



Warszawa, dnia 19 lutego 2019 r.

Sygn. akt KR VI R 52/18

DPA-VI.9130.3.2018

DECYZJA NR KR VI R 52a/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,
Sławomir Potapowicz, Adam Zieliński

na posiedzeniu niejawnym w dniu 19 lutego 2019 r.

po rozpoznaniu sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 14.02.2018 r., prostującego ją postanowienia Burmistrza Gminy Wesoła z dnia 14.02.2018 r., decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 14.02.2018 r., prostującego ją postanowienia Burmistrza Gminy Wesoła z dnia 14.02.2018 r., decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 14.02.2018 r. i prostującego ją postanowienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 14.02.2018 r.

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy reprezentowanego przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy,

z siedzibą w Warszawie, W
Z
Re
Mi
Kr
I
M
A
M
P
J
J
M
S
R
S
R
E
M
M
M
K
P
M
M
J
i K

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4a, 4b i 6 oraz art. 30 ust. 4, a także na podstawie art. 40e ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania

skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2267)

orzeka:

- I. **uchylić decyzję Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia [] i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy,**
- II. **nakazać Miastu Stołecznemu Warszawa przejęcie zarządu nieruchomością warszawską położoną przy ul. Polnej 46, oznaczoną jako działka ewidencyjna nr [] w obrębi [] dla której Sąd Rejonowy [] w W [] Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [], na zasadach określonych w art. 184a-186a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204).**

UZASADNIENIE

I.

Postanowieniem z dnia 16 października 2018 r. Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2267; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.), wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia [] dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Polnej 46, stanowiącej działkę ewidencyjną nr [] z obrębu [] dla której Sąd Rejonowy dla W [] w W [] Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [] oznaczonej dawnym numerem hipotecznym [], prostującego ją postanowienia Burmistrza Gminy Wę [] z dnia [] decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia [] dotyczącej nieruchomości położonej

w Warszawie przy ul. Polnej 46, stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted] z obrębu [redacted] dla której Sąd Rejonowy [redacted] Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [redacted], oznaczonej dawnym numerem hipotecznym [redacted] prostującego ją postanowienia Burmistrza Gminy W [redacted] z dnia [redacted], decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia [redacted] zmieniającej decyzje Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia [redacted] i prostującego ją postanowienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia [redacted]. Postanowienie Komisji zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 października 2018 r.

Postanowieniem z dnia 16 października 2018 r. Komisja, działając na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zawiadomiła właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego. Postanowienie Komisji zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 października 2018 r. W wykonaniu tego postanowienia, pismem datowanym na dzień 16 października 2018 r., o wszczęciu postępowania rozpoznawczego został zawiadomiony organ administracji publicznej – Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy, a ponadto w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 16 października 2018 r. zostało zamieszczone zawiadomienie o wszczęciu postępowania rozpoznawczego skierowane do stron: Skarbu Państwa, Miasta Stołecznego Warszawy, [redacted] z siedzibą w Warszawie, W [redacted], Z [redacted] R [redacted], M [redacted] K [redacted], I- [redacted], M [redacted], A [redacted], M [redacted]. Jak [redacted], M [redacted], S [redacted] S [redacted] [redacted], E [redacted], Mi [redacted], M [redacted]. M. [redacted] A [redacted], następców prawnych S [redacted] następców prawnych P [redacted], następców prawnych T [redacted], następców prawnych S [redacted] następców prawnych B [redacted] i następców prawnych E [redacted].

Postanowieniem z dnia 16 października 2018 r. Komisja, działając na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zwróciła się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia [redacted] dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Polnej 46, stanowiącej działkę ewidencyjną [redacted] z obrębu [redacted] prostującego ją postanowienia Burmistrza Gminy W [redacted] z dnia [redacted], decyzji [redacted]

Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia [redacted] dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Polnej 46, stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted] z obręb [redacted], prostującego ją postanowienia Burmistrza Gminy Warszawa z dnia [redacted], decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia [redacted] zmieniającej decyzje Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia [redacted] i prostującego ją postanowienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia [redacted] pouczając Społeczną Radę, iż może ona wydać opinię w terminie 14 dni, a na jej wniosek, Przewodniczący Komisji może ten termin przedłużyć. Postanowienie Komisji zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 października 2018 r. Odpis postanowienia został dołączony Społecznej Radzie w dniu 9 listopada 2018 r. Społeczna Rada nie wydała opinii w zakreślonym terminie.

Postanowieniem z dnia 16 października 2018 r. Komisja, wezwała świadków J [redacted], T [redacted] i J [redacted] do złożenia zeznań na piśmie. Postanowienie Komisji zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 października 2018 r. Ponadto, do świadków zostały skierowane wezwania datowane na dzień 16 października 2018 r., zawierające zobowiązania do złożenia zeznań w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania na okoliczność przebiegu reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Polnej 46. Świadek J [redacted] odebrała wezwanie w dniu 25 października 2018 r. i złożyła wyjaśnienia na piśmie z dnia 30 października 2018 r. (data prezentaty: 30 października 2018 r.). Świadek J [redacted] odebrała wezwanie w dniu 25 października 2018 r. i złożyła wyjaśnienia w pismach z dnia 30 października 2018 r. (data prezentaty: 30 października 2018 r.) i z dnia 5 listopada 2018 r. (data prezentaty: 5 listopada 2018 r.). Świadek T [redacted] nie odebrała wezwania. Wezwanie było awizowane 25 października 2018 r. i 2 listopada 2018 r., a następnie zostało zwrócone do akt sprawy ze skutkiem doręczenia na dzień 9 listopada 2018 r. Świadek T [redacted] w wyznaczonym terminie nie złożyła zeznań.

Pismem z dnia 31 października 2018 r. (data prezentaty: 7 listopada 2018 r.) Sąd Rejonowy w C [redacted] doręczył Komisji akta sprawy stwierdzające nabycie spadku przez następców prawnych B [redacted] i H [redacted].

Pismem z dnia 16 listopada 2018 r. (data prezentaty: 21 listopada 2018 r.) notariusz U [redacted] doręczyła Komisji wypis z aktu poświadczenia dziedziczenia przez następców prawnych po S [redacted].

Pismem z dnia 20 listopada 2018 r. (data prezentaty: 26 listopada 2018 r.) notariusz M. [imię] doręczyła Komisji wypis z aktu poświadczenia dziedziczenia przez następców prawnych po T.

Zawiadomieniem z dnia 28 listopada 2018 r. Komisja poinformowała 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 r.

Pismem z dnia 7 grudnia 2018 r. (data prezentaty: 13 grudnia 2018 r.) notariusz A. [imię] doręczył Komisji wypis z aktu poświadczenia dziedziczenia przez następców prawnych po S.

Postanowieniem z dnia 18 grudnia 2018 r. Komisja wezwała świadków J. [imię], M. [imię], B. [imię], El. [imię], S. [imię], A. [imię], E. [imię], M. [imię], E. [imię] i K. [imię] do złożenia zeznań na piśmie. Postanowienie Komisji zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 grudnia 2018 r. Świadek J. [imię] odebrała wezwanie w dniu 27 grudnia 2018 r. i złożyła wyjaśnienia na piśmie, które wpłynęło do Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 7 stycznia 2019 r. Świadek M. [imię] brał wezwanie w dniu 27 grudnia 2018 r. i złożył wyjaśnienie na piśmie, które wpłynęło do Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 7 stycznia 2019 r. Świadek B. [imię] odebrała wezwanie w dniu 28 grudnia 2018 r. i złożyła wyjaśnienia na piśmie z dnia 3 stycznia 2019 r. (data prezentaty: 7 stycznia 2019 r.). Świadek E. [imię] odebrała wezwanie w dniu 3 stycznia 2019 r. i złożyła wyjaśnienia na piśmie z dnia 7 stycznia 2019 r. (data prezentaty: 11 stycznia 2019 r.). Świadek S. [imię] odebrał wezwanie w dniu 8 stycznia 2019 r. i złożył wyjaśnienia na piśmie, które wpłynęło do Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 8 stycznia 2019 r. Świadek A. [imię] odebrała wezwanie w dniu 28 grudnia 2018 r. i złożyła wyjaśnienia na piśmie z dnia 9 stycznia 2019 r. (data prezentaty: 15 stycznia 2019 r.). Świadek F. [imię] odebrała wezwanie w dniu 7 stycznia 2019 r. i złożyła wyjaśnienia na piśmie z dnia 13 stycznia 2019 r. (data prezentaty: 16 stycznia 2019 r.). Świadek K. [imię] odebrał wezwanie w dniu 4 stycznia 2019 r. i złożył wyjaśnienia na piśmie z dnia 10 stycznia 2019 r. (data prezentaty: 10 stycznia 2019 r.). Świadek E. [imię] nie odebrał wezwania. Wezwanie było awizowane 27 grudnia 2018 r. i 4 stycznia 2019 r., a następnie zostało zwrócone do akt sprawy ze skutkiem doręczenia na dzień 11 stycznia 2019 r. Świadek E. [imię] w wyznaczonym terminie nie złożył zeznań. M. [imię]

nie odebrał wezwania. Wezwanie było awizowane 27 grudnia 2018 r. i 4 stycznia 2019 r., a następnie zostało zwrócone do akt sprawy ze skutkiem doręczenia na dzień 11 stycznia 2018 r. Świadek M. [imię] w wyznaczonym terminie nie złożył zeznań.

Pismem z dnia 20 grudnia 2018 r. (data prezentaty: 31 grudnia 2018 r.) Sąd Rejonowy w B. [imię] doręczył Komisji wypis poświadczenia dziedziczenia po P. [imię] sporządzony przez notariusza w B. [imię] w J. [imię].

Zawiadomieniem z dnia 28 grudnia 2018 r. Komisja wyznaczyła nowy termin rozpoznania sprawy do dnia 31 stycznia 2019 r. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 28 grudnia 2018 r.

Zawiadomieniem z dnia 21 stycznia 2019 r. Komisja poinformowała 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 21 stycznia 2019 r.

Postanowieniem z dnia 22 stycznia 2019 r. Komisja sprostowała pkt 6 postanowienia z dnia 18 grudnia 2018 r. poprzez wpisanie prawidłowego nazwiska świadka jako „[imię] [nazwisko]” w miejsce błędnie wpisanego nazwiska jako „[imię] [nazwisko]”. Postanowienie Komisji zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 25 stycznia 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 1 lutego 2019 r. Komisja wyznaczyła nowy termin rozpoznania sprawy do dnia 28 lutego 2019 r. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 1 lutego 2019 r.

Postanowieniem z dnia 19 lutego 2019 r. Komisja w punkcie 1 uchyliła częściowo postanowienie Komisji z dnia 16 października 2018 r. w sprawie KR VI R 52/18, w przedmiocie wezwania świadków J. [imię] i J. [imię] do złożenia zeznań na piśmie, w zakresie w jakim dotyczyło to świadka T. [imię] oraz w punkcie 2 uchyliła częściowo postanowienie Komisji z dnia 18 grudnia 2018 r. w sprawie KR VI R 52/18, w przedmiocie wezwania świadków J. [imię], M. [imię], B. [imię], E. [imię], S. [imię], A. [imię], E. [imię], M. [imię], E. [imię] i K. [imię] do złożenia zeznań na piśmie w zakresie, w jakim dotyczyło to świadków M. [imię] i E. [imię].

II.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości.

1.1. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Polnej 46 w Warszawie obejmuje dwie działki ewidencyjne o numerach [redacted] w obrębie [redacted]. Oba grunty są położone na dawnej nieruchomości oznaczonej numerem księgi hipotecznej [redacted].

1.2. Nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną nr [redacted] obejmuje powierzchnię [redacted] m². Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy [redacted] w W [redacted];

Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [redacted].

Na wyżej wskazanej nieruchomości położony jest 9-kondygnacyjny budynek mieszkalny o powierzchni [redacted] m². Budynek ten został wybudowany w [redacted] r. W budynku znajduje się 30 lokali mieszkalnych, sklep oraz kawiarnia o łącznej powierzchni [redacted] m². Zgodnie z dokumentacją przekazaną przez zarządcę na dzień [redacted] r. 4 lokale zostały wyodrębnione, przy czym ich wyodrębnienie nastąpiło przed dniem [redacted]. Spośród lokali niewyodrębnionych 18 jest wynajmowanych, a 8 to pustostany.

Biuro Odbudowy Stolicy w ramach inwentaryzacji zniszczeń prowadzonej w latach [redacted] stwierdziło, że budynek położony przy ul. Polnej 46, liczący wówczas 7 kondygnacji, posiada jedynie lekkie uszkodzenia dachu spowodowane uderzeniami pocisków oraz drobne uszkodzenia w pomieszczeniach lokatorskich, przy czym budynek ten został już w tym czasie oddany do użytku. W [redacted] r. przeprowadzono remont dachu budynku. Ponadto w latach [redacted] na remonty budynku przeznaczono kwotę [redacted] zł netto.

Dla wyodrębnionych lokali Sąd Rejonowy [redacted] w W [redacted];

Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi następujące księgi wieczyste:

- 1) lokal nr [redacted] zgodnie z którą właścicielem nieruchomości lokalowej jest R [redacted];
- 2) lokal nr [redacted] – [redacted], zgodnie z którą właścicielami nieruchomości lokalowej są M [redacted] i M [redacted];
- 3) lokal nr 1 – [redacted], zgodnie z którą właścicielem nieruchomości lokalowej jest A [redacted];
- 4) lokal nr [redacted] zgodnie z którą właścicielem nieruchomości lokalowej jest M [redacted].

1.3. Nieruchomość stanowiąca podwórko przed budynkiem przy ul. Polnej 46, będąca działką ewidencyjną nr ..., obejmuje powierzchnię ... m². Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy ... w Warszawie, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ...

1.4. Nieruchomość jest objęta działaniem uchwały nr 495/XXXVI/2000 Rady Gminy Warszawa-Centrum z dnia 28 sierpnia 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stacji metra „Politechnika” (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2000 r. Nr 134, poz. 1276; dalej: MPZP). W ramach uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tereny nieruchomości przy ul. Polnej 46 zostały oznaczone numerem MU 48.1. i przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z usługami, przy obowiązku zachowania dotychczasowej zabudowy z możliwością prowadzenia remontów z zachowaniem dotychczasowej bryły budynku.

