem prowadzona zostaje podstawowa stawka czynszu w wysokości $^$ powierzchni lokalu, co stanowi 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynku.

W wyniku wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu, od dnia J. został zobowiązany do uiszczania łącznej kwoty tytułem czynszu i innych opłat eksploatacyjnych za używanie lokalu mieszkalnego. Na powyższą kwotę składała się stawka czynszu w wysokości oraz opłaty eksploatacyjnych za używanie lokalu mieszkalnego w wysokości

Dnia i. adw. J. S. reprezentujący właścicieli budynku położonego w Warszawie przy Koszykowej 49A, wystąpił do Sądu Rejonowego w W z pozwem o eksmisję przeciwko J. M. Powództwo zostało uzasadnione wypowiedzeniem umowy najmu wobec pozostawania najemcy w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu za trzy pełne okresy płatności.

Wyrokiem Sądu Rejonowego w W z dnia r., sygn. J. M. otrzymał nakaz opróżnienia i opuszczenia lokalu położonego w budynku przy ulicy Koszykowej 49A w Warszawie.

Jednocześnie Sąd ustalił, że pozwanemu J. M. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Od powyższego wyroku Sądu Rejonowego ... W z dnia ... J. M. niósł apelację, zaskarżając wyrok w całości.

Wnioskiem z dnia 5 lipca 2010 r., pełnomocnik Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie r. pr. P. W. wniósł o dopuszczenie ... w postępowaniu toczącym się przed Sądem Okręgowym w W. na skutek apelacji od wyroku Sądu Rejonowego ... W z dnia

r. w miejsce dotychczasowych powodów J. R. J. S. L. S.

Pismem z dnia 28 lipca 2010 r., pełnomocnik Spółki z ograniczoną od. W r. pr. P. W. cofnął pozew z dnia 17 listopada 2009 r. w całości. W uzasadnieniu wskazano, że dnia ... pozwany opróżnił lokal ... w budynku położonym przy ulicy Koszykowej 49A w Warszawie, co zostało potwierdzone protokołem przekazania lokalu mieszkalnego.

Postanowieniem z dnia ..., sygn. akt ... Sąd Okręgowy w W. uchylił zaskarżony wyrok Sądu Rejonowego ... w W. z dnia ... i umorzył postępowanie w sprawie.

12.6. Pismem z dnia 5 lutego 2008 r. administrator nieruchomości przy ulicy Koszykowej 49A wypowiedział M. i J. B. zajmującym lokal mieszkalny nr ... dotychczasową stawkę czynszu z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, tj. ze skutkiem na dzień ... Jednocześnie w piśmie tym zawarto informację, że z dniem ... r. wprowadzona zostaje podstawowa stawka czynszu w wysokości ... za 1 m² powierzchni lokalu, co stanowi 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynku.

W wyniku wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu, od dnia 1 lipca 2009 r. najemcy lokalu zostali zobowiązani do uiszczania łącznej kwoty ... zł tytułem czynszu i innych opłat eksploatacyjnych za używanie lokalu mieszkalnego. Na powyższą kwotę składała się stawka czynszu w wysokości ... oraz opłaty eksploatacyjnych za używanie lokalu mieszkalnego w wysokości ...

Dnia 17 listopada 2009 r. adw. J. S. reprezentujący właścicieli budynku położonego w Warszawie przy Koszykowej 49A, wystąpił do Sądu Rejonowego ... W. z pozwem o eksmisję przeciwko J. M. i J. B. Powództwo zostało

Postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2010 r., sygn. akt [redacted] Sąd Rejonowy [redacted] w W [redacted] wezwał do udziału sprawie w charakterze pozwanych małoletnich A [redacted] P [redacted] N [redacted] P [redacted] reprezentowanych przez M [redacted] G [redacted]. Wyrokiem z dnia [redacted] r., sygn. akt [redacted] Sąd Rejonowy [redacted] w W [redacted] oddalił powództwo [redacted].

Od powyższego wyroku Sądu Rejonowego [redacted] w [redacted] z dnia 11 maja 2010 r. pełnomocnik powodów [redacted] wniósł apelację, zaskarżając wyrok w całości oraz wnosząc o jego uchylenie w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W wyniku apelacji powodów Sąd Okręgowy w W [redacted] dniu [redacted] r. w sprawie pod sygn. akt [redacted] mienił zaskarżonym wyrok Sądu Rejonowego [redacted] w W [redacted] 11 maja 2010 r. w ten sposób, że nakazał pozwanym R [redacted] G [redacted] T [redacted] G [redacted] opróżnienie i opuszczenie lokalu [redacted] położonego w budynku przy ulicy Koszykowej 49A w Warszawie. Jednocześnie Sąd ustalił, że pozwanym R [redacted] G [redacted] T [redacted] G [redacted] M [redacted] G [redacted] P [redacted] A [redacted] P [redacted] N [redacted] przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego oraz wstrzymał wykonanie wyroku do czasu złożenia pozwanej przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

12.8. Pismem z dnia 5 lutego 2008 r. administrator nieruchomości przy ulicy Koszykowej 49A wypowiedział B [redacted] B [redacted], zajmującej lokal mieszkalny r [redacted] dotychczasową stawkę czynszu z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, tj. ze skutkiem na dzień [redacted]. Jednocześnie w piśmie tym zawarto informację, że z dniem [redacted] wprowadzona zostaje podstawowa stawka czynszu w wysokości [redacted] 1 m² powierzchni lokalu, co stanowi 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynku.

W wyniku wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu, od dnia 1 lipca 2009 r. najemcy lokalu zostali zobowiązani do uiszczania łącznej kwoty [redacted] tytułem czynszu i innych opłat eksploatacyjnych za używanie lokalu mieszkalnego. Na powyższą kwotę składała się stawka czynszu w wysokości [redacted] oraz opłaty eksploatacyjnych za używanie lokalu mieszkalnego w wysokości [redacted].

Dnia 17 listopada 2009 r. adw J [redacted] S [redacted] reprezentujący właścicieli budynku położonego w Warszawie przy Koszykowej 49A, wystąpił do Sądu Rejonowego [redacted]

uzasadnione wypowiedzeniem umowy najmu wobec pozostawania najemców w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu za trzy pełne okresy płatności.

Wnioskiem z dnia 25 czerwca 2010 r., pełnomocnik S z o
o w Warszawie wniósł o dopuszczenie
A w postępowaniu toczącym się przed Sądem Rejonowym
- w sprawie o sygnaturze akt w miejsce dotychczasowych powodów
J R J S T L A S
Wyrokiem Sądu Rejonowego dla W dnia
r., sygn. akt J M B J B
otrzymali nakaz opróżnienia i opuszczenia lokalu położonego w budynku przy ulicy
Koszykowej 49A w Warszawie. Jednocześnie Sąd przyznał pozwanej J
M prawo do otrzymania lokalu socjalnego oraz wstrzymał wykonanie wyroku
do czasu złożenia pozwanej przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.
Nadto Sąd ustalił, że pozwanym N B J B nie przysługuje
uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

12.7. Pismem z dnia 26 lutego 2008 r. administrator nieruchomości przy ulicy
Koszykowej 49A wypowiedział R J G zajmującym lokal
mieszkalny dotychczasową stawkę czynszu z zachowaniem trzymiesięcznego terminu
wypowiedzenia, tj. ze skutkiem na dzień . Jednocześnie w piśmie tym zawarto
informację, że z dniem 1 czerwca 2008 r. wprowadzona zostaje podstawowa stawka czynszu
w wysokości m² powierzchni lokalu, co stanowi 3% wartości odtworzeniowej
1 m² powierzchni użytkowej budynku.

