



Warszawa, 18 września 2017 r.

Sygn. akt R 10/17

## DECYZJA

Komisja do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Patryk Jaki

**Członkowie Komisji:**

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

na posiedzeniu niejawnym w dniu 18 września 2017 r.

po rozpoznaniu w dniu 30 sierpnia 2017 r. na rozprawie sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_ zmienionej decyzją z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_ dotyczące nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Poznańskiej 14

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 2 pkt 4, art. 30 ust. 1 pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 6 i pkt 7 oraz art. 38 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) oraz 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257)

**orzeka:**

**uchylić decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r.,  
nr \_\_\_\_\_ i umorzyć postępowanie.**

# 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; dalej: *ustawa z dnia 9 marca 2017 r.*), postanowieniem z dnia 22 czerwca 2017 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. akt R 10/17, dotyczącej decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_ oraz decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_ – w przedmiocie ustanowienia na 99 lat prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Poznańskiej 14, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym \_\_\_\_\_ z obrębu \_\_\_\_\_, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr \_\_\_\_\_

Postanowieniem z dnia 22 czerwca 2017 r. Komisja postanowiła zabezpieczyć postępowanie rozpoznawcze poprzez nakazanie wpisu ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym w księdze wieczystej dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. Poznańskiej 14. Ponadto, postanowieniem z tej samej daty, Komisja zabezpieczyła postępowanie rozpoznawcze poprzez ustanowienie zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości.

Pismami z dnia 22 czerwca 2017 r. Przewodniczący Komisji zawiadomił strony: Miasto Stołeczne Warszawa – reprezentowane przez Prezydenta m. st. Warszawy, J \_\_\_\_\_ sp \_\_\_\_\_ z siedzibą w \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ (dalej J \_\_\_\_\_ sp. \_\_\_\_\_), A \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ vel A \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ (dalej: A. \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_), R \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_ i J: \_\_\_\_\_ P: \_\_\_\_\_ o wszczęciu postępowania rozpoznawczego.

Pismami z dnia 22 czerwca 2017 r. zawiadomiono, w trybie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., organy państwowe oraz sądy prowadzące postępowania odnoszące się do nieruchomości warszawskiej przy ul. Poznańskiej 14 o wszczęciu postępowania rozpoznawczego przez Komisję.

Postanowieniem z dnia 22 czerwca 2017 r. Komisja wystąpiła z wnioskiem do Społecznej Rady o wydanie opinii w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr

Pismem, które wpłynęło do Komisji w dniu 4 lipca 2017 r. J sp., reprezentowany przez adw. M N, wniósł zażalenie na postanowienie Komisji z dnia z dnia 22 czerwca 2017 r. o zabezpieczeniu postępowanie rozpoznawczego poprzez ustanowienie zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Poznańskiej 14.

Pismem, które wpłynęło do Komisji w dniu 3 lipca 2017 r., udział w postępowaniu zgłosił pełnomocnik J. P – adwokat M K.

Zarządzeniem z dnia 7 lipca 2017 r. Przewodniczący Komisji wyraził zgodę na przedłużenie terminu do wydania opinii przez Społeczną Radę do 30 lipca 2017 r.

Postanowieniem z dnia 10 lipca 2017 r. Komisja włączyła do akt sprawy materiał dowodowy przekazany przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie w trybie art. 12 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Pismem z dnia 11 lipca 2017 r. Przewodniczący Komisji zawiadomił o wniesieniu zażalenia na postanowienie z dnia 22 czerwca 2017 r. o zabezpieczeniu postępowania rozpoznawczego poprzez ustanowienie zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Poznańskiej 14.

Pismem z dnia 7 lipca 2017 r. J sp. uzupełnił zażalenie na postanowienie Komisji z dnia z dnia 22 czerwca 2017 r. o zabezpieczeniu postępowania rozpoznawczego poprzez ustanowienie zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Poznańskiej 14.

Zarządzeniem z dnia 28 lipca 2017 r. Przewodniczący Komisji przedłużył Społecznej Radzie termin do wydania opinii do dnia 31 sierpnia 2017 r.

Postanowieniem z dnia 1 sierpnia 2017 r. Komisja stwierdziła niedopuszczalność wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy.

Przewodniczący Komisji zarządzeniem z dnia 1 sierpnia 2017 r. wyznaczył termin rozprawy administracyjnej na dzień 30 sierpnia 2017 r., godz. 10.00.

Komisja postanowieniem z dnia 1 sierpnia 2017 r. dopuściła dowód z zeznań świadków w osobach: M S, A T raz B M. Przewodniczący Komisji zawiadomieniem z dnia 2 sierpnia 2017 r. poinformował, że



postępowanie z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy ulega przedłużeniu do 29 września 2017 r.

W dniu 3 sierpnia 2017 r. wpłynął wniosek pełnomocnika J P o zmianę terminu rozprawy zaplanowanej na dzień 30 sierpnia 2017 r. poprzez zaplanowanie jej na dzień począwszy od dnia 1 września 2017 r.

Komisja postanowieniem z 4 sierpnia 2017 r. dopuściła dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości udziału wynoszącego 31.535/100.000 (trzydzieści jeden tysięcy pięćset trzydzieści pięć łamane przez sto tysięcy) części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Poznańskiej 14, stanowiącej działkę ewidencyjną numer z obrębu oraz we własności posadowionego na tym gruncie budynku, objętych księgą wieczystą KW nr , prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych, na dzień 7 października 2013 r. W dniu 7 sierpnia 2017 r. postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej.

Pismem z dnia 8 sierpnia 2017 r. udział w postępowaniu zgłosił pełnomocnik Prezydenta m. st. Warszawy – adwokat E B

Pismem z dnia 11 sierpnia 2017 r. adwokat E B wskazała ponadto, że jest pełnomocnikiem Prezydenta m. st. Warszawy do doręczeń.

W dniu 25 sierpnia 2017 r. wpłynął do Komisji wniosek Prezydenta m. st. Warszawy o podejmowanie tylko czynności niecierpiących zwłoki w związku ze złożonym przez Prezydenta m. st. Warszawy wnioskiem do Naczelnego Sądu Administracyjnego o rozstrzygnięcie sporu kompetencyjnego pomiędzy Prezydentem m. st. Warszawy a Komisją.

Wnioskiem z dnia 25 sierpnia 2017 r. strona J Sp. domagała się uchylecia postanowienia z dnia 22 czerwca 2017 r. o ustanowieniu zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości położonej przy ul. Poznańskiej 14 w Warszawie.

W dniu 28 sierpnia 2017 r. wpłynął do Komisji wniosek A W o zmianę terminu rozprawy zaplanowanej na dzień 30 sierpnia 2017 r.

Pismami złożonymi w dniu 30 sierpnia 2017 r. udział w postępowaniu zgłosili pełnomocnicy Prezydenta m. st. Warszawy: adw. B P , adw. Z G oraz M M .

W dniu 30 sierpnia 2017 r. została przeprowadzona jawna rozprawa. Na rozprawie stawili się: za stronę – część właścicieli wyodrębnionych lokali przy ul. Poznańskiej 14 pełnomocnicy: adw. K B wraz z M S i J Sz , za stronę – J P stawił się pełnomocnik adw. M K , za stronę – Miasto Stołeczne



Warszawa stawili się pełnomocnicy adw. Z G i adw. B P.  
Stawił się ponadto P R – Dyrektor Biura Spraw Dekretowych Urzędu m. st. Warszawy oraz M M – Pełnomocnik Prezydenta m. st. Warszawy do spraw rozwiązywania problemów lokatorów z budynków objętych roszczeniami dekretowymi.

Komisja postanowiła uchylić postanowienie z dnia 1 sierpnia 2017 r. w przedmiocie dopuszczenia dowodu z zeznań świadków w osobach: M S, A T oraz B M w części dopuszczającej dowód z zeznań świadków w osobach: M S oraz B M. Postanowiła ponadto dopuścić dowód z zeznań świadków w osobach J N, A K i R M.

Komisja przesłuchała jako świadków: R M, J N, A T oraz A K.

Pełnomocnicy stron, M S i J Sz, złożyli obszernie pisemne wyjaśnienia w sprawie, które złożyli do akt sprawy jako załącznik do protokołu rozprawy. W trakcie rozprawy streścili ustne istotne fragmenty oświadczenia. Strona B M złożył wyjaśnienia w sprawie. Na wniosek Przewodniczącego Komisji pracownicy Urzędu m. st. Warszawy – P R i M M udzielili ustnie informacji Członkom Komisji w trybie art. 12 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Komisja wydała postanowienie o ukaraniu grzywną H G -W: za niestawienie się przed Komisją.

Po zamknięciu rozprawy w dniu 30 sierpnia 2017 r. Przewodniczący Komisji poinformował o możliwości wypowiedzenia się stron co do zebranego materiału dowodowego w terminie 14 dni od chwili zamknięcia rozprawy, zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a.

Pismami z dnia 30 sierpnia 2017 r. zawiadomiono o wszczęciu postępowania rozpoznawczego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie w związku z toczącymi się przed nim postępowaniami o eksmisję oraz postępowaniem o zmianę postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, zarejestrowanym pod sygn. akt . Pismem z tej samej daty zawiadomiono o wszczęciu postępowania Prezydent m. st. Warszawy.

Wnioskiem z dnia 31 sierpnia 2017 r. Prezydent m. st. Warszawy wniósł o wyłączenie Przewodniczącego Komisji od udziału w postępowaniu.

W dniu 31 sierpnia 2017 r. wpłynęła do Komisji opinia nr 4 Społecznej Rady, w której wskazano, że decyzja reprzywatyzyjny wywołała skutki rażąco sprzeczne z interesem społecznym, a ponadto została wydana z rażącym naruszeniem prawa.

Postanowieniem z dnia 1 września 2017 r. Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego grafologa na okoliczność ustalenia, czy:

- a) podpisy znajdujące się na pełnomocnictwach z dnia 9 maja 2006 r. oraz z dnia 10 maja 2010 r. pochodzą od tej samej osoby,
- b) podpis na piśmie z dnia 28 sierpnia 2017 r. pochodzi od którejkolwiek z osób podpisanych na ww. pełnomocnictwach, a jeśli tak, czy na obu pełnomocnictwach, czy tylko na jednym pełnomocnictwie,
- c) treść pełnomocnictw i podpisy pochodzą od tej samej osoby i czy jest ona tożsama z podpisem znajdującym się na piśmie z dnia 28 sierpnia 2017 r.

W dniu 4 września postanowienie Komisji o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego grafologa zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej. W dniu 7 września 2017 r. wpłynął operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego R M Biegła określiła wartość rynkową udziału wynoszącego 31.535/100000 części w nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Poznańskiej 14, stanowiącej działkę nr , na dzień 7 października 2013 r., na kwotę 9.058.187 zł, w tym: wartość rynkową udziału 31.535/100000 części w nieruchomości budynkowej na kwotę 3.700.191 zł, natomiast wartość rynkową udziału 31.535/100000 w prawie użytkowania wieczystego gruntu na kwotę 5.357.966 zł.

