



Warszawa, dnia 9 kwietnia 2018 r.

Sygn. akt R 18/17

DECYZJA R 18 a / 17

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Patryk Jaki

Członkowie Komisji:

Sebastian Kaleta, Łukasz Kondratko, Robert Kropiwnicki, Paweł Lisiecki, Jan Mosiński,
Bartłomiej Opaliński, Paweł Rabiej

na posiedzeniu niejawnym w dniu 9 kwietnia 2018 r.

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2018 r. na rozprawie sprawy w przedmiocie decyzji
Prezydenta m.st. Warszawy z dnia _____ r., nr _____

z udziałem Miasta Stołecznego Warszawy, spółki S _____ Sp. z o.o. z siedzibą
w W: _____, reprezentowanej przez J _____ K _____ i J _____ C _____ oraz
T _____ S _____

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4, 4a, 4b i 6 oraz art. 31 ust. 1
i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych
decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z
naruszeniem prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 718 i z 2018 r. poz. 431, dalej: ustawa z dnia 9
marca 2017 r.)

orzeka:

- 1) stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia _____ r.,
nr _____ z naruszeniem prawa;
- 2) nałożyć na T _____ . P _____ S _____, syna J _____ i B _____, nr PESEL
_____, obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w
kwocie 1.268.854,50 zł (jeden milion dwieście sześćdziesiąt osiem tysięcy osiemset
pięćdziesiąt cztery złote pięćdziesiąt groszy) na rzecz Miasta Stołecznego
Warszawy.

UZASADNIENIE

I

Komisja do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2017 r., poz. 718 z późn. zm.; dalej: „ustawa z dnia 9 marca 2017 r.”), postanowieniem z dnia 28 września 2017 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze, pod sygn. akt R 18/17, w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr , oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr , dotyczących nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Skaryszewskiej 11, stanowiących działki ewidencyjne numer oraz o łącznej powierzchni m². Postanowienie Komisji zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 29 września 2017 r.

W dniu 28 września 2017 roku Przewodniczący Komisji zawiadomił o wszczęciu postępowania rozpoznawczego o sygn. akt R 18/17 w przedmiocie decyzji reprivatyzacyjnych, dotyczących nieruchomości położonej przy ul. Skaryszewskiej 11. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 29 września 2017 roku.

Postanowieniem z dnia 28 września 2017 r. Komisja, na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku, zawiadomiła właściwe organy oraz sądy o wszczęciu postępowania rozpoznawczego. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 29 września 2017 r.

Postanowieniem z dnia 28 września 2017 r. Komisja, na podstawie art. 23 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zabezpieczyła postępowanie rozpoznawcze przed Komisją w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr , dotyczących nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Skaryszewskiej 11, opisanej w ewidencji gruntów jako działki ewid. o nr oraz nr , obręb , poprzez nakazanie wpisu w księdze wieczystej nr , prowadzonej przez Sąd Rejonowy w W XV Wydział Ksiąg Wieczystych ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym. Postanowienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji

Publicznej w dniu 5 października 2017 r. Przedmiotowego wpisu dokonano w dniu 3 października 2017 r.

Pismem z dnia 4 października 2017 r. Przewodniczący Komisji, na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zawiadomił stronę postępowania Miasto Stołeczne Warszawa, reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy Urząd m. st. Warszawy Biuro Administracji i Spraw Obywatelskich Delegatura w Dzielnicy Praga-Południe, o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia [redacted] r. nr [redacted] oraz decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia [redacted] r. nr [redacted], dotyczących nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Skaryszewskiej 11.

W dniu 27 października 2017 r. dołączono do akt niniejszej sprawy oryginały dokumentów z akt S 14/17, dotyczące nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Skaryszewskiej 11.

W dniu 13 października 2017 r. wpłynęły do Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości pisma dotyczące lokatorów J [redacted] R [redacted] oraz M [redacted] B [redacted], z treści których wynika, że zostali w/w wezwani przez spółkę S [redacted] do natychmiastowego opuszczenia bezumownie zajmowanego lokalu z powodu rozpoczęcia remontu lokalu.

W dniu 4 października 2017 r. Przewodniczący Komisji skierował do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy pismo, w którym zwrócił się o rozważenie wstrzymania robót budowlanych na terenie nieruchomości przy ul. Skaryszewskiej 11 na podstawie art. 50 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, wskazując, iż dalsze ich kontynuowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa mienia podmiotów, posiadających interes prawny w toczącym się postępowaniu przed Komisją.

Pismem z dnia 6 października 2017 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Zastępca Komendanta Rejonowego Policji W [redacted] przedstawił Komisji informację, że przez Komendę Rejonową Policji W [redacted] prowadzone jest dochodzenie, dotyczące zmuszania M [redacted] B [redacted] oraz innych lokatorów budynku przy Skaryszewskiej 11 do określonego zachowania, w celu opuszczenia lokali mieszkalnych, które miało miejsce w okresie od dnia 13 września 2016 roku do dnia 28 sierpnia 2018 roku, tj. o czyn z art. 191 § 1a k.k. Zastępca Komendanta podał również, że w dniu 14 września 2017 roku na prośbę Prezesa Stowarzyszenia Lokatorów „ [redacted] ” odbyło się spotkanie z właściwym miejscowo dzielnicowym oraz

mieszkańcami budynku, w trakcie którego lokatorzy wyjawili swoje obawy, dotyczące przejścia kamienicy przez Spółkę S. Sp. z o.o. Nadto wskazał, że od dnia 1 grudnia 2015 roku do dnia 20 września 2017 roku funkcjonariusze Komendy Rejonowej Policji W. nie podejmowali innych czynności w sprawach naruszenia praw lokatorów budynku przy ul. Skaryszewskiej 11 w Warszawie.

W załączeniu do pisma z dnia 4 października 2017 roku (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Archiwum Państwowe w Warszawie przekazało Komisji uwierzytelnione kopie dokumentów archiwalnych.

Pismem z dnia 11 października 2017 r. Przewodniczący Komisji, na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zawiadomił Prezesa Sądu Rejonowego

w W – M B o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w sprawie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia r. nr oraz decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia r. nr dotyczących nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Skaryszewskiej 11.

Pismem z dnia 13 października 2017 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy poinformował, że w wyniku przeprowadzonych kontroli w dniach 29 września 2017 r. oraz 9 października 2017 r., nie stwierdzono rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Skaryszewskiej 11 w Warszawie. Nadto, w wyniku przeprowadzonej w dniu 29 września 2017 r. kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości ani istnienia zagrożenia bezpieczeństwa dla ludzi i mienia. Na wezwanie Komisji, w załączeniu do pisma z dnia 25 października 2017 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości: 30 października 2017 r.), Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy przekazał Komisji poświadczony za zgodność z oryginałem kserokopie protokołów z kontroli, dokonanych w dniach 29 września 2017 r. (protokół: Nr) oraz 9 października 2017 r. (protokół: N).

W dniu 16 października 2017 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) wpłynęło pismo Stowarzyszenia Lokatorów , w którego treści wskazano, niezbędne dla prowadzonego przez Komisję postępowania rozpoznawczego, informacje dotyczące sygnatur spraw, min. toczących się przed Sądem Rejonowym w W Do

pisma tego zostały również załączone kopie dokumentów, dotyczących przedmiotowej nieruchomości.

W załączeniu do pisma z dnia 27 października 2017 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Zastępca Prokuratora Okręgowego . . . w W . . . przekazał Komisji XVII tomów uwierzytelnionych kserokopii akt głównych śledztwa o sygn. . . , dotyczących nieprawidłowości przy reprivatyzacji nieruchomości przy ul. Skaryszewskiej 11 w Warszawie.

W załączeniu do pisma z dnia 27 października 2017 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Wiceprezes Sądu Rejonowego . . . w W . . . przekazał Komisji uwierzytelnione kserokopie akt spraw o sygnaturach: . . . i . . . , dotyczące lokali przy ul. Skaryszewskiej 11 w Warszawie.

W załączeniu do pisma z dnia 26 października 2017 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Prokurator Rejonowy . . . w W . . . przekazał Komisji uwierzytelnione kopie akt spraw o sygn. . . oraz . . .

W załączeniu do pisma z dnia 3 listopada 2017 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Prokurator Prokuratury Krajowej przekazał Komisji kserokopie akt sprawy Prokuratury Regionalnej o sygn. . .

W załączeniu do pisma z dnia 7 listopada 2017 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Wiceprezes Sądu Rejonowego . . . w W . . . przekazał Komisji kserokopie akt sprawy o sygnaturze . . .

W załączeniu do pisma z dnia 8 listopada 2017 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Wiceprezes Sądu Rejonowego . . . w W . . . przekazał Komisji kserokopie akt spraw o sygnaturach: . . . i . . .

Dnia 8 listopada 2017 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Urząd Miasta Stołecznego Warszawy przekazał Komisji pismo z Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków, z treści którego wynika, że budynek przy ul. Skaryszewskiej 11 został ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Nadto do wiadomości Komisji, w załączeniu, przedstawiono kopię postanowienia Prezydenta

Miasta Stołecznego Warszawy nr _____, wydanego na wniosek Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Praga Południe, uzgadniającego pozwolenie na remont i przebudowę w/w obiektu.

W załączeniu do pism z dnia 9 listopada 2017 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Archiwum Państwowe w Warszawie przekazało Komisji uwierzytelnione kopie z przechowywanych materiałów archiwalnych: z akt sprawy nr _____, z aktu notarialnego z załącznikiem o nr _____ z _____ r., z aktu notarialnego z załącznikiem o nr _____ z _____ r., a także uwierzytelnione kopie dokumentów przechowywanych w zespole archiwalnym Biuro Planowania Rozwoju Warszawy – decyzje lokalizacyjne.

W załączeniu do pisma z dnia 9 listopada 2017 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Urząd Miasta Stołecznego Warszawy przekazał Komisji uwierzytelnione kopie akt sprawy, dotyczące decyzji _____ o pozwolenie na budowę dla inwestycji, polegającej na remoncie i przebudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Skaryszewskiej 11 w Warszawie.

W załączeniu do pisma z dnia 10 listopada 2017 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Prezes Sądu Rejonowego _____ w W _____ przekazał Komisji kserokopie akt sprawy _____.

W załączeniu do pisma z dnia 10 listopada 2017 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Wiceprezes Sądu Rejonowego _____ w W _____ przekazał Komisji kserokopie akt spraw o sygnaturach _____ i _____.

W załączeniu do pisma z dnia 15 listopada 2017 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Wiceprezes Sądu Rejonowego _____ w W _____ przekazał Komisji odpis księgi hipotecznej _____ wraz z księgą umów.

W załączeniu do pisma z dnia 17 listopada 2017 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Przewodniczący V Wydziału Rodzinnego i Nieletnich Sądu Rejonowego dla _____ w W _____ przekazał Komisji akta sprawy o sygnaturze _____.

Zawiadomieniem Przewodniczącego Komisji z dnia 16 listopada 2017 roku, z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność

zapewnienia stronie czynnego udziału w sprawie, postępowanie w przedmiocie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia roku nr oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia roku nr uległo przedłużeniu do dnia 31 grudnia 2017 roku. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 17 listopada 2017 roku.

W załączeniu do pisma z dnia 20 listopada 2017 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Wiceprezes Sądu Rejonowego w W przekazał Komisji uwierzytelnione kserokopie akt spraw o sygnaturach: , i .

W załączeniu do pisma z dnia 17 listopada 2017 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Wiceprezes Sądu Okręgowego w W przekazał Komisji uwierzytelnione kserokopie akt spraw o sygn. (), (), ().

Pismem z dnia 22 listopada 2017 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Archiwum Państwowe w L Oddział w R P przekazało Komisji poświadczone kopie „Skorowidza do ksiąg ludności stałej gminy I P , powiat B P ”, w którym figuruje I H M oraz „Księgę ludności stałej gminy B P . Tom IV”, w której znajdują się zapisy dotyczące E F .

W załączeniu do pisma z dnia 21 listopada 2017 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy przekazał Komisji teczkę oryginalnych akt sporządzonych w sprawie nieruchomości przy ulicy Skaryszewskiej 11 w Warszawie.

Pismami z dnia 27 listopada 2017 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Instytut Pamięci Narodowej - Komisja Ścigania Zbrodni Przeciwko Narodowi Polskiemu przesłał Komisji uwierzytelnione za zgodność z oryginałem kopie materiałów archiwalnych dot.: E F (o sygn.), R M (o sygn.), J E B: (o sygn.), , 2 karty z kartoteki ogólnoinformacyjnej MSW), L C zd. F (o sygn.) oraz J vel J K vel K (), a nadto uwierzytelnione za zgodność z

oryginałem kopie materiałów archiwalnych w postaci zapisów ewidencyjnych lub informacji dot. E F , R M , J E B , S: F , L C zd. F oraz J: vel J K vel K

Pismem z dnia 28 listopada 2017 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Żydowski Instytut Historyczny im. E. Ringelbluma przesłał Komisji uwierzytelnioną kopię karty osoby wysiedlonej w r. z B P, do M P na nazwisko M zd. S I H , uwierzytelnione kopie kart rejestrowych z Alfabetycznego Wykazu Ocalałych Żydów w Polsce oraz kopie kart wydanych przez Wojewódzki Komitet Żydowski w W następujących osób: K J vel J M /M R , przybr. J: J , F /F S , przybr. K J , F H E , F -C L , a także kopę relacji złożonej w Komisji Historycznej przez WKŻ w W przez M R oraz kopię o przyjęcie do pracy w CKŻP wraz z życiorysem K. J .

W dniu 1 grudnia 2017 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) wpłynęły do wiadomości Komisji pisma N J wraz z załącznikami, stanowiącymi pisma skierowane do wymienionej przez J K... – Prezesa Zarządu Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i J: C – Członka Zarządu Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

Pismem z dnia 5 grudnia 2017 r. Zastępca Prokuratora Okręgowego w W przekazał, w załączeniu do pisma, Komisji oryginały własnościowych akt Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy Biura Spraw Dekretowych dot. nieruchomości położonej przy ulicy Skaryszewskiej 11 w Warszawie.

Pismem z dnia 5 grudnia 2017 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Sąd Rejonowy w W XV Wydział Ksiąg Wieczystych przesłał Komisji, w załączeniu, odpis akt księgi wieczystej nr , tomy I-V.

W dniu 11 grudnia 2017 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Stowarzyszenie Lokatorów wysłało pismo, w którego treści uzupełniająco przedstawiło Komisji informacje, dotyczące nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Skaryszewskiej 11. Nadto do rzeczonoego pisma Stowarzyszenie załączyło dokumenty wraz z dokumentacją zdjęciową, wskazujące na prowadzenie prac budowlano-remontowych na terenie przedmiotowej nieruchomości.

Zawiadomieniem z dnia 14 grudnia 2017 roku, z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w sprawie, Przewodniczący Komisji przedłużył postępowanie w przedmiocie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia [redacted] roku nr [redacted] oraz decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia [redacted] roku nr [redacted], dotyczące nieruchomości przy ul. Skaryszewskiej 11 do dnia 28 lutego 2018 roku. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 15 grudnia 2017 roku.

W dniu 15 grudnia 2017 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Stowarzyszenie Lokatorów wysłało pismo, w którego treści uzupełniająco przedstawiło Komisji informacje, dotyczące nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Skaryszewskiej 11. Do rzonego pisma załączono dokumenty wraz z płytą DVD+R.

W dniu 28 grudnia 2017 r. Przewodniczący Komisji wezwał J. K. na rozprawę w charakterze strony na okoliczność przebiegu procesu reprivatyzacji nieruchomości położonej przy ul. Skaryszewskiej 11. Wymieniony odebrał wezwanie w dniu 11 stycznia 2018 r.

W dniu 28 grudnia 2017 r. Przewodniczący Komisji wezwał T. S. na rozprawę w charakterze strony na okoliczność nabycia roszczeń dekretowych oraz przebiegu reprivatyzacji nieruchomości położonej przy ulicy Skaryszewskiej 11. Wymieniony odebrał wezwanie w dniu 2 stycznia 2018 r.

W dniu 28 grudnia 2017 r. Przewodniczący Komisji wezwał J. R., W. S. oraz T. B. na rozprawę w charakterze świadków na okoliczność przebiegu reprivatyzacji wskazanej nieruchomości. Zarówno J. R., jak również W. S. odebrali wezwanie w dniu 2 stycznia 2018 r.

W dniu 3 stycznia 2018 r. Przewodniczący Komisji wezwał P. S. oraz T. H. na rozprawę w charakterze świadków na okoliczność przebiegu reprivatyzacji wskazanej nieruchomości.

W załączeniu do pisma z dnia 2 stycznia 2018 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Wiceprezes Sądu Rejonowego [redacted] w W. [redacted] przekazał Komisji akta sprawy [redacted] z wniosku A. B. o stwierdzenie nabycia spadku po H. B. i E. E.

Zarządzeniem z dnia 3 stycznia 2018 r., Przewodniczący Komisji wyznaczył termin rozprawy administracyjnej na dzień 30 stycznia 2018 r., godz. 10.00. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 4 stycznia 2018 roku.

W dniu 3 stycznia 2018 r. Przewodniczący Komisji wezwał J C na rozprawę w charakterze strony na okoliczność przebiegu procesu reprivatyzacji nieruchomości położonej przy ul. Skaryszewskiej 11. Upoważniony pracownik Spółki Sp. z o.o. odebrał wezwanie w dniu 5 stycznia 2018 r.

W dniu 4 stycznia 2018 r. akta sprawy udostępniono I W, upoważnionej do przeglądania niniejszych akt i wykonywania fotokopii przez Prezydenta m.st. Warszawy, na podstawie stosownego upoważnienia (w aktach sprawy).

W załączeniu do pisma z dnia 4 stycznia 2018 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Wiceprezes Sądu Rejonowego w W przekazał Komisji akta spraw z wniosku T, P S o zezwolenie na złożenie o depozytu sądowego: , J , , , i .