W wyniku wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu, od dnia 1 lipca 2009 r.
najemcy lokalu zostali zobowiązani do uiszczania łącznej kwoty tytułem czynszu
i innych opłat eksploatacyjnych za używanie lokalu mieszkalnego. Na powyższą kwotę
składała się stawka czynszu w wysokości oraz opłaty eksploatacyjnych za używanie
lokalu mieszkalnego w wysokości .

Dnia 17 listopada 2009 r. adw. J S reprezentujący właścicieli budynku
położonego w Warszawie przy Koszykowej 49A, wystąpił do Sądu Rejonowego
z pozwem o eksmisję przeciwko R G
M G . Powództwo zostało uzasadnione
wypowiedzeniem umowy najmu wobec pozostawania najemcy w zwłoce z zapłatą czynszu
i innych opłat za używanie lokalu za trzy pełne okresy płatności.

... w W... z pozwem o eksmisję przeciwko B... B...
B... 3..., D... B... i M... Ś... Powództwo zostało
uzasadnione wypowiedzeniem umowy najmu wobec pozostawania najemców w zwłoce
z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu za trzy pełne okresy płatności.

Wyrokiem Sądu Rejonowego ... w W... z dnia 14
kwietnia 2010 r., sygn. akt ... B... B... B... B... D... Br...
i M... Ś... otrzymali nakaz opróżnienia i opuszczenia lokalu ... położonego
w budynku przy ulicy Koszykowej 49A w Warszawie. Jednocześnie Sąd przyznał pozwany
B... B..., ... B... prawo do otrzymania lokalu socjalnego oraz
wstrzymał wykonanie wyroku do czasu złożenia pozwanej przez gminę oferty zawarcia
umowy najmu lokalu socjalnego. Nadto Sąd ustalił, że B... B... i M.
Ś... nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

12.9. Pismem z dnia 5 lutego 2008 r. administrator nieruchomości przy ulicy
Koszykowej 49A wypowiedział G... D... zajmującej lokal mieszkalny ...
dotychczasową stawkę czynszu z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, tj.
ze skutkiem na dzień Jednocześnie w piśmie tym zawarto informację, że
z dniem 1 czerwca 2008 r. wprowadzona zostaje podstawowa stawka czynszu w wysokości
... za 1 m² powierzchni lokalu, co stanowi 3% wartości odtworzeniowej 1 m²
powierzchni użytkowej budynku.

W wyniku wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu, od dnia 1 lipca 2009 r.
najemca lokalu został zobowiązany do uiszczania łącznej kwoty ... tytułem czynszu
i innych opłat eksploatacyjnych za używanie lokalu mieszkalnego. Na powyższą kwotę
składała się stawka czynszu w wysokości ... oraz opłaty eksploatacyjnych za używanie
lokalu mieszkalnego w wysokości ...

Dnia 17 listopada 2009 r. adw. J... St... reprezentujący właścicieli budynku
położonego w Warszawie przy Koszykowej 49A, wystąpił do Sądu Rejonowego ...
... z pozwem o eksmisję przeciwko G... D...
Powództwo zostało uzasadnione wypowiedzeniem umowy najmu wobec pozostawania
najemców w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu za trzy pełne okresy
płatności.

Wyrokiem Sądu Rejonowego ... w W... z dnia
4 lutego 2010 r., sygn. akt ... G... D... otrzymała nakaz opróżnienia
i opuszczenia lokalu ... położonego w budynku przy ulicy Koszykowej 49A w Warszawie.
Jednocześnie Sąd przyznał pozwanej prawo do otrzymania lokalu socjalnego oraz wstrzymał

wykonanie wyroku do czasu złożenia pozwanej przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

12.10. Dnia 7 stycznia 2010 r. [imię i nazwisko], reprezentujący właścicieli budynku położonego w Warszawie przy Koszykowej 49A, wystąpił do Sądu Rejonowego dla M. St. [imię i nazwisko] W. [imię i nazwisko] z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności wyrokowi Sadu Rejonowego dla M. St. [imię i nazwisko] z dnia [data] r., sygn. akt [numer].
z zaznaczeniem, że B. [imię i nazwisko] i B. [imię i nazwisko] zobowiązani są opuścić i opróżnić lokal mieszkalny nr 16 położony w budynku przy ulicy Koszykowej 49A w Warszawie oraz wydać go J. [imię i nazwisko] R. [imię i nazwisko] Jr. [imię i nazwisko] S. [imię i nazwisko] A. [imię i nazwisko]

Postanowieniem z dnia [data] r., sygn. akt [numer] Sąd Rejonowy dla M. St. [imię i nazwisko] w W. [imię i nazwisko] nadał klauzulę wykonalności wyrokowi Sadu Rejonowego dla M. St. [imię i nazwisko] z dnia [data] r., sygn. akt [numer] w sprawie [imię i nazwisko] rzecz [imię i nazwisko] J. [imię i nazwisko] R. [imię i nazwisko] J. [imię i nazwisko] S. [imię i nazwisko] A. [imię i nazwisko] S. [imię i nazwisko] i T. [imię i nazwisko] L. [imię i nazwisko]

12.11. Pismem z dnia 14 listopada 2012r. [imię i nazwisko] spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. [imię i nazwisko] wypowiedziała E. [imię i nazwisko] B. [imię i nazwisko] i A. [imię i nazwisko] B. [imię i nazwisko] lotyczasową stawkę czynszu najmu zajmowanego przez nich lokalu [imię i nazwisko] położonego w budynku przy ul. Koszykowej 49A z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Jednocześnie w piśmie tym zawarto informację, że z dniem 1 marca 2013 r. stawka czynszu wynosi [kwota] za 1 m² powierzchni lokalu, co przekracza 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynku, a także pouczone lokatorów, że w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia stawki czynszu mogą odmówić podwyżki na piśmie, ze skutkiem rozwiązania umowy najmu z upływem okresu wypowiedzenia.

Pismem nadanym w dniu 11 grudnia 2012 r. E. [imię i nazwisko] B. [imię i nazwisko] A. [imię i nazwisko] B. [imię i nazwisko] nie wyrazili zgody na wyżej wskazaną podwyżkę.

Pozwem z dnia 10 stycznia 2013 r. E. [imię i nazwisko] B. [imię i nazwisko] i A. [imię i nazwisko] B. [imię i nazwisko] wystąpili do Sądu Rejonowego dla M. St. [imię i nazwisko] w W. [imię i nazwisko] o ustalenie bezzasadności podwyżki czynszu najmu lokalu [imię i nazwisko] położonego w budynku przy ul. Koszykowej 49A w Warszawie, dokonanej przez [imię i nazwisko] spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. [imię i nazwisko]

Wyrokiem z dnia [data] r. w sprawie prowadzonej pod sygn. [numer] Sąd Rejonowy dla M. St. [imię i nazwisko] w Warszawie oddalił powództwo [imię i nazwisko]

B) _____, zasądzając solidarnie od powodów na rzecz pozwanej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. _____ zwrot kosztów procesu.

13. Lokale socjalne i zamienne.

13.1. Po dacie przekazania nieruchomości położonej przy ulicy Koszykowej 49A w Warszawie, tj. dniu 31 sierpnia 2007 r., Urząd Dzielnicy Śródmieście Miasta Stołecznego Warszawy udzielił pomocy mieszkaniowej łącznie 11 rodzinom zamieszkującym w budynku przy ulicy Koszykowej 49A w Warszawie.