W dniu 12 września 2017 r. wpłynęła ekspertyza psychografologiczna, z której wynika, że na analizowanych przez biegłego dokumentach znajdują się podpisy A W . Jedynie fragment treści dokumentu pełnomocnictwa z dnia 10 maja 2010 r., udzielonego przez A W adwokatowi R N , tj. „nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Poznańskiej 14 nr hip. ” nie został nakreślony przez A W .

W dniu 14 września 2014 r. wpłynęło pismo J Sp. , zawierające stanowisko w sprawie oraz wnioski dowodowe. W treści pisma wskazano, że brak jest podstaw do uchylenia decyzji reprivatyzacyjnych z uwagi na wywołane przez te decyzje nieodwracalne skutki prawne. W tym samym dniu wpłynęło pismo Prezydenta m. st. Warszawy, w którym Prezydent m. st. Warszawy domagał się przeprowadzenia uzupełniającego postępowania dowodowego, tj. przeprowadzenia dowodu z zeznań A W i w tym celu wyznaczenia kolejnego terminu rozprawy lub przesłuchania go w drodze pomocy prawnej. Wniósł ponadto o ponowne przeprowadzenie rozprawy administracyjnej z udziałem świadków A T , A1 K i pełnomocników Prezydenta m.st. Warszawy, powołując się na bezpodstawne zastosowanie

nart. 96 k.p.a. i uniemożliwienie pełnomocnikom organu zadawania pytań świadkom oraz udzielania wyjaśnień przed zamknięciem rozprawy.

W dniu 15 września 2017 r. wpłynęło pismo adw. M K. – pełnomocnika J P., zawierające jego stanowisko w sprawie, wraz z wnioskiem o dopuszczenie dowodów z zeznań świadków: J M. i G J. -F – (byłych) pracowników Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy, a także A N – Dyrektora Generalnego Ministerstwa Finansów i H G -W

## II

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

Zabudowana nieruchomość warszawska położona przy ul. Poznańskiej 14 (dawnej ul. Wielka) o powierzchni m<sup>2</sup>, opisana obecnie w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr z obrębu , dla której prowadzona była księga hipoteczna nr (obecnie jest prowadzona KW nr ) została objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279) – dalej: *dekret*. Z dniem 21 listopada 1945 roku, tj. z dniem wejścia w życie Dekretu nieruchomości warszawskie, w tym grunt przedmiotowej nieruchomości, na podstawie art. 1 Dekretu przeszły na własność gminy m.st. Warszawy.

Na gruncie przedmiotowej nieruchomości znajdował się pięciokondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony, budynek mieszkalny wybudowany ok. 1900 roku, o trzech podwórkach, w którym było 41 lokali.

Jak wynika ze świadectwa Wydziału Hipotecznego Sądu Okręgowego w Warszawie nr z dnia 5 marca 1947 roku tytuł własności nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Wielkiej hip uregulowany był jawnym wpisem na imię J -L W , A W , J W , Szl -B W , E W , L W , D W , M W , M W , J W , N z W W , F -L z W N , W z W , E , E -L z W H w równych częściach, niepodzielnie na mocy wniosku z dnia 2 grudnia 1936 r. za nr



J. W. na mocy prawomocnego postanowienia Sądu Grodzkiego w Warszawie z r., sygn. akt nr , wydanego na podstawie art. 18 i 26 dekretu o majątkach opuszczonych i porzuconych, w dniu 11 maja 1945 r. został wprowadzony w posiadanie nieruchomości, położonej w Warszawie przy ul. Poznańskiej 14. Pismem z 22 lipca 1945 r. administrator budynku wystąpił do Biura Odbudowy Stolicy o komisyjne stwierdzenie stanu technicznego budynku, ustalenie stopnia zagrożenia i wydanie zarządzenia w jaki sposób usunąć zagrożenie (wyrok Sądu Okręgowego z sygn. akt ).

W sprawozdaniu z 27 lipca 1945 r. wskazano, że „(...) oficyny dwóch podwórz przy częściowym wypaleniu kilku lokali doznały uszkodzeń dachów, zrujnowania 3 balkonów, uszkodzenia gzymsu oraz częściowego uszkodzenia sklepienia na 4 tym piętrze. Należy przystąpić do remontu dachów i uzupełnienia pokrycia, zbić resztki balkonów od frontu, sprawdzić stan gzymsu wieńczącego, uzupełnić sklepienie nadokienne na 4 tym piętrze, zbić odstające tynki” (sprawozdanie k. 639). Zarządzeniem z 27 lipca 1945 r. Wydział Nadzoru i Zleceń Biura Odbudowy Stolicy - stwierdzając, że posadowione na przedmiotowej nieruchomości budynki frontowy i oficyny doznały uszkodzeń dachów, sklepienia nadokiennego na wysokości IV piętra, częściowo zniszczony został gzyms od ulicy i trzy balkony - wezwał administratora do wyremontowania w terminie do 25 sierpnia dachu nad wszystkimi budynkami, sprawdzenia stanu gzymsu z odbiciem części uszkodzonych, usunięcia trzech zrujnowanych balkonów od ulicy, uzupełnienia sklepienia nadokiennego na IV piętrze i zbiać odstających tynków (wyrok Sądu Okręgowego z r. sygn. akt ).

W dniu 21 grudnia 1945 r. J. W. i inne osoby złożyły w Biurze Odbudowy Stolicy podanie o zezwolenie na użytkowanie budynku przy ul. Poznańskiej 14. W odpowiedzi z 7 lutego 1946 r. Biuro Odbudowy Stolicy stwierdziło, że sytuacja budynku na tej nieruchomości jest sprzeczna z opracowywanym projektem planu zabudowy, sposób zabudowania jest sprzeczny z ustawą budowlaną, a także że opracowywany plan zabudowy przewiduje rozebranie oficyn. Jednocześnie, z uwagi na niezbyt duże uszkodzenia budynku - wyrażono zgodę na jego użytkowanie do końca 1951 roku oraz na przeprowadzenie drobnych remontów umożliwiających jego użytkowanie (wyrok Sądu Okręgowego z r. sygn. akt ).

Objęcie powyższego gruntu przez gminę nastąpiło w dniu 19 kwietnia 1948 roku, tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 10 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy.

W dniu 14 maja 1948 r. adwokat B. K., pełnomocnik J. W. złożył wniosek o przyznanie prawa własności czasowej (obecnie prawa użytkowania wieczystego) do gruntu położonego przy ul. Poznańskiej 14, oznaczonego hip. nr . Wniosek złożono w sześciomiesięcznym terminie określonym w art. 7 ust. 1 dekretu (podanie i pełnomocnictwo w dołączonych aktach administracyjnych).

W 1950 roku - z chwilą likwidacji gmin - grunt przeszedł na własność Skarbu Państwa. Remont Kapitałny budynku prowadzony był w okresie od 20 września do 20 grudnia 1951 r. z Funduszu Gospodarki Mieszkaniowej.

Orzeczeniem z r., nr Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie odmówiło byłym właścicielom przyznania prawa własności czasowej do ww. gruntu i jednocześnie stwierdziło, że wszystkie budynki/fragmenty budynków przeszły na własność Skarbu Państwa. W uzasadnieniu wskazało, że teren nieruchomości został objęty przez Gminę m.st. Warszawa w dniu 19 kwietnia 1948 r., a obecnie zachodzi konieczność przejęcia posesji na cele publiczne. Na podstawie tego orzeczenia w księdze hipotecznej nr jako właściciel wpisany został Skarb Państwa (*vide* wyrok Sądu Okręgowego z 12 sierpnia 2016 r. sygn. akt II C 1006/13).

Z dniem 27 maja 1990 r. grunt przy ul. Poznańskiej 14 stał się własnością Dzielnicy Gminy Warszawa-Śródmieście, a następnie – zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z 25 marca 1994 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy – przedmiotowa nieruchomość stała się własnością Gminy Warszawa-Centrum, a następnie m. st. Warszawy.

W dniu 5 sierpnia 1991 r. pełnomocnik J. W. złożył wniosek o reprivatyzację nieruchomości, w którym wskazał, że po przywróceniu mu posiadania nieruchomości postanowieniem Sądu z 25 kwietnia 1945 r. budynek był w jego użytkowaniu i administracji. Wniósł o przyznanie mu odszkodowania w formie przywrócenia mu prawa własności – posiadania i użytkowania nieruchomości przy ul. Poznańskiej 14 w Warszawie. W odpowiedzi na ten wniosek, pismem z 21 sierpnia 1991 r. poinformowano J. W., że obecnie brak jest aktów prawnych regulujących właściwość i tryb załatwiania spraw roszczeń z tytułu przejęcia przez Państwo nieruchomości warszawskich. Wskazano, że Urząd poprzestaje na rejestrowaniu wniosków i kompletowaniu dokumentacji, celem sprawniejszego rozpatrywania spraw po ukazaniu się stosownych przepisów (*vide* pismo Urzędu Dzielnicy Warszawa-Śródmieście, jw.).

Pismem z 5 października 2004 r. Biuro Gospodarki Nieruchomościami Wydział Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych Urzędu m. st. Warszawy poinformował Burmistrza Dzielnicy Śródmieście, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości przy ul.



Poznańskiej 14 w Warszawie nie zostały zgłoszone roszczenia byłych właścicieli lub ich spadkobierców oraz że nie toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. Zaznaczono, że w odpowiedzi na złożony w dniu 16 sierpnia 1991 r. wniosek o reprivatyzację, poinformowano dawnego właściciela, że obecnie brak jest aktów prawnych regulujących właściwości i tryb załatwiania spraw roszczeń z tytułu przejęcia przez państwo nieruchomości warszawskich (*vide* wyrok Sądu Okręgowego z 12 sierpnia 2016 r. sygn. akt II C 1006/13).

W dniu 11 maja 2005 r. m. st. Warszawa zawarła umowy ustanowienia odrębnej własności lokali nr i w budynku przy ul. Poznańskiej 14 w Warszawie i ich sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców wraz z udziałami w częściach wspólnych, a także oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste. W treści aktu notarialnego obejmującego tę umowę zawarto oświadczenie przedstawicieli m. st. Warszawy, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości przy ul. Poznańskiej 14 w Warszawie nie zostały zgłoszone roszczenia byłych właścicieli lub ich spadkobierców oraz że nie toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, odwołujące się do informacji zawartej w piśmie Urzędu m. st. Warszawy Biura Gospodarki Nieruchomościami z 5 października 2004 r. (*vide* wyrok Sądu Okręgowego z 12 sierpnia 2016 r. sygn. akt II C 1006/13).

W dniu 11 maja 2007 r. pełnomocnik A W reprezentowany przez adw. R N złożył wniosek o stwierdzenie nieważności orzeczenia Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z r. i jednocześnie o zawieszenie postępowania do czasu uzyskania przez wnioskodawcę postanowienia w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku.

Decyzją z dnia r., nr , Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie, odmówiło wszczęcia postępowania ze względu na niewykazanie przez wnoszącego swojej legitymacji w sprawie. Decyzją z dnia r., nr , Samorządowe Kolegium Odwoławcze utrzymało w ww. decyzję mocy, a Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w Warszawie wyrokiem z dnia 21 grudnia 2007 r., sygn. akt 'oddalił wniesioną skargę, a następnie postanowieniem z 26 marca 2008 r., sygn. akt odrzucił skargę kasacyjną o tego orzeczenia.