W dniach 8 i 9 stycznia 2018 r. akta sprawy udostępniono M K upoważnionej do przeglądania niniejszych akt i wykonywania fotokopii przez T S, na podstawie stosownego upoważnienia (w aktach sprawy).

W dniu 8 stycznia 2018 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) radny dzielnicy D L skierował do Przewodniczącego Komisji pismo, w którym złożył wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków w osobach T K – burmistrza dzielnicy oraz zastępcy burmistrza – J K na okoliczność działań i zaniechań Burmistrza Dzielnicy m.st. Warszawy, Urzędu Dzielnicy oraz urzędników dzielnicy w zakresie zbadania stanu prawnego i faktycznego związanego z reprivatyzacją kamienicy przy ul. Skaryszewskiej 11, braku wnikliwego zbadania sprawy oraz pojawiających się wątpliwości w sprawie reprivatyzacji przedmiotowej kamienicy, które sygnalizowali mieszkańcy tejże kamienicy, stowarzyszenia lokatorskie oraz radni dzielnicy oraz posłowie na sejm RP oraz niezawiadamiania organów ścigania o wątpliwościach wskazywanych przez mieszkańców tejże kamienicy, stowarzyszenia oraz radni dzielnicy oraz posłowie na sejm RP dotyczących reprivatyzacji kamienicy przy ul. Skaryszewskiej 11. Nadto radny dzielnic D L wniósł o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków w osobach M M na okoliczności wskazane powyżej

co do działań i zaniechań Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, Urzędu m.st. Warszawy oraz urzędników Urzędu m.st. Warszawy oraz L. I na okoliczności wyżej wskazane w zakresie działań i zaniechań Burmistrza Dzielnicy , Urzędu Dzielnicy , urzędników dzielnicy : m.st. Warszawy a także informowania i sygnalizowania władzom m.st. Warszawy (Prezydent m.st. Warszawy i zarządowi dzielnicy m.st. Warszawy) wątpliwości w sprawie reprivatyzacji przedmiotowej kamienicy.

W załączeniu do pisma z dnia 8 stycznia 2018 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Wiceprezes Sądu Rejonowego w W przekazał Komisji uwierzytelnione kserokopie akt spraw o sygnaturach: , , i .

W załączeniu do pisma z dnia 4 stycznia 2018 r. Zastępca Dyrektora Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości przekazał Komisji uwierzytelnione kopie akt prawomocnych decyzji Wojewody Warszawskiego z dnia r. i z dnia r.

W załączeniu do pisma z dnia 10 stycznia 2018 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Archiwum Państwowe w W Oddział w O przesłał Komisji uwierzytelnione kopie z jednostki archiwalnej o stwierdzenie aktu zgonu I H M. (zmarłej r. w O).

W dniu 16 stycznia 2018 r. Przewodniczący Komisji wezwał T. K oraz J. W. na rozprawę w charakterze świadków na okoliczność przebiegu reprivatyzacji wskazanej nieruchomości. T. K odebrał wezwanie w dniu 15 stycznia 2018 r., zaś J. W odebrała wezwanie w dniu 16 stycznia 2018 r.

W dniach 17 i 18 stycznia 2018 r. akta sprawy udostępniono I. W , upoważnionej do przeglądania niniejszych akt i wykonywania fotokopii przez Prezydenta m.st. Warszawy, na podstawie stosownego upoważnienia (w aktach sprawy).

W załączeniu do pisma z dnia 15 stycznia 2018 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Archiwum Państwowe w W Wieloosobowe Stanowisko ds. Działalności Archiwalnej przesłało Komisji uwierzytelnione kopie dokumentów przechowywanych w zespole archiwalnym nr Państwowe Biuro Notarialne w W , w jednostce archiwalnej o sygn. oraz w zespole nr Kancelaria Z H notariusza w W .

Pismem z dnia 17 stycznia 2018 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Zastępca Dyrektora Departamentu Administracji Publicznej MSWiA poinformował Komisję, że w posiadanych rejestrach spraw wpływających nie odnaleziono informacji, iż przez Ministrem Spraw Wewnętrznych i Administracji prowadzone były postępowania nadzorcze względem decyzji komunalizacyjnych – Wojewody Warszawskiego nr _____ oraz Wojewody Warszawskiego nr _____.

W dniu 22 stycznia 2018 r. do organu wpłynęło od Stowarzyszenia Lokatorów pismo zatytułowane: „Najważniejsze kwestie dotyczące reprivatyzacji nieruchomości położonej przy ulicy Skaryszewskiej 11”. W piśmie tym wskazano m.in. na wadliwość postanowień sądowych wydanych przez Sąd postępowaniu, dotyczącym zniesienia współwłasności i działu spadku, wskazując, iż przedmiotem ów postępowania było dokonanie działu spadku po B _____ A _____ S _____, którego przedmiotem był budynek i wszelkie roszczenia go dotyczące położony przy ulicy Skaryszewskiej 11 w Warszawie, a który jedynie w połowie mógł należeć do B _____ A _____ S _____. Wskazano, iż H _____ i A _____ M _____ sprzedali F _____ i M _____ L _____, do ich majątku wspólnego, cały należący do nich udział ½ wraz ze wszystkimi prawami i roszczeniami. W związku z tym Stowarzyszenie zakwestionowało również akty notarialne – umowę darowizny roszczeń i własności budynku dokonanej przez F _____ L _____ na rzecz T _____ S _____ oraz umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

W dniu 18 stycznia 2018 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Prezes Sądu Okręgowego w W _____ przekazał Komisji pismo Wiceprezesa Sądu Rejonowego w W _____ wraz z załącznikami uwierzytelnioną kopią akt sprawy o sygn. akt _____.

Pismem z dnia 23 stycznia 2018 r. Wiceprezes Sądu Okręgowego w W: _____ udzielił Komisji informacji, iż niezwłocznie po wpływie do Sądu Okręgowego w W _____ : akt sprawy o sygn. _____ zostaną one przekazane Komisji.

Dnia 22 stycznia 2018 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Urząd Miasta Stołecznego Warszawy przekazał Komisji pismo Burmistrza Dzielnicy _____ Miasta Stołecznego Warszawy wraz z załączoną dokumentacją uzupełniającą do akt własnościowych hip.

(arch. poz.) oraz potwierdzone za zgodność kopie akt ZGN

W dniu 22 stycznia 2018 r. wpłynęła do Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości wiadomość e-mail, w której treści M J , wykonując zobowiązanie wobec Członka Komisji – Sebastiana Kalety, przedstawiła informacje na temat współpracy Prezesa Sp. z o.o. – K Do wiadomości nadawca dołączyła również pisma, dokumentujące ów współpracę.

Postanowieniem z dnia 23 stycznia 2018 r. Przewodniczący Komisji zwrócił się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr , oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr , dotyczących nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Skaryszewskiej 11.

Postanowieniem z dnia 23 stycznia 2018 r. Przewodniczący Komisji dopuścił dowód z zeznań świadków w osobach J R , W S S , T B , P S , T H , T K oraz J W na okoliczność przebiegu procesu reprivatyzacji nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Skaryszewskiej 11, opisanej w ewidencji gruntów jako działka ewid.: nr i nr , obręb , dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w W XV Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta o numerze (pkt 1.) oraz dopuścił dowód z zeznań stron w osobach T F S , J K oraz J C na okoliczność przebiegu procesu reprivatyzacji przedmiotowej nieruchomości. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 1 lutego 2018 roku.

W dniu 26 stycznia 2018 r. akta sprawy udostępniono I W , upoważnionej do przeglądania niniejszych akt i wykonywania fotokopii przez Prezydenta m.st. Warszawy, na podstawie stosownego upoważnienia (w aktach sprawy).

W dniu 26 stycznia 2018 r. akta sprawy udostępniono J S , upoważnionemu do przeglądania niniejszych akt i wykonywania fotokopii przez Spółkę Sp. z o.o., na podstawie stosownego upoważnienia (w aktach sprawy).

W dniu 29 stycznia 2018 r. do organu wpłynęło od J R pismo przewodnie, zatytułowane „Pisma uzupełniające dot. mojego wymeldowania, wypowiedzenia umowy najmu przez Spółkę Sp. z o.o. oraz zakwalifikowania na przydział lokalu i uchylenia tej decyzji” wraz z załącznikami.

W dniu 30 stycznia 2018 r. została przeprowadzona jawna rozprawa. Na rozprawie Komisja przesłuchała jako świadków: J R , W S , T E , J W i T i K .

Za stronę Miasto Stołeczne Warszawa stawili się adwokat Z G i adwokat B P (pełnomocnictwa złożono do akt). Na rozprawę stawili się także P R - Dyrektor Biura Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy (pełnomocnictwo udzielone w trybie art. 12 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.). Za stronę T S stawili się adwokat B F (pełnomocnictwa złożono do akt). Za stronę Sp. z o.o. siedzibą w W. stawili się Członek Zarządu J C oraz radca prawny T N (pełnomocnictwa złożono do akt).

Na rozprawę nie stawili się świadek T H , który przedłożył stosowne zwolnienie z obecności na rozprawie, z uwagi na stan zdrowia.

Przewodniczący Komisji zwrócił się w trybie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. do przedstawicieli m.st. Warszawy o udzielenie informacji.

Na rozprawie w dniu 30 stycznia 2018 r. pełnomocnik strony Sp. z o.o. w W wniósł pismo, do którego załączył dowody w postaci dokumentów na okoliczność: dokonania zakupu przez stronę postępowania nieruchomości przy ul. Skaryszewskiej 11 w Warszawie, pomocy, jaką strona postępowania udzieliła mieszkańcom budynku przy ul. Skaryszewskiej 11 w Warszawie przy przeprowadzce, uregulowania spłaty przez stronę postępowania należności lokatora na rzecz ZGN , wdzięczności mieszkańców budynku za okazaną przez stronę pomoc, a także nie przeprowadzenia przez stronę żadnych robót budowlanych.

Zawiadomieniem z dnia 1 lutego 2018 r. Przewodniczący Komisji poinformował o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości warszawskiej, położonej przy ul. Skaryszewskiej 11, sygn. akt R 18/17, dotyczącej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr oraz o możliwości wypowiedzenia się stron postępowania, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 1 lutego 2018 r.

W piśmie z dnia 8 lutego 2018 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) pełnomocnik strony Sp. z o.o. w W przedstawił Komisji stanowisko strony oraz wniósł dokumenty, wykonując tym samym zobowiązanie z dnia 30 stycznia 2018 r. Z pisma tego wynika, że –

w ocenie strony Spółki – w niniejszej sprawie, przy wydawaniu decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia . r. nr oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia . r. nr , nie doszło do naruszenia prawa. Nadto – gdyby Komisja uznała inaczej – zawnioskowano o przyjęcie, że doszło do nieodwracalnych skutków prawnych, zgodnie z art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. W dalszej części pisma przedstawiono argumenty, mające świadczyć o okoliczności, że strona nie działała w złej wierze.

W dniu 9 lutego 2018 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) Burmistrz Dzielnicy m.st. Warszawy oraz Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy m.st. Warszawy udzielili pisemnej odpowiedzi na pytanie członka Komisji w sprawie praktyki prowadzenia i ewentualnego przekazywania teczek lokali innym jednostkom organizacyjnym i ewentualnego przekazywania zabezpieczenia danych osobowych w związku z reprivatyzacją kamienicy przy ul. Skaryszewskiej 11 w Warszawie.

W dniu 13 lutego 2018 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) J R , w uzupełnieniu do zeznań złożonych w dniu 30 stycznia 2018 r. , przedstawiła Komisji dokumenty.

W dniu 13 lutego 2018 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) pełnomocnik T S – adwokat B A. F przedstawił Komisji pisemne wyjaśnienia strony.

W dniu 13 lutego 2018 r., działając na podstawie art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Społeczna Rada wydała opinię nr 2/2018 w przedmiocie decyzji reprivatyzacyjnych Prezydenta m.st. Warszawy: z dnia . r. nr oraz z dnia . r. nr . W ocenie Rady, do wydania decyzji reprivatyzacyjnej doszło z rażącym naruszeniem interesu społecznego oraz decyzja została wydana z naruszeniem prawa, polegającym na niewyjaśnieniu wszystkich okoliczności faktycznych, istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Pismem z dnia 16 lutego 2018 r. (data prezentaty Sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości) organ Prezydent m.st. Warszawy złożył wyjaśnienia w sprawie.

Zawiadomieniem z dnia 27 lutego 2018 roku, z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w sprawie, Przewodniczący Komisji przedłużył postępowanie w przedmiocie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia . roku nr oraz decyzji

Prezydenta m. st. Warszawy z dnia _____ roku nr _____, dotyczące nieruchomości przy ul. Skaryszewskiej 11 do dnia 30 marca 2018 roku. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 28 lutego 2018 r.

W dniu 3 marca 2018 r. przekazano E. _____ B1 _____, działającej z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy (upoważnienie w aktach sprawy) protokół z rozprawy z dnia 30 stycznia 2018 r. w sprawie o sygn. akt R 18/17 oraz protokoły z zeznań świadków.

W dniach 5 i 6 kwietnia 2018 r. wymieniono korespondencję elektroniczną z Urzędem Skarbowym Warszawa Praga, dotyczącą ustalenia średnich wartości gruntów zabudowanych, położonych w rejonie _____.

II

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje.

1. Opis nieruchomości

Nieruchomość warszawska położona przy ulicy Skaryszewskiej 11, obecnie uregulowana została w księdze wieczystej KW nr _____, prowadzonej przez Sąd Rejonowy _____ XV Wydział Ksiąg Wieczystych, a objęta była dawną księgą hipoteczną oznaczoną _____. Znajduje się ona na obszarze objętym działaniem dekretu.

Nieruchomość, o łącznej powierzchni _____ m², składa się z działki ewidencyjnej nr _____ z obrębu _____, o powierzchni _____ m² oraz działki ewidencyjnej nr _____ z obrębu _____, o powierzchni _____ m². Działka ewidencyjna numer _____ powstała wskutek zatwierdzenia przez Prezydenta m.st. Warszawy, na podstawie decyzji _____ z dnia _____ r., podziału nieruchomości objętej KW _____, położonej przy ulicy Skaryszewskiej 11, _____, _____, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr _____ w obrębie _____, na działki: nr _____ o powierzchni _____ m², nr _____ o powierzchni _____ m² oraz nr _____ o powierzchni _____ m².

Nieruchomość hipoteczna została zabudowana w latach 1935-1936 pięciokondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym o powierzchni _____ m² o kubaturze _____ m³, w którym znajduje się dwadzieścia siedem lokali, w tym dwadzieścia cztery lokale mieszkalne o łącznej powierzchni _____ m² i trzy lokale użytkowe o łącznej powierzchni _____ m². Dotychczas nie został wyodrębniony żaden lokal. Budynek, wzniesiony przed dniem 21 listopada 1945 r. spełniał warunki art. 5 dekretu.

Podczas działań wojennych budynek, posadowiony na nieruchomości gruntowej przy ulicy Skaryszewskiej 11 w Warszawie, uległ nieznacznemu uszkodzeniu. Jego zniszczenia zakwalifikowane zostały jako kategoria II/III, co oznaczało, że budynek został spalony w bardzo małym procencie, a także został uszkodzony dach i trzy lokale.

Zgodnie z opinią Dyrekcji Planowania Przestrzennego Biura Odbudowy Stolicy z dnia . . . r., przedmiotowy teren wraz z budynkiem przeznaczony był pod przemysł. Natomiast obecnie nieruchomość ta objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Dworca Wschodniego (zatwierdzonym uchwałą nr . . . z dnia . . . r. Rady Miasta Stołecznego Warszawy, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego N. . . z dnia . . . roku, poz. . .), w którym znajduje się ona w strefie oznaczonej symbolem . . . , tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Budynek przy ulicy Skaryszewskiej 11 w Warszawie, mocą zarządzenia nr . . . Prezydenta m. st. Warszawy z dnia . . . roku w sprawie założenia ewidencji zabytków Miasta Stołecznego Warszawy, został ujęty w gminnej ewidencji zabytków m.st. Warszawy (widnieje tamże pod numerem porządkowym lp . . .).

W rejonie dzielnicy . . . w 2017 roku średnia wartość 1 m² własności gruntów zabudowanych, według stawek ustalanych dla celów podatkowych, wynosiła 2.985,54 złotych.

2. Pierwotni właściciele nieruchomości

Pierwotnymi współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości byli, na podstawie ujawnionego wpisu z dnia . . . r. w księdze hipotecznej, I H . . . N . . . w 20 %, C . . . vel S . . . W . . . vel W . . . w 25 %, I . . . F . . . w 5 % oraz E . . . C . . . F . . . w 50 %, wszyscy niepodzielnie.

Na mocy postanowienia Sądu Grodzkiego w W . . . z dnia . . . r., wydanego w sprawie . . . , po E . . . C . . . F . . . , zmarłej w dniu . . . r. (ur. w dniu . . . r.), spadek, w którego skład wchodził udział w 1/2 części prawa własności nieruchomości, położonej przy ulicy Skaryszewskiej 11, nabyła w całości jej siostra R . . . M . . . (ur. w . . . r.).

Umową sprzedaży, zawartą w dniu . . . r. w formie aktu notarialnego (Rep. A numer . . .), R . . . M . . . sprzedała małżeństwu A . . . i H . . . M . . . w równych częściach całą, odziedziczoną po siostrze E . . . -C . . . F . . . połowę nieruchomości w Warszawie przy ulicy Skaryszewskiej 11, oznaczonej nr hipotecznym

„ze wszelkimi przynależnościami, w tym z prawami i ograniczeniami, wypływającymi z dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy za cenę 1 250.000 złotych, na poczet której otrzymała od nabywców przed tym aktem ogólną sumę 950.000 złotych. Resztę ceny w kwocie 300.000 złotych nabywcy małżonkowie M zobowiązali się zapłacić sprzedającej R M w dniu r.

3. Postępowanie na podstawie wniosku dekretowego

Objęcie gruntu w posiadanie nastąpiło, na podstawie § 3 rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji w sprawie obejmowania gruntów przez gminę m.st. Warszawy (Dz.U. z 1948 r. Nr 6, poz. 43), z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, tj. w dniu r.