13.2. W wykonaniu prawomocnych wyroków nakazujących opróżnienie lokalu wraz z orzeczeniem o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, zapadłych wobec lokatorów budynku położonego przy ulicy Koszykowej 49A (w tym opisanych powyżej w punkcie 12.) Urząd Dzielnicy Śródmieście Miasta Stołecznego Warszawy zapewnił 11 rodzinom najem lokalu socjalnego. Wobec tego:

- lokatorzy, zajmujący lokal nr _____ w budynku przy ulicy Koszykowej 49A zostali skierowani do zawarcia umowy najmu dnia _____ 2011 r., którą to umowę podpisali dnia _____ 2011 r.;
- lokatorzy, zajmujący lokal nr _____ w budynku przy ulicy Koszykowej 49A zostali skierowani do zawarcia umowy najmu dnia _____ 2011 r., którą to umowę podpisali dnia _____ 2012 r.;
- lokatorzy, zajmujący lokal nr _____ w budynku przy ulicy Koszykowej 49A zostali skierowani do zawarcia umowy najmu dnia _____ 2011 r., którą to umowę podpisali dnia _____ 2011 r.;
- lokatorzy, zajmujący lokal nr _____ w budynku przy ulicy Koszykowej 49A zostali skierowani do zawarcia umowy najmu dnia _____ 2011 r., którą to umowę podpisali dnia _____ 2012 r.;
- lokatorzy, zajmujący lokal nr _____ w budynku przy ulicy Koszykowej 49A zostali skierowani do zawarcia umowy najmu dnia _____ 2011 r., którą to umowę podpisali dnia _____ 2012 r.;
- lokatorzy, zajmujący lokal nr _____ w budynku przy ulicy Koszykowej 49A zostali skierowani do zawarcia umowy najmu dnia _____ 2011 r., którą to umowę podpisali dnia _____ 2012 r.;

- lokatorzy, zajmujący lokal nr 1 w budynku przy ulicy Koszykowej 49A zostali skierowani do zawarcia umowy najmu dnia 15.11.2011 r., którą to umowę podpisali dnia 15.11.2012 r.;
- lokatorzy, zajmujący lokal nr 2 w budynku przy ulicy Koszykowej 49A zostali skierowani do zawarcia umowy najmu dnia 15.11.2011 r., którą to umowę podpisali dnia 15.11.2012 r.;
- lokatorzy, zajmujący lokal nr 3 w budynku przy ulicy Koszykowej 49A zostali skierowani do zawarcia umowy najmu dnia 15.11.2011 r., którą to umowę podpisali dnia 15.11.2012 r.;
- lokatorzy, zajmujący lokal nr 4 w budynku przy ulicy Koszykowej 49A zostali skierowani do zawarcia umowy najmu dnia 15.11.2011 r., którą to umowę podpisali dnia 15.11.2012 r.

13.3. Urząd Dzielnicy Śródmieście Miasta Stołecznego Warszawy udzielił 6 rodzinom, zajmującym lokale mieszkalne w budynku przy ulicy Koszykowej 49A, pomocy w oparciu o przepisy uchwały nr LVIII/1751/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasto stołeczne Warszawy. Wobec tego:

- lokatorzy, zajmujący lokal nr 1 w budynku przy ulicy Koszykowej 49A zostali skierowani do zawarcia umowy najmu dnia 15.11.2010 r., którą to umowę podpisali dnia 15.11.2010 r.;
- lokatorzy, zajmujący lokal nr 2 w budynku przy ulicy Koszykowej 49A zostali skierowani do zawarcia umowy najmu dnia 15.11.2010 r., którą to umowę podpisali dnia 15.11.2011 r.;
- lokatorzy, zajmujący lokal nr 3 w budynku przy ulicy Koszykowej 49A zostali skierowani do zawarcia umowy najmu dnia 15.11.2010 r., którą to umowę podpisali dnia 15.11.2010 r.;
- lokatorzy, zajmujący lokal nr 4 w budynku przy ulicy Koszykowej 49A zostali skierowani do zawarcia umowy najmu dnia 15.11.2010 r., którą to umowę podpisali dnia 15.11.2012 r.;
- lokatorzy, zajmujący lokal nr 5 w budynku przy ulicy Koszykowej 49A zostali skierowani do zawarcia umowy najmu dnia 15.11.2010 r., którą to umowę podpisali dnia 15.11.2013 r.;

- lokatorzy, zajmujący lokal nr [redacted] w budynku przy ulicy Koszykowej 49A zostali skierowani do zawarcia umowy najmu dnia [redacted] 2013 r., którą to umowę podpisali dnia [redacted] 2014 r.

13.4. Po dacie wydania przez P [redacted] I [redacted] N [redacted] B [redacted], W [redacted] decyzji nr [redacted] z dnia [redacted] 2014 r., nakazującej w terminie natychmiastowym opróżnienie budynku przy ulicy Koszykowej 49A, w budynku tym w dalszym ciągu zamieszkiwali lokatorzy, zajmujący lokale mieszkalne nr [redacted], [redacted], [redacted].

Lokatorzy, którzy wystąpili z odpowiednimi wnioskami i spełniali kryteria określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Urząd Dzielnicy Śródmieście Miasta Stołecznego Warszawy zapewnił lokale zamienne na czas nieoznaczony na podstawie art. 32 w zw. z art. 11 ust. 2 pkt 4 powyższej ustawy. Wobec tego:

- lokatorzy, zajmujący lokal nr [redacted] w budynku przy ulicy Koszykowej 49A zostali skierowani do zawarcia umowy najmu dnia [redacted] 2014 r., którą to umowę podpisali dnia [redacted] 2014 r.;
- lokatorzy, zajmujący lokal nr [redacted] w budynku przy ulicy Koszykowej 49A zostali skierowani do zawarcia umowy najmu dnia [redacted] 2014 r., którą to umowę podpisali dnia [redacted] 2015 r.;
- lokatorzy, zajmujący lokal nr [redacted] w budynku przy ulicy Koszykowej 49A zostali skierowani do zawarcia umowy najmu dnia [redacted] 2014 r., którą to umowę podpisali dnia [redacted] 2015 r.;
- lokatorzy, zajmujący lokal nr [redacted] w budynku przy ulicy Koszykowej 49A zostali skierowani do zawarcia umowy najmu dnia [redacted] 2014 r., którą to umowę podpisali dnia [redacted] 2014 r.

13.5. W zakresie potrzeb mieszkaniowych lokatorów budynku położonego przy ulicy Koszykowej 49A Urząd Dzielnicy Śródmieście Miasta Stołecznego Warszawy, od dnia zwrotu powyższego budynku, udzielił pomocy mieszkaniowej poprzez przyznanie dodatków mieszkaniowych, przekazanych zarządcy domu na rzecz:

- H [redacted] C [redacted], zajmującej lokal nr [redacted] – łączną kwotę [redacted] zł (ostatnia wypłata marzec 2011 r.),
- A [redacted] O [redacted], zajmującej lokal nr [redacted] – łączną kwotę [redacted] zł (ostatnia wypłata marzec 2012 r.),

– M. Ł., zajmującej lokal nr – łączną kwotę zł (ostatnia wypłata listopad 2010 r.).

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie zgromadzonych w sprawie o sygn. akt KR VI R 47/18 dokumentów, tj. akt własnościowych Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących nieruchomości położonej przy ulicy Koszykowej 49A (III tomy) oraz akt Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy „wniosek o dzierżawę” (I tom); poświadczonych akt Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy Wydziału Archiwum (1 plik); wykazu ksiąg wieczystych wraz z odpisami zupełnymi ksiąg wieczystych dla nieruchomości położonych przy ulicy Koszykowej 49A; akt Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie o sygn. (3 teczki i 4 skoroszyty); akt Sądu Rejonowego dla w Wi: o sygn. (łącznie 13 tomów akt); poświadczonych akt Sądu Rejonowego w W: Wydział Ksiąg Wieczystych – akta i dokumenty księgi wieczystej (VIII tomów i 1 plik); replik dokumentów Archiwum Państwowego w Warszawie; poświadczonej dokumentacji Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, dotycząca nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Koszykowej 49A (1 plik); dokumentacji PINB w Wi: dotycząca nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Koszykowej 49A (5 skoroszytów); kserokopii akt postępowania prowadzonego przez Prokuraturę Rejonową W pod sygn. akt (1 plik); kserokopię akt Prokuratury Regionalnej w Warszawie o sygn. (I tom); akt Sądu Rejonowego dla w W o sygn. (I tom) oraz IV (I tom); dokumentów złożonych przez stronę – A spółka komandytowa z siedzibą w W przy piśmie z dnia 9 listopada 2018 r; dokumentów złożonych przez strony – J R, T Ł, A, S oraz E S przy piśmie z dnia 10 grudnia 2018 r.