Pismem z dnia 11 maja 2010 r. A W reprezentowany przez adw. R i N ponownie złożył wniosek o stwierdzenie nieważności orzeczenia Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z r. (wniosek w dołączonych



aktach administracyjnych). W tym samym dniu A · W zgłosił zastrzeżenie do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, w którym poinformował o wszczęciu postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności orzeczenia dekretowego dotyczącego nieruchomości przy ul. Poznańskiej 14 i wniósł o wstrzymanie czynności mających na celu sprzedaż, najem lub dzierżawę tej nieruchomości, a także inne rozporządzenie tą nieruchomością (zastrzeżenie w dołączonych aktach administracyjnych).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzją z dnia : r., nr ), stwierdziło, że orzeczenie Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy z r., nr : wywołało nieodwracalne skutki prawne w zakresie lokali o numerach: : a w pozostałej części stwierdziło nieważność tego orzeczenia. W uzasadnieniu organ wskazał, że w zakwestionowanej decyzji nie wyjaśniono, z jakiego powodu sposób zabudowy nie daje się pogodzić z przyznaniem prawa własności czasowej dotychczasowym właścicielom, a ponadto odwołano się do opracowywanego, a nie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie określiło, że odmowa przyznania prawa własności czasowej z powołaniem na okoliczność niewynikającą z postanowień obowiązującego planu zabudowania – jako jedyną podstawą takiej odmowy – pozostaje w sprzeczności z dyspozycją art. 7 ust. 2 dekretu. Jednocześnie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie ustaliło, że na mocy umów cywilnoprawnych sprzedaży lokalu nr : ustanowiono również prawo użytkowania wieczystego na przedmiotowym gruncie. Dokonanie w drodze czynności cywilnoprawnej obrotu przedmiotową nieruchomością oznaczało, że w sprawie wystąpiły nieodwracalne skutki prawne. Odpis powyższej decyzji doręczono do wiadomości Prezydenta m.st. Warszawy.

W rezultacie powyższego Prezydent m. st. Warszawy rozpoznał wniosek dekretowy o przyznanie prawa do gruntu przedmiotowej nieruchomości. Decyzją z dnia

r., nr : , organ:

1. ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,6307 części zabudowanego gruntu o powierzchni wynoszącej m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie uregulowanego w księdze wieczystej KW Nr : położonego w Warszawie przy ul. Poznańskiej 14 na rzecz A

W

2. ustalił „czynsz symboliczny” z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w pkt 1 decyzji w wysokości 1332,67 zł netto, płatny na konto Urzędu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy przez osoby wymienione w punkcie 1 – z góry, w terminie do 31 marca każdego roku;
3. stwierdził, że aktualnie powyższy grunt nie jest objęty żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
4. stwierdził, że grunt, do którego ustanawia się prawo użytkowania wieczystego zabudowany, jest budynkiem murowanym, wybudowanym przed 1945 rokiem. Budynek ten, zgodnie z art. 5 dekretu, stanowi (w części niesprzedanej) odrębną od gruntu nieruchomością pozostającą własnością następcy prawnego dotychczasowych współwłaścicieli hipotecznych;
5. stwierdził, że w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich przez użytkownika wieczystego, o którym mowa w pkt. 1 decyzji, „czynsz symboliczny” z tytułu użytkowania wieczystego gruntu – osoby te uiszczają na zasadach ogólnych. Nie dotyczy to nabywania prawa użytkowania wieczystego w drodze dziedziczenia oraz jego nabycia przez osoby bliskie;
6. stwierdził, że decyzja powyższa z chwilą gdy stanie się ostateczna, będzie stanowiła podstawę do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu opisanego w pkt. 1 decyzji;
7. stwierdził, że ustanowione powyższą decyzją prawo użytkowania wieczystego gruntu nie narusza praw osób trzecich istniejących w dniu jego ustanowienia, a ewentualne nakłady poczynione na przedmiotowej nieruchomości przez osoby trzecie mogą być dochodzone na drodze cywilnej;
8. stwierdził, że korzystanie z nieruchomości przez wieczystych użytkowników powinno być zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego (w przypadku jego uchwalenia);
9. stwierdził, że stosownie do art. 29 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 624 ze zm.) budynki istniejące na gruncie opisanym w pkt. 1 decyzji, użytkownicy wieczystości winni utrzymywać w należytym stanie, a w razie ich zniszczenia lub rozbiórki, odbudować je lub odremontować w ciągu 5 lat od daty wystąpienia tych okoliczności;
10. stwierdził, że nieprzestrzeganie przez użytkowników wieczystych warunków określonych w pkt 8 może skutkować rozwiązaniem umowy. Umowa o oddanie gruntu, wieczyste może ulec rozwiązaniu i grunt może być odebrany określonego w niej terminu również w przypadku korzystania z gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem lub naruszenia postanowień umowy;



11. stwierdził, że w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego gruntu na skutek upływu okresu ustalonego w umowie albo na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu, użytkownikom wieczystym przysługuje wynagrodzenie za budynek i inne urządzenia. Wynagrodzenie winno być równe wartości tego budynku i urządzeń określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Za budynki i urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy - wynagrodzenie nie przysługuje;

12. stwierdził, że prawa i obowiązki użytkowników wieczystych niewymienione w niniejszej decyzji regulują przepisy kodeksu cywilnego.

Prezydent m. st. Warszawy ustalił następstwo prawne po dawnych właścicielach na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie, VI Wydział Cywilny z dnia 12 kwietnia 2010 r., sygn. akt ' , z którego wynika, że:

1. A i A W zmarł w dniu 21.11.1935r., a spadek po nim na podstawie ustawy nabyły dzieci A i C : A A W , J I W , N W z domu W ; J W , E W , F i Ł N z domu W , I L W , W E z domu W , D W , M W , M W ; J W , E L H z domu W , S W po 1/14 części spadku każde z nich,

2. N W z domu W zmarła w dniu 31.07.1939r., a spadek po niej na podstawie ustawy nabyli: matka C F W , córka A i N , w 1/4 części oraz rodzeństwo A : A W , J I W , J W , E W , F Ł N z domu W , L L W , W E z domu W , D W , M W , M W ; J W , E L H z domu W ; S W po 3/52 części spadku każde z nich,

3. J W zmarł w dniu 27.11.1940r., a spadek po nim na podstawie ustawy nabyli: matka C i F W , córka A i N , w 1/4 części oraz rodzeństwo A i vel A W , J I W , E W F Ł N z domu W , L I W , W E ; z domu W , D W , M W , M W , J W , E L H z domu W , S W po 3/48 części spadku każde z nich,



4. S i B W : zmarł w dniu 28.07.1942r., a spadek po nim na podstawie ustawy nabyli dzieci A W i N B z domu W po 1/2 części spadku każde z nich,

5. C F W zmarła w dniu 19.08.1942r., a spadek po niej na podstawie ustawy nabyły dzieci A i C : E W ; F Ł i N z domu W ; L L W ; W E z domu W , D W M W , M W , J W , E L H z domu W : po 1/10 części spadku każde z nich oraz wnuki A W i N B z domu W ; po 1/20 części spadku każde z nich,

6. E W zmarł w dniu 19.08.1942r., a spadek po nim na podstawie ustawy nabyło rodzeństwo: F Ł N z domu W , L L W W E z domu W D W , M W M W , J W E L H z domu W : po 1/9 części spadku każde z nich oraz dzieci S i M A W i N B z domu W , po 1/18 części spadku każde z nich,

7. F Ł N z domu W zmarła w dniu 19.08.1942r, a spadek po niej na podstawie ustawy nabyło rodzeństwo: L L W , W E z domu W , D W , M W , M W J W E L H z domu W po 1/8 części spadku każde z nich oraz dzieci S i M A W i N B z domu W , po 1/16 części spadku każde z nich,

8. L L W zmarł w dniu 19.08.1942r., a spadek po nim na podstawie ustawy nabyło rodzeństwo: W E z domu W , D W , M W , M W J W , E L H z domu W po 1/7 części spadku każde z nich oraz dzieci S i M A W i N B z domu W po 1/14 części spadku każde z nich,

9. W E z domu W zmarła w dniu 19.08.1942r., a spadek po niej na podstawie ustawy nabyło rodzeństwo: D W , M W , M W J W , E L H z domu W po 1/7 części spadku każde z nich oraz dzieci S i M A W i N B z domu W , po 1/12 części spadku każde z nich,

10. D W : zmarł w dniu 19.08.1942r., a spadek po nim na podstawie ustawy nabyło rodzeństwo: M W , M W , J W , E L

- H z domu W po 1/5 części spadku każde z nich oraz dzieci S i M A W N B z domu W po 1/10 części spadku każde z nich,
11. M W zmarł w dniu 19.08.1942r. a spadek po nim na podstawie ustawy nabyło rodzeństwo: M W J W, E L H z domu W po 1/4 części spadku każde z nich oraz dzieci S i M A W i N B z domu W; po 1/8 części spadku każde z nich,
12. M W zmarł w dniu 19.08.1942r., a spadek po nim na podstawie ustawy nabyło rodzeństwo: J W, E L H z domu W i części spadku każde z nich oraz dzieci S i M A W i z domu W; po 1/6 części spadku każde z nich,
13. A A W zmarł w dniu 19.08.1942r., a spadek po nim na podstawie ustawy nabyła w całości R M W córka A i B G
14. J L W zmarł w dniu 19.08.1942r., a spadek po nim na podstawie ustawy nabyło rodzeństwo: E W, F i L N z domu W L L W; W E z domu W, D W, M W M W, J W, E L H z domu W po 1/10 części spadku każde z nich oraz dzieci S i M A W i N B z domu W, po 1/20 części spadku każde z nich,
15. R M W zmarła w dniu 02.01.1943r., a spadek po niej na podstawie ustawy nabył w całości mąż J W;
16. E L H z domu W zmarła w dniu 28.05.1946r., a spadek po niej na podstawie ustawy nabył brat J W, E L H, w 1/3 części spadku oraz dzieci S i M A W i N B z domu W, po 1/6 części spadku każde z nich,
17. N B z domu W zmarła w dniu 18.12.1961r., a spadek po niej na podstawie ustawy nabył w całości brat A W;
18. J W zmarł w dniu 16.08.1992r., a spadek po nim na podstawie ustawy nabył w całości bratanek A W;
19. A W zmarł w dniu 15.02.2002r., a spadek po nim, w zakresie nieruchomości położonych w Polsce, na podstawie ustawy nabyli żona P W i syn A W; po 1/2 części spadku każde z nich,
20. P W zmarła w dniu 26.12.2006r. w Szwecji, a spadek po niej w zakresie nieruchomości położonych w Polsce, na podstawie ustawy nabył w całości syn A W

Prezydent m.st. Warszawy w wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego stwierdził, że zgodnie z uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady m. st. Warszawy z 10 października 2006 r. w sprawie studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy – nieruchomość ta położona jest w obszarze oznaczonym jako C.30. Dla strefy centralnej ustala się rozwój funkcji usługowych o znaczeniu międzynarodowym, krajowym, regionalnym i ogólnomiejskim. W związku z powyższym organ uznał, że nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Poznańskiej 14 spełnia warunki określone w art. 7 ust. 2 dekretu.