W związku z powyższym, sześciomiesięczny termin na złożenie wniosku o przyznanie na gruncie prawa czasowej własności za czynsz symboliczny, liczony od dnia objęcia gruntu przez gminę – zgodnie z art. 7 ust.1 dekretu – upływał dnia r.

Uprawnionymi do złożenia wniosku dekretowego byli dawni właściciele nieruchomości bądź ich następcy prawni, którymi byli: I H M , C vel S W vel W , I F oraz A i H małżonkowie M .

W dniu r. A M i H M złożyli do Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, Wydziału Gospodarki Gruntami w Warszawie wniosek o przyznanie za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej nieruchomości warszawskiej, położonej przy ul. Skaryszewskiej 11, oznaczonej nr hip . Do wniosku załączono zaświadczenie Sądu Grodzkiego w W , Oddział Ksiąg Wieczystych z dnia r., stwierdzające, że zgodnie ze stanem działów I i II wykazu hipotecznego nieruchomość warszawska, położona przy ul. Skaryszewskiej 11 uregulowana jest jawnym wpisem na imię I H M w 20 %, C vel S W vel W w 25 %, I F w 5 % oraz E C F w 50 %, wszyscy niepodzielnie. Nadto, z zaświadczenia tego wynika, że w dniu r. wpłynął wniosek wraz z aktem, zawartym w dniu r., na mocy którego R M odziedziczoną po siostrze E -C F połowę nieruchomości wyżej

wymienionej sprzedała H i A małżeństwu M w równych częściach niepodzielnie. Wniosek ten został zarejestrowany pod numerem

Wniosek dekretowy H i A M został uznany za wniesiony w terminie, jednakże do dnia 30 listopada 2015 r. nie został rozpoznany.

Stosownie do treści pisma z dnia r., dotyczącego stanu prawnego nieruchomości przy ul. Skaryszewskiej 11, budynek i teren położony w Warszawie przy ul. Skaryszewskiej 11, nr hip. przekazany został Przedsiębiorstwu Gospodarki Mieszkaniowej w dniu r. jako mienie opuszczone.

W dniu r. 1 Rejonowy Urząd Likwidacyjny w W, jako ustawowy zarządca majątków opuszczonych w rozumieniu art. 1 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. R. P. nr 13 poz. 87), reprezentujący prawa nieobecnych „F i”, właściciela nieruchomości warszawskiej, położonej przy ul. Skaryszewskiej 11, złożył wniosek o przyznanie do wymienionej nieruchomości prawa własności czasowej za opłatą symboliczną.

4. Postępowania spadkowe po właścicielach hipotecznych nieruchomości

Pismem z dnia r. J K, reprezentowany przez pełnomocnika adw. B N, wniósł o stwierdzenie nabycia spadku po I F vel F, zmarłym w dniu r., w ten sposób, że spadek po wymienionym przypadł w jednej połowie L z I Cz, S. Fi i E z Fi / H i (dzieciom uprzednio zmarłego brata N Fi), w drugiej połowie zaś J v Jε K synowi uprzednio zmarłej siostry spadkodawcy R i zd. F K). Do wniosku zostało załączone pełnomocnictwo oraz odpisy skrócone aktów urodzenia, w tym aktu urodzenia J K (ur. w dniu l r., s. D K; zd. K) oraz aktu zejścia J J i K K (ur. w r., zm. dnia r.).

Postanowieniem z dnia r. Sąd Powiatowy dla i y (sygn. akt I) stwierdził, że prawa do spadku po I F i F zmarłym w dniu r., synu F U i C ostatnio zamieszkałym w Warszawie, przeszły na siostrzeńca J v J; K v K w 3/6 części, bratanicę Lubę z F C w 1/6 części, bratanika S F i w 1/6 części oraz bratanicę E z F H w 1/6 części. Na podstawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr S: F i mieniono nazwisko i imię na „K J”.

Po zmarłych: I. H. M., C. S. W.
W., J. J.; K. K. E. H. z F., L.
C. z domu F. oraz S. F. v. J. K. – nie toczyły się
postępowania w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku.

5. Kuratorzy dla nieznanych z miejsca pobytu dawnych właścicieli nieruchomości oraz ich następców prawnych

Postanowieniem z dnia Sąd Rejonowy dla W. a
w W. : (sygn. akt), na wniosek T. P. S. ustanowił dla
nieobecnego S. F. , urodzonego w r., ostatnio zamieszkałego w Warszawie,
przy ulicy , kuratora w osobie radcy prawnego P. S. i,
celem reprezentowania go w postępowaniu toczącym się przed Prezydentem m.st. Warszawy
pod. sygn. , a także we wszelkich postępowaniach sądowych,
administracyjnych i sądownoadministracyjnych, związanych z dochodzeniem roszczeń
wynikających z dekretu, a dotyczących nieruchomości przy ul. Skaryszewskiej 11 oraz do
zawarcia w formie aktu notarialnego umowy o oddanie przedmiotowej nieruchomości
w użytkowanie wieczyste, a nadto celem prowadzenia wszelkich spraw związanych
z zarządaniem należącymi do nieobecnego udziałami w wyżej opisanej nieruchomości.
Jednocześnie, postanowieniem tym, oddalono wniosek o ustanowienie kuratora dla nieznaney
z miejsca pobytu C. v. S. W. W. Postanowieniem z dnia
4 listopada 2009 r. Sąd Okręgowy w W. VI Wydział Cywilny Rodzinny Odwoławczy
(sygn. akt), wskutek zażalenia T. S. , ustanowił dla reprezentowania
interesów nieobecnej C. S. W. W. , ostatnio zamieszkałej
przy , kuratora w osobie J. F. (przyjaciela J. S. – ojca
wnioskodawcy).

Postanowieniem z dnia 30 czerwca 2009 r. o sygn. akt Sąd Rejonowy
dla w W. (sprostowanym postanowieniem Sądu Rejonowego
dla w W. z dnia 30 czerwca 2009 r., sygn. akt
.), na wniosek T. S. ustanowił dla: J. S. , urodzonego w dniu
. r. w Warszawie, syna H. i D. ostatnio zamieszkałego w W.
przy ulicy oraz E. z F. H. , urodzonej w dniu
p. r. w Warszawie, córki N. i M. ostatnio zamieszkałej w W. ,
przy ul. , kuratora w osobie B. F. do reprezentowania interesów
nieobecnych w postępowaniu prowadzonym w sprawach, związanych z dochodzeniem

roszczeń wynikających z dekretu, w postępowaniu administracyjnym i sądownoadministracyjnym oraz wszelkich praw związanych z zarządem należącymi do wymienionych nieobecnych udziałami w nieruchomości, w tym także do podejmowania spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Postanowieniem z dnia 29 maja 2014 r. Sąd Rejonowy dla w W , sygn. akt) zmienił postanowienie z dnia 30 czerwca 2009 r. o sygn. akt w ten sposób, że ustanowił dla J K i E z F v H kuratora w osobie J A

Postanowieniem z dnia 15 lipca 2009 r. o sygn. akt Sąd Rejonowy dla w W na wniosek T S , ustanowił dla nieznaną z miejsca pobytu L C z domu F , córki N i M urodzonej

r., kuratora w osobie radcy prawnego P S , celem reprezentowania jej w postępowaniu administracyjnym, toczącym się przed Prezydentem m.st. Warszawy w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Skaryszewskiej 11, w szczególności do zawarcia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, a także przy czynnościach związanych z przejęciem zarządu przedmiotowej nieruchomości. Nadto, postanowieniem tym, zobowiązano kuratora do składania sprawozdań z wykonywanej funkcji oraz rachunków z zarządu majątkiem raz do roku, przy czym pierwsze powinny zostać złożone do stycznia 2010 roku.

Postanowieniem z dnia 24 maja 2010 r. o sygn. akt Sąd Rejonowy dla y w W na wniosek T S ustanowił dla nieznaną z miejsca pobytu I H M kuratora w osobie radcy prawnego P S , celem jej reprezentowania w postępowaniu administracyjnym, toczącym się przed Prezydentem m.st. Warszawy, dotyczącym dochodzenia roszczeń do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Skaryszewskiej 11, a wynikających z dekretu, do udziału we wszystkich postępowaniach sądowych, administracyjnych i sądownoadministracyjnych, związanych z dochodzeniem tychże roszczeń oraz do zawarcia, w formie aktu notarialnego, umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, a nadto przy wszelkich czynnościach związanych z zarządem należącymi do wymienionej udziałami w nieruchomości oraz do spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu. Dodatkowo, postanowieniem tym, zobowiązano kuratora do składania sprawozdań z wykonywanej funkcji oraz rachunków z zarządu majątkiem raz do roku, pierwsze powinny zostać złożone do stycznia 2011 roku.

6. Sprzedaż roszczeń przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej

Umową sprzedaży z dnia : r., zawartą w formie aktu notarialnego Nr przed notariuszem W: i W: H: i A: małżonkowie M: cały należący do nich udział, wynoszący połowę domu mieszkalnego, położonego w Warszawie przy ulicy Skaryszewskiej 11 wraz ze wszystkimi częściami składowymi oraz prawami i roszczeniami do połowy części gruntu sprzedali F: L: i M: L: w częściach równych, do ich majątku wspólnego, za cenę złotych. Wyrokiem z dnia : : r. Sąd orzekł rozwód pomiędzy F: L: i M: L: z winy męża. Nie toczyło się postępowanie o podział majątku wspólnego małżonków.

M: L: z domu A: zmarła w Warszawie w dniu r. Postanowieniem z dnia r. Sąd Rejonowy dla W: -Ś: a w W: (sygn. akt) stwierdził, że na podstawie ustawy, spadek po M: L: nabyła w całości córka B: A: i S: W skład spadku wchodził udział w wysokości 25% w roszczeniach do nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ulicy Skaryszewskiej 11 i we współwłasności budynku, posadowionego na tejże nieruchomości.

Postanowieniem z dnia r. Sąd Rejonowy dla W: M: a w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych oddalił wniosek B: S: o wpis w dziale II księgi wieczystej : prawa własności w udziale ¼ na jej rzecz jako spadkobiercy M: L: z domu A:

B: A: S: zmarła w dniu 25 maja 2007 r. w Warszawie. Postanowieniem z dnia 11 września 2007 r. o sygn. akt Sąd Rejonowy dla W: M: w W: stwierdził, że spadek po B: : A: S: na podstawie testamentu notarialnego z dnia : r., sporządzonego przed notariuszem I: B: , za numerem aktu Rep. A: , otwartego i ogłoszonego w Sądzie Rejonowym dla W: -IV Wydział XVI Cywilny w dniu 11 września 2007 r., nabył syn T: z F: S: w całości wprost. W skład spadku wchodził udział w wysokości 25% w roszczeniach do nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ulicy Skaryszewskiej 11 i we współwłasności budynku, posadowionego na tejże nieruchomości.

Umową darowizny z dnia 2 października 2008 r., zawartą przed notariuszem P: A: n K: (Rep. A: F: L: darował T: F: S: w przysługującym mu udziale, wszelkie niezaspokojone, a odnoszące się do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Skaryszewskiej 11 roszczenia,

w szczególności o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego oraz ewentualne roszczenia odszkodowawcze, wynikające z niemożności jego realizacji, a także, w przysługującym mu udziale, prawo własności posadowionego na w/w nieruchomości budynku, stanowiącego własność Darczyńcy w udziale $\frac{1}{4}$ części. Wartość przedmiotu darowizny określono na kwotę 2.000.000,00 złotych.

Na podstawie powyższych postanowień oraz aktów notarialnych, roszczenie do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Skaryszewskiej 11 oraz własność budynku na niej posadowionego w $\frac{1}{2}$ części przysługiwało T i P i S i.

7. Częściowy dział spadku i zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości

Postanowieniem z dnia 14 sierpnia 2015 r. Sąd Rejonowy dla W -M..... w W / sprawie o sygn. akt ustalił, że w skład spadku po B A) S wchodził udział wynoszący $\frac{1}{4}$ części: w prawie współwłasności budynku wzniesionego przed 21 listopada 1945 r., spełniającego warunki art. 5 dekretu, posadowionego na działce nr 5 dla której to działki Sąd Rejonowy dla W M w W: XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr; oraz roszczenie o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie przy ulicy Skaryszewskiej 11, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr o powierzchni m^2 , oraz działka o powierzchni m^2 , z obrębu , pochodzących z dawnej księgi hipotecznej Hip , dla której Sąd Rejonowy dla W -M..... w W XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (pkt 1.); ustalił, że w skład spadku po I F F wchodził udział wynoszący $\frac{1}{20}$ części: w prawie współwłasności budynku wzniesionego przed 21 listopada 1945 r., spełniającego warunki art. 5 dekretu, posadowionego na działce nr 5 dla której to działki Sąd Rejonowy dla W: M..... a w W; XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr oraz roszczeń o ustanowieniu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Skaryszewskiej 11, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr o powierzchni m^2 , oraz działka o powierzchni m^2 , z obrębu , pochodzących z dawnej księgi hipotecznej Hip Nr , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (pkt 2.); ustalił, że prawo współwłasności

budynku wzniesionego przed 21 listopada 1945 r., spełniającego warunki art. 5 dekretu, posadowionego na działce nr 5, dla której to działki Sąd Rejonowy dla w V, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr oraz roszczeń o ustanowieniu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Skaryszewskiej 11, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr o powierzchni m², oraz działka o powierzchni m², z obrębu, pochodzących z dawnej księgi hipotecznej Hip Nr Praga dla której Sąd Rejonowy dla w W, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr, o łącznej wartości złote przysługuje:

- wnioskodawcy T P i S w udziale wynoszącym 60/120 części,
- uczestniczce C i vel S: W W, w udziale wynoszącym 30/120 części,
- uczestniczce I H M w udziale wynoszącym 24/120 części;
- uczestnikowi J i J: K i K w udziale wynoszącym 3/120 części;
- uczestniczce L z F: C w udziale wynoszącym 1/120 części;
- uczestnikowi S: F w udziale wynoszącym 1/120 części;
- uczestniczce E: z F H w udziale wynoszącym 1/120 części (pkt 3.);

dokonał częściowego działu spadku po B: A S i I: F, i dokonał zniesienia współwłasności budynku wzniesionego przed 21 listopada 1945 r., spełniającego warunki art. 5 dekretu, posadowionego na działce nr dla której to działki Sąd Rejonowy dla W M w W, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr oraz roszczenia o ustanowieniu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Skaryszewskiej 11, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr o powierzchni m², oraz działka o powierzchni m², z obrębu, pochodzących z dawnej księgi hipotecznej Hip dla której Sąd Rejonowy dla w W, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr, o łącznej wartości złote, w ten sposób że prawa te, tj. opisane powyżej prawo własności nieruchomości budynkowej oraz roszczenie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, przyznał w całości na rzecz wnioskodawcy T: F S: (pkt 4.); zasądził od wnioskodawcy T: S: tytułem spłaty:

- na rzecz uczestniczki C vel S W vel W kwotę 359 730,50 złotych,
 - na rzecz uczestniczki I. H M kwotę 287 784,40 złotych,
 - na rzecz uczestnika J vel J K vel K kwotę 35 973,05 złotych,
 - na rzecz uczestniczki L z F C kwotę 11 991,02 złotych,
 - na rzecz uczestnika S F kwotę 11 991,02 złotych,
 - na rzecz uczestniczki E z F H kwotę 11 991,02 złotych,
- płatne w terminie dwóch lat od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia (pkt 5.).

8. Decyzje komunalizacyjne

Decyzją nr z dnia 21 lipca 1995 r. Urząd Wojewódzki w Warszawie, na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. nr 32 poz. 191 z późn.zm.), stwierdził nieodpłatne nabycie z mocy prawa, w dniu 27 maja 1990 r., przez Dzielnicę Gminę Warszawa Praga-Południe w Warszawie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Skaryszewskiej 11, oznaczonej w jednostce ewidencyjnej gruntów obręb nr działki ewidencyjnej , o powierzchni m² z zabudową – budynkiem mieszkalnym, uregulowanej w księdze wieczystej nr .

Decyzją nr z dnia 9 października 1995 r. Urząd Wojewódzki w Warszawie, na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. nr 32 poz. 191 z późn. zm.), stwierdził nieodpłatne nabycie z mocy prawa, w dniu 27 maja 1990 r., przez Dzielnicę Gminę Warszawa Praga-Południe w Warszawie, własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Skaryszewskiej , oznaczonej w jednostce ewidencyjnej gruntów obręb nr działki ewidencyjnej o powierzchni 2572 m², nie uregulowanej w księdze wieczystej od 1945 r.

Nie toczyły się postępowania dekomunalizacyjne w przedmiocie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Skaryszewskiej 11, oznaczonej w jednostce ewidencyjnej gruntów obręb nr działki ewidencyjnej , o powierzchni m² oraz nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Skaryszewskiej , oznaczonej w jednostce ewidencyjnej gruntów obręb nr działki ewidencyjnej o powierzchni m².

9. Postępowanie dekretowe

Pismem z dnia 22 października 2012 r. T. S., reprezentowany przez pełnomocnika G B, wniósł o wydanie częściowej decyzji, ustanawiającej na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o łącznej powierzchni m², położonego w Warszawie przy ul. Skaryszewska 11, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr o powierzchni m² i działka ewidencyjna nr o powierzchni m², obręb, na jego rzecz w udziale oraz zawieszenie postępowania w pozostałym zakresie do czasu ustalenia kręgu spadkobierców pozostałych, nieobecnych uczestników postępowania.

Postanowieniem z dnia roku, nr Prezydent m. st. Warszawy zawiesił z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie rozpatrzenia wniosku z dnia 16 lutego 1949 r., złożonego przez dawnych właścicieli hipotecznych A i H M o przyznanie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości, położonej w Warszawie przy ulicy Skaryszewskiej 11, do czasu przedłożenia przez strony prawomocnego postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku po zmarłych L C z F, S. Fi J vel J K vel K, E z F. H, C vel S W, vel W, I H M, bądź notarialnego odpisu potwierdzenia dziedziczenia oraz zobowiązał strony do wystąpienia do właściwego sądu z wnioskiem o stwierdzenie nabycia praw do spadku w terminie 6 miesięcy od otrzymania postanowienia o zawieszeniu, uzasadniając, iż wymienione osoby prawdopodobnie nie żyją.