Komisja po zapoznaniu się z całością materiału dowodowego za wiarygodne uznała zeznania świadka J B. Wskazane przez wymienionego świadka okoliczności w zakresie skutków wydania decyzji reprivatyzacyjnej dotyczącej nieruchomości warszawskiej, położonej przy ulicy Koszykowej 49A, znajdują potwierdzenie w zgromadzonym przez Komisję materiale dowodowym w sprawie.

III.

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

1. Decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu (przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 4a i 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r.).

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

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. oraz przepisy prawa materialnego tj. 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.

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 ustaliła, że Prezydent m.st. Warszawy dopuścił się naruszenia przepisów prawa w postaci naruszenie dyspozycji przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego art. 7 k.p.a., art. 77 § 1 k.p.a. oraz art. 107 § 3 k.p.a. Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję w dniu „ ” roku, nr „ ”, nie podjął wszelkich czynności niezbędnych do wyjaśnienia stanu faktycznego, w szczególności poprzez zgromadzenie wyczerpującego materiału dowodowego, potrzebnego do wydania decyzji reprivatyzacyjnej. W toku przedmiotowego postępowania nie została w ogóle zbadana pozytywna przesłanka, wprost wynikająca z treści art. 7 ust. 1 dekretu, w postaci posiadania gruntu. Jest to okoliczność, mająca kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy z wniosku dekretowego. Prezydent m.st. Warszawy nie podjął żadnych czynności zmierzających do wyjaśnienia tej okoliczności, naruszając w ten sposób postanowienia zawarte w art. 7 k.p.a. oraz w art. 77 § 1 k.p.a., poprzez nieustalenie stanu faktycznego sprawy w celu dojścia do prawdy materialnej, na co ewidentnie wskazuje treść uzasadnienia decyzji z dnia 4 stycznia 2007 roku.

1.5. Zgodnie z treścią przepisu art. 7 ust. 1 dekretu dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie – użytkownicy gruntu mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego

dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Stosownie do ust. 2 wyżej przywołanego artykułu, gmina uwzględni wniosek, jeżeli korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania, a jeżeli chodzi o osoby prawne – ponadto, gdy użytkowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem w myśl planu zabudowania nie pozostaje w sprzeczności z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej.

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

Zgodnie ze stanowiskiem Trybunału Konstytucyjnego, wyrażonym w wyroku z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15 „Określając wynikające z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu warszawskiego przesłanki roszczenia o ustanowienie prawa rzeczowego, nie można pominąć żadnego z elementów treści tych przepisów. Art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego jako uprawnionych wskazuje wprawdzie „dotychczasowego właściciela gruntu” i „jego prawnego następcę”, jednocześnie jednak możliwość zgłoszenia przez nich wniosku o przyznanie prawa rzeczowego wyraźnie uzależnia od posiadania gruntu; verba legis: „Dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu”. Przepis uprawnia do złożenia wniosku także osoby „ich prawa reprezentujące”, w tym wypadku nie stawiając wymogu posiadania nieruchomości. Z porównania określenia obu kategorii uprawnionych wynika, że druga kategoria uprawnionych do zgłoszenia wniosku obejmuje przedstawicieli ustawowych i pełnomocników (uprawnieni formalnie) właścicieli i ich następców prawnych (uprawnieni materialnie), którzy – dla skuteczności wniosku – musieli być posiadaczami gruntu.” Nadto Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że „o pozycji wnioskodawcy decydowała treść art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego, z którego można

wyczytać obowiązek gminy uwzględnienia wniosku, jeśli zachodzi wskazana w przepisie przesłanka pozytywna (posiadanie gruntu) i nie zachodzi przesłanka negatywna (sprzeczność z planem zabudowy).” (zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, www.trybunal.gov.pl, OTK Seria A 2016, poz. 66).

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

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

W orzecznictwie wyrażone zostało stanowisko, że do uznania, iż wnioskodawca pozostawał w posiadaniu gruntu na dzień złożenia wniosku, wystarczającym było sprawowanie faktycznego władztwa przez byłych właścicieli. „(...) [b]ylemu 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 „[o]soba 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, 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. Wbrew treści art. 7 ust. 1 i 2 dekretu w dotychczasowej praktyce reprivatyzacyjnej nie badano posiadania jako przesłanki koniecznej i uprawniającej do przyznania własności czasowej gruntu, uważając błędnie, że w treści prawa własności zawsze zawiera się faktyczne władztwo nad rzeczą, a właściciel „z automatu” jest posiadaczem. 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 zastępujący ją dekret z 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich). Chodziło bowiem o to, aby skłonić właścicieli (których wojna rozproszyła, przez co utracili oni władanie nieruchomością) do obejmowania posiadania domów, ich odbudowy lub przynajmniej usunięcia gruzu. Dopiero po odzyskaniu posiadania warszawski właściciel mógł skierować wniosek o przyznanie prawa dzierżawy/zabudowy gruntu pod budowlą. 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, choćby poprzez zwrócenie się do właściwych instytucji państwowych (choćby: Archiwum Państwowe w Warszawie) o dokumentację dotyczącą pobytu i działalności osób ubiegających się o prawo własności czasowej w chwili składania wniosków na terenie miasta Warszawy. Działania takie pozwoliłyby Prezydentowi m.st. Warszawy na zweryfikowanie opisywanych okoliczności. 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 rażącego naruszenia zasady prawdy obiektywnej, a postępowanie administracyjne nie zostało przeprowadzone w warunkach transparentności, z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa (art. 7 k.p.a. oraz art. 77 ust. 1 k.p.a.). Równocześnie pominięcie okoliczności posiadania gruntu przez byłych właścicieli w uzasadnieniu decyzji reprzywatyzacyjnej nie spełnia wymogów z art. 107 § 1 pkt 6 k.p.a. w zw. z art. 107 § 3 k.p.a.

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 roku decyzji reprzywatyzacyjnej nr , pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowych właścicieli lub ich następców prawnych (art. 30 ust. 1 pkt 4a w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 7 ust. 1 dekretu).

2. Wydanie decyzji reprzywatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste.

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

Stosownie do treści art. art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja stwierdza wydanie decyzji z naruszeniem prawa w razie, gdy decyzja reprzywatyzacyjna

wywołała nieodwracalne skutki prawne, jeżeli jej wydanie 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.