Organ wskazał, że na przedmiotowym gruncie obecnie znajduje się budynek mieszkalny wybudowany, według ewidencji budynków, w 1900 r. Budynek ten znajdował się na tej posesji w dniu 21 listopada 1945 r., co potwierdzają również zdjęcia lotnicze z 1945 r. A zatem spełnia on warunki określone w art. 5 dekretu. Prezydent m. st. Warszawy uznał, że budynek ten (w części niesprzedanej) stanowi współwłasność następców prawnych dawnych współwłaścicieli. W dniu 4 października 2013 r. Miasto Stołeczne Warszawa protokolarnie przekazało A i W reprezentowanemu przez adw. R i N niesprzedaną część budynku przy ul. Poznańskiej 14, tj. 35 lokali mieszkalnych oraz 5 lokali użytkowych.

W dniu 7 października 2013 r. przed notariuszem P i S w Warszawie (Rep. A) zawarto umowę na mocy której K i S działająca w imieniu i na rzecz A i W sprzedała J P oraz R i N w częściach równych cały nabyty przez A i W spadek po P i W i A W za kwotę 4.000.000 zł. W akcie tym zaznaczono, że A W, po nadaniu mu obywatelstwa Stanów Zjednoczonych Ameryki, na mocy Certyfikatu Nacjonalizacji nr z 25 października 1974 r. nosi imię i nazwisko A W. W związku z powyższym w dniu 8 października 2013 r. R i N oraz J P zwrócili się do Prezydenta m.st. Warszawy z wnioskiem o zmianę tej decyzji w trybie art. 155 k.p.a.

Prezydent m.st. Warszawy decyzją z października 2013 r., nr :  
1. zmienił za zgodą stron ostateczną decyzję tego organu z dnia r., nr , w ten sposób, że ustanowiono na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,6307 części zabudowanego gruntu o powierzchni wynoszącej m<sup>2</sup>, w stosunku do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Poznańskiej 14 na rzecz: R i N – w udziale wynoszącym 0,31535 części, J i P – w udziale wynoszącym 0,31535 części;



2. stwierdził, że pozostałe postanowienia decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] r. nr [redacted] pozostają bez zmian.

W dniu 4 listopada 2013 r. przed notariuszem M[redacted] i W[redacted] podpisano umowę o oddaniu udziału w nieruchomości objętej księgą wieczystą, nr V[redacted] 3, wynoszącego 0,6307 części zabudowanego gruntu w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat na rzecz: R[redacted] N[redacted] – w udziale wynoszącym 0,31535 części, J[redacted] P[redacted] – w udziale wynoszącym 0,31535 części (Rep. A nr [redacted]).

W dniu 23 stycznia 2014 r. R[redacted] N[redacted] oraz J[redacted] P[redacted] podpisali przed notariuszem M[redacted] K[redacted] umowę sprzedaży spółkom: [redacted] oraz [redacted] wskazanej nieruchomości za cenę 11.800.000 zł (Rep. A nr [redacted]).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie po wznowieniu postępowania, decyzją z dnia [redacted] r., nr I[redacted] 4, uchyliło wydaną decyzję z dnia [redacted] r. oraz stwierdziło, że orzeczenie administracyjne Prezydium Rady Narodowej z dnia [redacted] w części dotyczącej udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu związanego z prawem własności lokali nr [redacted], [redacted] znajdujących się w budynku usytuowanym na przedmiotowym gruncie zostało wydane z naruszeniem prawa, jednakże nie można stwierdzić jego nieważności w tej części z powodu wywołania przez to orzeczenie nieodwracalnych skutków prawnych oraz w pozostałej części - stwierdziło nieważność ww. orzeczenia.

Pełnomocnik spółki [redacted] adw. M[redacted] N[redacted] pismami z dnia 21, 25 oraz 29 sierpnia 2017 r. przedstawił swoje stanowisko w sprawie zgodnie, z którym spółka [redacted] nabyła przedmiotową nieruchomość w dobrej wierze. W piśmie z 21 sierpnia 2017 r. podkreślił, że przed zakupem został sporządzony staranny i dogłębny audyt prawny, który nie wykazał żadnych nieprawidłowości a także w chwili nabycia nieruchomości od R[redacted] N[redacted] i J[redacted] P[redacted] nie były powszechnie znane wątpliwości związane z tzw. „afērą reprivatyzacyjną”. Nie było zatem w chwili zawierania aktu żadnych realnych podstaw do kwestionowania prawidłowości transakcji, w szczególności nie wskazywała na to osoba sprzedającego.

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła w pierwszej kolejności na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów, tzn.: akt otrzymanych z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących reprivatyzacji ul. Poznańskiej 14, zakończonej wydaniem decyzji z dnia [redacted] r., nr [redacted] 3 oraz z dnia [redacted] r., nr [redacted]

), akt postępowań prowadzonych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie (znak: ...),

akt Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu o sygn. I ...  
dotyczących reprivatyzacji przy ul. Poznańskiej 14 w Warszawie, uwierzytelnionych odpisów akt Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie o sygn. ...  
dotyczących stwierdzenia nabycia spadku przez A. ... W ... i księgi hipotecznej nieruchomości warszawskiej nr ...

Komisja ustaliła stan faktyczny sprawy również na podstawie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości R ... M ... z dnia 5 września 2017 r. oraz ekspertyzy psychografologicznej biegłej z dziedziny grafologii i psychografologii K ... G ... z dnia 11 września 2017 r. Sporządzone opinie nie budzą żadnych wątpliwości Komisji w zakresie ich wartości merytorycznej. Odpowiadają również standardom z punktu widzenia ich formalnej poprawności.

Stan faktyczny sprawy ustalono ponadto na podstawie dowodów z zeznań świadków: R ... M ... , J ... N ... , A ... T ... i A ... K ... , a także w oparciu o obszerne pisemne wyjaśnienia w sprawie, złożone do akt sprawy przez M ... S ... i J ... S ... , jako załącznik do protokołu rozprawy, streszczone ustnie w trakcie rozprawy. Stan faktyczny sprawy został również ustalony na podstawie wyjaśnień strony – B ... M ... obszerne dowodów z dokumentów złożonych przez ... , materiałów z Instytutu Pamięci Narodowej i Archiwum Państwowego.

### III

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

#### **1. Przedmiot postępowania rozpoznawczego**

**1.1.** Na wstępie rozważań należy wskazać, że przedmiotem orzekania przez Komisję była decyzja wydana przez organ administracji publicznej w trybie art. 155 k.p.a. Zgodnie z tym przepisem decyzja ostateczna, na mocy której strona nabyła prawo, może być w każdym czasie za zgodą strony uchylona lub zmieniona przez organ administracji publicznej, który ją wydał, jeżeli przepisy szczególne nie sprzeciwiają się uchyleniu lub zmianie takiej decyzji i przemawia za tym interes społeczny lub słuszny interes strony. Jak zauważa się w



orzecznictwie, postępowanie prowadzone na podstawie art. 154 i 155 k.p.a. jest postępowaniem nadzwyczajnym, którego przedmiotem – w przeciwieństwie do postępowania głównego (rozpoznawczego) – nie jest merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy, lecz przeprowadzenie weryfikacji wydanej już decyzji ostatecznej z jednego tylko punktu widzenia, a mianowicie, czy za zmianą (uchyleniem) przemawia interes społeczny lub słuszny interes strony (wyrok NSA z 13 sierpnia 1997 r., III SA 854/96, Legalis).

1.2. W myśl natomiast art. 2 pkt 3 lit. a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. przez decyzję reprivatyzacyjną należy rozumieć decyzję właściwego organu w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej. Ustawodawca przyjął zatem szerokie rozumienie decyzji reprivatyzacyjnej. Nie jest to tylko decyzja wydana w trybie art. 7 ust. 1 dekretu, ale także inne akty administracyjne, których skutkiem (pośrednim lub bezpośrednim) jest „przysporzenie” w postaci ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. W rozpatrywanej sprawie niewątpliwie takie „przysporzenie” wystąpiło, gdyż Prezydent m.st. Warszawy przeniósł prawo użytkowania wieczystego ustanowione w decyzji z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_, z A \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ na rzecz J \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_ i R \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_. Takie ukształtowanie treści weryfikowanej decyzji pozwoliło Komisji na orzekanie w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_

## **2. Wydaniu decyzji w trybie art. 155 k.p.a. bez podstawy prawnej i z rażącym naruszeniem prawa**

2.1. Komisja zauważa, że w orzecznictwie przyjmuje się niezmiennie, że **nie jest dopuszczalna zmiana strony w trybie art. 155 k.p.a., nawet za jej wyraźną zgodą**. Innymi słowy, nie jest dopuszczalne – co do zasady – przeniesienie praw i obowiązków nałożonych decyzją na inny podmiot. Taki pogląd wiąże się z tym, że decyzja administracyjna to akt prawny o określonej treści i formie, wywołujący skutki prawne w postaci powstania, zmiany lub wygaśnięcia konkretnego stosunku prawnego. Treścią tego stosunku jest zazwyczaj jakieś uprawnienie lub obowiązek konkretnego podmiotu. Nie jest więc możliwa cesja tego uprawnienia (obowiązku) na rzecz innego podmiotu. Indywidualny akt prawny o charakterze podmiotowym wyłączony jest – co do zasady – z obrotu cywilnoprawnego (por. wyroki NSA: z dnia 22 lutego 1991 r., sygn. akt IV SA 1377/90, ONSA 1991, nr 2, poz.37, z dnia 20 lutego 2007 r., sygn. akt II OSK 350/06, CBOSA).

Należy wskazać, że istnieją w polskim ustawodawstwie takie regulacje prawne, które przewidują możliwość zmiany podmiotu praw wynikających z decyzji administracyjnych. Tytułem przykładu można wskazać art. 494 § 2 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1578, z późn. zm.), zgodnie z którym na spółkę przejmującą albo spółkę nowo zawiązaną przechodzą z dniem połączenia w szczególności zezwolenia, koncesje oraz ulgi, które zostały przyznane spółce przejmowanej albo którejkolwiek ze spółek łączących się przez zawiązanie nowej spółki, chyba że ustawa lub decyzja o udzieleniu zezwolenia, koncesji lub ulgi stanowi inaczej. Przepis ten ustanawia zatem tzw. zasadę sukcesji generalnej w odniesieniu do uprawnień i obowiązków publicznoprawnych. Na gruncie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332, z późn. zm.) takie uregulowanie odnośnie pozwolenia na budowę wprowadza przepis art. 40, który określa warunki i formę przeniesienia praw i obowiązków w tym zakresie. Należy zatem przyjąć, że tylko w ten sposób może dojść do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z decyzji udzielającej pozwolenia na budowę składowiska odpadów. Nie może więc być mowy o „automatycznym” przejściu praw i obowiązków wynikających z tego pozwolenia, na podmiot zainteresowany przejęciem pozwolenia na budowę takiego składowiska.