Postanowieniem z dnia r., nr Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie, na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 k.p.a. w zw. z art. 97 § 4 k.p.a., utrzymało w mocy wyżej wymienione postanowienie Prezydenta m. st. Warszawy.

Wyrokiem z dnia r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. (), po rozpoznaniu sprawy ze skargi T. P. S, uchylił zaskarżone postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W z dnia 3 r., nr oraz postanowienie Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr (pkt 1.), a także stwierdził, że zaskarżone postanowienie nie podlega wykonaniu (pkt 2.).

Decyzją z dnia r., nr Prezydent m.st. Warszawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16 lutego 1949 r., złożonego przez A i H M, następców prawnych dawnej współwłaścicielki hipotecznej, ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu położonego w Warszawie, przy ul. Skaryszewskiej 11, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr o powierzchni m².

z obrębu _____, uregulowanego w księdze wieczystej _____ na rzecz T _____ P _____ S _____ w całości (pkt 1.), ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu w wysokości _____ złotych netto, płatny z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku (pkt 2.). Ponadto stwierdzono, iż powyższy teren jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Dworca Wschodniego (zatwierdzonym uchwałą nr _____ z dnia 21 października 2010 r. Rady Miasta Stołecznego Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr _____ z dnia 22.10.2010 r., poz. _____) i znajduje się w strefie oznaczonej symbolem _____ – teren zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej (pkt 3.).

Decyzją z dnia _____ r., nr _____ Prezydent m.st. Warszawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16 lutego 1949 r., złożonego przez A _____ i H _____ M _____, ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu, położonego w Warszawie, przy ul. Skaryszewskiej 11, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr _____ o powierzchni _____ m² z obrębu _____, uregulowanego w księdze wieczystej _____ na rzecz T _____ P _____ S _____ w całości (pkt 1.), ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu w wysokości 464 złotych netto, płatny z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku (pkt 2.). Ponadto stwierdzono, iż powyższy teren jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Dworca Wschodniego (zatwierdzonym uchwałą nr _____ z dnia 21 października 2010 r. Rady Miasta Stołecznego Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr _____ z dnia 22.10.2010 roku, poz. _____) i znajduje się w strefie oznaczonej symbolem _____ – teren zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej (pkt 3.).

W dniu 1 marca 2016 r. protokołem zdawczo-odbiorczym Miasto Stołeczne Warszawy oddało nieruchomość, położoną w Warszawie przy ulicy Skaryszewskiej 11, stanowiącą działki o numerze ewidencyjnym nr _____ z obrębu _____ o powierzchni _____ m² wraz z budynkiem mieszkalnym oraz nr _____ z obrębu _____ o powierzchni _____ m² niezabudowaną.

Umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zawartą w formie aktu notarialnego z dnia _____ r., przed notariuszem P _____ S _____, Rep. _____ oddano w użytkowanie wieczyste, na 99 lat, grunt oznaczony jako działki ewidencyjne nr _____ i nr _____, z obrębu _____, o łącznej powierzchni _____ m², objęty księgą wieczystą KW _____, położony w Warszawie przy ulicy Skaryszewskiej 11, na rzecz T _____ P _____ S _____. Nadto, w umowie tej, przedstawiciele Miasta Stołecznego oświadczyli, że czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego został ustalony

zgodnie z § 3 uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 listopada 2007 r. w wysokości 1,00 złoty za każdy metr kwadratowy gruntu działek o numerach i , to jest z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu w łącznej wysokości 889 złotych netto.

10. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

Decyzją z dnia r., nr Zarząd Dzielnicy Praga-Południe Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, po rozpatrzeniu wniosku T P S , orzekł o nieodpłatnym przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego T P S w całości w prawo własności nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie przy ulicy Skaryszewskiej 11.

11. Sprzedaż własności nieruchomości

Na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży, zawartej w formie aktu notarialnego w dniu r., przed notariuszem P S , Rep. , A C Sp. z o.o. z siedzibą w W. i T S zobowiązali się do zawarcia w terminie do dnia 31 października 2016 r., pod warunkiem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, umowy sprzedaży na rzecz Spółki A. C prawa własności przedmiotowej nieruchomości za cenę w łącznej kwocie 4 000.000 złotych. Nadto S A C przysługuje prawo przeniesienia praw, wynikających z umowy przedwstępnej na rzecz innych osób. Zgodnie z § 7 rzeczonej umowy strony postanowiły, że cena zostanie zapłacona, w ten sposób, iż część ceny, stanowiąca zadek w kwocie 1 200.000 złotych, zostanie zapłacona przelewem na rachunek bankowy T S w terminie do 10 czerwca 2016 roku, a pozostała część ceny w kwocie 2 800.000 złotych zostanie wpłacona do depozytu notariusza najpóźniej w dniu poprzedzającym zawarcie umowy przyrzeczonej.

Umową przelewu praw i obowiązków wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży, zawartą w dniu r., przed notariuszem P S , Rep. , J. K i W K , działając w imieniu i na rzecz Spółki A C Sp. z o.o. z siedzibą w W przenieśli na Spółkę S Sp. z o.o. z siedzibą w W wszystkie prawa i obowiązki, wynikające z wyżej wymienionej i opisanej umowy przedwstępnej.

Umową sprzedaży oraz oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki, zawartą w dniu 1 r., przed notariuszem P S , Rep. , w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży, T P S sprzedał S Sp. z o.o.,

w stanie wolnym od obciążeń, za wyjątkiem ujawnionych w umowie (najmy), prawo własności gruntu i budynków, stanowiących jego części składowe, oznaczonego jako działki ewidencyjne o numerach i , przy ulicy Skaryszewskiej 11, o łącznej powierzchni 889 m², objętych księgą wieczystą , za cenę w łącznej kwocie 4 000.000,00 złotych. Jednocześnie zostało ustanowione na rzecz spółki A H 1 Sp. z o.o. z siedzibą w W ograniczone prawo rzeczowe w postaci hipoteki umownej z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 2 998.970,00 złotych.

Z treści księgi wieczystej o nr wynika, że aktualnym właścicielem nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Skaryszewskiej 11 jest S. Sp. z o.o. w W , na nieruchomości zostały ustanowione hipoteki umowne do kwoty 2 998.970,00 złotych na rzecz A H Sp. z o.o., do kwoty 2 764.221,15 złotych na rzecz A H 1 Sp. z o.o. oraz do kwoty 2 929.290,34 złotych rzecz A H Sp. z o.o.

12. Postępowania toczące się przed Prokuratorem Okręgowym

w W

W dniu 18 kwietnia 2016 r. do Prokuratury Rejonowej w W wpłynęło zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstw dotyczących fałszerstwa dokumentów, skutkujących bezprawnym przejęciem kamienicy położonej przy ul. Skaryszewskiej 11 w Warszawie, niedopełnienia obowiązków przez urzędników m.st. Warszawy i wydania decyzji o zwrocie kamienicy położonej przy ul. Skaryszewskiej 11 w Warszawie, pomimo nieustalenia spadkobierców do połowy tej kamienicy, niedopełnienia obowiązków przez urzędników m.st. Warszawy i wydania decyzji o zwrocie kamienicy położonej przy ulicy Skaryszewskiej 11 w Warszawie, pomimo istnienia hipoteki przymusowej na rzecz Skarbu Państwa, z tytułu której rzekomy spadkobierca nie uiścił żadnej kwoty za przyzwoleniem urzędników m.st. Warszawy, próby wyłudzenia korzyści majątkowych przez A P, pomimo braku okazania jakiegokolwiek dokumentu wykazującego legitymację do przedmiotowej nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 29 czerwca 2016 r. Prokurator Prokuratury Rejonowej w W K K odmówił wszczęcie śledztwa w sprawie podrobienia w nieustalonym miejscu w celu użycia za autentyczny aktu notarialnego z dnia r. Rep. Nr poprzez przekreślenie zapisu „ Rep. Nr poprzez przekreślenie zapisu „ r.” tj. o czyn z art. 270 § 1 kk – na podstawie art. 17 § 1 pkt 2 kpk – wobec braku znamion czynu

zabronionego (pkt I); niedopełnienia obowiązków w dniu 1 grudnia 2015 r. w Warszawie przez funkcjonariusza publicznego polegającego na działaniu na szkodę interesu publicznego poprzez poświadczenie nieprawdy w decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia r. nr o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej kamienicą przy ul. Skaryszewskiej 11 w Warszawie na rzecz T..... P..... § pomimo nieustalenia spadkobierców połowy ww. kamienicy oraz niesplacenia hipoteki ww. nieruchomości przez T..... P..... S..... tj. o czyn z art. 231 § 1 kk w zb. z art. 271 § 1 kk w zw. z art. 11 § 2 kk – na podstawie art. 17 § 1 pkt 2 kpk – wobec braku znamion czynu zabronionego (pkt II); odmówił wszczęcia śledztwa w sprawie dokonanego w okresie 25 marca 2016 r. do 17 maja 2016 r. w Warszawie działania w celu osiągnięcia korzyści majątkowej poprzez żądanie zapłaty czynszu na szkodę lokatorów przy ul. Skaryszewskiej 11 w Warszawie, tj. J..... R..... W..... P..... W..... S..... J..... M..... U..... S..... , E..... J..... A..... K..... D..... J..... , M..... Ię..... T..... P..... , E..... J..... K..... K..... M..... B..... , A..... G..... , M..... W..... poprzez wprowadzenie ich w błąd co do posiadania tytułu prawnego do takiego żądania, tj. o czyn z art. 286 § 1 kk – na podstawie art. 17 § 1 pkt 2 kpk – wobec braku znamion czynu zabronionego (pkt III).

W dniu 29 lipca 2016 r. na powyższe postanowienie do Sądu Rejonowego w W..... , za pośrednictwem Prokuratury Rejonowej w W..... wpłynęło zażalenie pokrzywdzonej J..... R..... Zaskarżonemu postanowieniu pokrzywdzona zarzuciła obrazę przepisów postępowania tj. art. 167 kpk, polegającą na nie przeprowadzeniu z urzędu dowodu z całych akt sprawy dotyczących zwrotu kamienicy położonej przy ulicy Skaryszewskiej 11 w Warszawie, które to akta znajdowały się w posiadaniu m.st. Warszawy, art. 167 kpk polegającą na nie przeprowadzeniu z urzędu dowodu z całych akt hipotecznych znajdujących się w hipotece w Warszawie, art. 167 kpk polegającą na nie przeprowadzeniu z urzędu dowodu z opinii biegłego co do piśmiennictwa, w sytuacji gdy jeden z zarzutów sprawy dotyczy fałszerstwa oraz art. 92 kpk poprzez pominięcie pisma z dnia 4.07.2016 r. złożonego do akt niniejszej sprawy poprzez „Stowarzyszenie Lokatorów j”, dotyczącego nieważności postanowienia z dnia w sprawie , którym dokonano zniesienia współwłasności i częściowego działu spadku m.in. E..... A..... S..... raz nieważności aktów notarialnych dokonanych na podstawie nieważnego postanowienia.

Zarządzeniem z _____ Prokurator Prokuratury Rejonowej
w W: _____ przyjął zażalenie wniesione w dniu
pokrzywdzonej J _____ R _____ na postanowienie prokuratora z dnia _____
o odmowie wszczęcia śledztwa w sprawie sygn. akt _____, w części dotyczącej
zaskarżenia punktu III w/w postanowienia dotyczącego występku z art. 286 § 1 kk oraz
odmówił przyjęcia, wniesionego w dniu _____ r. zażalenia pokrzywdzonej J:
R _____ na postanowienie prokuratora z dnia _____, 2016 r. o odmowie wszczęcia
śledztwa w sprawie sygn. akt _____, w części dotyczącej zaskarżenia punktu I i II
w/w postanowienia, tj. dot. występków z art. 270 § 1 kk i z art. 231 § 1 kk w zb. z art. 271 § 1
k.k. w zw. z art. 11 § 2 kk – wobec wniesienia go przez osobę nieuprawnioną.

Na skutek zażalenia, złożonego przez J _____ R _____ na powyższe zarządzenia,
postanowieniem z dnia _____ Prokurator Rejonowy _____
w W: _____ uchylił zarządzenie Prokuratora o odmowie przyjęcia zażalenia z dnia
_____ i przychylił się do zażalenia złożonego przez J _____ R _____

Postanowieniem z dnia _____ r. Prokurator Rejonowy _____
w W: _____ D _____ K _____ wszczęła śledztwo w sprawie przerobienia
w nieustalonym dotychczas miejscu i czasie w celu użycia za autentyczny, dokumentu
w postaci aktu notarialnego z dnia _____ r. Rep. nr _____ poprzez przekreślenie
zapisu „ _____”, tj. o czyn z art. 270 § 1 kk, niedopełnienia obowiązków
w grudniu 2015 r. w Warszawie przez funkcjonariuszy publicznych i działaniu na szkodę
interesu publicznego, poprzez oparcie na nieprawdziwych faktach i wydanie decyzji
Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia _____ r. nr _____
o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej kamienicą oraz
niespłacenia hipoteki w/w nieruchomości, tj. o czyn z art. 231 § 1 k, dokonanego w okresie
od 25 marca 2016 r. do 17 maja 2016 r. w Warszawie w wykonaniu z góry powziętego
zamiaru, w celu osiągnięcia korzyści majątkowej doprowadzenia lokatorów kamienicy przy
ul. Skaryszewskiej 11 w Warszawie, tj. J: _____ R: _____, W: _____ P: _____, W:
S: _____, J: _____ M _____ U _____ S _____, E _____ J _____ A: _____ K
D: _____ J: _____ M _____ J: _____ T _____ P _____ E _____ J: _____ K _____
K: _____, M _____ B: _____, A _____ G _____, M. _____ W _____, do niekorzystnego
rozporządzenia mieniem w nieustalonej dotychczas kwocie, poprzez wprowadzenie
pokrzywdzonych w błąd co do prawa własności nieruchomości i żądanie zapłaty nienależnego
czynszu, tj. o czyn art. 286 § 1 kk w zw. z art. 12 kk, poświadczania nieprawdy przez
funkcjonariuszy publicznych w latach 2012-2016 w Warszawie, co do okoliczności mających

znaczenie prawne w dokumentacji reprivatyzacyjnej nieruchomości położonej przy ul. Skaryszewskiej 11 w Warszawie, poprzez pomijanie w treści kwestii nieustalenia spadkobierców połowy udziałów do w/w. nieruchomości oraz niesplacenia hipoteki, tj. o czyn z art. 271 § 1 k.k., a nadto w sprawie innych czynów, które ujawniają się w toku niniejszego postępowania.

III

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

I. Rażące naruszenie zasady prawdy obiektywnej przez Prezydenta m.st. Warszawy poprzez wydanie decyzji reprivatyzacyjnej, pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych (art. 30 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4b)

1.1. W ocenie Komisji Prezydent m.st. Warszawy rażąco naruszył prawo, tj. art. 7, art. 77 § 1, art. 107 § 3 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. poz. 279 oraz z 1985 r. poz. 99, dalej dekret), poprzez nieustalenie przesłanki posiadania gruntu przez dotychczasowego właściciela lub następcę prawnego dawnego właściciela w chwili złożenia wniosku dekretowego.

Rażące naruszenie zasady prawdy obiektywnej

1.2. Na wstępie rozważań podnieść należy, że w orzecznictwie i doktrynie powszechnie przyjmuje się, iż pojęcie prawa w zwrocie „rażące naruszenie prawa” powinno być rozumiane szeroko, obejmując swoim zakresem przepisy prawa materialnego, procesowego oraz przepisy o charakterze ustrojowym, a także kompetencyjnym (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 8 maja 2014 r., sygn. akt II SA/Rz 194/14, Legalis; J. Borkowski, w: B. Adamiak, J. Borkowski, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, 2009, s. 599). Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Rzeszowie w wyroku z dnia 8 maja 2014 r.: „Można wobec tego stwierdzić, że chodzi o wszystkie normy prawne regulujące działanie administracji publicznej w indywidualnych sprawach, niezależnie od tego, z jakich przepisów prawa się wywodzą” (zob. wyrok

Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 8 maja 2014 r., sygn. akt II SA/Rz 194/14, Legalis). Należy jednocześnie zauważyć, że „W przepisach procesowego prawa administracyjnego zawartych w kodyfikacjach tego prawa (k.p.a. i o.p.) oraz w ustawach szczególnych przyjęta jest regulacja nakazanych czynności procesowych organów administracji publicznej. Ustanowienie *expressis verbis* w przepisie prawa czynności procesowych nakazanych pozbawia organ administracji publicznej oceny zasadności ich podjęcia. Organ administracji publicznej obowiązany jest przy rozpoznaniu sprawy podjąć czynność procesową nakazaną prawem. Naruszenie tego nakazu prawnego stanowi ciężkie, kwalifikowane naruszenie przepisu prawa, które należy zakwalifikować jako rażące naruszenie prawa obwarowane sankcją nieważności decyzji administracyjnej” (zob. *B. Adamiak, Gradacja naruszenia prawa procesowego prawa administracyjnego, PiP 2012, nr 3, s. 49-50*). Nie ulega zatem wątpliwości, że naruszenie prawa procesowego może przybierać formę „rażącego naruszenia”.

W toku postępowania administracyjnego organ zobowiązany jest do podjęcia działań celem dojścia do prawdy materialnej (obiektywnej). Nie ulega zatem wątpliwości, iż 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.).