2.2. Wskazane w powyższym przepisie wyrażenia odnoszące się do: „skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym” oraz „skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste” odwołują się do klauzul generalnych, zawierających kryteria otwarte: „interesu społecznego” oraz „celu, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste”. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy należy mieć na względzie, że dla właściwego zdefiniowania interesu społecznego istotne znaczenie ma fakt, iż skutkami decyzji administracyjnej objęta jest nie tylko strona (strony) postępowania administracyjnego, ale również szereg innych podmiotów, których interesom prawo nie przyznaje rangi interesu prawnego (*vide* B. Adamiak, [w:] B. Adamiak, J. Borkowski, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, Warszawa 2004, s. 71.). Jak wskazuje się w orzecznictwie, pojęcie "interes społeczny" należy wiązać z działaniami na rzecz spraw istotnych ze społecznego punktu widzenia, a więc mających znaczenie dla funkcjonowania ogółu społeczności, tj. ochrona zdrowia, przyrody, wartości kulturowych czy też zabytków. Tak rozumiany interes społeczny nie jest więc pojęciem ogólnym, ale zespołem wartości istotnych i ważnych ze społecznego punktu widzenia, a które z tych właśnie względów wymagają ochrony w toczącym się postępowaniu administracyjnym (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 grudnia 2015 r., IV SA/Wa 2100/15). Również w doktrynie przyjmuje się, że interes społeczny powinien być pojmowany jako „wartość istotna z punktu widzenia społeczeństwa, a wartości takie powinny być chronione za pomocą norm prawa powszechnie obowiązującego” (R. Hauser, M. Wierzbowski (red.), *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, Warszawa 2017, s. 99).

Kryterium „interesu społecznego” nie ma charakteru deskryptywnego, ale ocenny. Jest to przykład klauzuli generalnej, co wymaga każdorazowo, w indywidualnie rozstrzyganym przypadku, wyważenia różnych wartości istotnych z punktu widzenia społecznego (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 grudnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2614/13, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Dokonując interpretacji pojęcia interesu społecznego należy mieć na względzie fakt, że zastosowanie pojęcia nieostrego wymaga wskazania nie tylko jego uwarunkowań zewnętrznych, wynikających z chronionych wartości zawartych

w całym systemie prawa, ale i jego uwarunkowań wynikających z wartości i zasad leżących u podstaw aktu normatywnego, w którym zastosowano dane pojęcie nieostre. Dopiero wtedy dokonana ocena szczegółowo ustalonych okoliczności sprawy nie nosi cech dowolności i mieści się w ramach dopuszczalnego stosowania pojęcia nieostrego (vide wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 listopada 1990 r., sygn. akt II SA 759/90, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

2.3. Ochrona interesu społecznego, tj. zespołu wartości mających znaczenie dla funkcjonowania ogółu społeczności, legła u podstaw powołania Komisji. Komisja jest organem nadzoru, erygowanym w celu przywrócenia ochrony interesu społecznego poprzez usunięcie naruszeń prawa, które wystąpiły w trakcie i po wydaniu decyzji w oparciu o przepisy dekretu (art. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.). Wyeliminowanie naruszeń i nieprawidłowości, jakie wystąpiły przy wydawaniu decyzji reprivatyzacyjnych przez Prezydenta m.st. Warszawy, z uwagi na ich skalę, wymagało podjęcia działań nadzwyczajnych, umożliwiających Komisji usunięcie tych wszystkich skutków prawnych zaistniałych w wyniku wydania decyzji reprivatyzacyjnych, które w sposób oczywisty naruszają konstytucyjny porządek prawny. Z tego też względu postępowanie przed Komisją jest szczególnym postępowaniem weryfikacyjnym, a podstawą działania Komisji jest przyjęta przez ustawę z dnia 9 marca 2017 r.

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

2.4. W ocenie Komisji, do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym dochodzi wówczas, kiedy wydanie decyzji reprivatyzacyjnej uniemożliwia gminie realizowanie celów publicznych albo doprowadza do zaniechania wykonywania przez gminę zadań publicznych.

Gmina realizuje zadania publiczne poprzez tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnianie – na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie – lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Wynika to z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym

zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm., dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów). Zgodnie z treścią art. 4 ust 3 ustawy o ochronie praw lokatorów gmina tworzy warunki do zaspokajania przez gminę potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

2.5. Wydanie przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji reprivatyzacyjnej z dnia nr doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, ponieważ gmina, nie mając ku temu podstawy prawnej, zaprzestała wykonywać względem lokatorów przedmiotowej nieruchomości ciążące na niej obowiązki wynajmującego.

W obecnym stanie prawnym brak jest podstaw, by przyjąć, że w wyniku wydania decyzji reprivatyzacyjnej umowy najmu komunalnego wygasają albo przechodzą na rzecz beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej.

Z dniem 21 listopada 1945 r. wszelkie grunty na obszarze m.st. Warszawy przeszły na własność gminy m.st. Warszawy. W myśl art. 5 dekretu budynki oraz inne przedmioty znajdujące się na gruntach przechodzących na własność gminy m.st. Warszawy, pozostały własnością dotychczasowych właścicieli. Przepisem szczególnym jest art. 8 dekretu, zgodnie z którym w razie nieprzyznania dotychczasowemu właścicielowi gruntu wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy wszystkie budynki położone na gruncie przechodzą na własność gminy. Od chwili wejścia w życie dekretu warszawskiego, budynki znajdujące się na nieruchomości stawały się przedmiotem odrębnej własności dotychczasowego właściciela. Dekret wprowadził bowiem czasowe odstępstwo od zasady *superficies solo cedit*. Status prawny utrwał się w razie uwzględnienia wniosku. Natomiast w wypadku odmowy uwzględnienia wniosku, albo bezskutecznego upływu terminu do jego złożenia, budynek z powrotem stawał się częścią składową nieruchomości gruntowej, co następowało z mocy prawa (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12 lutego 2015 r., sygn. akt I OSK 1147/13).

Analogiczna sytuacja występuje w wyniku wydania decyzji w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji dekretowej. Decyzja o stwierdzeniu nieważności wywołuje skutki *ex tunc*, czyli niweczy skutki prawne decyzji odmownej, wydanej w wyniku rozpoznania wniosku dekretowego. Przyjąć zatem należy, że do czasu wydania ponownej decyzji (reprivatyzacyjnej) wniosek dekretowy pozostał nierozpoznany, a tym samym były właściciel i jego następca prawny pozostali właścicielami budynku. (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 12 września 2008 r., I ACa 521/08, niepubl.; Roszczenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości budynkowej [w:] Ciepla Helena, Sarbiński Rafał

Marcin, Sobczyk-Sarbińska Katarzyna, Roszczenia przysługujące byłym właścicielom tzw. gruntów warszawskich., LEX 2013, Numer: 170684).

Zgodnie z art. 678 § 1 *in principio* k.c. jedynie w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy. Przepis art. 678 § 1 k.c. jest jedynie podstawą podmiotowego przekształcenia stosunku najmu bez modyfikacji pierwotnej jego treści. Przepis ten znajduje zastosowanie jedynie do zbycia przedmiotu najmu w drodze czynności prawnych (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2006 r., sygn. akt IV CSK 119/05 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 1968 r., sygn. akt III CRN 410/67). Przeniesienie posiadania jest natomiast czynnością realną (faktyczną) a nie czynnością prawną (por. postanowienie SN z dnia 12 marca 2008 r., sygn. akt I CSK 458/07, publ. <http://sn.pl>; postanowienie SO w Płocku z dnia 10 marca 2016 r., sygn. akt IV Ca 79/16 oraz postanowienie SO w Elblągu z dnia 4 listopada 2015 r., sygn. akt I Ca 360/15, oba publ. <http://orzeczenia.ms.gov.pl>, S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Wyd. 7, Warszawa 2007, s.529). Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego „(...) art. 678 k.c. wymaga dla wstąpienia w stosunek najmu (odpowiednio także dzierżawy), aby nabywca rzeczy nabył ją w drodze czynności prawnej, co wyraźnie wynika ze sformułowania "w razie zbycia rzeczy". Tej wyjątkowej formuły kodeksowej, na podstawie której nabywca, nie zawierając sam umowy, wstępuje w stosunek najmu lub dzierżawy istniejący w dacie zbycia rzeczy, nie można interpretować rozszerzająco i rozciągając na sytuację, kiedy właściciel odzyskuje całość uprawnień do rzeczy na skutek rozwiązania umowy wieczystego użytkowania w drodze wyroku sądowego, wydanego na podstawie art. 240 k.c. Taka sytuacja nie mieści się bowiem w pojęciu zbycia rzeczy, którym posłużono się w tym przepisie” (zob. wyrok SN z dnia 23 marca 2006 r. IV CSK 119/05; por. podobne stanowisko m.in. w orzeczeniach SN z dnia 9 września 1966 r., OSNC 1967, nr 2, poz. 36 i z dnia 19 stycznia 1968 r., III CRN 410/67, niepubl.). W kolejnym orzeczeniu Sąd Apelacyjny stwierdził, że : „Podobnie więc nie można rozciągać rozszerzająco dyspozycji art. 678 k.c. na sytuację polegającą na zwrocie nieruchomości (która została wcześniej wywłaszczona) na podstawie decyzji administracyjnej.” (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 27 marca 2015 r. I ACa 1587/14).