W trybie art. 155 k.p.a. nie istnieje zatem możliwość cesji uprawnień zawartych w decyzji administracyjnej wydanej dla jednego podmiotu na rzecz innego podmiotu. Jak wskazują sądy administracyjne, „w trybie art. 155 KPA możliwa jest jedynie zmiana w zakresie przedmiotu decyzji, niedopuszczalna jest natomiast zmiana podmiotu decyzji” (tak m.in. wyroki WSA w Warszawie: wyrok z dnia 8 grudnia 2006 r., sygn. akt VII SA/Wa 1336/06, z 1 czerwca 2007 r., sygn. akt VII SA/Wa 367/07, CBOSA). W literaturze dodatkowo zauważa się, że wobec zamknięcia możliwości zastosowania art. 155 k.p.a. dla podmiotów podlegających administracyjnoprawnej sukcesji, właściwą drogą postępowania będzie ubieganie się – w trybie art. 217 k.p.a. – o wydanie przez właściwy organ administracji publicznej stosownego zaświadczenia o nabyciu praw i obowiązków z danej decyzji (tak J. Malanowski, w: M. Wierzbowski, R. Hauser, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, Warszawa 2017, Legalis).

W omawianej sprawie Prezydent m.st. Warszawy dokonał jednak zmiany swojej wcześniejszej decyzji z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_, i przeniósł w weryfikowanej decyzji prawo użytkowania wieczystego na osoby trzecie – J \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_ i R \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_.



**2.2.** Dodatkowo należy zauważyć, że w orzecznictwie zgodnie podkreśla się, iż na podstawie art. 154 lub art. 155 k.p.a. nie mogą być uchylane lub zmieniane tzw. decyzje związane, przy wydaniu których przepisy prawa nie pozwalają organom na swobodne uznanie. Tę okoliczność, tj. to, czy decyzja mająca być zmieniona w trybie art. 154 lub art. 155 k.p.a. jest decyzją swobodną, czy związaną, organ powinien zbadać w pierwszej kolejności. W sprawach, w których nie jest możliwe rozpoznanie sprawy w ramach tzw. uznania administracyjnego, wzruszenie decyzji ostatecznej w trybie art. 155 k.p.a. nie jest możliwe (zob. m.in. wyrok NSA z dnia 12 czerwca 2008 r., II OSK 195/08, Legalis). Okoliczności tej w sprawie nie badał Prezydent m.st. Warszawy.

Decyzja określana jest jako związana wtedy, gdy nie pozostawia organowi administracyjnemu „luzu decyzyjnego”, jak określa się to w opisie wyboru konsekwencji prawnych normy prawa materialnego w decyzyjnym modelu stosowania prawa; norma prawna „wyznacza tylko jedną konsekwencję dla faktu sprawy” (W. Lang, J. Wróblewski, S. Zawadzki, *Teoria państwa i prawa*, Warszawa 1986, s. 471; por. też L. Leszczyński, *Zagadnienia teorii stosowania prawa. Doktryna i tezy orzecznictwa*, Warszawa 2001, s. 19–28 i 35–54). Norma prawna może dopuszczać ograniczony luz decyzyjny, gdy organ dokonuje wyboru konsekwencji (z kilku przypadków, w granicach rozpiętości tzw. widełek), ale jest związany normatywnymi dyrektywami wyboru konsekwencji (W. Lang, J. Wróblewski, S. Zawadzki, *Teoria państwa i prawa*, s. 471–472), co stanowi nadal postać decyzji związanej. Decyzja wydawana w sytuacji luzu decyzyjnego dopuszcza wybór przez organ stosujący prawo jednej z możliwych konsekwencji normy prawnej, "gdy nie ma norm prawnych, które formułują dyrektywy wyboru konsekwencji", ale wtedy trzeba rozstrzygnięcie podporządkować ogólnym dyrektywom ideologii stosowania prawa (W. Lang, J. Wróblewski, S. Zawadzki, *Teoria państwa i prawa*, s. 472). Ostatnia postać obejmuje zupełny luz decyzyjny pozostawiany organowi stosującemu prawo przez normy prawne i jest to określane jako „swobodne uznanie”, z którego korzysta organ administracyjny, a cechą jego jest to, że normy prawne stosowane przez organ administracyjny „uzależniają od uznania administracyjnego czy i ewentualnie jakie następstwa prawne udowodnionego stanu faktycznego one ustalą”. (W. Lang, J. Wróblewski, S. Zawadzki, *Teoria państwa i prawa*, s. 473). W przypadku decyzji wydawanych na podstawie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego organ administracyjny nie korzysta ze swobodnego uznania administracyjnego, lecz z luzu decyzyjnego wyboru konsekwencji prawnych o zakresie zróżnicowanym charakterem dyrektyw wyboru konsekwencji albo będą one określone w normie prawnej wąsko, albo szeroko (np. porządek publiczny), albo też będą wynikały z

zasad ogólnych k.p.a. (zob. art. 7 k.p.a.). Ustalenie indywidualnego znaczenia klauzul generalnych w konkretnej sprawie, dostosowane do jej stanu faktycznego i prawnego, będzie musiało być dokonane w toku wykładni prawa (por. L. Leszczyński, *Stosowanie generalnych klauzul*, Lublin 1986, s. 70 i n.).

Uznanie administracyjne występuje w przypadkach, w których w przepisach prawnych stanowi się, że organ administracyjny „może” podjąć w sprawie rozstrzygnięcie, a nie ma w nich nakazu lub zakazu ustalenia określonej treści rozstrzygnięcia. Wbrew dawniejszym poglądom doktrynalnym uznanie administracyjne nie jest wprowadzane w przypadku występowania w przepisie ogólnych stwierdzeń (pojęć niedookreślonych, klauzul generalnych), bo trzeba ich znaczenie ustalić w toku wykładni w odniesieniu do konkretnej indywidualnej sprawy (por. M. Mincer, *Uznanie administracyjne*, Toruń 1983, s. 55 i n.; M. Jaśkowska, *Uznanie administracyjne a inne formy władzy dyskrecjonalnej administracji publicznej*, w: R. Hauser, A. Wróbel, Z. Niewiadomski (red.), *System Prawa Administracyjnego*, t. 1, Warszawa 2010, s. 217 i n.).

**2.3.** Komisja, aprobując powyższe poglądy doktryny, stwierdza, że decyzja wydana na podstawie art. 7 ust. 2 dekretu jest decyzją związaną. Zgodnie z powołanym przepisem dekretu 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. Według art. 7 ust. 1 dekretu dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie - użytkownicy gruntu mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Rozpatrując wniosek organ administracyjny obowiązany jest zawsze ustalić, czy zaistniały przesłanki pozytywne oraz przesłanki negatywne do uwzględnienia wniosku, przy czym organ nie może odmówić uwzględnienia wniosku na zasadzie uznania. Organ administracyjny związany jest bowiem treścią norm art. 7 ust. 1 i ust. 2 dekretu. Rozstrzygnięcie sprawy dekretowej nie zależy zatem od swobodnego uznania organu administracji publicznej. Organ administracyjny posiada jednak luz decyzyjny (korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania) przy rozstrzyganiu w sprawie wniosku dekretowego. Jak



jednak wykazano, iż decyzyjny nie stanowi jednak o uznaniu administracyjnym. Taka kwalifikacja decyzji wydanej na podstawie art. 7 ust. 2 dekretu skutkuje, że niedopuszczalne było zastosowanie trybu art. 155 k.p.a. do decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr i wydanie przez Prezydenta m.st. Warszawy weryfikowanej decyzji.

**2.4.** Brak podstaw do zastosowania przez Prezydenta m.st. Warszawy trybu nadzwyczajnego uregulowanego w art. 155 k.p.a. obligował Komisję do uznania, że weryfikowana decyzja została wydana bez podstawy prawnej a także z rażącym naruszeniem prawa.

Po pierwsze trzeba zauważyć, że najogólniej przesłanka braku podstawy prawnej jest spełniona, gdy przepisy prawa powszechnie obowiązującego nie zawierają podstawy wydania w takiej sytuacji decyzji administracyjnej. Brak ten musi mieć charakter obiektywny i może dotyczyć części decyzji (P. Gołaszewski, *Sporządzanie środków zaskarżenia w postępowaniu administracyjnym i sądownoadministracyjnym wraz z wzorami pism i kazusem*, Warszawa 2013, s. 205-206). W literaturze podaje się natomiast jako brak podstawy prawnej sukcesję praw i obowiązków związanych z określonym aktem administracyjnym, w przypadkach gdy prawodawca tego wyraźnie nie przewidział. Stanowi to bowiem wydanie aktu administracyjnego oznaczającego przeniesienie praw i obowiązków bez umocowania (por. K.M. Ziemiński, *Sukcesja praw i obowiązków publicznoprawnych*, ZNSA 2009, nr 1, s. 9 i n.). Jak wykazano wcześniej, niemożliwe jest w trybie art. 155 k.p.a. (bez istnienia przepisu szczególnego) przeniesienia praw z decyzji na osobę trzecią. Stan faktyczny sprawy nie upoważniał zatem organ do wydania decyzji z art. 155 k.p.a.

Po drugie, organ administracyjny błędnie przyjął, że decyzja reprivatyzacyjna podlegała zmianie w trybie art. 155 k.p.a. Stanowi to o rażącym naruszeniu prawa procesowego. Jak wykazano, decyzja miała charakter związany. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się zgodnie, że pojęcie prawa w zwrocie „rażące naruszenie prawa” powinno być rozumiane szeroko, obejmując swoim zakresem przepisy prawa materialnego, procesowego oraz przepisy o charakterze ustrojowym (J. Borkowski, w: B. Adamiak, J. Borkowski, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, 2009, s. 599). Jak wskazał WSA w Rzeszowie w wyroku z dnia 8 maja 2014 r. (II SA/Rz 194/14, Legalis): „Naruszenie prawa to naruszenie prawa materialnego, procesowego, oraz przepisów o charakterze ustrojowym i kompetencyjnym. 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”. Nie ulega zatem wątpliwości, że naruszenie

prawa procesowego może przybierać formę „rażącego naruszenia”. Jak zauważa zaś B. Adamiak: „Gradacja wad nie może zostać ograniczona wyłącznie do materialnego prawa administracyjnego. Naruszenie procesowego prawa administracyjnego, jak zostało podkreślone, może mieć różny ciężar, od kwalifikowanego do nieistotnego. Szukając kryterium, na podstawie którego należałoby budować gradację naruszenia przepisów prawa procesowego, nie można zastosować kryterium materialnoprawnego – wpływu ciężaru naruszenia na treść relacji materialnoprawnej. Ciężar naruszenia przepisów prawa procesowego musi być powiązany z istotą procesu, jako zorganizowanego ciągu czynności procesowych organów administracji publicznej. Oznacza to, że wadliwość procesowa jest powiązana z czynnościami procesowymi organu administracji publicznej, co wyłącza w tym zakresie konsekwencje prawne wadliwych czynności procesowych strony. Konsekwencje te są bowiem powiązane z czynnościami procesowymi organów administracji publicznej.” (B. Adamiak, *Gradacja naruszenia prawa procesowego prawa administracyjnego*, PiP 2012, nr 3, s. 49-50).

Komisja wyjaśnia, że obie przesłanki – brak podstawy prawnej i rażące naruszenie prawa – należy faktycznie rozpatrywać w sprawie łącznie. W art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. wskazano, że podstawą wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnej jej wydanie bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa.