1.5. W księgach wieczystych nr ... na dzień 6 grudnia 2018 r., jako użytkownicy wieczysti na nieruchomości, są wpisani: ... z siedzibą w Warszawie, W ... Z ... A ... i, Ir ... i M W pozostałym zakresie do nieruchomości przysługuje prawo własności Miastu Stołecznemu Warszawa.

2. Właściciel dekretowy

Zgodnie z zaświadczeniem Sądu Grodzkiego w Warszawie Oddziału Ksiąg Wieczystych z dnia ... nieruchomość pod numerem hipotecznym ... jest, zgodnie z jawnym wpisem w księdze hipotecznej, własnością K ... , która to własność wynikała z aktów kupna z dnia ... i

3. Następcy prawni właściciela dekretowego

3.1. Postanowieniem z dnia ... w sprawie o sygn. akt ... Sąd Powiatowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie I Wydział Cywilny, stwierdził, że spadek po K ... , zmarłym ... r., nabyli: J ... w części ..., T ... w części ..., A ... w części ..., W ... w części ..., Mi ... i w części ..., Z ... w części ..., H ... (potem: H ...) w części ..., B ... w części ..., M ... (potem: M ...) w części ..., J ... ski w części ... i Mi ... i w części ...

3.2. Postanowieniem z dnia 21 października 1989 r. w sprawie o sygn. akt I 10/89, Sąd Rejonowy w Warszawie – Wydział Cywilny, w pkt 1. stwierdził, że spadek po Mieczysławie Jędrzejewskim zmarłym 21 października 1988 r., nabyli: Jędrzejewska w części 1/3, A. Jędrzejewska w części 1/3, T. Jędrzejewska w części 1/3 i S. Jędrzejewska w części 1/3, natomiast w pkt 2. stwierdził, że spadek po I. Jędrzejewskiej zmarłej 15 października 1988 r., nabyli: A. Jędrzejewska w części 1/3, T. Jędrzejewska w części 1/3 i S. Jędrzejewska w części 1/3.

3.3. Postanowieniem z dnia 9 marca 1990 r. w sprawie o sygn. akt I 10/89, Sąd Rejonowy w Łodzi – Wydział Cywilny, stwierdził, że spadek po J. Jędrzejewskiej zmarłej 15 października 1988 r., nabył Skarb Państwa – Naczelnik Gminy w Górze.

3.4. Postanowieniem z dnia 14 października 1989 r. w sprawie o sygn. akt I 10/89, Sąd Rejonowy w Warszawie – Wydział Cywilny, stwierdził, że spadek po W. Jędrzejewskim zmarłym 14 października 1988 r., nabyli: Z. Jędrzejewska w części 1/3, F. Jędrzejewska w części 1/3 i S. Jędrzejewska w części 1/3.

3.5. Postanowieniem z dnia 14 października 1989 r. w sprawie o sygn. akt I 10/89, Sąd Rejonowy w Warszawie – Wydział Cywilny stwierdził, że spadek po Z. Jędrzejewskiej zmarłej 14 października 1988 r., nabyli: P. Jędrzejewska w części 1/3 i S. Jędrzejewska w części 1/3.

3.6. Postanowieniem z dnia 14 października 1989 r. w sprawie o sygn. akt I 10/89, Sąd Rejonowy w Olsztynie – Wydział Cywilny, stwierdził, że spadek po T. Jędrzejewskim zmarłym 14 października 1988 r., nabyli: J. Jędrzejewska w części 1/3, Z. Jędrzejewska w części 1/3 i W. Jędrzejewska (potem: W. Jędrzejewska) w części 1/3.

3.7. Postanowieniem z dnia 14 października 1989 r. Sąd Rejonowy w Warszawie – Wydział Cywilny, w sprawie o sygn. akt I 10/89 stwierdził, że spadek po A. Jędrzejewskim zmarłym 14 października 1988 r. nabyli: St. Jędrzejewska w części 1/3, J. Jędrzejewska w części 1/3, St. Jędrzejewska w części 1/3 i E. Jędrzejewska w części 1/3.

3.8. Postanowieniem z dnia 14 października 1989 r. w sprawie o sygn. akt I 10/89, Sąd Rejonowy w Łodzi – Wydział Cywilny stwierdził, że spadek po J. Jędrzejewskiej zmarłej 15 października 1988 r., nabyły: Z. Jędrzejewska w części 1/3, W. Jędrzejewska w części 1/3 i S. Jędrzejewska w części 1/3.

3.9. Postanowieniem z dnia 14 października 1989 r. w sprawie o sygn. akt I 10/89, Sąd Rejonowy w Olsztynie – Wydział Cywilny stwierdził, że spadek po A. Jędrzejewskim

zmarłej [imię] r., nabyli A [imię] w części [imię] i K [imię]
w części [imię]

3.10. Postanowieniem z dnia [data] r. w sprawie o sygn. akt [sygnatura], Sąd Rejonowy w L [imię] I Wydział Cywilny stwierdził, że spadek po Z [imię], zmarłej [imię], nabyli: K [imię] w części [imię] i M [imię] w części [imię]

3.11. Notariusz U [imię] w dniu [data] r. sporządziła akt poświadczenia dziedziczenia wpisany do Repertorium A [imię], w którym stwierdziła, że spadek po S [imię] zmarłej 30 [data] r., nabyli: E [imię] w części [imię], J [imię] w części [imię] i St [imię] w części [imię]

3.12. Postanowieniem z dnia [data] w sprawie o sygn. akt [sygnatura] Sąd Rejonowy w C [imię] II Wydział Cywilny stwierdził, że spadek po H [imię], zmarłej [imię], nabył J [imię] w całości.

3.13. Notariusz J [imię] w dniu [data] r. sporządziła akt poświadczenia dziedziczenia wpisany do Repertorium A nr [numer], którym stwierdziła, że spadek po Pi [imię] zmarłym 2 c [data] r. nabył K [imię] w całości.

3.14. Notariusz M [imię] w dniu [data] r. sporządziła akt poświadczenia dziedziczenia wpisany do Repertorium A nr [numer] w którym stwierdziła, że spadek po K [imię] r., zmarłej [data] r., nabyły: I [imię] w części [imię] i M [imię] a w części [imię]

3.15. Notariusz A [imię] w dniu 5 maja 2016 r. sporządził akt poświadczenia dziedziczenia wpisany do Repertorium A [imię] w którym stwierdził, że spadek po S [imię], zmarłym [data] r., nabyła E [imię] w całości.

3.16. Notariusz Ma [imię] w dniu [data] r. sporządziła akt poświadczenia dziedziczenia wpisany do Repertorium A [imię] w którym stwierdziła, że spadek po T [imię] zmarłej [data] r., nabyli: M [imię] w części [imię], K [imię] w części [imię] i P [imię] w części [imię]

3.17. Postanowieniem z dnia [data] r. w sprawie o sygn. akt [sygnatura], Sąd Rejonowy w C [imię] Wydział Cywilny stwierdził, że spadek po B [imię] zmarłej [imię], nabyła M [imię] w całości.

4. Objęcie nieruchomości w posiadanie przez Gminę Miasta Stołecznego Warszawy

Na podstawie § 1 i 3 rozporządzenia Ministra Odbudowy wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej z dnia 27 stycznia 1948 r. w sprawie obejmowania

posiadania gruntów przez gminę m. st. Warszawy (Dz. U. z 1948 r. Nr 6, poz. 43; rozporządzenie z dnia 27 stycznia 1948 r.) Gmina Miasta Stołecznego Warszawy objęła w posiadanie nieruchomość przy ul. Polnej 46 w dniu ogłoszenia przez Zarząd Miejski Miasta Stołecznego Warszawy o powyższym w organie urzędowym, to jest w dniu 19 kwietnia 1948 r., kiedy został wydany Dziennik Urzędowy Nr 10 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego Miasta Stołecznego Warszawy ogłaszający o wyżej scharakteryzowanym akcie. Od powyższego dnia zaczął biec termin 6 miesięcy na złożenie wniosku o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. z 1945 r. Nr 50, poz. 279; dalej: dekret). Termin ten upłynął r.

5. Postępowanie dekretowe

5.1. W dniu r. K złożył wniosek o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy na okres lat na nieruchomości przy ul. Polnej 46, oznaczonej numerem hipotecznym

5.2. Orzeczeniem administracyjnym z dnia Prezydium Rady Narodowej Miasta Stołecznego Warszawy odmówiło K. prawa własności czasowej do nieruchomości przy ul. Polnej 46. W uzasadnieniu Prezydium Rady Narodowej Miasta Stołecznego Warszawy wskazało, że zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego teren nieruchomości przy ul. Polnej 46 jest przeznaczony do budownictwa społeczno-mieszkaniowego, w związku z czym korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela nie da się pogodzić z przeznaczeniem terenu.

5.3. W dniu r. K złożył odwołanie od orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej Miasta Stołecznego Warszawy z dnia r. W uzasadnieniu odwołania K wskazał, że dotychczasowe wykorzystanie nieruchomości przy ul. Polnej 46 w pełni pokrywa się z przeznaczeniem zawartym w planie zagospodarowania przestrzennego, jako że na tym gruncie znajduje się budynek mieszkalny, w którym mieszkają różni lokatorzy.

5.4. Decyzją z dnia Ministerstwo Gospodarki Komunalnej utrzymało w mocy orzeczenie administracyjne Prezydium Rady Narodowej Miasta Stołecznego Warszawy z dnia , wskazując, że w jego opinii orzeczenie to jest słuszne i zgodne z przepisami, a zatem nie zachodzi podstawa do jego zmiany.

5.5. W dniu: _____ r. adwokat W _____ działając w imieniu A____, _____ j wniósł o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej Miasta Stołecznego Warszawy z dnia _____. W uzasadnieniu wnioskodawca wskazał, iż przy wydaniu wyżej wskazanego orzeczenia doszło do rażącego naruszenia art. 7 ust. 2 dekretu poprzez nieprzyznanie prawa własności czasowej dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości, pomimo że korzystanie przez niego z gruntu dało się pogodzić z jego przeznaczeniem według planu zagospodarowania przestrzennego.

5.6. Decyzją z dnia _____ Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast stwierdził, że decyzja Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia _____ r. w określonej w aktach notarialnych części dotyczącej sprzedanych lokali nr _____ w budynku przy ul. Polnej 46 oraz udziałów przypadających właścicielom tych lokali w części budynku i jego urządzeniach, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców, a także gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nabywcom tych lokali, została wydana z naruszeniem prawa, a w pozostałej części stwierdził nieważność tej decyzji. W uzasadnieniu decyzji Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast wskazał, że Ministerstwo Gospodarki Komunalnej nie przeprowadziło jakiegokolwiek postępowania w przedmiocie weryfikacji, czy korzystanie z gruntu przy ul. Polnej 46 dało się pogodzić z planem zagospodarowania przestrzennego.

5.7. Decyzją z dnia _____ w sprawie o sygn. _____ Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. _____ uchyliło orzeczenie administracyjne Prezydium Rady Narodowej Miasta Stołecznego Warszawy z dnia _____ i przekazało sprawę wniosku F. _____ do ponownego rozpoznania organowi I instancji. W uzasadnieniu Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. _____ wskazało, że organ I instancji nie ustalił, jaki plan zagospodarowania przestrzennego obowiązywał w dniu wydania orzeczenia administracyjnego, a zatem nie mógł ustalić, czy korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z tym planem, pomimo że był do tego zobowiązany na podstawie art. 7 ust. 2 dekretu.

5.8. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy w dniu _____, powołując się na art. 2 ustawy z dnia 18 marca 1999 r. o zmianie ustawy o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. z 1999 r. Nr 92, poz. 1044; dalej: ustawy z dnia 18 marca 1999 r.), art. 7 ust. 1, 2 i 3 dekretu, zarządzenie nr 1531/98 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 2 lutego 1998 r. w sprawie ustalenia wysokości „czynszu symbolicznego” za użytkowanie wieczyste gruntów objętych na rzecz Państwa w trybie dekretu z dnia 26 października 1945 r.

o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy – stanowiących własność Gminy Warszawa-Centrum oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 z późn. zm.; dalej: k.p.a.), wydał decyzję nr _____, na mocy której:

- 1) w pkt I ustanowił na 99 lat użytkowanie wieczyste do udziału wynoszącego _____ części gruntów o powierzchn. _____, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr _____, z obrębem _____ uregulowanego w KW nr _____ położonego w Warszawie przy ul. Polnej 46 na rzecz:
W _____ l w niepodzielnej części _____, Z _____ w niepodzielnej części _____, A _____ w niepodzielnej części _____, P _____ w niepodzielnej części _____, S _____ w niepodzielnej części _____, T _____ w niepodzielnej części _____, S _____ w niepodzielnej części _____, S _____ w niepodzielnej części _____, S _____ w niepodzielnej części _____, J _____ w niepodzielnej części _____, S _____ w niepodzielnej części _____, E _____ w części _____, Z _____ w niepodzielnej części _____, B _____ w niepodzielnej części _____, H _____ w niepodzielnej części _____, M _____ w niepodzielnej części _____, J _____ w niepodzielnej części _____ i M _____ w niepodzielnej części _____, określając jednocześnie, że zgodnie z Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy Śródmieście powyższy grunt znajduje się w zespole urbanistycznym „UM4/SE/6”, który ma służyć zabudowie mieszkaniowo-usługowej i administracji, a także, iż na gruncie znajduje się budynek mieszkalny VII/VIII-kondygnacyjny wybudowany przed 1945 r., w którym to budynku umowami zawartymi w formie aktów notarialnych zostały sprzedane najemcom lokale mieszkalne nr _____ 7 c wraz z udziałem wynoszącym _____ części budynku i jego urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców wraz z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego _____ części w/w gruntu, jak również, że obecnie budynek ten zgodnie z art. 5 dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy stanowi odrębną od gruntu nieruchomość pozostającą własnością dotychczasowych właścicieli z wyłączeniem sprzedanych najemcom lokali mieszkalnych wraz z wyżej wskazanym udziałem w części wspólnej budynku oraz gruntu,
- 2) w pkt II ustalono opłatę symboliczną z tytułu użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w pkt I decyzji w wysokości _____ zł. – stanowiącą _____ ceny gruntu – płatną z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z zastrzeżeniem, że opłaty symbolicznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego gruntu opisanego w pkt. I decyzji, a także, iż wysokość czynszu symbolicznego może ulec zmianie

w przypadku zmiany zarządzenia nr Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 2 lutego 1998 r. w sprawie ustalenia wysokości „czynszu symbolicznego” za użytkowanie wieczyste gruntów objętych na rzecz Państwa w trybie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy – stanowiących własność Gminy W