2.6. W ocenie Komisji, Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję z dnia _____ roku nr _____ ustanawiającą prawo użytkowania na rzecz J _____ R _____, J _____ S _____, T _____ Ł _____ i A _____ S _____, a następnie ją wykonując, bez podstawy prawnej scedował na beneficjentów tej decyzji prawa i obowiązki Miasta Stołecznego Warszawy, wynajmującego lokale znajdujące się w budynku przy ul.

Koszykowej 49A w Warszawie. W przedmiotowej sprawie nie doszło do podmiotowej zmiany strony w umowach najmu, pomimo poinformowania lokatorów, iż od dnia 31 sierpnia 2007 r. administrowanie nad nieruchomością przejmują właściciele, którzy również od tego dnia będą stroną wynajmującą lokale. Oznacza to, że gmina pozostała stroną umów najmu, których przedmiot stał się własnością osoby trzeciej. Dlatego Prezydent m.st. Warszawy powinien był podjąć działania i środki w celu zabezpieczenia sytuacji prawnej lokatorów. W tym celu gmina powinna albo zapewnić lokatorom inne lokale w szczególności z zasobu mieszkaniowego, albo zawrzeć umowę najmu lokali z beneficjentami decyzji dekretovej. Wówczas poszczególne lokale zostałyby nadal używane przez dotychczasowych lokatorów na niezmienionych zasadach, a w szczególności lokatorzy ci placiliby czynsz według stawek czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W następstwie wykonania decyzji z dnia nr gmina, nie mając ku temu podstawy prawnej, zaprzestała wykonywać względem lokatorów przedmiotowej nieruchomości ciążące na niej obowiązki wynajmującego. W związku z tym lokatorzy komunalni zostali pozbawieni ochrony przysługującej im na mocy przepisów prawa miejscowego, dotyczących wysokości czynszów komunalnych, a ich sytuacja została zrównana z sytuacją najemców rynkowych, pomimo iż umowy najmu lokali z zasobu mieszkaniowego gminy nie zostały im wypowiedziane ani po wydaniu decyzji reprzywatyzyacyjnej, ani po jej wykonaniu. Brak możliwości terminowego regulowania zawyżonych opłat powodował rosnące zadłużenie stawało się podstawą do wypowiedzenia umów najmu, a w konsekwencji inicjowania przez właścicieli nieruchomości – beneficjentów decyzji reprzywatyzyacyjnej – postępowań sądowych o eksmisję.

2.7. Po przejęciu nieruchomości warszawskiej, pomimo podniesienia stawek czynszu, beneficjenci decyzji reprzywatyzyacyjnej i ich następcy prawni nie wykonywali koniecznych remontów oraz bieżących prac konserwatorskich i napraw w budynku położonym przy ulicy Wskutek tego, decyzją nr z dnia r., P. I. N. B. W. nakazał z siedzibą w usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości poprzez: wykonanie doraźnych zabezpieczeń odpadających elementów gzymsów wieńczących, tynków i obróbek blacharskich oraz wykonanie zadaszienia przy wejściach do klatek schodowych w budynku mieszkalnym przy ulicy w Sami lokatorzy również wielokrotnie sygnalizowali P. I. : N. B. W niedostateczny stan techniczny budynku, w tym: pęknięcie rury w lokalu, pozostającym pustostanem (co doprowadziło do zalania wodą stopów drewnianych

w pomieszczeniach lokali nr _____ oraz skutkowało zakazem użytkowania instalacji wodociągowej i elektrycznej); lanie się wody po klatce schodowej (co prawdopodobnie było konsekwencją zalania pustostanów, znajdujących się w budynku). Z kolei, kiedy właściciel podjął prace remontowe i inwestycyjne, stały się one zbyt uciążliwe i uporczywe dla mieszkańców budynku położonego przy ulicy Koszykowej 49A. Występując do P_____

I: _____ N: _____ B: _____ W: _____, lokatorzy skarżyli się, że mieszkają na terenie budowy, a prowadzone prace remontowe, pogarszają stan techniczny budynku oraz warunki bytowe, sanitarno-higieniczne i zdrowotne mieszkańców. W ich ocenie remont budynku w sposób istotny wpływał na „uciążliwe zamieszkiwanie”, a także poczucie „ciągłego zagrożenia i wielkiej niewiadomej, co do dalszego bytu”. Niedogodności prac remontowych polegały min. na: nieogrzewaniu pustostanów, skutkiem czego w trakcie zimy w zamieszkałych lokalach panowała temperatura w granicach 4-12 stopni Celsjusza; pojawianiu się zmian grzybiczych na ścianach w domu; zamarzaniu rur doprowadzających wodę, co prowadziło do braku wody; niewłaściwym oświetleniu rusztowania; wierceniu w ścianach budynku, co powodowało pęknięcia ścian w mieszkaniach; kuciu, brudzie, kurzu, drganiu, hałasie. Opisane powyżej zdarzenia dodatkowo wzmagaly dyskomfort lokatorów nadal zamieszkujących w budynku położonym przy ulicy Koszykowej 49A.

W opinii lokatorów, występujących do P_____ I: _____ N: _____ B: _____ W: _____; stan techniczny budynku nie pozwalał na przeprowadzenie prac remontowych i inwestycyjnych w zakresie, w jakim czynili to właściciele, podczas obecności w nim lokatorów, gdyż zagrażały one ich bezpieczeństwu i mogły spowodować zagrożenia życia lub zdrowia mieszkańców. Ostatecznie wątpliwości lokatorów, co do stanu technicznego budynku, podzielił P_____ I: _____ N: _____ B: _____ W: _____, wydając decyzję, na mocy której nakazał _____ w związku z wystąpieniem bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia w terminie natychmiastowym opróżnienie budynku przy ulicy _____ w _____ do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, a także zarządził umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz o zakazie jego użytkowania, jak również zarządził wykonanie doraźnych zabezpieczeń uniemożliwiających dostęp osób trzecich do strefy zagrożonej oraz utrzymywania tych zabezpieczeń w sprawności technicznej do czasu wykonania remontu budynku i doprowadzenia go do poprawnego stanu technicznego.

2.8. Prawo własności nie jest prawem absolutnym. Powszechnie akceptowany w doktrynie i orzecznictwie sądów i trybunałów jest pogląd, że własność pełni także funkcje

społeczne. Wprawdzie Konstytucja RP nie formułuje wprost, tak jak czyni to przykładowo ustawa zasadnicza RFN, zasady „własność zobowiązuje”, niemniej ma ona bez wątpienia podstawę w zasadzie solidaryzmu społecznego (art. 20 Konstytucji RP). W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego wielokrotnie podkreślano, że „własność rodzi nie tylko uprawnienia, ale i obowiązki, zwłaszcza obowiązki legitymowane nakazami interesu publicznego (...). Prawo własności służy nie tylko ochronie autonomii i samorealizacji jednostki, ale pełni również szereg funkcji ogólnospołecznych” (vide wyrok TK z 5 listopada 1997 r., sygn. akt K 22/97, wyrok TK z 12 stycznia 2000 r., sygn. akt P 11/98, wyrok TK z 7 lutego 2001 r., sygn. akt K 27/00).