Na tle art. 156 k.p.a. zauważa się jednak, że w art. 156 § 1 pkt 1–7 chodzi o „dwa rodzaje wadliwości decyzji, a mianowicie o wadliwość polegającą na rażącym naruszeniu prawa oraz wadliwość polegającą na wydaniu decyzji bez podstawy prawnej. Wadliwość polegająca na rażącym naruszeniu prawa obejmuje podstawy stwierdzenia nieważności decyzji wymienione w art. 156 § 1 pkt 1–7 KPA z wyjątkiem punktu 2 zdanie pierwsze”. (B. Adamiak, *Wadliwość decyzji administracyjnej*, s. 148). Można powiedzieć, że w art. 156 § 1 pkt 1, 2 *ab initio*, pkt 3–6 są wymienione wady decyzji nazwane, które stanowią przypadki rażącego naruszenia prawa, natomiast w art. 156 § 1 pkt 2 *in fine* otwiera się drogę do stwierdzenia nieważności decyzji na skutek istnienia nienazwanej wady mającej cechę rażącego naruszenia prawa, jeżeli nie jest ona objęta odesłaniem do przepisów odrębnych zawartym w pkt 7 (B. Adamiak, J. Borkowski, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, Wyd. 15, Warszawa 2017, Legalis).

W ocenie Komisji, regulacja art. 30 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. ma charakter szczególny i autonomiczny względem regulacji Kodeksu postępowania administracyjnego. W efekcie uzasadnione jest stanowisko Komisji, że możliwe jest rozpoznawanie łączne przesłanek z art. 30 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy.



### **3. Naruszenia prawa przy wydaniu decyzji podlegającej zmianie w trybie art. 155 k.p.a.**

**3.1.** Komisja wskazuje, że dla bytu weryfikowanej decyzji istotna jest także okoliczność, że przy wydaniu decyzji, podlegającej zmianie w trybie art. 155 k.p.a., doszło do naruszeń prawa. W doktrynie przyjęty jest pogląd, że na podstawie art. 154 k.p.a. dopuszczalne jest uchylene lub zmiana decyzji niewadliwych względnie dotkniętych wadami niekwalifikowanymi. Jednakże okoliczność, czy dana decyzja jest prawidłowa czy też dotknięta wadą niekwalifikowaną, jest pozbawiona znaczenia prawnego w stosowaniu tego przepisu. Niezależnie bowiem od tego, czy dana decyzja jest prawidłowa czy też wadliwa w stopniu uniemożliwiającym zastosowanie jednego z określonych w kodeksie postępowań nadzwyczajnych, organ może zmienić lub uchylić decyzję ostateczną, na mocy której strona nabyła prawa, tylko wówczas, gdy spełnione zostały wymienione w tym przepisie przesłanki (A. Wróbel, Art. 154 W: *Komentarz aktualizowany do Kodeksu postępowania administracyjnego*. System Informacji Prawnej LEX, 2016). W wyroku NSA z dnia 18 września 2008 r. (sygn. akt II OSK 1789/07, ONSA WSA 2009, nr 6, poz. 117) stwierdzono, że interes społeczny lub słuszny interes strony, o których mowa w art. 154 lub art. 155 k.p.a., mogą przemawiać za uchYLENIEM lub zmianą decyzji ostatecznej także wówczas, gdy decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a brak jest podstaw do wznowienia postępowania albo stwierdzenia nieważności decyzji z powodu tego naruszenia.

**3.2.** W toku postępowania rozpoznawczego ustalono natomiast, że decyzja z dnia [redacted] r., nr [redacted], była nieprawidłowa i zawierała istotne kwalifikowane wady procesowe. Komisja stwierdziła, że prowadząc postępowanie dekretove Prezydent m.st. Warszawy naruszył rażąco art. 7, art. 77 § 1 k.p.a. w zw. 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 prawidłowego kręgu osób uprawnionych w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu.

**3.3.** Prezydent m. st. Warszawy nie dołożył należytej staranności w celu ustalenia stanu faktycznego sprawy, opierając się na dokumentach przedstawionych przez osoby zainteresowane. Wydając decyzję reprivatyzacyjną, organ administracyjny dysponował co prawda prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z dnia [redacted] r. wydanym w sprawie o sygn. akt [redacted], z którego wynikało, iż A [redacted] W [redacted] nabył spadek po swoich rodzicach, w skład

którego wchodziły spadki po dalszych krewnych, obejmujące prawa i roszczenia do nieruchomości przy ul. Poznańskiej 14. Postanowienie to jest objęte domniemaniem wynikającym z przepisu art. 1025 § 2 k.c., który stanowi, iż domniemywa się, że osoba, która uzyskała stwierdzenie nabycia spadku albo poświadczenie dziedziczenia, jest spadkobiercą. Jednak domniemanie powyższe jest domniemaniem prawnym wzruszalnym w trybie art. 679 k.p.c., tj. w postępowaniu o uchylenie lub zmianę postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. Z okoliczności niniejszej sprawy wynika, że w chwili orzekania przez Prezydenta m.st. Warszawy w dniu \_\_\_\_\_ r. istniały uzasadnione wątpliwości co do tego, czy spadek po wszystkich osobach, wymienionych w postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku, nabył w całości A \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_. Prezydent m.st. Warszawy nie podjął jednak żadnych starań w celu zbadania ewentualnego dziedziczenia spadku po przedwojennych właścicielach nieruchomości przy ul. Poznańskiej 14 przez Skarb Państwa. Prezydent m. st. Warszawy nie dokonał tego ani w okresie do 2010 r. – choć już przed tą datą miał informacje na temat planów co do zgłoszenia przez A \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ roszczeń do nieruchomości, ani w okresie od 2010 r. do 2013 r. – gdy pełnomocnik A \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ rozpoczął i sfinalizował procedurę dochodzenia roszczeń, ani też w okresie od 2013 r. do 2017 r. – gdy nieruchomość przy ul. Poznańskiej 14 została oddana w użytkowanie wieczyste R \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_ i J \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_, a następnie została zbyta na rzecz spółek: J \_\_\_\_\_ sp \_\_\_\_\_, oraz J \_\_\_\_\_ s \_\_\_\_\_.

**3.4.** W rozpoznawanym przypadku zachodziło prawdopodobieństwo, że spadki po krewnych A \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ mógł nabyć Skarb Państwa, jednak wątek ten nie został zbadany przez organ prowadzący postępowanie reprivatyzacyjne. Pomimo skomplikowanego stanu prawnego, obejmującego m.in. przepisy Kodeksu Napoleona, oraz szeregu wątpliwości dotyczących losów krewnych A \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z dnia \_\_\_\_\_ r. w sprawie o sygn. akt \_\_\_\_\_ stwierdzono nabycie spadku po pierwotnych właścicielach nieruchomości przy ul. Poznańskiej 14 przez A \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ – późniejszego beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnej z dnia \_\_\_\_\_ r. nr \_\_\_\_\_. Prezydent m.st. Warszawy nie brał udziału w postępowaniu spadkowym we wskazanej sprawie, pomimo że w sposób oczywisty posiadał interes prawny w tym postępowaniu.

W toku postępowania dekretowego organ powinien był ocenić treść ww. postanowienia spadkowego w świetle wszystkich okoliczności sprawy, po uprzednim zebraniu w tym względzie pełnego materiału dowodowego. Z uzasadnienia decyzji z dnia \_\_\_\_\_ r. nr \_\_\_\_\_ wynika tymczasem, że Prezydent m.st. Warszawy



ograniczył się do zacytowania treści sentencji postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku z dnia ..... r. Bezrefleksyjnie przywołano m.in. pkt 16 sentencji postanowienia, z którego wynikało, że E L H ..... dziedziczy w 1/3 części spadku po samej sobie. W uzasadnieniu decyzji nie dokonano w najmniejszym stopniu analizy tego postanowienia, choć zdecydowana większość spadkodawców zmarła przed dniem 1 stycznia 1947 r. i zachodziło prawdopodobieństwo dziedziczenia przez Skarb Państwa. Ponadto, już po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnych, Prezydent m.st. Warszawy otrzymał przygotowaną na zlecenie członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Poznańskiej 14 w Warszawie analizę prawną, z której wynikało m.in., że w postępowaniu spadkowym mogło dojść do naruszenia powagi rzeczy osądzonej ze względu na przeprowadzone przed 2010 r. postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po N W z domu W , A A W , E L H oraz J W . Ich uwagi znajdują potwierdzenie w zgromadzonym przez Komisję materiale dowodowym w postaci księgi hipotecznej nieruchomości nr ..

Jakkolwiek w dniu 5 września 2016 r. do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie VI Wydziału Cywilnego wpłynęło pismo Skarbu Państwa-Prezydenta m.st. Warszawy, w którym domagano się wglądu do akt sprawy ze względu – jak w nim wskazano – na duże prawdopodobieństwo dziedziczenia przez Skarb Państwa, a po kolejnych 11 miesiącach wpłynął wniosek Skarbu Państwa-Prezydenta m. st. Warszawy o zmianę postanowienia spadkowego z dnia ..... r., to w ocenie Komisji wskazana czynność Skarbu Państwa-Prezydenta m.st. Warszawy miała charakter pozorny, a złożenie wspomnianego wniosku nastąpiło zbyt późno. Prezydent m. st. Warszawy nie wypełnił ciążącego na nim obowiązku szczególnej staranności w zarządzie i ochronie mienia komunalnego, w skład którego wchodziła przedmiotowa nieruchomość przy ul. Poznańskiej 14, wynikającego z art. 50 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.). Na wadliwość decyzji reprivatyzacyjnych z powodu nieprawidłowych ustaleń dotyczących osób uprawionych na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu wskazuje, zdaniem Komisji, również fakt wznowienia z urzędu postępowania dekretowego przez Prezydenta m.st. Warszawy postanowieniem z dnia ..... r., nr ..... Nowymi okolicznościami, uzasadniającymi wznowienie postępowania, są bowiem, według Prezydenta m.st. Warszawy, przedstawione powyżej przez Komisję nieprawidłowości dotyczące postępowania spadkowego.

**3.5.** W postępowaniu przed Prezydentem m. st. Warszawy doszło ponadto do naruszenie przepisu art. 10 § 1 k.p.a. poprzez pominięcie współużytkowników wieczystych

nieruchomości, będących właścicielami wyodrębnionych lokali, którzy byli stronami w postępowaniu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Prezydium Rady Narodowej z dnia ..... r. o odmowie przyznania prawa własności czasowej do gruntu przy ul. Poznańskiej 14. Prezydent m.st. Warszawy w dalszym ciągu nie dostrzega następstw prawnych stąd wynikających, pomimo wznowienia postępowania wspomnianym już postanowieniem z dnia

..... r., nr ..... . Prezydent m. st. Warszawy nie uwzględnił jako stron właścicieli wyodrębnionych lokali, którym przysługiwały udziały w użytkowaniu wieczystym gruntu, choć z akt postępowania jednoznacznie wynika, że organ ten dysponował zarówno decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia ..... r., nr ..... , wydaną w postępowaniu, w którym stronami byli właściciele wyodrębnionych lokali, jak i wypisem z rejestru gruntów z obrębu ..... według stanu na dzień 15 marca 2013 r., zawierającym listę współużytkowników wieczystych nieruchomości.