Wiodącą zasadą postępowania wyjaśniającego według przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego jest obowiązek dochodzenia przez organ administracji publicznej do prawdy obiektywnej (materialnej). Jest ona powiązana z zasadą praworządności, a prawidłowe ustalenie stanu faktycznego sprawy jest niezbędnym elementem prawidłowego zastosowania normy prawa materialnego (vide *H. Knysiak-Molczyk [w:] Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, Warszawa 2015, s. 65 i nast.*). Obowiązek zebrania całego materiału dowodowego przez organ administracji publicznej należy rozumieć w ten sposób, że organ czyni to z własnej inicjatywy, jeżeli uważa to za konieczne dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy, a także gromadzi w aktach sprawy dowody wskazane lub dostarczone przez strony, jeżeli mają one znaczenie dla sprawy (vide *A. Wróbel [w:] M. Jaśkowska, A. Wróbel, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*

do art. 77, SIP Lex 2016, pkt 1).

Z powołanych wyżej przepisów wynika, że Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję reprivatyzacyjną, był obowiązany podjąć wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, bacząc przy tym, aby został w sprawie uwzględniony interes społeczny i słuszny interes obywateli.

1.3. W ocenie Komisji organ administracji dopuścił się zatem rażącego naruszenia przepisów prawa w postaci naruszenia dyspozycji przepisów art. 7 k.p.a., art. 77 § k.p.a. oraz art. 107 § 3 k.p.a. Prezydent m. st. Warszawy, wydając w dniu roku decyzje nr oraz nr, nie podjął bowiem wszelkich czynności niezbędnych do wyjaśnienia stanu faktycznego, w szczególności poprzez zgromadzenie wyczerpującego materiału dowodowego, wystarczającego do wydania ostatecznej decyzji reprivatyzacyjnej. Przy wydawaniu rzeczonych decyzji reprivatyzacyjnych, nie została w ogóle zbadana pozytywna przesłanka, wprost wynikająca z treści art. 7 ust. 1 dekrety, w postaci posiadania gruntu. Jest to okoliczność, mająca kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy z wniosku dekretowego. W materiale dowodowym zgromadzonym w administracyjnych aktach sprawy, znajdują się dokumenty, którymi w dniu wydania decyzji dysponował organ administracyjny, a które to nawet, jeśli nie wskazywały wprost na wystąpienie owej przesłanki, to na pewno stanowiły punkt wyjścia do poczynienia dalszych wnikliwych ustaleń. Jednakże Prezydent m.st. Warszawy nie podjął żadnych czynności zmierzających do wyjaśnienia tej okoliczności, naruszając w ten sposób postanowienia zawarte w art. 7 k.p.a. oraz w art. 77 § 1 k.p.a., poprzez nieustalenie stanu faktycznego sprawy w celu dojścia do prawdy materialnej, na co ewidentnie wskazuje uzasadnienie decyzji z dnia

Posiadanie gruntu jako przesłanka roszczenia dekretowego.

1.4. W tym miejscu, przypomnieć należy treść przepisu art. 7 ust. 1 dekrety, zgodnie z którym 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. Uzpełnieniem powyższego przepisu jest ust. 2 przywołanego artykułu, który z kolei stanowi, że 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.

Przepisy 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 przypisanym sześciomiesięcznym terminie oraz korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela dające się pogodzić z przeznaczeniem tego gruntu według planu zabudowania (zagospodarowania przestrzennego) (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 stycznia 2002 r., sygn. akt I SA 1482/00, *Legalis Numer* 80488; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, *MP* 2016, poz. 794, www.trybunal.gov.pl, *OTK Seria A* 2016, poz. 66; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. akt I SA/Wa 1942/09, publ.:<http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

1.5. Zdaniem Komisji z powyższych rozważań niezbieżnie wynika, że jedną z przesłanek pozytywnego rozpoznania wniosku jest posiadanie gruntu w dacie złożenia wniosku. Celem przybliżenia pojęcia „posiadanie” należy odwołać się do prawa cywilnego rzeczowego, z którego wywodzi się ta instytucja. Posiadanie zdefiniowane zostało w art. 336 Kodeksu cywilnego, w myśl którego to przepisu – posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (**posiadacz samoistny**), jak i ten, kto nią faktycznie włada, jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (**posiadacz zależny**). Z definicji tej wynika, że choć różne mogą być podstawy władania, to istotnym elementem posiadania jest faktyczne władanie rzeczą. Władztwo faktyczne wyraża się poprzez fizyczne władanie przez posiadacza rzeczą (*corpus possessionis*) i zmanifestowany przez niego zamiar władania rzeczą dla siebie (*animus rem sibi habendi*). Wskazać przy tym należy, że posiadanie samoistne (właścicielskie) zachodzi zarówno w sytuacji, gdy posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, jak również wówczas, gdy wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać rzecz i posiada ją tak, jakby był jej właścicielem. Natomiast posiadaniem zależnym jest władztwo nad rzeczą, które zwykle wywodzi się ze stosunku prawnego, który daje posiadaczowi pewne, ściśle określone uprawnienia do rzeczy, przy czym w przepisie art. 336 k.c. przykładowo wskazano, że zakres władztwa faktycznego nad rzeczą może odpowiadać uprawnieniom użytkownika, zastawnika, najemcy, dzierżawcy.

1.6. 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 (zob. § 1 rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez gminę m.st. Warszawy, Dz.U. Nr 6, poz. 43), nie zaś przez fizyczne objęcie rzeczy we władanie przez służby miejskie. Grunt mógł zatem pozostawać we władaniu faktycznym dotychczasowego właściciela, który z niego korzystał, mimo dokonania przez gminę formalnego aktu objęcia go w posiadanie, co odpowiada rozróżnieniu posiadania zależnego i samoistnego (art. 336 KC). (zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, www.trybunal.gov.pl, OTK Seria A 2016, poz. 66)

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

Mając na uwadze powyższe rozważania oraz treść art. 7 dekretu, nie sposób zaprzeczyć, że wolą prawodawcy było 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 orzecznictwie ukształtował się pogląd, iż 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. (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; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1971 r., sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22). Stwierdzić również należy, że z powyższego wynika, iż w założeniu prawodawcy roszczenie

nie przysługiwało dotychczasowemu właścicielowi, jeśli nie władał gruntem.

Warto również zauważyć, że „dekret ten, chociaż restrykcyjny dla właścicieli nieruchomości, to jednocześnie ustanawiał sztywne reguły, w których należało uwzględnić wnioski o przyznanie prawa własności czasowej (użytkowania wieczystego) do gruntu, jeżeli zostały spełnione przesłanki wymienione w treści art. 7 ust. 1 i 2 dekretu.” (*vide wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 stycznia 2002 r., sygn. akt I SA 1482/00*).

Nadto, warto w tym miejscu zwrócić uwagę na błędy dotychczasowej praktyki reprivatyzacyjnej. Lekceważono bowiem przesłankę posiadania jako uprawniającą do występowania z wnioskiem o prawo do gruntu pod budynkiem – uważając błędnie, że skoro własność prawnie to „więcej”, to brak jest podstaw do badania sprawy posiadania, ponieważ właściciel „z automatu” jest posiadaczem. Używanie powyższej argumentacji przez urzędników (również w dyskursie publicznym) wskazuje na brak zrozumienia systemowego kontekstu sytuacji powojennej, gdy właściciele z reguły tracili posiadanie na skutek wojny. Lekceważenie przesłanki posiadania wynika również z niezrozumienia celów dekretu Bieruta (stymulowanie odbudowy także przez skłanianie właściciela, aby zajął się odbudową i korelacji tego aktu z innymi powojennymi aktami dotyczącymi nieruchomości (porzuconych, opuszczonych i poniemieckich). Wszak wymóg posiadania nieruchomości przez właściciela uprawnionego do wystąpienia z wnioskiem o przyznanie im prawa do gruntu wynikał z systemowego założenia wiążącego się z wywołanej wojną migracji ludności i istnieniem majątków opuszczonych i porzuconych (tak ustawa z 1945 zastępująca 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 z pola widzenia nie mogą umknąć 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/>*).

1.7. Konkludując, Komisja stwierdziła, że również w postępowaniu reprivatyzacyjnym, dotyczącym nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy

Skaryszewskiej 11, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr z obrębu , nie ustrzeżono się błędów, o których powyżej nadmieniono. Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, ponad wszelką wątpliwość ustalono, że Prezydent m.st. Warszawy nie przeprowadził, w zakresie ustalenia posiadania gruntu przez byłych właścicieli, odpowiedniego postępowania dowodowego. Organ administracyjny nie podjął bowiem żadnych czynności celem ustalenia wystąpienia przesłanki posiadania, czego potwierdzeniem jest nie tylko brak jakiegokolwiek dowodu w aktach administracyjnych, jak i brak poruszenia kwestii tej w uzasadnieniu decyzji reprivatyzacyjnej.

1.8. Wobec powyżej wyłożonych argumentów Komisja nie ma żadnych wątpliwości, że Prezydent m. st. Warszawy, wydając zakwestionowaną decyzję 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. Zaniechanie to, w ocenie Komisji, miało charakter oczywisty, stąd też zakwalifikować je można jako rażące naruszenie przepisów prawa. Uznać zatem należy, że doszło do rażącego naruszenia zasady prawdy obiektywnej, a postępowanie administracyjne nie zostało przeprowadzone w warunkach transparentności, z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa (art. 7 k.p.a. oraz art. 77 ust. 1 k.p.a.). Równocześnie pominięcie okoliczności posiadania gruntu przez byłych właścicieli w uzasadnieniu decyzji reprivatyzacyjnej nie spełnia wymogów z art. 107 § 1 pkt 6 k.p.a w zw. z art. 107 § 3 k.p.a.

1.9. W konsekwencji, Komisja stwierdziła, że prowadząc postępowania zakończone decyzjami z dnia roku, nr oraz z dnia r., nr , Prezydent m. st. Warszawy rażąco naruszył prawo. Decyzja ta mianowicie została wydana, pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowych właścicieli lub ich następców prawnych. Natomiast zaistnienie przesłanek z art. 30 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r., stanowiło podstawę do stwierdzenia wydania decyzji reprivatyzacyjnej z naruszeniem prawa.

II. Rażące naruszenie prawa poprzez nieustalenie prawidłowego kręgu osób uprawnionych w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu

2.1. W ocenie Komisji, decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia nr została wydana z naruszeniem prawa. Wobec wystąpienia przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja dowiodła, że przedmiotowe

decyzje zostały wydane z naruszeniem prawa, gdyż stwierdzono naruszenie przepisów postępowania, które miały istotny wpływ na wynik sprawy, w szczególności gdyż w postępowaniu o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej osobę uprawnioną reprezentował kurator ustanowiony dla osoby nieznaney z miejsca pobytu, a nie było podstaw do jego ustanowienia.

2.2. Zasady ogólne Kodeksu postępowania administracyjnego są normami prawnymi, wobec czego ich naruszenie jest traktowane jako naruszenie prawa, a co za tym idzie jako naruszenie praworządności. Zasady ogólne postępowania administracyjnego są integralną częścią przepisów regulujących procedurę administracyjną i są dla organów administracji wiążące na równi z innymi przepisami tej procedury, stanowią także w wielu przypadkach wskazówkę interpretacyjną prawa materialnego. Naruszenie zasad ogólnych jest naruszeniem przepisów prawa, które obwarowane jest różnymi następstwami prawnymi, a mianowicie może powodować wadliwość decyzji administracyjnej zagrożoną sankcją wzruszalności decyzji, sankcją nieważności decyzji, odpowiedzialnością odszkodowawczą organu, odpowiedzialnością dyscyplinarną pracowników (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 listopada 2011 r., sygn. akt II GSK 1109/10).

Zdaniem Komisji, pierwszą zasadą, którą winien się kierować przy rozpatrywaniu wniosku dekretowego jest zasada praworządności, która wynika z art. 6 k.p.a. i stanowi, że organy administracji publicznej działają na podstawie przepisów prawa.

Kolejną zasadą jest zasada prawdy obiektywnej, wynikająca z art. 7 k.p.a., po myśli którego organy administracji publicznej stoją na straży praworządności i powinny dążyć do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. Powołany przepis nakłada na organy administracji publicznej obowiązek wszechstronnego zbadania sprawy, jak i stosowania norm prawa materialnego. Obowiązki określone w powyższym przepisie precyzuje art. 77 § 1 k.p.a., w myśl którego organ administracji publicznej obowiązany jest w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy. Z kolei art. 80 k.p.a. stanowi, że organ administracji publicznej ocenia na podstawie całokształtu materiału dowodowego, czy dana okoliczność została udowodniona.

2.3. Rozważania w niniejszej materii, rozpocząć należy od stwierdzenia, że jakkolwiek Kodeks postępowania administracyjnego, w przepisie art. 28, zawiera definicję strony, to – w sensie podmiotowym – wprost nie wskazuje, kto jest stroną postępowania. W związku z tym, dopiero na gruncie konkretnie rozpoznawanej sprawy organ administracyjny określa, komu przysługuje interes prawny (lub obowiązek) w danym postępowaniu. Komisja w pełni podziela pogląd wyrażony w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 marca

2007 r., sygn. akt II OSK 347/06, zgodnie z którym „nie ma jednoznacznych i uniwersalnych zasad w zakresie posiadania przymiotu strony i interesu prawnego na tle art. 28 KPA, które można by zastosować automatycznie w każdej sprawie (...)”. Dodać należy, że legitymacja procesowa w postępowaniu administracyjnym nie ma charakteru wyłącznie procesowego. Podmiot uzyskuje status strony w postępowaniu administracyjnym, gdy zespół norm prawnych odnoszących się do sytuacji prawnej jednostki w danym postępowaniu administracyjnym dotyczy bezpośrednio praw lub obowiązków podmiotu (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 stycznia 2008 r., sygn. akt I OSK 349/07).

2.4. Mając na uwadze powyższe oraz przytoczoną wcześniej treść art. 7 ust. 1 dekretu, przypomnieć należy, że przepis ten określa krąg podmiotów uprawnionych do złożenia wniosku dekretowego, którymi są: 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.

Zaznaczenia wymaga, że orzecznictwo sądowe w sprawach w przedmiocie gruntów warszawskich wypracowało jednolity pogląd, iż stronami postępowania nadzorczego są nie tylko przeddekretowi właściciele (i ich spadkobiercy) nieruchomości, ale także każdy, komu przysługuje tytuł praworzeczowy do nieruchomości, a zatem obecni właściciele lokali (i to zarówno w budynkach dekretowych, jak i podekretowych), jak i obecni użytkownicy wieczystości nieruchomości. (por. np.: wyrok NSA z 24 kwietnia 2008 r. sygn. I OSK 264/08, wyrok NSA z 8 lutego 2007 r. sygn. I OSK 1110/06, wyrok NSA z 31 marca 2011 r. sygn. I OSK 798/10). Z orzeczeń tych wynika, że stroną postępowania dotyczącego nieruchomości jest każdy podmiot, któremu obecnie przysługują prawa rzeczowe do tej nieruchomości.

2.5. Z przepisów, regulujących kwestię ustanowienia kuratora *absentis*, a to art. 601 k.p.c. wynika, że z odpowiednim wnioskiem może wystąpić osoba, która ma w tym interes prawny. Zgodnie z unormowaniem szczególnym, z wnioskiem takim do sądu opiekuńczego może także wystąpić organ administracyjny, gdy nieobecny ma być zastąpiony w postępowaniu administracyjnym (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 1989 r., sygn. akt III CZP 117/88, OSN 1990, Nr 1, poz. 11). W takim wypadku ustanowienie kuratora obowiązuje w toku całego postępowania administracyjnego, jeżeli tylko nie ustaną przesłanki, w oparciu o które kurator ten został ustanowiony. Jeżeli więc osoba nieobecna, dla której ustanowiony został kurator, nie zgłosiła się w toku całego postępowania, wówczas reprezentacja strony przez kuratora obejmuje kolejne etapy postępowania administracyjnego,

w tym także wniesienie skargi do sądu administracyjnego na ostateczną decyzję (por. K. Pietrzykowski (red.), Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz. Wyd. 5, Warszawa 2018).

Wskazać należy, że w przypadku powzięcia informacji o śmierci osoby nieznanej z miejsca pobytu w toku postępowania, kontynuacja postępowania z udziałem kuratora *absentis* jest niedopuszczalna, gdyż takie ustalenie wyłącza rację bytu i możliwość dalszego udziału kuratora oraz przesądza o niedopuszczalności czynności dokonywanych przez niego na rzecz takiej osoby (vide: postanowienie Sądu Najwyższego Izba Cywilna z dnia października 2015 r., sygn. akt III CZ 47/15, Legalis nr 1350351). Nadto Sąd Najwyższy podkreślił w wyroku z dnia 3 lipca 2003 r., że przesłanka uprawdopodobnienia nie może być rozszerzona na wypadki, gdy „miejsce pobytu” nie jest znane ze względu na śmierć strony, bo w takim wypadku ustanowienie kuratora nie sanuje postępowania toczącego się z naruszeniem praw ewentualnych następców osoby zmarłej (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2003 r., sygn. akt III CK 124/02, Legalis nr 226250). Instytucja kuratora *absentis* służy zatem do ustanowienia dla osoby nieobecnej, a nie dla osoby w ogóle nieistniejącej lub nieznanej, np. dla nieznanego spadkobiercy, przy czym kurator *absentis* nie może też być ustanowiony dla osoby, która zmarła.

2.6. Niepodważalnie, rozpoznając wniosek dekretowy, Prezydent m.st. Warszawy, w pierwszej kolejności powinien dokonać analizy, czy z wnioskiem wystąpiła osoba uprawniona do jego złożenia zgodnie z treścią art. 7 dekretu, a ponadto ustalić krąg pozostałych osób, mogących posiadać przymiot strony postępowania dekretowego, czego jednakże w przedmiotowej sprawie nie uczynił.