Tymczasem kolejni właściciele nieruchomości położonej przy ulicy Koszykowej 49A, jak wyżej wskazano, nie wywiązywali się z obowiązków, jakie wiążą się nierozłącznie z posiadaniem prawa własności do nieruchomości. Nie można wykluczyć, że doprowadzenie budynku do fatalnego stanu technicznego i zaniechanie polepszania tego stanu było działaniem planowym, mającym na celu doprowadzenie do „dobrowolnego” opuszczenia lokali mieszkalnych. Taka postawa i stosowanie wobec lokatorów także presji finansowej wywoływała poczucie zagrożenia i stres wśród mieszkańców nieruchomości oraz stała w rażącej sprzeczności z zasadą ochrony interesu społecznego.

2.9. W ocenie Komisji wydanie przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji w dniu _____ roku nr _____ doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, gdyż przyczyniło się do zastosowania wobec osób, będących lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, przemocy innego rodzaju, przejawiającej się przede wszystkim uniemożliwieniem osobom zajmującym lokale w nieruchomości warszawskiej, położonej przy ulicy _____ kontynuowania umowy najmu na warunkach preferencyjnych, które zapewniały im umowy najmu zawarte z Miastem Stołecznym Warszawa. Na gruncie niniejszej sprawy tą przemocą innego rodzaju było zastosowanie presji finansowej wobec lokatorów budynku położonego w Warszawie przy ul. Koszykowej 49A oraz utrudnianie im spokojnego korzystania z lokali mieszkalnych, co stało w rażącej sprzeczności z zasadą ochrony interesu społecznego.

Wystąpienie w niniejszej sprawie powyższych okoliczności wyczerpało przesłankę uregulowaną w art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017r., w konsekwencji czego Komisja wydała decyzję, mocą której stwierdziła wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr _____ z naruszeniem prawa.

2.10. Na marginesie należy zwrócić również uwagę, że Komisja miała obowiązek zbadania, czy wydanie decyzji reprivatyzacyjnej nie doprowadziło do skutków, o których

mowa w art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., gdyż ustalenie tej okoliczności stanowi prejudykat do wystąpienia przez osobę zajmującą lokal w nieruchomości warszawskiej będącej przedmiotem decyzji reprivatyzacyjnej, która została uchylona przez Komisję, albo co do której stwierdzono, że została wydana z naruszeniem prawa, z wnioskiem o odszkodowanie lub zadośćuczynienie (art. 34 ust. 1 ustawy). Zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. warunkiem przyznania odszkodowania lub zadośćuczynienia jest to, by względem osoby występującej z wnioskiem zastosowano uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający korzystanie z lokalu groźbę bezprawną, przemoc wobec osoby lub przemoc innego rodzaju lub podwyższono czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w stosunku do czynszu określonego na podstawie art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), jeżeli spowodowało to istotne pogorszenie jej sytuacji materialnej. Orzeczenie w tym zakresie w decyzji wydanej w postępowaniu rozpoznawczym ma więc dla postępowania odszkodowawczego charakter prejudykatu (art. 34 ust. 2 ustawy).

3. Nieodwracalne skutki prawne wywołane przez decyzję reprivatyzacyjną.

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

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

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

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

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

3.2. Komisja nie kwestionuje faktu, że w przedmiotowej sprawie w konsekwencji wydania decyzji reprywatyzacyjnej z dnia ... r. nr ... doszło do zbycia przez beneficjentów prawa własności do nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Koszykowej 49A na rzecz osób trzecich. Wskazana okoliczność wyczerpuje dyspozycję części pierwszej definicji pojęcia „nieodwracalnych skutków prawnych” wynikającej z art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

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

3.3. Na skutek nowelizacji ustawy z dnia 9 marca 2017 r. została wprowadzona w art. 41a ust. 3 samodzielna definicja „złej wiary”. W myśl wskazanego przepisu, w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy. Dokonując ustaleń w zakresie dobrej albo złej wiary podmiotu, który nabył prawa lub roszczenia do nieruchomości warszawskiej – w kontekście zaistnienia albo niezistnienia nieodwracalnych skutków prawnych – już na wstępie należy zaznaczyć, że pojęcie „złej wiary” na gruncie art. 2 pkt 4 oraz art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. nie odwołuje się do żadnego innego przepisu prawa, który miał definiować jego znaczenie,

a w szczególności nie odwołuje się do znaczenia wymienionego terminu określonego w art. 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 1007 z późn. zm.; dalej: u.k.w.h.)

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

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

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

W myśl art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy. Zła wiara dotyczy zatem obiektywnych okoliczności mogących świadczyć o wiedzy bądź łatwości pozyskania wiedzy przez nabywcę o okolicznościach wskazanych w art. 30 ust. 1 ustawy (na gruncie niniejszej sprawy o wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej z rażącym naruszeniem prawa tj. art. 30 ust 1 pkt 4 ustawy).

3.5. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że bezpośrednim nabywcą nieruchomości od beneficjentów decyzji była Spółka

z oł... o... z siedzibą w W..., reprezentowana przez R...
M... i K... K...

Dowodzenie złej wiary po stronie podmiotu nie będącego osobą fizyczną wymaga – zgodnie z przyjętą w polskim prawie teorią organów (art. 38 k.c.) – badania stanu świadomości osób fizycznych, wchodzących w skład jego organu. Powszechnie przyjmuje się, że zła wiara jednej z osób wchodzących w skład kolektywnego organu osoby prawnej przesądza o złej wierze całego organu, a zatem i całej osoby prawnej (tak wyrok SN z dnia 24 października 1972 r. I CR 177/72 - OSNCP 1973 z. 10 poz. 171, z aprobowaną glosą B. Lewaszkiewicz-Petrykowskiej, Państwo i Prawo 1975 nr 7 str. 168 i nast.).

W ocenie Komisji, reprezentujący Spółkę A S z o...
o... z siedzibą w R M i K K..., nie byli w żaden sposób powiązani z beneficjentami dekretowymi. Brak jest również podstaw do przyjęcia, że wiedzieli o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy bądź też z łatwością mogli się o nich dowiedzieć. Beneficjenci wskazani w decyzji z dnia...
r., nr... byli prawowitymi następcami prawnymi przedwojennych właścicieli dekretowych.

W rozpoznawanej sprawie Komisja nie ustaliła, aby A S z o...
o... z siedzibą w..., nabywając udziały w przedmiotowej nieruchomości należące do beneficjentów decyzji, jako osoba trzecia, działała w złej wierze w rozumieniu art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Z uwagi na fakt, że już pierwsza transakcja sprzedaży wywołała nieodwracalne skutki prawne bez znaczenia pozostaje ustalenie dobrej bądź złej wiary kolejnych nabywców nieruchomości.

3.6. W ocenie Komisji, w przedmiotowej sprawie nie zaistniała również przesłanka w postaci zagospodarowania nieruchomości na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n. Zgodnie z art. 6 pkt 5 u.g.n. celem publicznym w rozumieniu ustawy jest opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3.7. Podsumowując, wobec przytoczonych powyżej okoliczności, wskutek przeniesienia prawa własności nieruchomości położonej przy w Warszawie ulicy Koszykowej 49A na osobę trzecią zaszyły nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., co obligowało Komisję do stwierdzenia wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia... roku, nr... z naruszeniem prawa.