3) w pkt III zawarto klauzulę, że w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich przez wieczystych użytkowników, o których mowa w pkt I decyzji opłata symboliczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu – osoby te uiszczają na zasadach ogólnych określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przy czym nie dotyczy to nabywania prawa użytkowania wieczystego w drodze dziedziczenia oraz jego zbycia na rzecz osoby bliskiej,

4) w pkt IV określono warunki zawarcia umowy notarialnej, wskazując że:

a) z chwilą, gdy decyzja stanie się ostateczna, będzie stanowiła podstawę do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu opisanego w pkt I decyzji, przy czym termin podpisania umowy notarialnej zostanie wyznaczony po zmianie decyzji Wojewody Warszawskiego nr z dnia r. w zakresie wyłączenia z niej udziału wynoszącego w części budynku mieszkalnego położonego na gruncie przedmiotowej nieruchomości i po dostarczeniu przez strony protokołu przejęcia w zarząd i administrację udziału wynoszącego budynku znajdującego się na przedmiotowym gruncie od Zarządu Domów Komunalnych Śródmieście uwzględniającego ewentualne rozliczenia za dokonane przez ZDK remonty wykraczające poza zakres napraw bieżących, zaś niestawienie się nabywców bez usprawiedliwienia w Kancelarii Notarialnej w celu podpisania umowy ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu w wyznaczonym terminie, będzie stanowić podstawę do stwierdzenia wygaśnięcia niniejszej decyzji jako bezprzedmiotowej,

b) ustanowione w pkt I decyzji prawo użytkowania wieczystego gruntu nie narusza praw osób trzecich istniejących w dniu jego ustanowienia,

c) korzystanie z nieruchomości przez wieczystych użytkowników powinno być zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego, ponadto wszelka działalność kształtująca przestrzeń wymaga uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

d) budynek w udziale wynoszącym istniejący na gruncie opisanym w pkt I decyzji użytkownicy wieczystości winni utrzymywać w należyтым stanie, a w razie jego zniszczenia lub rozbiórki odbudować go w ciągu 5 lat od daty wystąpienia wymienionych okoliczności,

e) umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu i grunt może być odebrany przed upływem określonego w niej terminu, w przypadku korzystania z gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem lub naruszenia postanowień umowy,

f) w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie albo na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu, użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego budynki i urządzenia, przy czym wynagrodzenie winno być równe wartości tych budynków i urządzeń określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego, a za budynku i urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy wynagrodzenie nie przysługuje,

g) prawa i obowiązki użytkowników wieczystych niewymienione w niniejszej decyzji regulują przepisy kodeksu cywilnego.

W uzasadnieniu decyzji Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy wskazał, iż budynek położony na nieruchomości spełnia przesłanki z art. 5 dekretu, co stwierdza w oparciu o przeprowadzone postępowania, w którym ustalił, że zgodnie z wypisem i wyrysem z Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy Śródmieście, obowiązującego od dnia 10 marca 1993 r., przedmiotowy grunt jest położony w jednostce urbanistycznej oznaczonej symbolem UM4/SE/6 i ma służyć zabudowie usługowo-mieszkaniowej, usługom i administracji, a ponadto jest to obszar ochrony charakteru urbanistyczno-architektonicznego, w związku z czym wyklucza się działania zmieniające układ przestrzenny i zabudowy. W związku z powyższym Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy uznał, że nieruchomość spełnia warunki określone w art. 7 ust. 2 dekretu.

Burmistrz Gminy W. _____ w dniu _____ r., powołując się na art. 39 ust. 1 u.s.g. oraz art. 113 § 1 i 3 k.p.a., postanowieniem _____ zmienił pkt I decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia _____ w ten sposób, że sprostował oczywistą omyłkę poprzez wpisanie jako osoby, na rzecz której ustanowiono użytkowanie wieczyste, H: _____, zamiast H: _____. W uzasadnieniu Burmistrz Gminy W. _____ stwierdził, że H: _____ w dniu _____ zawarła ponowny związek małżeński, w związku z czym uznaje, iż jej poprzednie nazwisko zostało zawarte w decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy omyłkowo.

6. Stosunki własnościowe na nieruchomościach przy ul. Polnej 46

6.1. Nieruchomości położone przy ul. Polnej 46 zostały objęte działaniem dekretu i na podstawie art. 1 dekretu z dniem jego wejścia w życie, to jest 21 listopada 1945 r., grunty przy ul. Polnej 46 przeszły na własność Gminy Miasta Stołecznego Warszawy.

6.2. Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 20 marca 1950 r., z dniem ... o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz. U. z 1950 r. Nr 14, poz. 130 z późn. zm.) własność gruntów przy ul. Polnej 46 przeszła na rzecz Skarbu Państwa.

6.3. Prezydium Rady Narodowej Miasta Stołecznego Warszawy w orzeczeniu administracyjnym z dnia ... stwierdziło przejście budynku przy ul. Polnej 46 na własność Skarbu Państwa.

6.4. W okresie ... r. do ... r. w budynku przy ul. Polnej 46 sprzedano lokale nr ... na rzecz A ..., S ..., C ..., B ..., S ..., Z ... i A ..., Ś ...

6.5. Sąd Rejonowy w Ł ... Wydział Cywilny postanowieniem z dnia ... stwierdził, że spadek po J ..., w tym udział ... w rozszczeniu dekretowym na nieruchomościach przy ul. Polnej 46, nabył Skarb Państwa – Naczelnik Gminy w G ... Na skutek powyższego doszło do konfuzji roszczenia o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na gruntach przy ul. Polnej 46 z prawem własności Skarbu Państwa.

6.6. Wojewoda Warszawski w dniu ... , na mocy której stwierdził nabycie przez Gminę Dzielnicę Warszawa-Śródmieście z mocy prawa w dniu ... nieodpłatnie prawa własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Polnej 46 oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Warszawa-Śródmieście obręb ewidencyjny ... nr działki ewidencyjnej ... uregulowanej w księdze wieczystej nr KW ... stwierdzając, że zgodnie z opisem zawartym w karcie inwentaryzacyjnej nr ... nieruchomość stanowi działkę o powierzchni ... m² z zabudową w postaci budynku mieszkalnego z wyłączeniem ... lokali sprzedanych.

6.7. Wojewoda Warszawski w dniu ... , na mocy której stwierdził nabycie przez Gminę Dzielnicę Warszawa-Śródmieście z mocy prawa w dniu ... r. nieodpłatnie prawo własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Polnej 46 oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Warszawa-Śródmieście obręb ewidencyjny ... nr działki ewidencyjnej ... stwierdzając, że integralną część decyzji stanowi karta inwentaryzacyjna o nieczytelnym numerze.

6.8. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 25 marca 1994 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. z 1994 r. Nr 48, poz. 195) nieruchomości przy ul. Polnej 46 zostały przekazane na rzecz Gminy Warszawa-Centrum.

6.9. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzją z dnia 12.05.2018 r. uchyliło orzeczenie administracyjne Prezydium Rady Narodowej Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 12.05.2018 r.

6.10. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy w decyzji z dnia 12.05.2018 r. stwierdził, że zgodnie z art. 5 dekretu budynek położony przy ul. Polnej 46 stanowi własność następców prawnych wcześniejszego właściciela nieruchomości z wyłączeniem lokali wyodrębnionych i związanych z nimi udziałów w wysokości 1/3 w części wspólnej.

6.11. Na podstawie art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1817 z późn. zm.; dalej: ustawa warszawska), z dniem 12.05.2018 r. własność gruntów przy ul. Polnej 46 z mocy prawa przeszła na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy.

6.12. W dniu 12.05.2018 r. przed notariuszem A. [imię] [nazwisko] [adres] S. [imię] [nazwisko] [adres] i B. [imię] [nazwisko] [adres] K. [imię] [nazwisko] [adres] a, M. [imię] [nazwisko] [adres] a i M. [imię] [nazwisko] [adres] g zawarli z [imię] [nazwisko] [adres] z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży, na podstawie której zbyli swoje udziały we własności budynku i roszczeniu o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów przy ul. Polnej 46. Łączna cena tych udziałów została przez strony ustalona na kwotę [kwota] zł (słownie: [słownie] złotych), z czego F. [imię] [nazwisko] [adres] i S. [imię] [nazwisko] [adres] otrzymali, każdy z nich, kwotę [kwota] zł (słownie: [słownie] złotych), M. [imię] [nazwisko] [adres] i B. [imię] [nazwisko] [adres] i H. [imię] [nazwisko] [adres] i M. [imię] [nazwisko] [adres] otrzymali, każde z nich, kwotę [kwota] zł (słownie: sto [słownie] złotych), a K. [imię] [nazwisko] [adres] i M. [imię] [nazwisko] [adres] i otrzymali, każde z nich, kwotę [kwota] zł (słownie: [słownie] złote).

6.13. W dniu [data] r. przed notariuszem A. [imię] [nazwisko] [adres] S. [imię] [nazwisko] [adres] i T. [imię] [nazwisko] [adres] E. [imię] [nazwisko] [adres] S. [imię] [nazwisko] [adres] i S. [imię] [nazwisko] [adres] R. [imię] [nazwisko] [adres] zawarli z [imię] [nazwisko] [adres] S.A. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży, na podstawie której zbyli swoje udziały we własności budynku i roszczeniu o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów przy ul. Polnej 46. Łączna cena tych udziałów została przez strony ustalona na kwotę [kwota] zł (słownie: [słownie] złotych), z czego St. [imię] [nazwisko] [adres] i T. [imię] [nazwisko] [adres]

otrzymali, każde z nich, kwotę zł (słownie: złoty), a S ka, J; E. i S otrzymali, każde z nich, kwotę zł (słownie:

6.14. Minister Administracji i Cyfryzacji w dniu r. wydał decyzję nr , na mocy której odmówił stwierdzenia nieważności decyzji Wojewody Warszawskiego z dnia . W uzasadnieniu Minister Administracji i Cyfryzacji wskazał, iż decyzja Wojewody Warszawskiego z dnia została wydana zgodnie z przepisami prawa, przy uwzględnieniu treści obowiązującego dekretu, natomiast decyzja Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia r. ma znaczenie jedyne do budynku usytuowanego przy ul. Polnej 46 na działce , natomiast nie ma wpływu na nieruchomości położoną na gruncie nr

6.15. Minister Administracji i Cyfryzacji w dniu r. wydał decyzję nr na mocy której stwierdził nieważność decyzji Wojewody Warszawskiego z dnia w odniesieniu do części budynku objętej ww. decyzją i odmówił stwierdzenia nieważności tej decyzji w części dot. gruntu. W uzasadnieniu Minister Administracji i Cyfryzacji stwierdził, że wobec treści decyzji Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia r. i decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W; dnia r. decyzja Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia r. wypadła z obiegu prawnego ze skutkiem ex tunc, czyli od momentu wydania decyzji, co skutkuje uznaniem, że na dzień r. wniosek dekretowy K nie został ostatecznie rozpoznany i budynek położony przy ul. Polnej 46 nie przeszedł na własność Skarbu Państwa, co potwierdza również fakt uchylecia orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej Miasta Stołecznego Warszawy z dnia

6.16. Minister Administracji i Cyfryzacji w dniu r. wydał decyzje nr na mocy której utrzymał w mocy swoje decyzje z dnia , podtrzymując również w pełni uzasadnienie tych decyzji.

6.17. Wojewoda Mazowiecki w dniu r. wydał decyzję nr , na mocy której stwierdził nieodpłatne nabycie przez Gminę Warszawa-Śródmieście z mocy prawa w dniu r. własności udziału wynoszącego części w budynku położonym w Warszawie przy ul. Polnej 46, posadowionym na gruncie oznaczonym w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr w obrębie ewidencyjnym o powierzchni m². W uzasadnieniu decyzji Wojewoda

Mazowiecki wskazał, że na dzień ... udział we współwłasności budynku przy ul. Polnej 46 wynoszący ... stanowiący spadek po Ję ..., należał do Skarbu Państwa, i tego samego dnia, co stwierdza decyzja Wojewody Warszawskiego z dnia ..., Gmina Dzielnica Warszawa-Śródmieście nabyła prawo gruntu pod budynkiem.

6.18. W dniu ... przed notariuszem Pi ... i Miasto Stołeczne Warszawa, reprezentowane przez G ... i Ję ... zawarło z W ... Z ... A ... i, h ... M. ... z siedzibą w W ... umowę o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntów przy ul. Polnej 46. Zgodnie z § 9 pkt 1 tej umowy użytkownicy wieczysti winni korzystać z gruntów zgodnie z jego społecznym społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i każdorazowo obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.

7. Wznowienie postępowania zakończonego decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia ...

7.1. W dniu ... r. A ... i, działając w imieniu swoim oraz W ... St. ..., T ..., E ... J ... S ... K ... B ... Z ... M ... H ... i K ... złożył wniosek o wznowienie postępowania zakończonego decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia ... W uzasadnieniu wnioskodawcy wskazali, iż w dniu wydania decyzji Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast nie miał wiedzy, że po Ję ... i dziedziczył Skarb Państwa – Naczelnik Gminy w Gł ...

7.2. Postanowieniem z dnia ... Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast wznowił postępowanie zakończone decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia ... r. W uzasadnieniu Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast stwierdził, że fakt nabycia przez Skarb Państwa spadku po Ję ... który nie był mu znany w dniu wydania decyzji w dniu ..., jest istotną okolicznością faktyczną, która istniała w dniu wydania tej decyzji.

7.3. Decyzją z dnia ... nr ... Minister Infrastruktury odmówił uchylenia decyzji Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia ... W uzasadnieniu Minister Infrastruktury stwierdził, że przedmiotem

wznowionego postępowania była ocena legalności orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 14.01.1954 r., a nie ustalenie wysokości udziałów spadkowych, a zatem okoliczność nabycia spadku przez Skarb Państwa po J. K. nie jest okolicznością istotną do rozpatrzenia tej sprawy. Ponadto Minister Infrastruktury zwrócił uwagę, że Skarb Państwa brał udział w wyżej wskazanym postępowaniu.