2.7. Prezydent m.st. Warszawy pominął jednakże przy wydawaniu decyzji reprivatyzacyjnej istotne wątpliwości w zakresie kręgu stron postępowania. Organ oparł się bezkrytycznie na postanowieniu Sądu Rejonowego dla n W z dnia z, sygn. akt z, w przedmiocie częściowego działu spadku i zniesienia współwłasności, na podstawie którego to Sąd między innymi: ustalił, że prawo współwłasności przedmiotowego budynku o łącznej wartości 1 438 922 złote przysługuje: wnioskodawcy T P S S w udziale wynoszącym 60/120 części, uczestniczce C vel S W vel W w udziale wynoszącym 30/120 części, uczestniczce I H M M w udziale wynoszącym 24/120 części, uczestnikowi J vel J K vel K w udziale wynoszącym 3/120 części, uczestniczce L z F C C w udziale wynoszącym 1/120 części, uczestnikowi S F w udziale wynoszącym 1/120 części, uczestniczce E z F H H w udziale wynoszącym 1/120 części, a także dokonał częściowego

działu spadku po B A S i I F vel F i dokonał zniesienia współwłasności rzeczzonego budynku, w ten sposób że sprawo własności nieruchomości budynkowej przyznał w całości na rzecz wnioskodawcy T P S , zasądzając jednocześnie od wnioskodawcy T P S obowiązek spłaty pozostałych uczestników.

Jak wynika z treści decyzji reprivatyzacyjnej, Prezydent m.st. Warszawy nie poczynił jakichkolwiek starań w celu ustalenia prawidłowego kręgu stron postępowania, zadowolając się przedstawionym przez zainteresowanego rozstrzygnięciem – T S dokumentem w postaci w/w postanowienia o częściowy dział spadku i zniesienie współwłasności. Jednocześnie organ administracyjny, choć dysponował postanowieniami w przedmiocie ustanowienia kuratorów dla osób nieznanymi dla I H M , C vel S W vel W i S F , J K i E z F H oraz L C , załączonymi w poczet materiału dowodowego, zgromadzonego w toku postępowania reprivatyzacyjnego, nie poczynił żadnych ustaleń faktycznych w zakresie zweryfikowania czy w/w osoby umarły.

W ocenie Komisji, Prezydent m. st. Warszawy nie wykazał należytej staranności przy poszukiwaniu danych dotyczących miejsca pobytu I H M i C vel S W; vel W oraz któregośkolwiek z prawowitych spadkobierców po I F , zadowolając się wyłącznie przedłożonymi przez T S postanowieniami o ustanowienie kuratorów dla osób nieznanymi z pobytu.

W toku prowadzonego postępowania Komisja ustaliła nie dość, że prawowici właściciele zmarli lub – na podstawie wszelkich posiadanych dokumentów – prawdopodobnie zmarli, to dodatkowo dotarła do dokumentów, na podstawie których ustalono prawidłowy (częściowo) krąg spadkobierców. W aktach administracyjnych znajdują się dokumenty, poświadczające właściwe spadkobranie po E H z domu F vel J B (zm. :), J vel J Ki vel K , L : C : z domu F vel M K -S oraz S F vel J K vel G K (zm. .), a nadto wskazujące na fakt śmierci I H M . Jednoznacznie wynika z nich, że na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla w W z dnia r., sygn. akt spadek po E H z domu F vel J B nabyli A B (w części ½ udziału) i T B (w części ½ udziału). Dalej na ich postawie Komisja ustaliła, że L C vel M K -S (prawdopodobnie zmarła) posiadała dzieci – L P z domu C i N C , zaś L P zgłosiła się

w postępowaniu prowadzonym przed Prezydentem m.st. Warszawy, która to okoliczność nie została w żaden sposób przez organ zweryfikowana. W tym miejscu na marginesie należy nadmienić, że o istnieniu wyżej wymienionej spadkobierczynie Prezydent m.st. Warszawy posiadał informację przynajmniej od dnia 4 grudnia 2012 r. (data Prezentaty Urzędu m.st. Warszawy) i nie podjął stosownych czynności analitycznych. Jest to tym bardziej naganne uchybienie ze strony organu, że z treści pisma z wyżej wskazanej daty wynika, iż pełnomocnik L P dołączył do poprzedniego pisma kopie aktu notarialnego poświadczającego spadkobranie po S F, L z F C; oraz E z F H. Wobec tego informacja ta ewidentnie podważa nie dość, że zasadność ustanowienia kuratorów dla osób nieznanymi z miejsca pobytu, to jeszcze prawidłowość ustaleń dotyczących kręgu spadkobierców, przedstawionych przez T S. Następnie Komisja ustaliła, że S F vel J K vel G K posiadał dwie córki – J M M z domu K i M E K oraz, że zmarł w dniu . Zatem z dużą dozą prawdopodobieństwa można przyjąć, że spadek po wyżej wymienionym nabyły jego córki.

2.8. Podsumowując, zauważyć należy, że z wyżej przedstawionych informacji, do których dotarła Komisja, wynika, iż dla E H z domu F vel J B L C z domu F vel M K -S, oraz S F vel J K vel G K, nie powinni być ustanowieni kuratorzy dla osób nieznanymi z miejsca pobytu, gdyż osoby te w momencie ich ustanawiania nie żyły. Zaznaczyć należy, że również niedopuszczalne było ustanowienie w tym trybie kuratorów dla I H M, C vel S W vel W (ur. r.) oraz J vel J K vel K (ur.), gdyż dane z zebranych przez Komisję dokumentów wskazują, że pozostawanie przy życiu wyżej wymienionych jest nieprawdopodobne ze względu na ich wiek.

2.9. Biorąc pod uwagę powyższe wątpliwości, zdaniem Komisji, gdyby organ administracyjny wykazał się należytyim zaangażowaniem w poszukiwaniu wszelkich danych na temat prawowitych właścicieli lub ich spadkobierców w 1/2 części udziału do praw i roszczeń w przedmiotowej nieruchomości, a także nie oparł się bezkrytycznie na przedłożonych w toku postępowania przez T S dokumentach, to ustaliłby prawidłowy krąg osób uprawnionych do złożenia wniosku dekretowego, co było jego podstawowym obowiązkiem, wynikającym z przepisów kodeksu postępowania administracyjnego.

2.10. Komisja równocześnie zwraca uwagę na okoliczność, że w przypadku powzięcia uzasadnionych wątpliwości, Prezydent m. st. Warszawy mógł – a zdaniem Komisji powinien był – wystąpić z wnioskiem do właściwego sądu celem wzruszenia prawomocnego postanowienia w przedmiocie działu spadku i zniesienia współwłasności. Komisja, nie tracąc z pola widzenia treści art. 365 § 1 ustawy z dnia 16 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 155), zgodnie z którego dyspozycją Prezydent m. st. Warszawy jako organ administracji związany był treścią prawomocnego postanowienia sądowego wydanego w postępowaniu cywilnym, wskazuje, że Prezydent jako strona niewątpliwie posiadał interes prawny, aby wystąpić do sądu. Nie może bowiem uchodzić uwadze okoliczność, że do czasu wydania decyzji reprivatyzacyjnej Miasto Stołeczne Warszawy było właścicielem gruntu nieruchomości, na której posadowiony jest budynek przy ulicy Skaryszewskiej 11. Wskazać w tym miejscu należy, iż z dotychczasowej praktyki, wypracowanej podczas rozpoznawania spraw dekretowych, wynika, że Prezydent m. st. Warszawy występował wcześniej do sądu o zmianę postanowienia spadkowego, jak to miało miejsce w sprawie reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej, położonej przy ul. Nabelaka 9.

Na marginesie, Komisja wskazuje, że kodeks postępowania cywilnego w art. 666 przewiduje możliwość ustanowienia kuratora spadku. W związku z tym, w przypadku stwierdzenia, że osoba uprawniona zmarła oraz braku danych na temat jej spadkobierców, organ administracyjny uprawniony jest do wystąpienia do właściwego sądu o ustanowienie kuratora spadku, do którego obowiązków należy przede wszystkim wyjaśnienie, kto jest spadkobiercą i zawiadomienie spadkobierców o otwarciu spadku.

Wobec powyższego, nie pozostawia żadnych wątpliwości okoliczność, że organ administracyjny, prowadzący postępowanie z wniosku dekretowego, którym jest Prezydent m. st. Warszawy, w razie powzięcia zastrzeżeń – zdaniem Komisji oczywistych, co wynika z dotychczasowych rozważań – odnośnie prawidłowości ustanowienia kuratorów dla osób uprawnionych, powinien był wystąpić o zmianę postanowień, na podstawie których ich powołano albo o ponowne ustanowienie kuratorów dla prawidłowo ustanowionego kręgu spadkobierców. Względnie również powinien był rozważyć możliwość wystąpienia do sądu o ustanowienie kuratora spadku.

2.11. Ustalony przez Komisję sposób prowadzenia postępowania administracyjnego, w tym naruszenia prawa procesowego, skutkujące nieustaleniem prawidłowego kręgu stron – podmiotów uprawnionych do wystąpienia z wnioskiem, o którym stanowi art. 7 ust. 1 dekretu – są nie do przyjęcia w warunkach państwa prawnego. W toku weryfikowanego przez

Komisję postępowania, przeprowadzonego przez Prezydenta m.st. Warszawy, ani nie uwzględniono poważnych wątpliwości co do ustanowienia kuratorów dla osób nieznanymi z miejsca pobytu, ani tym bardziej nie sprawdzono, czy ustanowienie kuratorów dla osób nieznanymi z miejsca pobytu było zasadne, poprzestając na bezkrytycznym oparciu się wyłącznie na dokumentach przedstawionych przez stronę. Nie można zatem mówić o obiektywizmie i poszukiwaniu przez organ prawdy materialnej we wskazanym postępowaniu.

2.12. W ocenie Komisji, wszystkie wskazane wyżej okoliczności pozwalają na przyjęcie, że decyzja reprivatyzacyjna została wydana przez Prezydenta m.st. Warszawy z naruszeniem przepisów prawa art. 6 k.p.a, art. 7 k.p.a., art. 77 § 1 k.p.a. oraz art. 7 ust. 1 dekretu, poprzez przeprowadzenie postępowania z rażącym uchybieniem zasadom praworządności, prawdy obiektywnej i rzetelności. W związku z tym, spełniona została przesłanka do stwierdzenia wydania decyzji z naruszeniem prawa wskutek wystąpienia przeciwko art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

III. Wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, w szczególności w postaci utrudnienia korzystania z lokalu, i z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste

3.1. Komisja dostrzega również, że wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym. Nie ulega wątpliwości, że w toku postępowania administracyjnego organ administracji publicznej powinien nie tylko uwzględniać indywidualny interes prawny, ale także interes ogółu. Zgodnie z art. 7 k.p.a. 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.

3.2. W piśmiennictwie zauważa się, że w stosowaniu prawa administracyjnego szczególną rolę odgrywa uwzględnianie w toku postępowania wykładni interesu społecznego i interesu jednostkowego oraz ustalanie relacji między nimi w ramach ww. art. 7 k.p.a. Dodatkowo w prawie administracyjnym kluczowe jest kryterium sprawiedliwości społecznej wynikającym z art. 2 Konstytucji RP, w myśl którego Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej. Z tego względu uwzględnianie interesu społecznego pełni w prawie

administracyjnym ważną rolę w usuwaniu kolizji między normami zrekonstruowanymi z różnych przepisów prawnych. Co jednak istotne, treść art. 7 in fine k.p.a. może wreszcie włączać się w ustalanie treści zasad prawa oraz roli tych zasad w procesie wykładni w ramach wykorzystywania reguł systemowo-funkcjonalnych (tak też L. Leszczyński, w: R. Hauser, A. Wróbel, Z. Niewiadomski, System prawa administracyjnego. Wykładnia w prawie administracyjnym, t.4, Warszawa 2015, s. 335-343).

W tym całym kontekście szczególną rolę odgrywa Komisja, która zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. jest organem administracji publicznej stojącym na straży interesu publicznego, w zakresie postępowań w przedmiocie wydania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich. W toku postępowania rozpoznawczego Komisja obowiązana jest zatem nie tylko do przywrócenia stanu zgodnego z prawem, ale także do usunięcia skutków prawnych, niedających się pogodzić z interesem społecznym.

3.3. Przesłanką uchylecia przez Komisję decyzji reprivatyzacyjnej bądź stwierdzenia jej wydania z naruszeniem prawa jest stwierdzenie, że jej wydanie doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, w szczególności do zastosowania uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający korzystanie z lokalu w nieruchomości warszawskiej groźby bezprawnej, przemocy wobec osoby lub przemocy innego rodzaju w stosunku do osoby zajmującej ten lokal (art. 30 ust. 1 pkt 6 w zw. z art. 29 ust. 1 pkt. 2-3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.).

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.). Chodzi o lokatorów zamieszkujących nieruchomość przy ul. Hożej 25a. Obowiązek Komisji zważania przy załatwieniu niniejszej sprawy także na interesy faktyczne lokatorów stwarza znaczącą dla nich możliwość ochrony.

Na gruncie art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., naruszenie interesu społecznego musi mieć charakter rażący. Oznacza to, że naruszenie interesu społecznego musi mieć kwalifikowaną postać. Skutki rażąco sprzeczne z interesem społecznym wystąpią szczególnie wówczas, gdy będą dotyczyły istotnych wartości, których nieuwzględnienie w procesie stosowania prawa przez organ administracji publicznej (w niniejszym przypadku

przez Prezydenta m.st. Warszawy) będzie nie do pogodzenia z punktu widzenia praworządności (vide: wyrok SN z dnia 24 czerwca 1993 r., sygn. akt III ARN 33/93). Chodzi głównie o sytuacje, gdy decyzja organu administracyjnego narusza istotę chronionego konstytucyjnie dobra jednostki. W sytuacjach, gdy władcze działanie organu administracji publicznej wywołuje skutki nieproporcjonalne (nieadekwatne) do zamierzonego przez ustawodawcę celu, należy bez wątpienia mówić o skutkach rażąco sprzecznych z interesem społecznym. Na tym opiera się aksjologia związana ze wspomnianym wyrażeniem, ujętym w treści art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, sformułowanym na gruncie art. 31 ust. 3 Konstytucji RP (dotyczącym ograniczania konstytucyjnych praw), przyjęto, że spośród możliwych środków działania władzy publicznej należy wybierać możliwie najmniej uciążliwe dla podmiotów, wobec których mają być zastosowane, lub dolegliwe w stopniu nie większym, niż jest to niezbędne dla osiągnięcia założonego celu (vide: orzeczenie z dnia 26 kwietnia 1995 r., K 11/94, OTK 1995 Nr 1, poz. 12; orzeczenie z dnia 30 października 1996 r., K 3/96, OTK 1996 Nr 5, poz. 41).

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 (vide 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 (Dz. U. z 2016 r. 1610 ze zm., dalej: „u.o.p.l.”). Ustawa ta zastąpiła ustawę z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Zmiana ta wynikała ze zmieniającej się rzeczywistości społeczno-ekonomicznej, a także potrzeby lepszej ochrony lokatorów oraz wzmocnienia stabilności stosunku najmu.

Konstytucyjna zasada ochrony praw lokatorów powinna być zrównoważona z konstytucyjną ochroną własności i innych praw majątkowych, zawartą w art. 21 i 64 Konstytucji RP. Należy podkreślić, że prawo własności nie jest prawem absolutnym. Jak podkreślono w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, we współczesnych systemach prawnych – bez względu na model ustrojowy państwa lub charakter polityki prowadzonej

przez państwo czy tradycje respektowania wolności i praw człowieka – dominująca część prawa dotyczy różnego rodzaju interwencji państwa w sferę szeroko pojmowanego prawa własności (vide: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 października 2007 r., sygn. akt K 20/07). W związku z tym wskazano, iż: „(...) ocena wszelkich regulacji dotyczących prawa własności nie sprowadza się (...) do zagadnienia prawnej dopuszczalności wprowadzania ograniczeń jako takich, ale do kwestii dochowania konstytucyjnych ram, w jakich podlegające ochronie konstytucyjnej prawo może być ograniczane” (vide: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia z dnia 12 stycznia 1999, sygn. akt P 2/98). Możliwość ustanawiania, z zachowaniem prawem przewidzianych wymogów, ograniczeń dotyczących treści i zakresu ochrony prawa własności wynika z akceptowanego powszechnie zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego przekonania, że własność pełni także określone funkcje społeczne. Wprawdzie Konstytucja RP nie formułuje wprost – jak czyni to przykładowo ustawa zasadnicza RFN – zasady: „własność zobowiązuje”, niemniej ma ona bez wątpienia podstawę w zasadzie solidaryzmu społecznego (art. 20 Konstytucji). W orzecznictwie Trybunału 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 Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 listopada 1997 r., K 22/97, wyrok z dnia 12 stycznia 2000 r., P 11/98; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 7 lutego 2001 r., K 27/00).

Komisja zwraca uwagę, że reglamentacji ustawowej podlegają najemcy lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (własność komunalna) oraz najemcy lokali nie wchodzących w te zasoby. Zgodnie z art. 1 u.o.p.l. ustawa ta reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Ustawa 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 u.o.p.l., 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. (sygn. akt III CZ 90/06, Lex nr 610091) 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”.

Zgodnie z art. 19 u.o.p.l. do ochrony praw lokatora do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Podobną ochronę petytoryjną, analogiczną do ochrony własności w zakresie korzystania z lokalu przez najemcę, zapewnia art. 690 k.c., w którego świetle do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

Z powyższego wynika zatem, że najemcy przysługuje taka sama ochrona prawna do używania lokalu jak właścicielowi lokalu. Ochrona taka obejmuje zarówno najemców lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, jak i najemców lokali nie należących 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. Nie mogą tego zrobić także osoby trzecie, nie mające żadnych praw do lokalu. Najemca jest chroniony przez prawo tak jak prawowity właściciel i ma prawo korzystać z rzeczy w sposób wyłączny i niezakłócony. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyrokach 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): „(...) 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”.

3.4. Zdaniem Komisji sytuacja lokatorów kamienicy przy ul. Skaryszewskiej 11 w Warszawie w następstwie wydania decyzji reprivatyzacyjnej radykalnie się pogorszyła w wielu aspektach faktycznych i prawnych.

Czynsz najmu lokali mieszkalnych został znacznie podwyższony, co spowodowało trudną sytuację finansową najemców lokali.