Właścicielom wyodrębnionych lokali, będącym zarazem użytkownikami wieczystymi przedmiotowej nieruchomości gruntowej, przysługiwało prawo do czynnego udziału w każdym stadium postępowania, w tym do brania udziału w przeprowadzaniu dowodów oraz do zaskarżania – w przypadkach określonych ustawą – wydawanych w ich toku aktów administracyjnych. Interes prawny wspomnianych właścicieli lokali wynikał z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892). Uniemożliwienie właścicielom wyodrębnionych lokali realizacji uprawnień procesowych wypływających ze statusu strony godziło w konstytucyjną zasadę równości, wyrażoną w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP, a także w zasadę ochrony własności przewidzianą w art. 64 ust. 1 Konstytucji RP.

**3.6.** Komisja ustaliła, że część majątku spadkowego po J ..... W ..... – odziedziczonego finalnie przez A ..... W ..... – obejmowała roszczenie o odzyskanie kamienicy przy ul. Poznańskiej 14. Z karty wyjazdów emigracyjnych wynika, że J ..... W ..... uzyskał zgodę na emigrację w dniu 26 sierpnia 1946 r. do Palestyny. W księdze meldunkowej widnieje natomiast zapis, że J ..... W ..... wyprowadził się w dniu 1 lipca 1949 r. do Paryża we Francji. Z zebranego materiału dowodowego wynika również, że J ..... W ..... wyjechał w 1950 r. do Wielkiej Brytanii, gdzie uzyskał obywatelstwo Zjednoczonego Królestwa Wielkiej Brytanii oraz Irlandii Północnej. Sam beneficjent decyzji – A ..... W ..... posiada obywatelstwo Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej. Z treści decyzji reprivatyzacyjnej wynika natomiast, że Prezydenta m.st. Warszawy w ogóle tych kwestii nie badał.



3.7. W dniu 11 listopada 1954 r. został podpisany układ pomiędzy Rządem Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej, a Rządem Zjednoczonego Królestwa Wielkiej Brytanii i Północnej Irlandii, dotyczący załatwienia spraw finansowych. W art. 1 lit. a tego układu postanowiono, że Rząd Polski zapłaci Rządowi Zjednoczonego Królestwa kwotę 5.465.000 funtów szterlingów, z której m.in. kwota 2.665.000 funtów szterlingów będzie stanowić całkowite i ostatecznie załatwienie roszczeń związanych z brytyjskim mieniem, prawami i interesami, dotkniętymi bezpośrednio lub pośrednio, przed datą niniejszego układu, przez polskie przepisy nacjonalizacyjne, wyłączeniowe i inne podobne przepisy. W art. 4 § 1 lit a wskazano, że przez brytyjskich obywateli należy rozumieć m.in. osoby fizyczne, które w dacie podpisania układu były obywatelami Zjednoczonego Królestwa albo pozostającymi pod ochroną brytyjską oraz ich spadkobierców i prawnych przedstawicieli. Na podstawie art. 4 § 2 układu za datę, w której roszczenie powstało, należy uważać datę, w której odnośnie ustawa lub dekret zostały ogłoszone.

W dniu 16 lipca 1960 r. zawarto natomiast układ między Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki i Rządem Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej. Zgodnie z układem Rząd Polski zgodził się zapłacić a Rząd Stanów Zjednoczonych przyjąć sumę 40.000.000 USD na całkowite uregulowanie i zaspokojenie wszystkich roszczeń obywateli Stanów Zjednoczonych, do Rządu Polskiego z tytułu nacjonalizacji i innego rodzaju przejęcia przez Polskę mienia oraz praw i interesów związanych lub odnoszących się do mienia, które miało miejsce w dniu lub przed dniem wejścia w życie niniejszego układu.

Istotą układów indemnizacyjnych było ostateczne uregulowanie przez dane państwo wszelkich roszczeń, jakie ze strony innego państwa – strony układu – mogły być wysuwane ze względu na dokonaną w Polsce nacjonalizację lub wyłączenie. Na mocy tych układów Państwo Polskie wypłacało innemu państwu sumę ryczałtową, państwo zaś, które sumę taką otrzymało w ramach własnej odpowiedzialności, zaspokajało roszczenia odszkodowawcze własnych obywateli. Po przekazaniu całej sumy ryczałtowej roszczenia takie uznano za zaspokojone, a Państwo Polskie zostało zwolnione z odpowiedzialności odszkodowawczej w stosunku do takiego państwa, jego obywateli i osób prawnych. W treści art. 5 układu indemnizacyjnego pomiędzy Rządem Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej, a Rządem Zjednoczonego Królestwa Wielkiej Brytanii i Północnej Irlandii przyjęto, że zawarcie układu i wypełnienie jego postanowień przez Rząd Polski będzie przyjęte jako zupełne zaspokojenie i ostateczne zwolnienie od wszelkiej odpowiedzialności wobec brytyjskich obywateli, właścicieli roszczeń i długów wymienionych § 1 artykułu zarówno przedstawionych przed,

jak i po dacie podpisania układu. Podobne rozwiązanie zastosowano w układzie indemnizacyjnym ze Stanami Zjednoczonymi.

**3.8.** Kwestia układów indemnizacyjnych była badana przez Prezydenta m.st. Warszawy. Na zlecenie Miasta Stołecznego Warszawy została sporządzona przez prof. dra hab. M. Ch. opinia prawna, w której stwierdzono, że zapłata odszkodowania na rzecz państwa-strony umowy międzynarodowej zwalniała Skarb Państwa z odpowiedzialności względem cudzoziemców. Organ dekretowy, wydając decyzję reprivatyzacyjną, był zatem świadom skutków wywołanych przez układy indemnizacyjne zawarte przez Polskę względem znacjonalizowanych gruntów warszawskich.

**3.9.** Okolicznością bezsporną jest to, że J. W. uzyskał obywatelstwo Wielkiej Brytanii, a w dniu wejścia w życie układu indemnizacyjnego był objęty ochroną przez rząd brytyjski z uwagi na emigrację. W konsekwencji roszczenie J. W. (oraz jego spadkobierców) wygasło względem Państwa Polskiego. Nie ma przy tym znaczenia, czy J. W. rzeczywiście otrzymał odszkodowanie na podstawie układu indemnizacyjnego. Podobnie wygląda sytuacja A. W., który przedłożył swoje roszczenie względem Państwa Polskiego już po uzyskaniu obywatelstwa Stanów Zjednoczonych.

**3.10.** Komisja uznała, że w sprawie zostało przyznane wnioskodawcy – J. W. oraz jego spadkobiercom, a także beneficjentowi decyzji – A. W. świadczenie na mocy układów indemnizacyjnych. W uzasadnieniu decyzji reprivatyzacyjnej Prezydent m.st. Warszawy pominął jednak całkowicie zagadnienie indemnizacji.

**3.11.** Komisja ustaliła, że w rozpoznawanej sprawie wyszły na jaw istotne dla sprawy nowe okoliczności faktyczne istniejące w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej, nieznanne organowi, który ją wydał. Ujawnienie nowych okoliczności faktycznych, które stanowią podstawę do wznowienia postępowania może być rezultatem przeprowadzenia dowodów (ujawnienia dowodów) po wydaniu decyzji, byleby tylko rzecz dotyczyła faktów, które są istotne dla sprawy, a nie były znane organowi w momencie jej podejmowania (publ. „Prokuratura i Prawo” 2000, nr 5, s. 36).

**3.12.** W badanym przypadku nowe okoliczności, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy, zaistniały w związku z wydaniem przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzji z dnia [redacted] r., nr [redacted]. Decyzją z dnia [redacted] r., nr [redacted], Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie, uchyliło decyzję z dnia [redacted] r., nr [redacted], stwierdzając, że orzeczenie



administracyjne Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia ..... r., w części dotyczącej udziału w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu związanego z prawem własności wyodrębnionych lokali, znajdujących się w budynku usytuowanym na przedmiotowym gruncie, zostało wydane z naruszeniem prawa, jednak nie można stwierdzić jego nieważności w tej części z powodu wywołania przez to orzeczenie nieodwracalnych skutków prawnych. W pozostałej części Kolegium stwierdziło nieważność wskazanego orzeczenia Prezydium Rady Narodowej. W uzasadnieniu wskazanej decyzji Kolegium stwierdziło, że w postępowaniu zakończonym decyzją z dnia ..... r., nr ..... nie dokonano rozróżnienia między lokalami sprzedanymi na podstawie decyzji administracyjnych, a następnie w ich wykonaniu na podstawie umów cywilnoprawnych, a lokalami sprzedanymi wyłącznie w drodze umów cywilnoprawnych, bez poprzedzających je decyzji administracyjnych. Rozróżnienie to jest istotne, ponieważ w decyzji nadzorczej w sprawie stwierdzenia nieważności orzeczenia dekretowego orzeka się o zaistnieniu nieodwracalnych skutków prawnych jedynie odnośnie do tych lokali, które były sprzedane w drodze umów cywilnoprawnych, bez poprzedzających je decyzji administracyjnych.

**3.13.** W ocenie Komisji wydanie przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzji z dnia ..... r. świadczy o tym, że wyszły na jaw istotne dla sprawy nowe okoliczności faktyczne lub nowe dowody istniejące w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej, a nieznanie Prezydentowi m. st. Warszawy. Prezydent wydając decyzję reprivatyzacyjną z ..... r., która została zmieniona w dniu ..... r., powołał się bowiem na treść decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia ..... r., stwierdzającej wystąpienie nieodwracalnych skutków prawnych w zakresie 30 lokali. Zgodnie natomiast z decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia ..... r. nieodwracalne skutki prawne wystąpiły w przypadku 20 lokali. Oznacza to, że zakres przedmiotowy decyzji reprivatyzacyjnej z dnia ..... r., z uwzględnieniem jej zmiany z dnia ..... r., różni się znacząco, tj. o 10 lokali, w stosunku do ostatecznej decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia ..... r. wydanej w postępowaniu nadzwyczajnym po wznowieniu postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności orzeczenia Prezydium Rady Narodowej z dnia ..... r.

**3.14.** Komisja stwierdziła, że przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej przy ul. Poznańskiej 14 nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej. Komisja ustaliła tę okoliczność na podstawie

zebranych w sprawie dokumentów oraz przeprowadzonego dowodu z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości R M . W konsekwencji przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym.

**3.15.** Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja jest organem administracji publicznej stojącym na straży interesu publicznego, w zakresie postępowań w przedmiocie wydania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich. Na Komisji spoczywa w związku z tym nie tylko obowiązek przywrócenia stanu zgodnego z prawem, ale i usunięcia skutków prawnych godzących w interes społeczny. Komisja każdorazowo ocenia przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej przez pryzmat wspomnianego interesu społecznego. Oznacza to w szczególności konieczność badania kwestii ekwiwalentności świadczeń.