7.4. W dniu 14.01.1954 r. J. K., działając w imieniu swoim oraz W. S., S. R., T. i E., R., S., J., St., J., Ja., S., K., B., Z., M., H. i K., złożył do Ministra Infrastruktury wnioski o ponowne rozpatrzenie sprawy, które uzupełnił pismem z dnia 14.01.1954 r. Wnioskodawcy podnosili, że organ błędnie zastosował art. 156 § 2 k.p.a., a także bezzasadnie uznał, że wyodrębnienie lokalu stanowiło czynność prawną dokonaną przez Miasto Stołeczne Warszawa jako właściciela całej nieruchomości, a nie spadkobiercy w części po K.

7.5. Decyzją z dnia 14.01.1954 r. nr 1 Minister Infrastruktury utrzymał w mocy swoją decyzję z dnia 14.01.1954 r. W uzasadnieniu Minister Infrastruktury wskazał, iż jego poprzednia decyzja została wydana prawidłowo, jako że nie można cofnąć skutków wyodrębnienia lokali decyzją administracyjną, a użytkowanie wieczyste Miasta Stołecznego Warszawy wynikające z dziedziczenia po K. zostało objęte konfuzją z prawem własności tego podmiotu.

7.6. W dniu 14.01.1954 r. A. wniósł skargę na decyzję Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.1954 r. do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. wnosząc o jej uchylenie.

7.7. Wyrokiem z dnia 14.01.1954 r. w sprawie o sygn. W. Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. oddalił skargę A. z W. W uzasadnieniu Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. wskazał, że Skarb Państwa był uczestnikiem postępowania przed Prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, a ponadto, iż okoliczność, że Skarb Państwa stał się współwłaścicielem nieruchomości, w związku z czym mógł dysponować udziałem spadkowym i dokonać skutecznej sprzedaży lokali mieszkalnych, nie jest okolicznością, która mogłaby skutkować wydaniem przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast odrębnego rozstrzygnięcia od tego, które zostało zawarte w decyzji z dnia 14.01.1954 r.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia jest prawomocny.

8. Wznowienie postępowania dekretowego

8.1. W dniu r. A i K złożyli wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W: o wznowienie postępowania zakończonego decyzją Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia W uzasadnieniu wnioskodawcy wskazali, że Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy błędnie oznaczył udziały wnioskodawców, co wynika z faktu, że udziały Miasta Stołecznego Warszawy, wynikające z uzyskania do nich praw Skarbu Państwa z dniem r., błędnie zostały określone jako udziały w części, pomimo że po nabyciu praw spadkowych po J z udziału tego zostały sprzedane udziały w łącznej części, co oznacza, że Miasto Stołeczne Warszawa jest obecnie właścicielem udziału w części

8.2. Postanowieniem z dnia r. w sprawie o sygn. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W: stwierdziło swoją niewłaściwość do rozpoznania przedmiotowej sprawy i przekazało sprawę według właściwości Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

8.3. Postępowanie w przedmiocie wniosku o wznowienie postępowania zakończonego decyzją Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia nie zostało zakończone do dnia wszczęcia postępowania rozpoznawczego i na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zostało zawieszona.

9. Postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia r. nr

9.1. W dniu r. A: działając w imieniu własnym oraz W: l, Z , K , M , M , H , J i B a także P i S działający w imieniu swoim oraz T , J S i E: złożyli wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia w części dotyczącej określenia wysokości udziałów przypisanych poszczególnym osobom, na rzecz których prawo wieczystego użytkowania było ustanawiane. W uzasadnieniu

wnioskodawcy wskazali, że Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy naruszył przepisy o właściwości, jako że, jako reprezentant Miasta Stołecznego Warszawy, będącej stroną postępowania w zakresie ustalenia udziałów spadkobierców K. został, wraz ze wszystkimi pracownikami Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, wyłączony od rozpoznania sprawy na mocy art. 24 § 1 pkt 4 k.p.a.

9.2. Postanowieniem z dnia r. w sprawie o sygn.

Samorządowe Kolegium zawiesiło postępowanie do czasu wydania ostatecznego orzeczenia przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. W uzasadnieniu Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W wskazało, że przedmiotem postępowania przed Ministrem Spraw Wewnętrznych i Administracji jest stwierdzenie nieważności decyzji Wojewody Warszawskiego z dnia r. nr i stwierdzających nabycie z mocy prawa własności nieruchomości położonej przy ul. Polnej 46 i przedmiot tego postępowania należy uznać za zagadnienie wstępne, jako że zależy od niego określenie właściwości Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy i Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W

9.3. Postanowieniem z dnia r. w sprawie o sygn.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W podjęło zawieszone postępowanie.

9.4. W dniu r. A działający w imieniu własnym oraz War i, Z i K cofnął wniosek. Pismem z dnia z siedzibą w W oświadczyła, że nie sprzeciwia się umorzeniu postępowania.

9.5. Decyzją z dnia r. w sprawie o sygn.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W umorzyło postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dni

10. Postępowanie w przedmiocie uzgodnienia treści księgi wieczystej zgodnie ze stanem prawnym

10.1. W dniu Miasto Stołeczne Warszawa złożyło w Sądzie Rejonowym w W powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr prowadzonej w Sądzie Rejonowym w W Wydziale Księgi Wieczystej zgodnie ze stanem prawnym.

10.2. Postanowieniem z dnia r. Sąd Rejonowy
..... w W Wydział Cywilny uznał się za niewłaściwy miejscowo i przekazał
sprawę do Sądu Rejonowego w W

10.3. Postanowieniem z dnia w sprawie o sygn.
Rejonowy w W: Wydział Cywilny umorzył
postępowanie jako bezprzedmiotowe wobec zamknięcia księgi wieczystej

11. Zmiana decyzji reprivatyzacyjnej nr

11.1. W dniu z siedzibą w
W. złożyła wniosek do Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, aby w trybie art.
155 k.p.a. zmienił decyzję z dnia ten sposób, że w miejsce
Pi , St Tc S
S , S E
..... , Z B , H , M
J i M wpisać wnioskodawcę, jak również ustalić
opłatę z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w pkt I
decyzji w wysokości wynikającej z uchwały nr Rady Miasta Stołecznego
Warszawy z dnia 8 listopada 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania zasobem
nieruchomości m.st. Warszawy w zakresie ustalenia wysokości czynszu symbolicznego za
grunty oddawane w użytkowanie wieczyste w trybie i na zasadach art. 7 dekretu z dnia 26
października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy oraz
bonifikaty od opłat rocznych za grunty oddawane w użytkowanie wieczyste w trybie i na
zasadach art. 214 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. Urz.
Woj. Maz. z 2007 r. Nr 247, poz. 7147; dalej: uchwała). Do wniosku z
siedzibą w W dołączyła oświadczenia A: W
..... K i Z o wyrażeniu zgody na zmianę
decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia :

11.2. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy w dniu
reprezentowany przez Naczelnika Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych
Biura Gospodarki Nieruchomościami i Kierownika Działu
Nieruchomości Dekretowych Skarbu Państwa Wydziału Spraw Dekretowych i Związków
Wyznaniowych Biura Gospodarki Nieruchomościami K , powołując się
na art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. ustawy warszawskiej, art. 62, art. 104 i art. 155
k.p.a., art. 39 ust. 1 i 2 u.s.g. i uchwałę, wydał decyzję nr na mocy której:

1) w pkt I zmienił pkt I decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia [redacted] nadając mu brzmienie w ten sposób, że ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego w udziale wynoszącym [redacted] części do gruntu o powierzchni [redacted] m², położonego w Warszawie przy ul. Polnej 46, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr [redacted] z obrębu [redacted], na rzecz W. [redacted] w udziale wynoszącym [redacted] części gruntu oddawanego w użytkowanie wieczystego, [redacted] w udziale wynoszącym [redacted] części gruntu oddawanego w użytkowanie wieczyste, A [redacted] go w udziale wynoszącym [redacted] części gruntu oddawanego w użytkowanie wieczyste i spółki pod firmą i [redacted] w udziale wynoszącym [redacted] części gruntu oddawanego w użytkowanie wieczystego, określając jednocześnie, że przedmiotowy teren jest objęty MPZP i w planie miejscowym powyższa nieruchomość znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem MU48,

2) w pkt II zmienił pkt II decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia [redacted] nadając mu brzmienie: „Ustalić czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w punkcie I w wysokości [redacted] zł (słownie: [redacted] złotych) netto, płatny na konto Urzędu Dzielnicy [redacted]. Czynszu tego nie pobiera się za rok, w którym zostanie ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Czynsz symboliczny płatny jest w terminie do dnia 31 marca każdego roku”, a w pozostałym zakresie uchylił ten punkt,

3) w pkt III zmienił pkt III decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia [redacted] nadając mu brzmienie: „W przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich przez wieczystych użytkowników, o których mowa w pkt I, czynsz symboliczny z tytułu użytkowania wieczystego gruntu nabywcy uiszczają na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Nie dotyczy to nabywania prawa użytkowania wieczystego w drodze dziedziczenia oraz jego nabycia przez osobę bliską (§ 8 w/w uchwały nr XVII/579/2007 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 listopada 2007 r.)”,

4) w pkt IV pozostawił pozostałe punkty decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr [redacted] z dnia [redacted] r. bez zmian.

W uzasadnieniu Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy podkreślił, że zgodnie z art. 30 § 4 k.p.a. w sprawach dotyczących praw zbywalnych lub dziedzicznych w razie zbycia prawa lub śmierci strony w toku postępowania na miejsce dotychczasowej strony wstępują jej następcy prawni, a ponadto stwierdził, iż za przeprowadzeniem wnioskowanych zmian przemawia

słuszny interes stron i w efekcie w przedmiotowej sprawie zostały spełnione wszystkie przesłanki z art. 155 k.p.a.

11.3. W dniu [redacted] z siedzibą w Warszawie; złożyła wniosek o sprostowanie decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia [redacted] trybie art. 113 k.p.a. wobec pominięcia przy określeniu udziału K [redacted] Wa [redacted]

11.4. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy w dniu [redacted], powołując się na art. 113 § 1 k.p.a., wydał postanowienie nr [redacted] na mocy którego sprostował decyzję Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia [redacted]. w ten sposób, że w pkt I ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego w udziałach wynoszącym [redacted] części do gruntu o powierzchni [redacted] m², położonego w Warszawie przy ul. Polnej 46, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr [redacted] z obrębem [redacted] na rzecz W [redacted] C [redacted] w udziale wynoszącym [redacted] części gruntu oddawanego w użytkowanie wieczyste, Z [redacted] D [redacted] w udziale wynoszącym 0, [redacted] części gruntu oddawanego w użytkowanie wieczyste, A [redacted] a W [redacted] w udziale wynoszącym 0,07 [redacted] części gruntu oddawanego w użytkowanie wieczyste, K [redacted] W [redacted] r w udziale wynoszącym [redacted] części gruntu oddawanego w użytkowanie wieczyste i spółki pod firmą [redacted] S.A. w udziale wynoszącym [redacted] części gruntu oddawanego w użytkowanie wieczystego, określając jednocześnie, że przedmiotowy teren jest objęty MPZP i w planie miejscowym powyższa nieruchomość znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem MU48.

12. Postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia [redacted] r. nr [redacted] i [redacted] oraz decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia [redacted] r. nr [redacted]

12.1. W dniu 19 grudnia 2017 r. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy złożył wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o stwierdzenie nieważności decyzji z dnia [redacted] r. nr [redacted] i [redacted] oraz decyzji z dnia [redacted] r. nr [redacted]

W uzasadnieniu Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy wskazał, że przy wydaniu decyzji z dnia [redacted] nr [redacted] doszło do rażącego naruszenia art. 155 k.p.a., jako że art. 155 k.p.a. można stosować tylko do zmiany decyzji administracyjnej w przedmiocie rozstrzygnięcia w zakresie nabytych praw, a nie do zmiany stron postępowania, jak miało to miejsce przy przedmiotowej decyzji. Ponadto Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy zwrócił również uwagę, że art. 155 k.p.a. należy stosować

tylko do decyzji uznaniowych, podczas gdy decyzje wydawane w trybie art. 7 dekretu są decyzjami związanymi.

12.2. Wnioskowi Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 14 lipca 2017 r. została nadana sygnatura I/S/17/1000/2017.

12.3. Postępowanie w przedmiocie wniosku o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 lipca 2017 r. nr 1000/2017 oraz decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 14 lipca 2017 r. nr 1000/2017 nie zostało zakończone do dnia wszczęcia postępowania rozpoznawczego i na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zostało zawieszono.

13. Postępowanie w przedmiocie zniesienia współwłasności

13.1. Pismem datowanym na dzień 22 października 2018 r., które wpłynęło do Sądu Rejonowego dla M. St. w Warszawie, I Rejonowy Sąd Rejonowy, które wpłynęło do Sądu Rejonowego dla M. St. w Warszawie, I Rejonowy Sąd Rejonowy, z siedzibą w Warszawie, złożyła do Sądu Rejonowego dla M. St. w Warszawie, I Rejonowy Sąd Rejonowy, wniosek o zniesienie współwłasności budynku przy ul. Polnej 46 poprzez wydzielenie odrębności własności wszystkich lokali w sposób określony we wniosku. W uzasadnieniu wnioskodawca wskazywał na swoją legitymację procesową, podkreślając, że jest współwłaścicielem budynku przy ul. Polnej 46 i zgodnie z art. 210 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1025 z późn. zm.; dalej: k.c.) może żądać zniesienia współwłasności i oznaczyć zakres tego zniesienia. Dalej wnioskodawca stwierdza również, że nie ma zgody co do sposobu podziału budynku wszystkich stron. W końcu wnioskodawca podkreślił również, że zasadny jest zaproponowany przez niego podział budynku, jako uwzględniający pierwszeństwo podziału fizycznego współwłasności z art. 211 k.c., którym, na mocy art. 7 ust. 1 i art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 716 z późn. zm.), może być również wyodrębnienie odrębnej własności lokali. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt I/S/18/1000/2018.