3.5. Zasady zmiany wysokości stawek czynszu reguluje art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610, dalej: u.o.p.l.). Po otrzymaniu wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu, najemca może zażądać od wynajmującego podania przyczyny podwyżki i jej kalkulacji. Wynajmujący, ma obowiązek przedstawić w formie pisemnej, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego wezwania, żądane przez najemcę dane. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 lutego 2010 r., sygn. akt III CZP 130/09: „(...) Kalkulacja podwyżki czynszu powinna zawierać wskazanie sposobu obliczenia tego z jego składników, który stanowi podstawę wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu”.

Beneficjent przedmiotowej decyzji reprivatyzacyjnej nie był pierwotnie stroną zawartych bez podstawy prawnej przez Miasto Stołeczne Warszawę umów najmu, jednakże część lokatorów, o czym będzie mowa poniżej, wstąpiła w stosunek najmu na mocy art. 30 u.o.p.l. Stosownie do treści tego przepisu osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie ustawy przez okres nie krótszy niż 10 lat wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli właściciel nie wniesie w tym okresie powództwa o nakazanie tej osobie przez sąd opróżnienia lokalu lub jeżeli w tym samym terminie nie wniesiono powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu (ust. 1 w/w przepisu); w dniu nawiązania umowy najmu, o której mowa w ust. 1, czynsz najmu takich lokali jest naliczany w wysokości 3% wartości odtworzeniowej (ust. 2 w/w przepisu).

W świetle art. 678 k.c. w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia (§ 1). Powyższe uprawnienie do wypowiedzenia najmu nie przysługuje nabywcy, jeżeli umowa najmu była zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana (§ 2). Wskazana regulacja konstytuuje zasadę warunkowego następstwa prawnego zbywcy w przypadku zbycia rzeczy będącej przedmiotem najmu.

Zauważyć jednak trzeba, że pojęcie „zbycia” w rozumieniu wskazanego przepisu obejmuje przeniesienie własności rzeczy najętej wskutek czynności prawnych, które powodują, że wynajmujący nie może dalej skutecznie wykonywać swoich obowiązków. Komisja wskazuje, że artykuł 678 k.c. znajduje zastosowanie jedynie do nabycia przedmiotu najmu w drodze czynności prawnych. (Zob. wyr. SN z 23.3.2006 r., IV CSK 119/05, Legalis; wyr. SN z 19.1.1968 r., III CRN 410/67, Legalis. Por. też K. Siwiec, Zmiana stron umowy, cz. I, s. 9.) Wydanie decyzji reprivatyzacyjnej w następstwie której ustanowiono na rzecz jej beneficjentów prawo użytkowania wieczystego nie mieści się w kategorii „zbycia”, o którym mowa w wymienionej podstawie normatywnej. (zob. D. Dąbrowski, Zbycie rzeczy, s. 1084; A. Brzoza, W. Koczara, Przejście praw, s. 10; J. Jezioro, w: Gniewek, Komentarz, 2011, art. 678 KC, Nb 2, s. 1170).

Zgodnie z art. 40c ustawy z dnia 9 marca 2017 r., dodanym przez art. 1 pkt 41 ustawy z dnia 26 stycznia 2018 r. (Dz.U. z 2018, poz. 431) decyzja reprivatyzacyjna nie narusza uprawnień i obowiązków z umowy najmu zawartej z najemcą nieruchomości warszawskiej lub jej części przez gminę albo Skarb Państwa (ust. 1). Jeżeli umowa najmu, o której mowa w ust. 1, została zawarta przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej, osoba, na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną, ani jej następca prawny nie wstępuje w stosunek najmu. Nie dotyczy to osoby, na rzecz której wydana została prawomocna decyzja Komisji, albo gdy Komisja umorzyła postępowanie na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 5 (ust. 2). Osoba, która wstąpiła w stosunek najmu, może wypowiedzieć najem na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3.6. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należało stwierdzić, iż stawki czynszu po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnych zostały lokatorom znacznie podniesione (np. świadek J R zeznała, że jej czynsz z ok. 400 zł został podniesiony do kwoty ok. 1.000 zł). Oczywistym jest, że w przypadku lokatorów – dotychczas – komunalnych, często posiadających status tzw. lokatorów wrażliwych, tak drastyczne podwyżki czynszu znacznie obciążały budżet domowy i wpływały na dyskomfort i obniżenie poziomu życia. Podwyższania stawek czynszu dopuszczał się zarówno beneficjent decyzji reprivatyzacyjnych T S , jak i późniejszy nabywca nieruchomości – S

Sp. z o.o.

Sytuacja lokatorów w zreprivatyzowanej kamienicy

3.7. Mieszkańców przedmiotowej nieruchomości spotykały nie tylko szkany o charakterze finansowym. Do lokatorów były na przykład kierowane pisma, zgodnie z którymi właściciel domagał się oczyszczenia pomieszczeń dawnej pralni, grożąc jednocześnie, iż w przypadku braku reakcji w wyznaczonym terminie, zajmowane pomieszczenie będzie komisyjnie otwarte a pozostawione w nim przedmioty uznane za porzucone. Pomieszczenie miało zostać oczyszczone, a kosztami wywozu pozostawionych przedmiotów – miał zostać obciążony lokator.

Świadek – Burmistrz dzielnicy Praga Południe T K zeznał na rozprawie w dniu 30 stycznia 2018 r., iż mieszkańcy kamienicy przy ul. Skaryszewskiej 11 podczas spotkania związanego z remontem prowadzonym przez spółkę-nabywcę przedmiotowej nieruchomości skarżyli się na związane z tym problemy, w szczególności na ogromne wychłodzenie, spowodowane wyjmowaniem okien, mimo, iż zbliżała się zima, co stanowiło zagrożenie dla ich bezpieczeństwa.

Świadek W S , który zamieszkuje w kamienicy przy ul. Skaryszewskiej 11 od niemal 50 lat, zeznał na rozprawie w dniu 30 stycznia 2018 r., iż po przeprowadzeniu reprivatyzacji nieruchomości jego życie „koszmarnie się zmieniło”. Lokatorom doskwierała bardzo niska temperatura panująca w budynku, będąca skutkiem remontów przeprowadzanych przez S Sp. z o.o. Niska temperatura powodowała również wysokie zawilgocenie, do tego stopnia, iż nawet w szafach znajdujących się w zamieszkałych lokalach występowała pleśń. Brak ścianek działowych i zerwane podłogi w pustostanach graniczących z zamieszkałymi pomieszczeniami powodowały, że w tych ostatnich panowała niska temperatura, a ich ogrzanie było bardzo kosztowne (np. tysiąc złotych miesięcznie za energię elektryczną zużytą przez piec trójfazowy). Tym samym należało przyjąć, iż to z powodu prowadzenia remontów oraz samego faktu występowania pustostanów temperatura w budynku była obniżona, co pogorszyło standard życiowy lokatorów kamienicy z uwagi na zawyżone koszty ogrzewania. Działania S Sp. z o.o., mające na celu wyeksmitowanie lokatorów z ostatniej kondygnacji do lokali zamiennych pozbawionych jakichkolwiek liczników (pustostanów) świadek ocenił jako kpinę, bezczelność i szkany. Zdaniem świadka remont celowo prowadzony jest w sposób przewlekły, aby utrudnić lokatorom życie i zmusić ich do wyprowadzki. Sąsiedzi W S doświadczali nękania – nagabywano ich pytaniami o to kiedy się wyprowadzą i dlaczego tak długo to trwa. Stos gruzu i śmieci powstałych na skutek opróżniania lokali z mebli zalegał na podwórku i sięgał niemal

wysokości pierwszego piętra. Tuż po podpisaniu umowy z [REDAKTOR] doprowadzono do wyprowadzenia się 2 osób poprzez narzucenie im czynszu w wysokości ok. 2.500 zł miesięcznie. Dalsze działania nabywcy nieruchomości prowadziły do sukcesywnego wyprowadzania się lokatorów. Co znamienne, późniejszy beneficjent decyzji reprivatyzacyjnych dysponował danymi osobowymi lokatorów (teczkami) już w 2012 r., pomimo, iż weryfikowane w niniejszym postępowaniu decyzje Prezydent m.st. Warszawy wydał dopiero w grudniu 2015 r.

Świadek J [REDAKTOR] R [REDAKTOR] zeznała na rozprawie w dniu 30 stycznia 2018 r., iż to ona w tym procesie reprivatyzacji została najbardziej skrzywdzona, bo chciano ją wyrzucić z lokali, wymeldować, była zastraszana pismami. Życie jej, jak i pozostałych lokatorów od 2016 r. przypomina koszmar. Lokatorom podniesiono drastycznie czynsz o około 240%. Za tą podwyżką czynszu szły postępowania egzekucyjne i informacje o możliwości eksmisji – J [REDAKTOR] R [REDAKTOR] dostawała pisma od S [REDAKTOR] Sp. z o.o. W szczególności zdaniem świadka fakt zarejestrowania w zajmowanym przez nią lokalu organizacji społecznej broniącej praw lokatorów – stowarzyszenia „P [REDAKTOR] W [REDAKTOR]”, nie był usprawiedliwioną przyczyną wypowiedzenia jej umowy najmu przez nowego właściciela nieruchomości. Lokatorzy niekiedy wszczynali postępowania cywilne o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu i w większości przypadków wygrywali procesy w sądzie I instancji. T [REDAKTOR] S [REDAKTOR] poprzez swojego administratora wywiesił w gablocie informację, (nie przedstawivszy jakichkolwiek pełnomocnictw i nie wykazując swego uprawnienia), zawierającą numer konta do zapłaty czynszu. Przez ok. 2 miesiące zarówno na klatce schodowej, jak i przed budynkiem nie było światła. Kiedy karetka pogotowia przyjechała do chorej sąsiadki świadka J [REDAKTOR] R [REDAKTOR], ratownicy medyczni nie mogli dostać się do nieruchomości. Budynek przez 7 miesięcy w ogóle nie był sprzątnięty, nie były wymieniane żarówki. Sama kamienica jest zdaniem świadka w opłakanym stanie, liczne pustostany są zrujnowane. Budynek jest bardzo wyziębiony a lokatorzy z tego powodu chorują. Na klatce schodowej temperatura sięga -3 stopni Celsjusza. Lokatorzy byli przerażeni, bowiem chciano w ogóle zdjąć dach. Mieszkańcy kamienicy wychodząc z domu nigdy nie mieli pewności, czy po powrocie nie zastaną swych mieszkań już pozbawionych zadaszenia. Cała sytuacja była dla lokatorów ogromnym stresem i koszmarem. J [REDAKTOR] R [REDAKTOR] oraz inne osoby zamieszkujące w przedmiotowej kamienicy wielokrotnie w okresie kilku lat zwracali się do różnych instytucji i osób publicznych o pomoc w ich trudnej sytuacji. Pierwsze pisma wzywające do uprzątnięcia strychu czy piwnic lokatorzy otrzymywali już w maju 2016 r. Sam remont prowadzony był w taki sposób, że przykładowo przez okno z trzeciego piętra wyrzucano na podwórko deski z gwoździami,

przez które nie można było przejść do śmietnika. Pierwsze zawiadomienia o podwyżce czynszu zostały doręczone mieszkańcom w marcu 2016 r. przez administratora A P , który jednocześnie w imieniu właściciela nieruchomości nakłaniał ich do wyprowadzki.

Zarówno świadek J R , jak i świadek W S zgodnie zeznali, iż dla mieszkańców kamienicy jasnym było, iż T S nie był prawowitym spadkobiercą dawnych właścicieli hipotecznych ani ich następcą prawnym z innego tytułu. Lokatorzy, często osoby starsze i nie posiadające wykształcenia prawniczego, zwrócili uwagę na poważne wątpliwości co do ustanawiania kuratorów dla znacznej większości uczestników postępowania o zniesienie współwłasności, którzy to uczestnicy z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością już nie żyli. Tymczasem organ prowadzący postępowanie w przedmiocie wniosku dekretowego nie pochylił się i nie dostrzegł takich wątpliwości, nie poczynił ustaleń w tym zakresie, do czego był obowiązany zgodnie z obowiązującą w postępowaniu administracyjnym zasadą prawdy obiektywnej oraz zasadą praworządności (art. 6 i 7 k.p.a.). Sytuacja taka jest tym bardziej kontrastowa, gdy weźmie się pod uwagę poziom merytorycznego przygotowania i możliwości pozyskania materiału dowodowego – to strona społeczna, nie dysponująca przygotowaniem merytorycznym (prawniczym) ani właściwymi dla organu możliwościami procesowymi, wychwyciła wymienione nieprawidłowości, a nie organ – Prezydent m.st. Warszawy wraz z obsługującym go urzędem, wliczając w to zespół osób przynajmniej w teorii powołanych do zawodowego (a więc profesjonalnego), rzetelnego, bezstronnego i sumiennego wykonywania zadań w zakresie rozpatrywania wniosków dekretowych.

Dla oceny sytuacji lokatorów znamienne były zeznania członka zarządu obecnego właściciela nieruchomości J K , złożone na rozprawie w dniu : Osoba ta zeznając w charakterze strony wprost przyznała, iż lokatorzy byli dla S Sp. z o.o. przeszkodą w zrealizowaniu celu inwestycyjnego, polegającego na wyremontowaniu i następnie sprzedaży mieszkań. Następnie opisując zdarzenie polegające na wypowiedzeniu J R umowy najmu mieszkania z powodu prowadzenia przez nią w najmowanym lokalu działalności społecznej bez zgody właściciela nieruchomości, tj. zarejestrowania w lokalu stowarzyszenia lokatorskiego „P W ”, walczącego o prawa osób zamieszkałych w kamienicy przy ul. Skaryszewskiej 11, J K przyznał, iż było to zdarzenie bardzo niefortunne i jego zdaniem – wypowiedzenie tej umowy było złe ze strony Spółki. Strona zeznała, iż w kwestii wcześniej opisanego zdarzenia polegającego na uprzątnięciu piwnic i wywleczeniu śmieci (miał węglowy, stare meble) na podwórko, na którym następnie zalegały m.in. deski z gwoździemi, to pamięta takie zdarzenie.

3.8. Powyżej wymienione okoliczności prowadzą do wniosku, iż wskutek wydania weryfikowanej decyzji reprivatyzacyjnej sytuacja lokatorów kamienicy przy ul. Skaryszewskiej 11 stała się nie do pozazdroszczenia. Decyzja, wydana w sposób urągający zasadom rzetelności, doprowadziła finalnie do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, co stanowiło samodzielną przesłankę stwierdzenia wydania decyzji z naruszeniem prawa, o której mowa w art. 30 ust. 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Status lokatorów

3.9. W charakterze dopełnienia powyższych rozważań w przedmiocie dopuszczenia się przez Prezydenta m.st. Warszawy naruszeń prawa należy zauważyć, że w zasadzie Miasto Stołeczne Warszawa korzystało z nieruchomości budynkowej posadowionej przy ul. Skaryszewskiej 11 bez tytułu prawnego. Powyższe prowadzi do wniosku, że również w tym zakresie działanie organów administrujących nieruchomością warszawską było nieprawidłowe, a stan taki utrzymywał się już od kilkudziesięciu lat. Nie wiadomo bowiem na jakiej podstawie wynajmowano lokale lokatorom komunalnym i pobierano czynsz na korzyść m.st. Warszawy, z pominięciem prawowitych właścicieli.

3.10. Zgodnie z art. 5 dekretu budynki oraz inne przedmioty, znajdujące się na gruntach, przechodzących na własność gminy m.st. Warszawy, pozostają własnością dotychczasowych właścicieli, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. Po myśli zaś art. 8 dekretu w razie nieprzyznania dotychczasowemu właścicielowi gruntu wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy wszystkie budynki, położone na gruncie, przechodzą na własność gminy.

W rozumieniu przyjętym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. por. 1610 ze zm.) właścicielem jest zawsze wynajmujący lokal mieszkalny. W braku ustawowej definicji wynajmującego przyjąć należy znaczenie tego pojęcia wynikające z art. 659 i następnego kodeksu cywilnego. Pojęcie „wynajmujący” oznacza więc podmiot oddający najemcy rzecz do używania w zamian za zapłatę umówionego czynszu. Z regulacji zawartych w kodeksie cywilnym wynika, że również wynajmujący nie musi być właścicielem przedmiotu najmu. Wystarczy, że służy mu skuteczne względem właściciela prawo do władania lokalem mieszkalnym z uprawnieniem do oddawania go osobie trzeciej do odpłatnego lub nieodpłatnego używania (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 maja 2016 r., sygn. akt VI ACa 67/15).

Natomiast, jak ustaliła Komisja, wniosek dekretowy złożony w dniu 16 lutego 1949 r. przez H i A M , do dnia 30 listopada 2015 r. nie został rozpoznany. Wynika z tego, że żaden organ administracji samorządowej, w ani Rada Narodowa m.st. Warszawy, ani Prezydent m.st. Warszawy, przez ponad 66 lat nie rozpoznał rzeczzonego wniosku. Zgodnie zaś z cytowanymi wyżej przepisami dekretu oznaczało to, iż wprowadzie grunt pod nieruchomością warszawską przeszedł na własność gminy m.st. Warszawy z dniem wejścia w życie dekretu, to jednak budynek posadowiony na obecnej działce ewidencyjnej nr obrębu pozostał własnością dotychczasowych właścicieli (a później przechodził na własność ich następców prawnych zgodnie z porządkiem dziedziczenia).

3.11. Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia Komisji, status lokatorów powinien być zweryfikowany w świetle art. 30 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 1610, dalej u.o.p.l.).

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 1610, dalej u.o.p.l.) przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Zgodnie z cytowanym przepisem osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego nie korzystają z ochrony prawnej przewidzianej dla lokatorów.

Stosownie zaś do treści art. 30 u.o.p.l. osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie ustawy przez okres nie krótszy niż 10 lat wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli właściciel nie wniesie w tym okresie powództwa o nakazanie tej osobie przez sąd opróżnienia lokalu lub jeżeli w tym samym terminie nie wniesiono powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu (ust. 1 w/w przepisu); w dniu nawiązania umowy najmu, o której mowa w ust. 1, czynsz najmu takich lokali jest naliczany w wysokości 3% wartości odtworzeniowej (ust. 2 w/w przepisu).