4. Strony postępowania.

4.1. Zasadą jest, iż ustalenie interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym następuje w toku postępowania, przy zachowaniu reguł prawa obrony przyznanej przepisami prawa procesowego. Wprawdzie postępowanie przed Komisją jest odrębnym postępowaniem, to nie do przyjęcia jest pogląd, że obowiązują tutaj inne reguły ochrony interesu prawnego. Interes prawny ma strona (strony) postępowania reprivatyzacyjnego, ale również 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).

4.2. Zgodnie z treścią art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja o wszczęciu postępowania rozpoznawczego zawiadamia m.st. Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest m.st. Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy.

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

Jako strony postępowania przyjęto Miasto Stołeczne Warszawę – reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy, obecnego właściciela nieruchomości – A Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością K Spółka Komandytowa z siedzibą w poprzedniego właściciela nieruchomości – Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w oraz beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej lub ich następców prawnych – J R, T Ł; , A S oraz E S.

Zastępca Przewodniczącego Komisji zawiadomił obligatariuszy z tytułu obligacji na okaziciela serii „I”, o kolejnych numerach rozpoczynając od (do numeru wyemitowanych przez Spółkę pod firmą Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w, których roszczenia zabezpieczone są hipoteką wpisaną do Działu IV księgi wieczystej nr o wszczęciu w dniu 17 września 2018 r. z urzędu postępowania rozpoznawczego z udziałem w/w stron w przedmiocie decyzji reprivatyzacyjnej z dnia roku, nr, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. stanowiącej działkę ewidencyjną nr z obrębu: Zawiadomienie to zostało ogłoszone

w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 września 2018 r. Pomimo zapewnienia obligatariuszom z tytułu obligacji na okaziciela serii „I”, o kolejnych numerach rozpoczynając od do numeru , wyemitowanych przez Spółkę pod firmą . Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w których roszczenia zabezpieczone są hipoteką wpisaną do Działu IV księgi wieczystej nr czynnego udziału w postępowaniu rozpoznawczym prowadzonym przez Komisję pod sygn. akt KR VI R 47/18, do chwili wydania niniejszej decyzji żadna z wyżej wymienionych stron nie zgłosiła w nim swojego udziału.

5. Wnioski stron.

5.1. Pismem z dnia 9 listopada 2018 r. (data prezentaty Ministerstwa Sprawiedliwości – 15 listopada 2018 r.) pełnomocnik Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w adwokat K N przedstawił stanowisko strony w sprawie, wnosząc o utrzymanie w mocy decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy nr ' z dnia . r. Pełnomocnik strony podniósł, że w sprawie reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Koszykowej 49A nie zaszły żadne nieprawidłowości, a sama decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne. W piśmie tym pełnomocnik strony zawarł również wniosek o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z załączonych do niego dokumentów. Pismem z dnia 13 grudnia 2018 r. (data prezentaty Ministerstwa Sprawiedliwości – 18 grudnia 2018 r.) pełnomocnik strony postępowania Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w podtrzymał w całości stanowisko z dnia 9 listopada 2018 r.

Rozpatrując niniejszą sprawę, Komisja uwzględniła wniosek strony o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentów w postaci: poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii pisma Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 19 października 2016 r. oraz kopii wyroku Sądu Rejonowego z dnia o sygn. akt wraz z uzasadnieniem, które to dowody stanowiły podstawę ustaleń faktycznych.

5.2. Pismem z dnia 10 grudnia 2018 r. (data prezentaty Ministerstwa Sprawiedliwości – 12 grudnia 2018 r.) pełnomocnik: J T Ł, A S oraz E S – adw. J S, przedstawił stanowisko stron w sprawie, wnosząc o uzupełnienie postępowania dowodowego poprzez dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z dokumentów na okoliczność wykazania przesłanki posiadania

nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Koszykowej 49A przez dawnych właścicieli nieruchomości w dacie złożenia wniosku dekretowego. W piśmie tym pełnomocnik stron wskazał również, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawa nr [redacted] z dnia [redacted] roku jest prawidłowa, zgodna z prawem oraz słuszna.

Rozpatrując niniejszą sprawę, Komisja uwzględniła wniosek pełnomocnika stron o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentów w postaci: pisma Administracji Domu [redacted] z dnia 30 kwietnia 1954 roku, odpisu protokołu z dnia 13 marca 1954 roku, odpisu protokołu z dnia 31 sierpnia 1945 roku w sprawie wprowadzenia A [redacted] Ł [redacted] i A [redacted] S [redacted] w posiadania nieruchomości [redacted] na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Grodzkiego w [redacted] z dnia [redacted] roku nr [redacted] oraz oświadczeń złożonych przez J [redacted] R [redacted] i T [redacted] Ł [redacted]. Odnosząc się do ich treści, należy zauważyć, że niniejszą decyzją Komisja stwierdziła wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] roku, nr [redacted] z naruszeniem prawa. Z uwagi na wydane w rozpatrywanej sprawie rozstrzygnięcie, nie było potrzeby dokonywania przez Komisję ustaleń faktycznych w zakresie posiadania nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Koszykowej 49A przez jej dawnych właścicieli hipotecznych w dacie złożenia wniosku, tj. na dzień 6 października 1948 roku r., gdyż Komisja nie rozpoznawała wniosku dekretowego merytorycznie.

5.3. Pismem z dnia 12 grudnia 2018 r. (data prezentaty Ministerstwa Sprawiedliwości – 18 grudnia 2018 r.) pełnomocnik [redacted] Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w [redacted] adwokat K [redacted] N [redacted] przedstawił stanowisko strony w sprawie, wnosząc o utrzymanie w mocy decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy nr [redacted] z dnia [redacted] r. Pełnomocnik strony podniósł, że w sprawie reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy [redacted] nie zaszły żadne nieprawidłowości, a sama decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne.

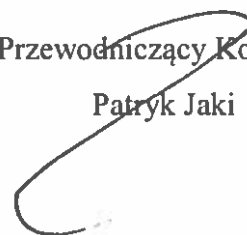
6. Konkluzja.

6.1. W ocenie Komisji weryfikowana decyzja reprivatyzacyjna spełnia przesłanki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 4a, 4b i 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja była zatem zobligowana do wydania jednej z decyzji, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, Komisja wydaje decyzję, w której stwierdza wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić. Komisja zatem pomimo ustalenia, iż

decyzja reprivatyzacyjna została wydana z naruszeniem prawa, a wydanie tej decyzji doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, nie miała podstawy do uchylecia tej decyzji ze względu na nieodwracalne skutki prawne, które wystąpiły wskutek sprzedaży całej nieruchomości na rzecz osoby trzeciej.

6.2. Mając na uwadze powyżej wskazane okoliczności, Komisja orzekła jak na wstępie, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4a, 4b i 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Przewodniczący Komisji
Patrik Jaki



Pouczenie:

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 p.p.s.a., art. 53 § 1 p.p.s.a oraz art. 54 § 1 p.p.s.a). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).

2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 221 poz. 2193, z późn. zm.).

3. W myśl zaś art. 243 § 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane – na jej wniosek – prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy powinien zawierać oświadczenie strony obejmujące dokładne dane o stanie majątkowym i dochodach, a jeżeli wniosek składa osoba fizyczna, ponadto dokładne dane o stanie rodzinnym oraz oświadczenie strony o niezatrudnieniu lub niepozostawaniu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.

4. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 49 § 1 k.p.a. Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjną i biurową Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.

5. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa 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.

Decyzję otrzymują:

1. Miasto Stołeczne Warszawa – reprezentowane przez: Prezydenta m. st. Warszawy,
adres: pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa;

2. J. R. i, T. L., A. S. i, E. S. -W. -
reprezentowani przez adw. J. S.
adres: ul.

3. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w –
reprezentowana przez: adw. K N
adres: ul. ,
4. Spółka z ograniczoną odpowiedzialności z siedzibą w – reprezentowana przez: adw.
K N
adres: ul.