13.2. Postanowieniem z dnia 22 października 2018 r. w sprawie o sygn. akt I/S/18/1000/2018 / Sąd Rejonowy dla M. St. w Warszawie, I Rejonowy Sąd Rejonowy wydał postanowienie, na mocy którego zawiesił postępowanie z uwagi na wszczęcie przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 14 lipca 2017 r. nr 1000/2017.

W uzasadnieniu Sąd wskazał, że wydanie postanowienia o zawieszeniu postępowania w przedmiocie wniosku o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 14 lipca 2017 r. nr 1000/2017 oraz decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 lipca 2017 r. nr 1000/2017 jest zasadne. W uzasadnieniu Sąd wskazał, że wydanie

rozstrzygnięcia przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W w wyżej określonej sprawie jest istotną okolicznością dla oceny legitymacji wnioskodawcy w sprawie.

14. Kwestie lokatorskie.

14.1. Spadkobiercy K oraz Gmina zawarli w dniu umowę o zarządzanie współwłasnością nieruchomości przy ul. Polnej 46 w Warszawie w zakresie niepodzielnych udziałów z C; Śv prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą , w W

14.2. Na dzień 9 stycznia 2003 r. wysokość miesięcznych czynszów za wynajem lokali znajdujących się w budynku przy ul. Polnej 46 kształtowała się w granicach . zł/m². Od dnia 1 listopada 2009 r. stawka czynszu została określona na kwotę zł/m². Z zeznań świadków wynika, że obecny zarządca dokonał 3 podwyżek czynszu: w marcu 2003 r., tłumacząc to kosztami dostawy wody, utrzymania kanalizacji i wywozu śmieci, w maju 2003 r., co wynikało ze zwiększenia kosztów utrzymania 1 m² budynku po 1 kwietnia 2003 r., i w sierpniu 2009 r. celem osiągnięcia minimalnego zysku.

14.3. W . została przeprowadzona ostatnia okresowa kontrola stanu technicznego elementów obiektu budowlanego i instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Polnej 46. W wyniku kontroli stwierdzono, że budynek przy ul. Polnej 46 jest w stanie technicznym dostatecznym i zadowalającym stanie technicznym z wyłączeniem klatki III, w której należy pilnie dokonać naprawy stropu w piwnicy i do tego momentu zabrania się jej użytkowania. W dalszej części wniosków kontrolnych uszczegółowiono, że pozostała część budynku kwalifikuje się do bezpiecznego dalszego użytkowania, a stan konstrukcji jest zadowalający i dostateczny, natomiast jeżeli chodzi o wykończenie elementów budowlanych, to są one w stanie technicznym zadowalającym, dostatecznym, dobrym, złym oraz miejscowo awaryjnym. W ramach wniosków pokontrolnych sformułowano następujące zalecenia:

- 1) wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz starej części instalacji elektrycznej, które są w złym stanie technicznym,
- 2) monitoring oraz rejestracja grubości pokrywy śnieżnej na dachu w okresie zimowym połączone z odśnieżaniem dachu po każdym obfitym opadzie śniegu,
- 3) niezwłoczne przystąpienie do usuwania nieprawidłowości zakwalifikowanych i oznaczonych stopniem pilności „1” ze względu na zagrożenie, jakie stwarzają dla bezpieczeństwa ludzi,

- 4) rozpoznanie przyczyn i przystąpienie do usuwania nieprawidłowości zakwalifikowanych i oznaczonych stopniem pilności „2” ze względu na zagrożenie, jakie stwarzają w dłuższej perspektywie czasowej, dla stanu technicznego konstrukcji budynku i bezpieczeństwa użytkownika,
 - 5) obserwowanie nieprawidłowości oznaczonych stopniem pilności 2/3 i w przypadku stwierdzenia, że proces trwa i pogłębiają się uszkodzenia, rozpoznanie przyczyn i przystąpienie do usuwania nieprawidłowości,
 - 6) uwzględnienie i wykonanie w przeciągu roku zagadnień zakwalifikowanych i oznaczonych stopniem pilności „3”,
 - 7) uwzględnienie w planach rzeczowo-finansowych dot. utrzymania obiektu w perspektywie nie dłuższej niż 3 lata zagadnień zakwalifikowanych i oznaczonych stopniem pilności „4”.
- Ponadto, przy sprawdzaniu pomiarów ochronnych prądu w 17 lokalach, stwierdzono, że lokale i są odłączone od prądu.

Budynek nie jest prawidłowo ogrzewany, a ogrzewanie lokali następuje przez lokatorów we własnym zakresie na własny koszt.

Obecny zarządca nie prowadził żadnych prac remontowych budynku. Zarządca dokonywał napraw bieżących, związanych zwłaszcza z łataniem dziur w dachu po interwencji mieszkańców. Ponadto nie wszystkie prace remontowe były wykonywane prawidłowo, co skutkowało np. możliwością wrzucania niedopalków papierosów do zaworu gazowego, co zostało zmienione dopiero po interwencji Straży Pożarnej.

W wyniku silnych opadów deszczu dochodzi do przecieku dachu na strychu i dalej woda zalewa mieszkania.

14.4. Z zeznań świadków wynika, że lokatorzy interweniowali na Policji i w Straży Miejskiej w sprawie przebywania w budynku agresywnych narkomanów i bezdomnych śpiących przy drzwiach. Straż Miejska w okresie od 1 stycznia 2006 r. do 9 lutego 2018 r. odnotowała 98 interwencji w pojedynczych sprawach incydentalnych dot. budynku przy ul. Polnej 46. Z wyjaśnień Komendanta Rejonowego P W I wynika, że Policja nie odnotowała interwencji w sprawie naruszeń praw lokatorów w/w budynku. Świadkowie wskazali również, że alkoholicy i narkomani byli rozmieszczani po opróżnionych lokalach.

14.5. Z filmów dostarczonych Komisji wynika, że wewnątrz budynku przy ul. Polnej 46 istnieje wiele usterek związanych m.in. z dziurawą podłogą na strychu, przeciekającą instalacją elektryczną, pleśnią i grzybami na ścianach w różnych częściach budynku, przeciekiem hydroforu i niezabezpieczeniem instalacji elektrycznej przy nim oraz brak oświetlenia w piwnicach.

14.6. Z zeznań świadków wynika, że zarządca wynajął niektóre lokale ekipom filmowym, które bardzo często pracują w różnych okresach doby, nie dostosowując się do norm związanych z ciszą nocną podczas prac nocnych, a w ciągu dnia wykonując swoją pracę w sposób utrudniający normalne przemieszczanie się i korzystanie z budynku. Ponadto z tych samych zeznań wynika, że ekipy filmowe nie zachowują w pełni zasad BHP, bowiem na klatce ogrzewają się butlami gazowymi.

14.7. W dniu 14.01.2014 r. M. B. wniósł pozew przeciwko zarządcy nieruchomości przy ul. Polnej 46 C. i Ś. o ustalenie stosunku najmu lokalu nr 1 w budynku przy ul. Polnej 46. M. B. wskazał, iż w momencie wydania decyzji reprivatyzacyjnej dot. nieruchomości posiadał stosunek najmu, a pomimo to nowi właściciele uznają, że stosunek najmu został mu wypowiedziany, pomimo że przed reprivatyzacją wypowiedzenie umowy najmu zostało cofnięte.

Postanowieniem z dnia 14.01.2014 r. w sprawie o sygn. I. S. 100/14 Sąd Rejonowy dla M. St. w W. I. oddalił powództwo i przekazał sprawę do Sądu Rejonowego dla M. St. w W. W uzasadnieniu Sąd wskazał, że powództwo wytacza się przed sąd I instancji właściwy dla miejsca zamieszkania pozwanego.

W dniu 14.01.2014 r. C. i Ś. złożył odpowiedź na pozew i złożył powództwo wzajemne o nakazanie M. B. opróżnienia lokalu wraz z zamieszkującymi z nim osobami. W uzasadnieniu C. i Ś. wskazał, iż zgodnie z jego wiedzą wypowiedzenie stosunku najmu nie nastąpiło, jako że pismo zatytułowane w ten sposób nie zostało prawidłowo podpisane ani nie było przedmiotem uzgodnień między właścicielami.

W dniu 14.01.2014 r. C. i Ś. cofnął powództwo wzajemne.

Wyrokiem z dnia 14.01.2014 r. w sprawie o sygn. I. S. 100/14 Sąd Rejonowy dla M. St. w W. I. oddalił powództwo M. B. wskazując, że pozwany C. i Ś. nie jest stroną stosunku najmu, nie posiada legitymacji bierniej do występowania w sprawie i wytoczenie wobec niego powództwa jest bezpodstawne.

Postanowieniem z dnia 14.01.2014 r. w sprawie o sygn. I. S. 100/14 Sąd Rejonowy dla M. St. w W. I. Wydział I umorzył postępowanie w przedmiocie powództwa C. i Ś. wobec cofnięcia przez niego pozwu.

14.8. W dniu 14.01.2014 r. A. W. wytoczył powództwo do O. i J. R. o eksmisję z lokalu nr 1 w budynku przy ul. Polnej

46 wobec nieuiszczenia przez pozwane czynszu i rozwiązania stosunku najmu przez właścicieli budynku z pozwanymi, co czyni korzystanie przez pozwane z lokalu bezpodstawnym.

Sprawa została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla M. St. w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Gospodarki Nieruchomości, w Warszawie VI Wydział Gospodarczy Gospodarki Nieruchomości pod sygn. V.

W dniu r. do sprawy przystąpiło Miasto Stołeczne Warszawa w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powoda.

W dniu r. Jędrzejka Oleś i Jędrzejka R. wniosła o oddalenie powództwa, jako że nowi właściciele nie podpisali z pozwanymi nowej umowy najmu lokalu, a jedynie wymagali płacenia wyższego czynszu, co skutkuje jednocześnie uznaniem, że nowi właściciele nie mogli wypowiedzieć stosunku najmu.

W dniu r. Miasto Stołeczne Warszawa wniosło o oddalenie powództwa, wskazując że stosunek najmu z Jędrzejka Oleś i Jędrzejka R. nie został skutecznie rozwiązany, jako że rozwiązanie nastąpiło bez zgody wszystkich współwłaścicieli, pomimo że jest to czynność przekraczająca zwykły zarząd, co stanowiło naruszenie art. 199 k.c.

Wyrokiem z dnia r. Sąd Rejonowy dla M. St. w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Gospodarki Nieruchomości, w Warszawie V Wydział Gospodarczy Gospodarki Nieruchomości oddalił powództwo.

14.9. Decyzją z dnia r. kapitan T. W. z K. Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie zarządził, aby wobec wydobywania się spalin z przewodu kominowego systematycznie wietrzyć jedno z pomieszczeń w lokalu nr i nie używać go jako sypialni, a także dokonać pomiarów wentylacji i szczelności komin.

14.10. W dniu r. radca prawny S. K. i złożył wniosek do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla M. St. w Warszawie o wszczęcie postępowania w sprawie złego stanu budynku przy ul. Polnej 46, jako że, pomimo remontu, nie spełnia podstawowych wymogów w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego oraz warunków higienicznych i sanitarnych, co skutkuje uznaniem, że użytkowanie tego obiektu może spowodować zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a także bezpieczeństwa mienia. Zdaniem wnioskodawcy skutkuje to naruszeniem obowiązków właściciela i stanowi przesłankę do podjęcia przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Stołecznego Warszawy czynności określonych w art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego.

W dniu r. Jędrzejka Oleś i Jędrzejka R. skierowały do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla M. St. w Warszawie pismo,

w którym wskazały, że nowe sufity kartonowo-gipsowe w budynku przepuszczają ciepło, ściany przemarzają, okna i drzwi balkonowe są nieszczelne oraz przepuszczają wodę i powszechne jest pojawianie się grzybów w budynku przy ul. Polnej 46.

W wyniku rozpatrzenia powyższych pism i przeprowadzenia kontroli stanu technicznego budynku, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla

postanowieniem z dnia nr o nałożył obowiązek na Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Polnej 46 sporządzenia i dostarczenia w terminie 3 miesięcy ekspertyzy technicznej stanu budynku przy ul. Polnej 46 w Warszawie uwzględniającej stan elementów konstrukcyjnych budynku oraz elewacji. W uzasadnieniu postanowienia Inspektor wskazał, że w dniu : przeprowadził oględziny lokalu nr ... w budynku przy ul. Polnej 46. W wyniku oględzin stwierdzono, że nie istnieje w tym lokalu zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia, natomiast konieczne jest pilne zapewnienie ogrzewania lokalu celem ochrony lokalu przed degradacją w związku z licznymi zawilgoceniami. Ponadto Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego ... zwrócił uwagę na brak możliwości uchylecia skrzydeł balkonowych w pokoju przechodnim i kuchni. Ponadto Inspektor podniósł również, że w dniu r. przeprowadził ponowne oględziny budynku, z których wynika, że na części balkonów są zacieki, rura spustowa jest nieszczelna, a z jednego z kominów odpada tynk. Powyższe oznacza, zdaniem Inspektora, że w budynku przy ul. Polnej 46 występują nieprawidłowości w stanie technicznym.

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła w oparciu o akta własnościowe nieruchomości przy ul. Polnej 46, akta sądowe dot. postępowań spadkowych po Kr... i jego następcach prawnych sygn. I... jak również akta sądowe dot. wniosku ... S.A. z siedzibą w W... o zniesienie współwłasności budynku przy ul. Polnej 46 sygn. ...

akta sądowe dot. powództwa Miasta Stołecznego Warszawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej zgodnie ze stanem prawnym sygn. ..., akta sądowe dot. powództwa M... B... ustalenie stosunku najmu sygn. ..., akta sądowe dot. powództwa Ar... W... o eksmisję Ję... O... i Ję... R... / sygn. I... akta Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W... sygn. ... i K... , akta Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego d... sygn. ... 9 i J... 2013 PL,

zeznania świadków: Jędrzej, Janusz i Robert, Janusz i Dariusz, Marek i Beata Bęćka i Krzysztof, Elżbieta i Beata, Sławomir i Grzegorz, Andrzej i Tomasz, Elżbieta i Szymon oraz Ewa i Beata, oraz dołączone przez nich dokumenty i nagrania na płycie CD oraz informacje uzyskane od organów państwa. Komisja daje tym dowodom pełną wiarę, jako że wynikający z nich stan faktyczny jest spójny i brak jest przesłanek do podważenia ich wiarygodności.