Na kanwie powyżej przytoczonych przepisów, zwłaszcza art. 30 u.o.p.l., status prawny lokatorów zależy po pierwsze od czasu, przez jaki zajmowali oni lokal bez tytułu prawnego, a po drugie w jakiej dacie go objęli. Zatem z jednej strony, może być tak, że mimo, iż lokatorzy zawierali umowy z miastem, to nie weszli w stosunek najmu ani z beneficjentem – T S , ani tym bardziej z obecnym właścicielem – S Sp. z o.o. Z drugiej zaś strony, może być tak, że część lokatorów wstąpiła w stosunek najmu z mocy prawa.

Wstąpienie w stosunek najmu na podstawie komentowanego przepisu następowało z dniem 11 lipca 2002 r. Przepis art. 30 u.o.p.l. stanowi bowiem, że wstąpienie w stosunek najmu następuje "po upływie 12 miesięcy" od dnia wejścia w życie ustawy. Okres ten upływał w dniu 10 lipca 2002 r., zatem nawiązanie stosunku najmu z mocy prawa następowało z dniem następnym, niezależnie od tego, czy i kiedy istnienie stosunku najmu zostało ustalone przez sąd lub potwierdzone (uznane) przez wynajmującego.

Adekwatnie do powyższego Komisja ustaliła, że następujący lokatorzy mogli wstąpić w stosunek najmu z mocy prawa: J W (data zawarcia umowy najmu – r.), W P (data zawarcia umowy najmu –), Jr i W S (data zawarcia umowy najmu –), J M (data zawarcia umowy najmu –), F J (data zawarcia umowy najmu – r.), A K (data zawarcia umowy najmu – :), M S (data zawarcia umowy najmu – r.), W M (data zawarcia umowy najmu –) oraz M i D J (data zawarcia umowy najmu –). Pozostali natomiast lokatorzy prawdopodobnie nie weszli w stosunek najmu z mocy prawa.

3.12. W tym miejscu nadmienić również należy, że na skutek wydania niniejszej decyzji Komisja nie mogła nakazać gminie przejęcia zarządu rzeczoną nieruchomością warszawską, bowiem wystąpiły nieodwracalne skutki prawne. Jednocześnie Komisja wskazuje, że nie ma przeszkód, aby osoby pokrzywdzone lub poszkodowane, wydaną decyzją reprzywatyzyjną, zajmujące lokale mieszkalne w budynku, posadowionym na nieruchomości warszawskiej przy ulicy Skaryszewskiej 11, mogły ubiegać się na podstawie art. 33 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o stosowne rekompensaty w terminie 30 dni od dnia wydania niniejszej decyzji.

Równocześnie Komisja podkreśla, że w świetle art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. – do czasu zapewnienia najemcy lub innej osobie zajmującej lokal w nieruchomości warszawskiej odpowiedniego lokalu zamiennego i pokrycia kosztów przeprowadzki decyzja Komisji, decyzja reprzywatyzyjna oraz zawarta na ich podstawie umowa o ustanowieniu użytkowania wieczystego oraz o sprzedaży budynku na podstawie art. 31 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a także decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności nie podlegają wykonaniu ani egzekucji w zakresie, w jakim naruszałoby to uprawnienia i obowiązki, o których mowa w art. 40b ust. 1 i 2, chociażby decyzja była ostateczna lub prawomocna.

W konsekwencji, stwierdzić należy, że pomimo wydania przez Komisję ostatecznej decyzji o niniejszej treści, wszyscy lokatorzy – niezależnie od posiadanego obecnie statusu prawnego, o którym była mowa powyżej – zajmujący lokale w budynku, posadowionym na nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Skaryszewskiej 11, do czasu zapewnienia im przez Miasto Stołeczne Warszawy odpowiednich lokali zamiennych i pokrycia kosztów przeprowadzki, mogą zamieszkiwać w dotychczas zajmowanych lokalach mieszkalnych.

IV. Nieodwracalne skutki prawne wywołane przez decyzję reprivatyzacyjną

4.1. W ocenie Komisji weryfikowana decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Zgodnie z przepisem art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. pod pojęciem nieodwracalnych skutków prawnych należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Co do zasady, przeniesienie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, przesądza w związku z tym o nieodwracalności skutków prawnych. Wyjątek dotyczy natomiast m.in. sytuacji, gdy nabywca działał w złej wierze.

4.2. Jak wcześniej ustalono, w rozpoznawanej sprawie doszło najpierw do przeniesienia roszczeń do nieruchomości warszawskiej w drodze umowy sprzedaży z dnia 31 maja 1955 r. na rzecz F i M małżonków L, następnie do sukcesji części udziałów w tych roszczeniach na spadkobierców M L i jej córki B S, a także w drodze darowizny z dnia r. Na skutek powyższych zdarzeń prawnych roszczenie do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na nieruchomości warszawskiej przy ul. Skaryszewskiej 11 oraz własność budynku na niej posadowionego w ½ części nabył ostatecznie T S. Ta sama osoba została beneficjentem de facto nieodpłatnego zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości, dokonanego w drodze postanowienia Sądu Rejonowego w W z dnia ; (sygn. akt). W tym zakresie, biorąc pod uwagę sposób działania T S, cechujący się premedytacją i metodycznym dążeniem do pozyskania nieruchomości przy ul. Skaryszewskiej 11 przy pomocy szeregu czynności prawnomaterialnych i procesowych, w szczególności w zakresie

składanych przez niego wniosków o ustanowienie kuratora dla osoby nieobecnej w odniesieniu do osób, które z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością nie pozostawały już przy życiu, można by mówić o złej wierze T S jako nabywcy nieruchomości. Jednakże godzi się zauważyć, iż to nie zła wiara beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnej, a jedynie zła wiara nabywcy zreprivatyzowanej nieruchomości, może mieć znaczenie dla ustalenia występowania w sprawie nieodwracalnych skutków prawnych.

4.3. Nieodwracalne skutki prawne mogły zatem zajść jedynie na dalszym etapie, tj. z chwilą sprzedaży prawa własności nieruchomości przy ul. Skaryszewskiej 11 na rzecz S Sp. z o.o. Komisja nie znalazła podstaw, by nabywcy, tj. ww. spółce przypisać złą wiarę, o której mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Spółka nabyła nieruchomość za cenę, która mieści się w granicach cen obowiązujących na rynku nieruchomości warszawskich. Z analizy zawartej umowy sprzedaży, a także z zeznań składanych na rozprawie w dniu 30 stycznia 2018 r. przez J K i J C wynika również, że nabywca zapoznał się z dokumentacją dotyczącą nabywanych praw. Wreszcie, brak jest innych przesłanek obligujących Komisję do stwierdzenia złej wiary tego nabywcy. W konsekwencji, w odniesieniu do całej nieruchomości warszawskiej, położonej przy ul. Skaryszewskiej 11 w Warszawie, obejmującej działki ewidencyjne nr obrębu , o łącznej powierzchni 425 m² wraz z posadowionym na niej budynkiem, opisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie nr , Komisja uznała, że wystąpiły nieodwracalne skutki prawne.

4.4. Skoro zatem weryfikowana decyzja reprivatyzacyjna spełnia przesłanki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 4, 4a, 4b, oraz 6 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja jest zobligowana do wydania jednej z decyzji, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Jednocześnie zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, wydaje decyzję, w której stwierdza wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić.

Tym samym Komisja pomimo ustalenia, iż decyzja reprivatyzacyjna została wydana z naruszeniem prawa, nie była władna uchylić tej decyzji z uwagi na wystąpienie wyżej omówionych, nieodwracalnych skutków prawnych w odniesieniu do całej nieruchomości zbytej odpłatnie na rzecz osoby trzeciej, której to osobie prawnej niemożliwym było – z uwagi na brak ku temu dowodów – wykazanie złej wiary.Jednocześnie brak jest podstaw

normatywnych do domniemywania złej wiary, zatem nie można jej było zarzucić Spółce S _____ w realiach niniejszej sprawy.

4.5. Mając na uwadze powyższe Komisja stwierdziła w punkcie pierwszym sentencji, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia _____, nr _____ została wydana z naruszeniem prawa.

V. Zwrot nienależnego świadczenia

5.1. Zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w decyzji Komisji stwierdzającej wydanie decyzji reprivatyzacyjnej z naruszeniem prawa (art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.) Komisja może nałożyć obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia na osobę, na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną lub osobę działającą w postępowaniu o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej w imieniu lub na rzecz osoby, o której mowa w pkt 1, jeśli przeniesiono na nią prawo wynikające z tej decyzji lub faktycznie władała nieruchomością, której dotyczyła decyzja, bądź też osobę, która nabyła w złej wierze własność lub prawo użytkowania wieczystego od osoby, na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną. Po myśli art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zakres zwrotu równowartości nienależnego świadczenia określa Komisja, przy czym nie ustala zakresu, wartości ani obowiązku zwrotu nakładów na rzecz osób, o których mowa w ust. 1. Równowartość obejmuje wartość korzyści uzyskanych przez te osoby z powodu władania lub rozporządzenia w zamian nieruchomości warszawskiej lub jej części, w szczególności cenę, czynsz lub inne pożytki, według wartości przyjętej w stosunkach miejscowych lub w stosunkach danego rodzaju z dnia wydania decyzji przez Komisję, a w razie trudności albo niemożności ustalenia tej wartości – średnią wartość korzyści tego rodzaju w kwartale kalendarzowym poprzedzającym wydanie decyzji według stawek ustalanych dla celów podatkowych, jednakże nie niżej wartości uzyskanych korzyści. Zgodnie zaś z ust. 3 przytoczonego przepisu, w zależności od okoliczności sprawy, w szczególności stopnia przyczynienia się przez osobę, o której mowa w ust. 1, do wydania decyzji reprivatyzacyjnej, Komisja może nałożyć obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w wysokości niższej niż wynikająca z ust. 2. Jeżeli przemawia za tym ważny interes społeczny lub uzasadniony interes obywatela, Komisja może odstąpić od nałożenia w decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1, obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia (art. 31 ust. 4 ustawy z 9 marca 2017 r.).

5.2. W ocenie Komisji konstrukcja nienależnego świadczenia w rozumieniu ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zbliżona jest do cywilistycznego pojęcia świadczenia nienależnego (art. 410 k.c.), w szczególności w zakresie przesłanki odpadnięcia podstawy świadczenia. Nienależne świadczenie jest niejako formą bezpodstawnego wzbogacenia. W odniesieniu do świadczenia nienależnego nacisk położony jest nie tyle na bezpodstawność wzbogacenia, ile na wadliwość lub brak podstawy prawnej samego świadczenia, dlatego też nie zachodzi konieczność badania podstawy prawnej wzbogacenia, a jedynie przesłanek wadliwości podstawy prawnej świadczenia. Sam fakt spełnienia świadczenia nienależnego uzasadnia roszczenie o jego zwrot. Doktryna i orzecznictwo w zasadzie są zgodne, iż wierzyciel nie musi wykazywać wartości swojego zubożenia ani wartości wzbogacenia dłużnika, a jedynie wartość spełnionego bez podstawy prawnej świadczenia. Zobowiązanie do zwrotu nienależnego świadczenia obciąża tylko jego odbiorcę, zaś uprawnionym jest jedynie spełniający świadczenie.

5.3. Godzi się jednak zauważyć, iż art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. reguluje instytucję nienależnego świadczenia w sposób autonomiczny i należy go rozpatrywać w kontekście ogółu kompetencji, a także celu powołania Komisji. Na podstawie tego przepisu zwrot nienależnego świadczenia następuje na skutek wydania decyzji administracyjnej, określającej podmiot obowiązany oraz wysokość świadczenia, które było nienależne. Podstawą nałożenia obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia jest stwierdzenie na podstawie właściwych przesłanek, iż decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne. Podmiotami, które mogą zostać obciążone tym obowiązkiem, są zarówno osoby na rzecz których decyzja reprivatyzacyjna została wydana z naruszeniem prawa, lub osoby działające w ich imieniu lub na ich rzecz w postępowaniu o wydanie tej decyzji, jeżeli przeniesiono na nie prawo wynikające z tej decyzji lub faktycznie władają nieruchomością, której dotyczyła decyzja.

5.4. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy zauważyć, iż jak już wcześniej wskazano – w sprawie wystąpiły nieodwracalne skutki prawne, co stanowi podstawę do stwierdzenia wydania decyzji reprivatyzacyjnej z naruszeniem prawa. Konsekwencją tej konstatacji jest mające swe umocowanie w art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. uprawnienie Komisji do nałożenia na wymienione w tym przepisie podmioty obowiązku zwrotu nienależnego świadczenia. Obowiązek ten obciąża z całą pewnością T S , gdyż nabył on w części prawa i roszczenia do nieruchomości warszawskiej w drodze dziedziczenia, darowizny oraz zniesienia współwłasności, działał również w postępowaniu o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej we własnym imieniu, a finalnie został

jedynym beneficjentem decyzji reprivatyzacyjnej. W odniesieniu do jego osoby spełnione zostały przesłanki z art. 31 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zarówno w odniesieniu do prawa własności gruntu, jak i prawa własności budynku.

5.5. Wymiar nałożonego obowiązku wyznacza art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Ustalając wysokość nienależnego świadczenia podlegającego zwrotowi Komisja przyjęła, iż równowartość obejmuje wartość korzyści uzyskanych przez T S z powodu przysporzenia w zamian za zbycie własności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ulicy Skaryszewskiej 11. Godzi się bowiem zauważyć, iż wartość budynku posadowionego na działce ewidencyjnej nr położonej przy ul. Skaryszewskiej 11 w Warszawie nie mogła być podstawą wyliczenia równowartości nienależnego świadczenia, gdyż nie stanowiła ona przysporzenia w majątku T S z tytułu wydania weryfikowanej decyzji reprivatyzacyjnej z uwagi na treść art. 5 dekretu.

Biorąc pod uwagę treść wcześniej przytoczonego przepisu art. 31 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz informacje uzyskane podczas prowadzonego postępowania rozpoznawczego, Komisja ustaliła, że w 2017 roku średnia wartość własności gruntów zabudowanych położonych w rejonie Praga Południe za 1 m² wynosiła 2.985,54 złotych według stawek ustalanych dla celów podatkowych. Po przemnożeniu tychże stawek przez metraż (425 m²) działki ewidencyjnej nr , należało przyjąć, iż w dacie wydania niniejszej decyzji kwota 1.268.854,50 złotych przedstawia rynkową wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej.

Konsekwencją powyższego jest stwierdzenie, iż równowartość nienależnego świadczenia, które uzyskał T S na skutek wydania decyzji reprivatyzacyjnej z naruszeniem prawa, wynosi 1.268.854,50 złotych, i to właśnie tę kwotę zobowiązany on będzie zwrócić Miastu Stołecznemu Warszawie na mocy art. 31 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

VI. Strony postępowania

6.1. Jako strony postępowania przyjęto beneficjenta decyzji prawnych – T S , obecnego właściciela nieruchomości – S Sp. z o.o. z siedzibą w W , a także Miasto Stołeczne Warszawa – reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy.

6.2. Na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 28 k.p.a. stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto

żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Miasto Stołeczne Warszawa w postępowaniu przed Komisją posiada interes prawny w rozumieniu art. 28 k.p.a., gdyż chodzi tu o jego uprawnienia, o których nie rozstrzygała dotychczas kontrolowana przez Komisję decyzja reprivatyzacyjna. Organem reprezentującym Miasto Stołeczne Warszawa – byłego właściciela nieruchomości gruntowej – jest Prezydent m.st. Warszawy, który w charakterze organu administracyjnego występował wyłącznie na etapie postępowania zwyczajnego, wydając decyzje reprivatyzacyjne.

W rozpoznawanej sprawie nie znajduje zastosowania wypracowana w orzecznictwie sądów administracyjnych reguła kolizyjna, która nakazuje dawać pierwszeństwo roli organu administracji załatwiającego sprawę, co oznacza, że przeznaczenie organowi administracji takiej roli w sprawie przez przepisy prawa wyklucza jego udział w tym samym postępowaniu w charakterze strony tego postępowania (vide postanowienie NSA z dnia 22 października 2009 r., I OSK 1406/09; wyrok NSA z dnia 5 listopada 2014 r., I OSK 801/14).

Komisja podtrzymuje wypracowane w dotychczasowym orzecznictwie Komisji stanowisko, iż Miasto Stołeczne Warszawa w postępowaniu przed Komisją nabywa interes prawny w rozumieniu art. 28 k.p.a., gdyż chodzi tu o jego uprawnienia, o których nie rozstrzygała dotychczas kontrolowana przez Komisję decyzja reprivatyzacyjna. Jest to nowa sprawa administracyjna która uzasadnia udział Miasta Stołecznego Warszawy w postępowaniu, mimo że wcześniej organ tej jednostki samorządowej wydał decyzję reprivatyzacyjną.

6.3 Stroną w postępowaniu przed Komisją jest Miasto Stołeczne Warszawa, reprezentowane przez Hannę Gronkiewicz-Waltz. Prezydent m.st. Warszawy działa w toku niniejszego postępowania administracyjnego jako podmiot reprezentujący gminę, nie zaś jako organ administracyjny – jak miało to miejsce w postępowaniu dekretowym.

Zasadą jest, iż ustalenie interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym następuje w toku postępowania, przy zachowaniu reguł prawa obrony przyznanej przepisami prawa procesowego. Wprawdzie postępowanie w przed Komisją jest odrębnym postępowaniem, to nie do przyjęcia jest pogląd, 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).

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. z późn. zm. 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. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa z późn. zm. 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.*

Przewodniczący Komisji
Patryk Jaki

Decyzje otrzymują:

1. Miasto Stołeczne Warszawa na ręce adw. E B
Kancelaria D , K -K , Kancelaria
sp.j.,
ul. ... Warszawa,
2. T S na ręce adw. B A. F
Kancelaria Adwokacka,
ul. ... Warszawa,
3. Si Sp. z o.o. na ręce r.pr. T N
Kancelaria Radców Prawnych sp.p.,
ul. ... Warszawa.