III.

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje

1. Decyzja reprivatyzacyjna została wydana z naruszeniem zasady prawdy obiektywnej, pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela

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

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

nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

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

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

1.4. Komisja, po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, stwierdziła, że Prezydent m.st. Warszawy naruszył przepisy postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, to jest art. 7 k.p.a., art. 77 § 1 k.p.a. oraz art. 107 § 1 i 3 k.p.a. Prezydent m.st. Warszawy, wydając w dniu . . . r. decyzję nr . . . nie podjął wszelkich czynności niezbędnych do wyjaśnienia stanu faktycznego, w szczególności uchybił obowiązkowi zgromadzenia w sposób wyczerpujący materiału dowodowego potrzebnego do wydania decyzji reprivatyzacyjnej. W toku przedmiotowego postępowania nie została w ogóle zbadana wynikająca z treści art. 7 ust. 1 dekretu przesłanka w postaci posiadania gruntu. Jest to okoliczność mająca kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy z wniosku

dekretowego. Pomimo, że zgromadzenie materiału dowodowego w sposób właściwy pozwoliłoby na przesądzenie tej kwestii, Prezydent m.st. Warszawy nie podjął żadnych czynności zmierzających do wyjaśnienia tej okoliczności. Powyższe skutkowało zaniechaniem prawidłowego ustalenia stanu faktycznego sprawy.

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

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

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

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

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

Przepis art. 298 dekretu – Prawo rzeczowe wprowadził domniemanie prawne, że osoba, która rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem, należało ustalić corpus. „Corpus oznacza, że dany podmiot znajduje się w sytuacji, która daje mu możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić te podmioty, którym przysługuje do rzeczy określone

prawo” (tak: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 10 maja 2016 r., sygn. akt I SA/Kr 364/16).

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

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

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

W doktrynie prawa oraz w judykaturze zarysował się przeważający pogląd, że posiadanie, pomimo iż jest stanem faktycznym, mieści się w pojęciu mienia (tak. m.in. Stanisław Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2004, s. 143, oraz uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 1993 r., sygn. akt III CZP 1/3, OSNCP 1993, nr 10, poz. 170), na którą powołuje się w wyżej wymienionej pracy

autor. Należy zwrócić uwagę, iż za objęciem posiadania przemawiają głównie okoliczności, iż z posiadaniem powiązane są skutki prawne o charakterze majątkowym i to nie tylko w sferze prawa cywilnego oraz fakt, iż posiadanie w ramach całego systemu prawa cywilnego nie jest wolne od cech instytucjonalnych, wskazujących na związki posiadania ze sferą praw podmiotowych. (...) Konsekwencją braku posiadania było niewątpliwie to, iż nawet gdyby wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu w trybie dekretowym został przez niego złożony podlegał on odrzuceniu, jako pochodzący od osoby nieuprawnionej. Ustawodawca wykluczył bowiem po myśli art. 7 ust. 1 i 2 dekretu z kręgu osób uprawnionych do złożenia wniosku osoby, które nie posiadały gruntu w dacie złożenia wniosku (konkluzja taka wynika również z tezy przywoływanego już powyżej wyroku NSA z dnia 17 stycznia 2002 r.).

1.7. Wymóg posiadania nieruchomości przez właściciela uprawnionego do wystąpienia z wnioskiem o przyznanie mu prawa do gruntu jest następstwem wprowadzenia do systemu prawa zasady, iż majątkiem opuszczonym jest wszelki majątek (ruchomy i nieruchomy) osób, które w związku z wojną rozpoczętą 1 września 1939 r. utraciły jego posiadanie, a następnie go nie odzyskały (tak art. 1 ust. 1 ustawy Krajowej Rady Narodowej z dnia 6 maja 1945 r. o majątkach opuszczonych i porzuconych [Dz.U. Nr 17 poz. 97] i art. 1 ust. 1 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich [Dz.U. Nr 13 poz. 87]). Wolą prawodawcy było zatem przyznanie roszczenia restytucyjnego wnioskodawcom, którzy – mimo przejścia własności gruntu na podmiot publiczny i mimo formalnego objęcia przezeń gruntu w posiadanie – zachowali faktyczne władztwo nad gruntem. W założeniu prawodawcy zatem roszczenie nie przysługiwało dotychczasowemu właścicielowi, jeśli nie władał gruntem. Faktyczne władztwo nad gruntem mogło przejawiać się w różny sposób, przykładowo poprzez (współ)decydowanie i (współ)finansowanie odbudowy, zachowanie lokalu i zamieszkiwanie w nim, płacenie danin publicznych. Dlatego o posiadaniu można mówić jedynie w przypadku tych dawnych właścicieli, którzy pomimo wydania dekretu warszawskiego i formalnym objęciu w posiadanie gruntu przez Gminę m.st. Warszawę, władali na dzień złożenia wniosku dekretowego gruntem, jakby byli ich posiadaczami, płacąc podatki i spełniając inne świadczenia, pobierając pożytki z tego gruntu jak np. czynsze (zob. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 marca 1971 r., sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22). Jednocześnie stwierdzić można, że „osoba władająca gruntem za milcząca lub wyraźną zgodą państwa jako właściciela – ze względu na to, że pozwolono jej na posiadanie i korzystanie z gruntu, miała na dzień złożenia wniosku dekretowego pozycję posiadacza prawa (art. 296 § 2 dekretu – Prawo rzeczowe; obecnie

posiadacza zależnego w rozumieniu art. 336 k.c.)” (zob. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 marca 1971 r., sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15).

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

1.9. Analizując treść art. 7 ust. 1 i 2 dekretu wskazać należy, że w dotychczasowej praktyce restrykcyjnej ignorowano przesłankę posiadania, jako uprawniającą do występowania z wnioskiem o prawo do gruntu pod budynkiem – uważając błędnie, że skoro własność prawnie to „więcej”, to brak jest podstaw do badania sprawy posiadania, ponieważ właściciel „z automatu” jest posiadaczem. Używanie powyższej argumentacji przez urzędników (również w dyskursie publicznym) wskazuje na brak zrozumienia systemowego kontekstu sytuacji powojennej, gdy właściciele z reguły tracili posiadanie na skutek wojny. Lekceważenie przesłanki posiadania wynika również z niezrozumienia celów dekretu Bieruta (stymulowanie odbudowy także przez skłanianie właściciela, aby zajął się odbudową) i korelacji tego aktu z innymi powojennymi aktami dotyczącymi nieruchomości (porzuconych, opuszczonych i poniemieckich). Wymóg posiadania nieruchomości przez właściciela uprawnionego do wystąpienia z wnioskiem o przyznanie mu prawa do gruntu wynikał z systemowego założenia wiążącego się z wywołanej wojną migracji ludności i istnieniem majątków opuszczonych i porzuconych (tak ustawa z 1945 r. zastępujący ją dekret z 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich). Chodziło bowiem o to, aby skłonić właścicieli (których wojna rozproszyła, przez co utracili oni władanie nieruchomością) do obejmowania posiadania domów, ich odbudowy lub przynajmniej

usunięcia gruzu. Dopiero po odzyskaniu posiadania warszawski właściciel mógł skierować wniosek o przyznanie prawa dzierżawy/zabudowy gruntu pod budowlą. Jednocześnie nie można pomijać okoliczności, że po wojnie istniało mienie opuszczone (podlegające innemu reżimowi prawnemu) oraz celem dekretu warszawskiego było stymulowanie odbudowy, także przez właścicieli budynków, którzy tę odbudowę mogli zapewnić. Dlatego też wymaganie posiadania (jako stanu faktycznego) po stronie dotychczasowego właściciela – było jak najbardziej racjonalne (zob. prof. Ewa Łętowska w artykule „*Mechanizm działania dekretu Bieruta. Dlaczego była potrzebna przesłanka posiadania?*”, <http://konstytucyjny.pl/mechanizm-dekretu-bieruta-dlaczego-potrzebna-byla-przeslanka-posiadania/>).

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. Komisja ustaliła, że Prezydent m.st. Warszawy, wydając zakwestionowaną decyzję, nie przeprowadził odpowiedniego postępowania dowodowego i nie zbadał istotnej dla sprawy okoliczności, czy dawni właściciele spełnili przesłankę posiadania gruntu, a tym samym, czy byli osobami uprawnionymi do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości warszawskiej za czynsz symboliczny. Prezydent m.st. Warszawy miał obiektywnie taką możliwość, nawet poprzez zwrócenie się do właściwych instytucji państwowych (np. Archiwum Państwowe w Warszawie) o dokumentację dotyczącą pobytu i działalności osób ubiegających się o prawo własności czasowej w chwili składania wniosków na terenie miasta Warszawy. Zaniechanie przeprowadzenia odpowiedniego postępowania dowodowego w zakresie zbadania przesłanki posiadania gruntu, w ocenie Komisji, stanowiło inne naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy. Uznać, zatem należy, że doszło do naruszenia zasady prawdy obiektywnej, a postępowanie administracyjne nie zostało przeprowadzone w warunkach transparentności, z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa (art. 7 k.p.a. oraz art. 77 ust. 1 k.p.a.). Równocześnie pominięcie okoliczności posiadania gruntu przez byłych właścicieli w uzasadnieniu decyzji reprzywatyzyjnej nie spełnia wymogów z art. 107 § 1 pkt 6 k.p.a. w zw. z art. 107 § 3 k.p.a.

W niniejszej sprawie organ nie przedstawił okoliczności, na podstawie których uznał, że wszystkie przesłanki dekretowe, umożliwiające rozpoznanie wniosku i przyznanie prawa użytkowania wieczystego, zostały spełnione. Brak prawidłowego uzasadnienia decyzji

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

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

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

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

W toczących się przed Prezydentem m. st. Warszawy postępowaniach dotyczących nieruchomości położonej przy ul. Polnej 46 pominięto współużytkowników wieczystych nieruchomości, będących właścicielami wyodrębnionych lokali w budynku położonym przy ul. Polnej 46, posadowionym na działce o numerze ewidencyjnym [redacted] z obrębu ewidencji gruntów nr [redacted]

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

2.2. Prezydent m. st. Warszawy wydając decyzję w dniu [redacted] r. nr [redacted] uznał za stronę postępowania jedynie spadkobierców wnioskodawcy dekretowego, nie uwzględniając natomiast właścicieli wyodrębnionych lokali.

Jak wynika z akt sprawy, w dniu [redacted] r., tj. w dniu wydania przez organ decyzji nr [redacted], współużytkownikami wieczystymi działki o numerze ewidencyjnym [redacted] byli właściciele wyodrębnionych lokali nr [redacted]. Do opisanego naruszenia doszło pomimo, że postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z 6 grudnia 1954 r. wyraźnie wynika, że orzeczenia dekretowe z lat 50. XX w. wywołały nieodwracalne skutki prawne w postaci wyodrębnienia lokali.

Właścicielom wyodrębnionych lokali, będącym zarazem współużytkownikami wieczystymi przedmiotowej nieruchomości gruntowej, przysługiwało zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. w zw. z art 28 k.p.a. prawo do czynnego udziału w każdym stadium postępowania, w tym do brania udziału w przeprowadzaniu dowodów oraz do zaskarżania — w przypadkach określonych ustawą - wydawanych w ich toku orzeczeń. Interes prawny wspomnianych właścicieli lokali wynikał z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 892). Stronami postępowania powinni być nie tylko następcy prawni pierwotnych właścicieli nieruchomości, ale także inne osoby, którym przysługuje tytuł prawno rzeczowy do nieruchomości. Ich prawa mogą bowiem w oczywisty sposób uniemożliwiać zaspokojenie roszczeń pierwotnych właścicieli lub ich następców prawnych. Uniemożliwienie właścicielom wyodrębnionych lokali realizacji uprawnień procesowych wynikających ze statusu strony godziło w konstytucyjną zasadę równości, wyrażoną w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP, a także w zasadę ochrony własności przewidzianą w art. 64 ust. 1 Konstytucji RP. Powyższe było również sprzeczne z ugruntowaną linią orzeczniczą NSA (vide wyroki NSA: z dnia 24 kwietnia 2008 r., sygn. akt I OSK 264/08; z dnia 8 lutego 2007 r., sygn. akt I OSK 1110/06; z dnia 31 marca 2011 r., sygn. akt I OSK 798/10; z dnia 27

maja 2015 r., sygn. akt I OSK 508/14, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Jak trafnie zauważył NSA w wyroku z dnia 9 lipca 2015 r. w sprawie o sygn. akt I OSK 2527/14, brak jest dostatecznego uzasadnienia dla przyjęcia poglądu, że w postępowaniu dotyczącym stanu prawnego określonej nieruchomości mogłyby brać udział jedynie osoby, które roszczą sobie w stosunku do niej określone prawa, a z drugiej strony nie mogłyby brać w nim udziału osoby, którym takie prawa już przysługują, choć na innej podstawie prawnej.

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

3.1. Stosownie do treści art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, w szczególności do zastosowania uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający korzystanie z lokalu w nieruchomości warszawskiej groźby bezprawnej, przemocy wobec osoby lub przemocy innego rodzaju w stosunku do osoby zajmującej ten lokal.

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

3.2. 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>).

3.3. Ochrona interesu społecznego, tj. zespołu wartości mających znaczenie dla funkcjonowania ogółu społeczności, znajduje się 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 ustawa z dnia 9 marca 2017 r.

Powyższe założenia znajdują odzwierciedlenie w treści wspomnianego przepisu art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., który umożliwia wyeliminowanie decyzji reprivatyzacyjnej z obrotu prawnego lub stwierdzenie wydania tej decyzji z naruszeniem prawa, w sytuacji, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała skutki rażąco sprzeczne

z interesem społecznym. Zgodnie z tym przepisem, naruszenie interesu społecznego musi mieć charakter rażąco. Oznacza to, że naruszenie interesu społecznego musi mieć kwalifikowaną postać.

3.4. 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.

3.5. Wydanie przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 17 października 2017 r. nr 1000/17 doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, ponieważ gmina, nie mając ku temu podstawy prawnej, zaprzestała wykonywać względem lokatorów przedmiotowej nieruchomości ciężące 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).

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 rozciągać 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).

3.6. W ocenie Komisji, Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję z dnia

r. nr 1. ustanawiającą prawo użytkowania na rzecz W y C.
Z... D... , Ar... W... , P... i R... , S... R... , T...
F... , S... R... , S... R... J... R...

S... i K... w... R... E... R... - Z..., Z... i Pi..., B...
Jc..., H... / P..., M... i T..., J...go Rozumskiego i M... i R...
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. Polnej 46 w Warszawie. W przedmiotowej sprawie nie doszło do podmiotowej zmiany strony w umowach najmu. 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 dekretowej. Wówczas poszczególne lokale zostałyby nadal używane przez dotychczasowych lokatorów na niezmienionych zasadach, a w szczególności lokatorzy ci płaciliby czynsz według stawek czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W następstwie wykonania decyzji z dnia 2..., 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 reprivatyzacyjnej, ani po jej wykonaniu.

3.7. Komisja ustaliła, że zarząd nieruchomością, po wydaniu przedmiotowej decyzji był prowadzony w sposób, który naruszał prawa lokatorów. Z dokumentacji przekazanej przez zarządcę nieruchomości oraz zeznań świadków wynika, że wysokość czynszu w budynku przy ul. Polnej 46 w latach... wzrosła blisko 13-krotnie, albowiem z przedziału... zł/m² do... zł/m². Podwyżka czynszu jednak w żaden sposób nie przekłada się na poprawę warunków mieszkaniowych lokatorów. Z wyżej określonego materiału dowodowego wynika, że w budynku wiele rzeczy wymaga remontu, jako że pojawiają się tam zwilgocenia na ścianach, przecieka instalacja ciepłownicza, brak jest oświetlenia w piwnicy, a w jednej z klatek piwnica została wyłączona z użytku, w budynku znajduje się zniszczony i przeciekający strych, z którego następnie dochodzi do zalania mieszkań w wyniku obfitych opadów deszczu, jak również nie zostały zachowane wszystkie środki bezpieczeństwa związane chociażby z zabezpieczeniem instalacji elektrycznej przy przeciekającym hydroforze. Ponadto z zeznań świadków wynika, że sposób gospodarowania

nieruchomością przez beneficjentów przedmiotowej decyzji w znaczny sposób utrudnia, a niekiedy wręcz uniemożliwia swobodne korzystania z części wspólnej budynku. Powyższe jest związane przede wszystkim z wynajęciem części lokali podmiotom zajmującym się produkcją filmów. Z sytuacji opisanej przez świadków nie wynika, aby zarządca budynku czy też strony postępowania o ustanowienie użytkownika wieczystego, w jakikolwiek sposób egzekwowali od ww. podmiotów przestrzeganie zasad współżycia społecznego w budynku, w związku z czym sprzęt filmowy praktycznie cały czas jest przetrzymywany w części wspólnej budynku w sposób, który znacząco utrudnia swobodne poruszanie się po budynku. W zeznaniach większości świadków pojawiają się informacje na temat udostępniania niektórych lokali alkoholikom i narkomanom, którzy zachowywali się hałaśliwie i agresywnie, naruszając w ten sposób zasady współżycia społecznego, jakie powinny w zwykłych okolicznościach panować w budynkach wielorodzinnych. Powyższe okoliczności są w niniejszej sprawie niezwykle istotne także z tego względu, że utrzymanie budynku przy ul. Polnej 46 w należyтым stanie wiąże się ze szczególnym interesem społecznym związanym z faktem, że w latach 1993-1999 Miasto Stołeczne Warszawa, realizując zadanie publiczne, o którym mowa w ówczesnie obowiązującym art. 4 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 z późn. zm.), a który ma znaczenie również obecnie, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy lokatorskiej, a zatem tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, dokonała remontów budynku o łącznej wartości 1 000 000 zł netto. Uznać bowiem należy, że następcy prawni, uzyskując prawa do nieruchomości zgodnie z wnioskiem złożonym w trybie dekretu, wobec zachodzących zmian prawnych i faktycznych od momentu złożenia wniosku do dnia wydania decyzji reprivatyzacyjnej, muszą w korzystaniu swojego prawa mieć na względzie czynności prawne i faktyczne dokonywane na tej nieruchomości przez inne podmioty, w tym zwłaszcza podmioty publiczne realizujące zadania publiczne w interesie społecznym.

3.8. 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 Polnej 46, jak wyżej wskazano, nie wywiązywali się z obowiązków, jakie wiążą się nierozłącznie z posiadaniem prawa własności do nieruchomości. Taka postawa stała w rażącej sprzeczności z zasadą ochrony interesu społecznego.

4. Zamieszkanie nieruchomości przez lokatorów

Komisja wskazuje, że z zebranego materiału dowodowego wynika, że w budynku przy ul. Polnej 46, położonego na nieruchomości będącej przedmiotem decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia _____ nr _____ zamieszkują lokatorzy, którym nie zapewniono lokali zamiennych ani socjalnych, w związku z czym podstawą do uchylecia tej decyzji w trybie art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. jest również art. 30 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

5. Podstawy uchylecia decyzji reprivatyzacyjnej w całości

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

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

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

5) umarza postępowanie rozpoznawcze;

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

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

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

2) decyzja reprivatyzacyjna została wydana w wyniku przestępstwa;

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

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

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

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

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

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

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

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

Według Komisji, w sprawie zaistniały przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 4a, pkt 4b oraz pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. W konsekwencji Komisja uznała, że decyzja reprivatyzacyjna podlega uchynieniu w całości. Komisja wyjaśnia, że dla wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnej wystarczające było stwierdzenie tylko jednej przesłanki uregulowanej w art. 30 ust. 1 powołanej ustawy. W niniejszej sprawie za uchynieniem decyzji reprivatyzacyjnej przemawiało jednak więcej powodów, co zostało wykazane powyżej.

Po pierwsze, decyzja z dnia 22.08.2016 r. nr 123/2000 została wydana pomimo nieustalenia przez Prezydenta m.st. Warszawy posiadania przez dotychczasowego właściciela, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

Po drugie, Prezydent m. st. Warszawy naruszył prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu administracyjnym, gdyż pominął współużytkowników wieczystych nieruchomości, będących właścicielami wyodrębnionych lokali w budynku położonym przy ul. Polnej 46, posadowionym na działce o numerze ewidencyjnym 6 z obrębu ewidencji gruntów nr 123/2000.

Po trzecie, wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.

Z powyższych względów Komisja uznała, że decyzja reprivatyzacyjna podlega uchynieniu w całości na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

6. Brak nieodwracalnych skutków prawnych

6.1. Zgodnie z treścią art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie. W razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, Komisja stwierdza wydanie decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić. W związku z powyższym Komisja ma obowiązek zbadać w każdym postępowaniu rozpoznawczym, czy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne.

6.2. Kontrolowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawa nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. W myśl wskazanego przepisu, przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n. 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.

6.3. Komisja ustaliła, iż przedmiotowa decyzja reprivatyzacyjna nie doprowadziła do wystąpienia do nieodwracalnych skutków prawnych. Przede wszystkim, gospodarowanie nieruchomością odbywa się w celach prywatnych i jest związane z zarządem prywatnego budynku mieszkalnego, a nie celach publicznych, o których mowa w art. 6 u.g.n. Ponadto, jak wynika z ustalonego stanu faktycznego od momentu wydania decyzji reprivatyzacyjnej nie doszło do przeniesienia własności ani prawa użytkowania wieczystego gruntu. Jedynymi czynnościami prawnymi w przedmiocie praw związanych z decyzją reprivatyzacyjną było zawarcie dwóch umów sprzedaży udziałów w roszczeniu do zawarcia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Sprzedaż roszczeń do zawarcia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie jest tożsame ze sprzedażą prawa użytkowania wieczystego. Konkludując powyższe rozważenia na gruncie niniejszej sprawy Komisja uznała, iż nie wystąpiły nieodwracalne skutki prawne.

7. Przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Prezydentowi m.st. Warszawy

7.1. Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie. Stosownie do treści art. 29 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., wydając decyzję, o której mowa w ust. 1 pkt 3, Komisja wskazuje okoliczności, które należy wziąć pod uwagę przy

ponownym rozpatrzeniu sprawy. Zapatrywania prawne i wskazania Komisji co do dalszego postępowania są wiążące dla organu, któremu przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia.

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

7.2. Analiza przedmiotowej decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy prowadzi do wniosku, że naruszenie zasady prawdy obiektywnej poprzez niezbadanie przez organ przesłanki posiadania oraz niezbadanie, czy Zarząd Miejski m.st. Warszawy był w posiadaniu danych o miejscu pobytu dotychczasowego właściciela gruntu na moment ogłoszenia o przystąpieniu do objęcia gruntu w posiadanie, ma bezpośredni wpływ na wynik sprawy.

W ocenie Komisji decyzja Prezydenta m.st. Warszawy, wydana została z naruszeniem prawa, a konieczny do jej wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na rozstrzygnięcie.

7.3. Przesłanka posiadania jest jedną z trzech przesłanek, które muszą zostać spełnione kumulatywnie. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 19 lipca 2016 r., wydanym pod sygn. akt Kp 3/15, określił wynikające z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu przesłanki roszczenia o ustanowienie prawa rzeczowego i wskazał, że nie można pominąć żadnego z elementów treści tych przepisów. Przepis art. 7 ust. 1 dekretu wprost uzależnia możliwość złożenia wniosku dekretowego od wykazania posiadania gruntu przez jego dotychczasowych właścicieli lub ich następców prawnych.

W rozpatrywanej sprawie Prezydent m.st. Warszawy, prowadząc postępowanie, skupił się na pozytywnych przesłankach dotyczących następstwa prawnego i terminowości złożenia wniosku dekretowego oraz negatywnej przesłance dotyczącej korzystania z gruntu przez dotychczasowego właściciela w sposób dający się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania. Z dokumentów zgromadzonych w aktach postępowania przed

Prezydentem m.st. Warszawy nie wynika, by przesłanka posiadania była w ogóle badana. Również w uzasadnieniu decyzji reprivatyzacyjnej dotyczącej nieruchomości ul. Polnej 46, działka nr nie odniesiono się do kwestii posiadania na dzień złożenia wniosku dekretowego.

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

8. Okoliczności, które należy wziąć przy ponownym rozpatrywaniu sprawy

Organ administracji, rozpatrując ponownie sprawę z wniosku dekretowego z dnia r. dawnego właściciela nieruchomości Kc) Ż, o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Polnej 46, będzie obowiązany wziąć pod uwagę konieczność wyjaśnienia następujących okoliczności.

Po pierwsze, Prezydent m.st. Warszawy powinien przeprowadzić odpowiednie postępowanie dowodowe w zakresie ustalenia, czy zaistniała przesłanka determinująca pozytywne rozpoznanie wniosku dekretowego w postaci posiadania gruntu w dacie złożenia wniosku przez dawnego właściciela nieruchomości Kc) Ż i fakty te opisać w decyzji administracyjnej, a następnie ustalić, czy w związku z tymi ustaleniami, zgodnie z art. 7 ust. 1 dekretu, można przyznać użytkowanie wieczyste następcom prawnym Kc) Ż.

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

9. Przejęcie zarządu nieruchomością warszawską.

9.1. Na podstawie art. 40e ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja może nakazać gminie przejęcie zarządu nieruchomością warszawską lub jej odpowiednią częścią na zasadach określonych w art. 184a-186a u.g.n.

9.2. Należy mieć na względzie, że skutkami decyzji administracyjnej objęta jest nie tylko strona (strony) postępowania administracyjnego, ale również szereg innych podmiotów, których interesom prawo nie przyznaje rangi interesu prawnego. Dlatego Komisja odgrywa szczególną rolę, gdyż stosownie do treści art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., jest

organem administracji publicznej stojącym na straży interesu publicznego, w zakresie postępowań w przedmiocie wydania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich. W toku postępowania rozpoznawczego Komisja obowiązana jest zatem nie tylko do przywrócenia do stanu zgodnego z prawem, ale także do usunięcia skutków prawnych, niedających się pogodzić z interesem społecznym. „Interes społeczny”, do którego odwołują się przepisy k.p.a. oraz przepisy ustawy z dnia 9 marca 2017 r. – jak wskazano powyżej – jest klauzulą generalną. Jako kategoria aksjologiczna, interes społeczny wiąże się z realizacją, w drodze stosowania prawa administracyjnego, określonych interesów ogólnych.

9.3. Zgodnie z art. 75 ust. 1 Konstytucji RP, władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Konstytucja pojmuje w sposób szeroki politykę władz publicznych w zakresie mieszkalnictwa oraz innych działań na rzecz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych; polityka ta obejmuje także problemy ochrony prawnej lokatorów (por. W. Skrzydło, Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz do art. 75, SIP Lex 2013). Wyrazem dążeń do realizacji tej polityki w zamierzeniu ustawodawcy było wydanie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

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

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 października 2007 r. (sygn. akt I CNP 66/07, Lex nr 861680) wskazał, iż: „(...) ustawę z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stosuje się w zasadzie do wszystkich stosunków prawnych uprawniających lokatora do używania lokalu mieszkalnego,

z wyjątkami wyraźnie określonymi w ustawie (art. 1a i 3). Wyłącznie zaś do mieszkaniowego zasobu gminy stosuje się tylko te przepisy ustawy, z których wyraźnie to wynika (art. 4, 8 i 20-25 oraz dotyczące publicznego zasobu mieszkaniowego art. 6f, 7 i 14 ust. 7)”.

Z kolei w postanowieniu z dnia 21 grudnia 2006 r. Sąd Najwyższy zauważył, że „(...) uprawnienie do mieszkania, ze względu na swe funkcje, wiąże się z prawami osobistymi, tj. godnością człowieka, ponieważ radykalną alternatywę posiadania mieszkania stanowi bezdomność. W określonych wypadkach osobisty charakter uprawnienia może mieć dominujące znaczenie, np. w razie rozstrzygnięcia o prawie do lokalu socjalnego. W każdym jednak wypadku prawo do mieszkania ma również walor ekonomiczny, gdy jako dobro zbywalne, a przynajmniej ekwiwalentne może być nabyte za pieniądze. Dlatego prawne postacie władania lokalem mieszkalnym podlegające ochronie, związane z innymi prawami rzeczowymi lub obligacyjnymi (najem) uznawane są za prawa majątkowe” (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2006 r., sygn. akt III CZ 90/06, Lex nr 610091).

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

9.6. Zasadnym jest zatem podjęcie wszelkich czynności celem realnego zabezpieczenia praw lokatorów oraz zapewnienia prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wyrazem tego jest wyposażenie Komisji w instrument prawny, mający umożliwić przywrócenie lokatorom sytuacji faktycznej i prawnej sprzed wydania decyzji reprivatyzacyjnej, którym niewątpliwie jest instytucja zarządu nieruchomością, wprowadzona mocą art. 40e ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Stosownie do treści art. 40e ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w decyzji uchylającej Komisja może nakazać gminie przejęcie zarządu nieruchomością warszawską lub jej odpowiednią częścią na zasadach określonych w art. 184a-186a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z ust. 2 tego przepisu gmina w terminie 7 dni od dnia wydania przez Komisję decyzji przejmuje od dotychczasowego zarządcy czynności związane z zarządzaniem nieruchomością i wyznacza nowego, innego zarządcę nieruchomości. Po myśli ust. 3 w/cyt. przepisu gmina w terminie 14 dni od przejęcia czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością wydaje w stosunku do najemcy lokalu lub innej osoby zajmującej nieruchomość decyzję określającą wysokość czynszu za zajmowany lokal na podstawie umowy, o której mowa w art. 40b ust. 1.

Zgodnie z art. 184a ustawy o gospodarce nieruchomościami Zarządca nieruchomości to przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami. W myśl art. 184b ustawy o gospodarce nieruchomościami, zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością, a w szczególności:

- 1) właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

Po myśli art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – zakres zarządzania nieruchomością określa umowa o zarządzanie nieruchomością, zawarta z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. Umowa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności. Przepis art. 186a ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że zarządca

nieruchomości przekazuje organom wykonawczym gminy właściwej ze względu na miejsce położenia nieruchomości dane dotyczące czynszów najmu lokali mieszkalnych, w powiązaniu z lokalizacją, wiekiem budynku i jego stanem technicznym oraz powierzchnią użytkową lokalu i jego standardem, wynikające z umów najmu, położonych w zarządzanych przez niego budynkach, w terminach i według wzoru określonych w odrębnych przepisach.

9.7. W ocenie Komisji przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe wskazywało na istnienie okoliczności faktycznych, które prowadziły do konieczności ochrony interesu społecznego poprzez uchylene decyzji ostatecznej i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia. Zdaniem Komisji sytuacja lokatorów budynku przy ul. Polnej 46 w Warszawie uległa radykalnemu pogorszeniu w następstwie wydania decyzji reprivatyzacyjnej. Komisja we wcześniejszych rozważaniach zwróciła uwagę, że wydanie w dniu [] r. decyzji nr [] spowodowało powstanie skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym związanych z interesem faktycznych lokatorów nieruchomości. Skutki te były spowodowane przede wszystkim niewłaściwym zarządem nad nieruchomością. Wśród nich należy przede wszystkim wskazać brak większego remontu budynku, co skutkuje wzrostem ilości grzyba, pęknięciem ścian i drzwi, przeciekającymi rurami kanalizacyjnymi i instalacją grzewczą oraz przeciekaniem dachu i strychu, który ma dziurawe podłogi. Zarządca nie egzekwuje również w żadne sposób stosowania zasad współżycia społecznego w budynku, pozwalając na to, aby część osób korzystających z lokali w postaci ekip filmowych zajmowała części wspólne budynku w sposób, który uniemożliwia im swobodne przechodzenie (zwisające kable, duża liczba osób na klatce, rekwizyty zastawiające przejście). W związku z powyższym Komisja uznała za zasadne, aby przekazać nieruchomość, na której jest położony budynek mieszkalny, w zarząd Miastu Stołecznemu Warszawie, jako jednostce samorządu terytorialnego, której zadaniem własnym, w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy lokatorskiej, jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb lokalowych mieszkańców.

9.8. Komisja zwraca również uwagę, że zastosowanie art. 40e ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. jest w wyżej określonej sprawie zasadne ze względu na fakt, iż Miasto Stołeczne Warszawa jest udziałowcem we własności budynku położonego przy ul. Polnej 46, a zatem występuje po stronie Miasta Stołecznego Warszawy ciągłość stosunku prawnego czyniącego go współodpowiedzialnym za prawidłowe korzystanie z nieruchomości, natomiast orzeczenie obowiązku zarządu przez Miasto Stołeczne Warszawa nad całością nieruchomości budynkowej i gruntem pod nim położonym umożliwi, zdaniem Komisji, pełniejszą realizację tych obowiązków.

Należy również mieć na uwadze skutek przejścia zarządu przez gminę. Stosownie do treści art. 40e ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., najemcy lub inne osoby zajmujące nieruchomości warszawską są zobowiązane do uiszczenia czynszu najmu oraz innych opłat w związku z używaniem nieruchomości lub jej części w wysokości należnej na dzień przed dniem powierzenia sprawowania zarządu przez beneficjenta lub na dzień przed dniem wydania decyzji reprivatyzacyjnej.

W wyniku przejścia zarządu nieruchomością przez m.st. Warszawę będzie ono władne uregulować kwestię czynszów lokali oraz statusu lokali komunalnych. Dlatego decyzja Komisji zabezpiecza również interes lokatorów budynku położonego przy ulicy Polnej 46, którzy po przejściu przez gminę, w terminie 7 dni od dnia wydania przez Komisję niniejszej decyzji, od dotychczasowego zarządcy czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością będą zobowiązani ponownie płacić czynsz w stawce złotych za 1 m².

9.9. W konsekwencji powyższego w celu zapewnienia racjonalnej gospodarki nieruchomością położoną w Warszawie przy ul. Polnej 46 oraz interesu społecznego lokatorów, Komisja nakazała Miastu Stołecznemu Warszawie przejście zarządu nieruchomością warszawską położoną przy ulicy Polnej 46.

10. Strony postępowania

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

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

Z uwagi na powyższe, za strony postępowania należało uznać beneficjentów decyzji i ich następców prawnych: „...al” Spółkę Akcyjną z siedzibą w Warszawie, Włocławek, Głogów, Złotów, Kępa, Jędrzejów, Kozłów, Mława, Fiedrychów, Janów, a Rawa, Jędrzejów, Róże, Międzybóże, Staszów, Rawa, Sieradz, Kr. Łódź, Ręchów, Ew. R. – Zł. – M. Tw. Mę. Wł. – S. A. Wł. – R. – Er. – L. – R. – Ka. – D. – Pic. – Fa. – M. – Ż. – Ma. – N. – Ja. – Cz. – i Kr. – R. – a także właścicieli lokali wyodrębnionych: Rawa, Fr. – M. – Fr. – Al. – M. – M. – M. – S. – M. – S.

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

11. Stanowiska stron postępowania.

11.1. „... S.A. z siedzibą w Warszawie” złożyła swoje stanowiska w dniu 13 grudnia 2018 r. (data prezentaty: 20 grudnia 2018 r.) i z dnia 18 grudnia 2018 r. (data prezentaty: 27 grudnia 2018 r.), wnosząc o utrzymanie decyzji reprivatyzacyjnej w mocy.

11.2. Zł. – D. – Wł. – Ch. – ka – Gł. – n. – j. Wł. – K. – a i M. – a Wł. – S. – a złożyli swoje stanowiska w dniu 30 stycznia 2018 r. (data prezentaty: 30 stycznia 2018 r.) i 5 lutego 2018 r. (data prezentaty: 5 lutego 2018 r.), wnosząc o utrzymanie decyzji reprivatyzacyjnej w mocy.

11.3. W swoich pismach strony wskazały następujące przesłanki przemawiające ich zdaniem za wydaniem decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.:

- 1) decyzja reprivatyzacyjna została wydana na prawidłowo ustalone strony, zgodnie ze stanem wynikającym z orzeczeń sądowych i innych dokumentów urzędowych,
- 2) Konstanty Żórawski faktycznie władał nieruchomością po II wojnie światowej, w tym pobierał czynsze i remontował budynek,
- 3) powstały nieodwracalne skutki prawne związane z zakupem przez „...al” S.A. z siedzibą w Warszawie udziału we własności budynku i w prawie

użytkowania wieczystego wraz z ekspektatywą zawarcia umowy użytkowania wieczystego w dobrej wierze,

- 4) nie dochodzi do naruszania praw lokatorów, jako że podwyżki czynszów mieszczą się w ustawowych granicach, *For* S.A. z siedzibą w Warszawie nie poniosła już nakłady na nieruchomość w wysokości ok. *ok.*, z czego ok. *ok.* 0 zł na inwestycję w nieruchomość po jej nabyciu, a zarząd nieruchomości odbywa się zgodnie z prawem i zasadami współżycia społecznego, przy czym większe inwestycje nie były możliwe do czasu uregulowania sytuacji prawnej nieruchomości.

11.4. Komisja, odnosząc się do zarzutów stron wskazuje, że:

- 1) Komisja wskazuje, że w postępowaniu dekretowym nie uwzględniono wszystkich stron postępowania, jako że nie uwzględniono właścicieli lokali wyodrębnionych, którym przysługują prawa majątkowe na gruncie,
- 2) Komisja nie miała na celu ustalenia, czy *K* faktycznie władał nieruchomości przy ul. Polnej 46; Komisja opiera swoje rozstrzygnięcie na stwierdzeniu, że Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy naruszył przepisy postępowania zaniechując przeprowadzenia dowodów na tę okoliczność; jednocześnie przeprowadzenie postępowania dowodowego w tym zakresie ma na celu ustalenie okoliczności, od której zależy prawo do złożenia wniosku w myśl art. 7 ust. 1 dekretu przez *K* i możliwość ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz jego następców prawnych, w związku z czym przekazanie Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy sprawy do ponownego rozpoznania jest w pełni zasadne,
- 3) treść aktów notarialnych z dnia *ok.* r. wyraźnie wskazuje, że ich przedmiotem było zbycie udziałów w prawie własności budynku przy ul. Polnej 46 i w roszczeniu o ustanowienie użytkowania wieczystego, natomiast nie było przedmiotem tych umów prawo użytkowania wieczystego gruntu; ponadto zbycie przez któregokolwiek z beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej prawa użytkowania wieczystego nie było możliwe przed jego umownym ustanowieniem; w związku z powyższym stwierdzenie o wystąpieniu nieodwracalnych skutków prawnych jest nieprawdziwe,
- 4) Komisja we wcześniejszej części uzasadnienia dokładnie opisała naruszenia praw lokatorów; Komisja wskazuje przy tym, że ustalenia te poczyniła w oparciu o przeprowadzone z urzędu postępowanie dowodowe, na które składają się przede

wszystkim zeznania świadków, które w zakresie wszystkich naruszeń są spójne, a zatem brak jest przesłanek do podważania ich wiarygodności; Komisja jednocześnie podkreśla, że strony nie przedstawiły żadnych dowodów potwierdzających wskazane okoliczności tak w zakresie sytuacji lokatorów, jak i nakładów na nieruchomość; Komisja ponadto nie uznaje za wiarygodne wyjaśnienia, iż większe nakłady na nieruchomość nie były możliwe ze względu na niewyjaśnioną sytuację prawną budynku, jako że spór ten nie dotyczył kręgu właścicieli, ale ich udziałów, i to tylko w zakresie wysokości udziałów jednego ze współwłaścicieli, w związku z czym ci sami właściciele mogli podejmować wspólne decyzje co do nakładów na nieruchomość związaną z niezbędnymi większymi remontami i innymi niezbędnymi inwestycjami dla zapewnienia bezpieczeństwa osób zamieszkujących.

12. Konkluzja

12.1. Na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4a, 4b i 6 oraz art. 30 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja orzekła jak w pkt. I decyzji.

10.2. Na podstawie art. 40e ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja orzekła jak w pkt. II decyzji.

Przewodniczący Komisji

Patryk Jaki



Pouczenie:

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

a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).

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

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

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

5. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. strony mogą być zawiadamiane o wszczęciu postępowania, decyzjach i innych czynnościach Komisji poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie albo doręczenie uważa się za dokonane po upływie 7 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Decyzję otrzymują:

1. Miasto Stołeczne Warszawa – reprezentowane przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy;
adres: Plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa.
2. Spółka Akcyjna z siedzibą w reprezentowana przez adwokata M
N
adres:
3. Z
adres:

4. Włocławek – G
adres: ul. Pomorska 104, 89-100 Włocławek
5. Arłamów
adres: ul. Wolności 1, 25-070 Arłamów
6. Iława
adres: ul. Wolności 10, 19-100 Iława
7. Mława – S
adres: ul. Wolności 10, 25-070 Mława
8. Mława – Żółty
adres: ul. Wolności 10, 25-070 Mława
9. Kozłowo – D
adres: ul. Wolności 10, 25-070 Kozłowo
10. Elżbietów – R
adres: ul. Wolności 10, 25-070 Elżbietów
11. Krzywopasów
adres: ul. Wolności 10, 25-070 Krzywopasów
12. Fieduszewo
adres: ul. Wolności 10, 25-070 Fieduszewo
13. Elżbietów – Z
adres: ul. Wolności 10, 25-070 Elżbietów
14. Siemkowo – R
adres: ul. Wolności 10, 25-070 Siemkowo
15. Jankowice – R
ul. B. Wolności 10, 25-070 Jankowice
16. Sułkowo – Kr
adres: ul. Wolności 10, 25-070 Sułkowo
17. Mława – P
adres: ul. Wolności 10, 25-070 Mława
18. Kłajewo – Ja
adres: ul. Wolności 10, 25-070 Kłajewo
19. Mława – T
adres: ul. Wolności 10, 25-070 Mława
20. Jankowice – R
adres: ul. Wolności 10, 25-070 Jankowice
21. Mława – R
adres: ul. Wolności 10, 25-070 Mława
22. Mława – S
adres: ul. Wolności 10, 25-070 Mława
23. Mława – Fi
adres: ul. Wolności 10, 25-070 Mława
24. Mława – M – Sz
adres: ul. Wolności 10, 25-070 Mława

- adres: t
25. A a M
adres: t
26. R c Fr
adres:
27. M a M
adres: t
28. J: Cz
adres: ul. K