**3.16.** Z treści umowy sprzedaży spadku zawartej w dniu r. wynika, że J P i R N nabyli od A W spadek po przedwojennych właścicielach nieruchomości przy ul. Poznańskiej 14 w Warszawie, w skład którego wchodziły prawa i roszczenia do nieruchomości przy ul. Poznańskiej 14, za cenę 4.000.000 zł. Zaledwie niewiele ponad trzy miesiące później, na podstawie umowy sprzedaży z dnia r., sprzedali spółkom „J ” i „J ” swoje udziały w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz we własności posadowionego na tym gruncie budynku, wynoszące po 31.535/100.000 części, za łączną cenę 11.800.000 zł. Mając na względzie powyższą okoliczność, postanowieniem z dnia 4 sierpnia 2017 r., Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości. Z opinii biegłego wynika, że wartość rynkowa udziału wynoszącego 31.535/100000 części w nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Poznańskiej 14, na dzień 7 października 2013 r. wynosi 9.058.187 zł. Tym samym łączna wartość udziałów J P i R N na dzień nabycia od A W spadku po przedwojennych właścicielach nieruchomości przy ul. Poznańskiej 14 wynosi 18.116.374 zł. Oznacza to, że nabyli oni od A W spadek po przedwojennych właścicielach nieruchomości za cenę o ponad 14.000.000 zł niższą od ówczesnej łącznej wartości rynkowej ich udziałów. Co więcej, cena 4.000.000 zł ujęta w umowie sprzedaży z dnia 7 października 2013 r. była ceną za spadek, nie zaś za sam udział w nieruchomości wynoszący łącznie 0,6307 części. Z oświadczenia A W z dnia 8 września 2017 r. wynika, że w skład nabytych przez niego spadków wchodziło potencjalnie więcej nieruchomości



**3.17.** Nie ulega wątpliwości, że roszczenia do nieruchomości warszawskiej zostały w dniu ..... r. przeniesione w zamian za świadczenie wzajemne, które w oczywisty sposób nie było adekwatne do wartości nieruchomości warszawskiej. Dysproporcja pomiędzy ustaloną w umowie ceną sprzedaży a rzeczywistą wartością nieruchomości miała charakter rażący, wobec czego przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym.

**3.18.** Na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego Komisja ustaliła, że w rozpoznawanym przypadku zakwestionowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy doprowadziła do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.

**3.19.** Zdaniem Komisji sytuacja lokatorów kamienicy przy ul. Poznańskiej 14 w Warszawie w następstwie wydania decyzji reprivatyzacyjnej radykalnie się pogorszyła w wielu aspektach faktycznych i prawnych:

1) najemcy lokali komunalnych stracili swój dotychczasowy status stając się stroną umów cywilnoprawnych z nabywcą nieruchomości;

2) czynsz najmu lokali mieszkalnych został znacznie podwyższony, wbrew woli najemców. Brak możliwości terminowego regulowania zawyżonych opłat spowodował zadłużenie, które wraz z narastającymi odsetkami stało się podstawą do zainicjowania przez nabywców nieruchomości postępowań sądowych o zapłatę i o eksmisję z lokalu mieszkalnego;

3) trudna sytuacja finansowa najemców lokali spowodowała, że stali się oni przedmiotem szantażu, który zmierzał do zmuszenia ich do „dobrowolnego” opuszczenia lokalu mieszkalnego w zamian za umorzenie zaległości czynszowych i wycofanie sprawy sądowej o eksmisję, albo kontynuację wymienionych postępowania i konieczność przymusowego opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego oraz uregulowania całej zaległości wraz z odsetkami i kosztami postępowania;

4) prowadzenie przez nabywcę nieruchomości prac remontowych w sposób wykraczający poza normalne standardy tych pracy służyło wywieraniu nacisku na najemców lokali mieszkalnych w celu doprowadzenia do ich „dobrowolnego” opuszczenia lokali mieszkalnych. Takie działanie wywoływało stres, ale także poczucie zagrożenia u lokatorów. W przedmiotowej sprawie uciążliwość prac remontowych wykraczała zdecydowanie poza normy społecznie akceptowalne. Niszczony były nie tylko ściany, klatki schodowe oraz skrytki pocztowe (vide zeznania A. T. , R. M. ) ale również cała społeczność mieszkańców i lokatorów kamienicy przy Poznańskiej 14. Najemcy lokali mieszkalnych stali się adresatami bezpośrednich gróźb.

**3.20.** W ocenie Komisji formy wywierania presji i nacisku wobec najemców lokali mieszkalnych były różnorodne. Zaliczyć od nich należy zastraszanie, nękanie lokatorów, bezzasadne podwyższanie czynszu, wykonywanie prac remontowych w celu uniemożliwienia mieszkańcom „normalnego” zamieszkiwania, szantażowanie „drugim Wołyniem” , presją narastającego zadłużenia, procesów sądowych i egzekucji komorniczych. Wskazane działania stanowią ewidentny objaw psychicznego nękania w celu doprowadzenia do dobrowolnego opuszczenia lokalu mieszkalnego z uwagi na brak możliwości korzystania zgodnie z zasadami współżycia społecznego w zajmowany lokali. W ocenie Komisji przedstawione wyżej okoliczności wskazują jednoznacznie, że działania właściciela rażąco godziły w interes społeczny poprzez naruszenie interesu najemców lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Poznańskiej 14 w Warszawie.

**3.21.** W ocenie Komisji, Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję z dnia ..... r. bezzasadnie pominął fakt istnienia umów najmu w odniesieniu do lokali komunalnych. Był on bowiem jednocześnie stroną tj. „wynajmującym” w ramach stosunku najmu. W ocenie Komisji, Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję reprivatyzacyjną, jako Wynajmujący, powinien zagwarantować najemcom lokali komunalnych kontynuację ich sytuacji prawnej w ramach zawartej przez gminę umowy najmu.

**3.22.** Uznając własność jako prawo bezwzględne podlegające ochronie za podstawową i konstytucyjną zasadę prawa – w ocenie Komisji – **reprivatyzacja nie może stać w kolizji z koniecznością ochrony podstawowych praw i wolności obywatelskich.** Zwłaszcza że, 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. W badanym przypadku przedmiotowa decyzja Prezydenta m.st. Warszawy doprowadziła do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.

#### **4. Podstawy wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnej**

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

- 1) utrzymuje w mocy decyzję reprivatyzacyjną albo
- 2) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy, albo



- 3) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, albo
- 4) w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, stwierdza wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić, albo
- 5) umarza postępowanie rozpoznawcze.

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

- 1) dowody, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, okazały się fałszywe;
- 2) decyzja reprivatyzacyjna została wydana w wyniku przestępstwa;
- 3) wyszły na jaw istotne dla sprawy nowe okoliczności faktyczne lub nowe dowody istniejące w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej, nieznane organowi, który ją wydał;
- 4) decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa;
- 5) stroną postępowania o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej była osoba, która nie była osobą uprawnioną w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu, lub przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, w szczególności jeżeli nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej;
- 6) wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, w szczególności do zastosowania uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający korzystanie z lokalu w nieruchomości warszawskiej groźby bezprawnej, przemocy wobec osoby lub przemocy innego rodzaju w stosunku do osoby zajmującej ten lokal;
- 7) decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo przyznania, na podstawie przepisów odrębnych, świadczenia w związku z przejściem własności nieruchomości;
- 8) decyzja reprivatyzacyjna dotyczy osoby prawnej powstałej przed dniem 1 września 1939 r., której akcje lub udziały objęto w sposób niezgodny z prawem.

**4.2.** Według Komisji, w sprawie zostały zrealizowane przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt.: 3, 4, 5, 6 i pkt 7 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Po pierwsze, Prezydent m. st. Warszawy w sposób rażąco naruszył art. 155 k.p.a., ale także art. 7 w związku z art. 77 § 1 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu. Po drugie, w rozpoznawanej sprawie miały zastosowanie układy indemnizacyjne. Po trzecie, w niniejszej sprawie pojawiły się nowe okoliczności w związku z wydaniem przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzji z dnia \_\_\_\_\_ r. Po czwarte, w badanej sprawie przeniesienie roszczeń do nieruchomości przy ul. Poznańskiej 14 w Warszawie było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, gdyż roszczenia te zostały w dniu 7 października 2013 r. przeniesione w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości tej nieruchomości. Po piąte, wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, tzn. do zastosowania uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający korzystanie z lokalu w nieruchomości warszawskiej groźby bezprawnej lub przemocy w stosunku do osoby zajmującej ten lokal.

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

## **5. Skutki prawne wywołane przez decyzje reprivatyzacyjną**

**5.1.** W ocenie Komisji w rozpoznawanym przypadku weryfikowana decyzja nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych, w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy, w zakresie udziału wynoszącego 0,6307 części przedmiotowej nieruchomości, do którego prawa nabyły J. \_\_\_\_\_ sp. \_\_\_\_\_ i J. \_\_\_\_\_ sp. \_\_\_\_\_ na mocy umowy sprzedaży z dnia \_\_\_\_\_ r. – od R. \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_ i J. \_\_\_\_\_ P. \_\_\_\_\_ – adresatów decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_.

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



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

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

W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że „zawarcie umowy notarialnej i przeniesienie własności nieruchomości będące wynikiem wydania wadliwej decyzji administracyjnej dotyczącej sprzedaży nieruchomości powoduje powstanie nieodwracalnych skutków prawnych”. (zob. wyrok NSA z 22 stycznia 1998 r., I SA 1226/96, LEX nr 44529; wyrok NSA z 14 stycznia 1998 r., V SA 432/96, LEX nr 45663; tezę drugą uchwały składu siedmiu sędziów SN z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 21, B. Adamiak B Glosa do uchwały SN z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993/5/104). W wyroku z dnia 24 listopada 2010 r., (I OSK 148/10, LEX nr 745041) NSA stwierdził, że decyzja o odmowie ustanowienia na gruncie nieruchomości warszawskiej prawa własności czasowej nie wywołuje skutków nieodwracalnych. Decyzja o stwierdzeniu nieważności decyzji, dotyczącej własności czasowej nie daje bowiem uprawnienia do gruntu nieruchomości warszawskiej. Strona zyskuje to uprawnienie dopiero na podstawie decyzji przyznającej jej prawo użytkowania wieczystego.

O nieodwracalności skutków prawnych może być mowa jedynie w przypadku pozytywnej decyzji reprivatyzacyjnej. Zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 5 czerwca 2012 r., II OSK 292/11, LEX nr 1219128, decyzja powodująca nabycie prawa własności nieruchomości wywołuje nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 156 § 2, jeżeli następnie to prawo własności jest przedmiotem obrotu prawnego w warunkach pozwalających na zastosowanie przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Komisja nie kwestionuje faktu, że w przedmiotowej sprawie doszło do zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich. Wskazana okoliczność wyczerpuje dyspozycję części pierwszej definicji pojęcia „nieodwracalnych skutków prawnych” wynikającej z art. 2 ust. 4 ustawy.

**5.2.** Uznając za przesadzoną kwestię zmiany w sferze własnościowej prawa użytkowania wieczystego należało w dalszej kolejności rozważyć drugi element, konstytuujący znaczenie omawianego pojęcia, a mianowicie istnienie po stronie nabywcy „złej wiary”, stanowiący jednocześnie przesłankę negatywną przyjęcia nieodwracalności skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnej. Komisja ustaliła, że w chwili nabycia w dniu ..... r. praw do nieruchomości przy ul. Poznańskiej 14 w Warszawie, wspomnianym spółkom J ..... – jako nabywcom – nie można było przypisać dobrej wiary. Przeciwnie, podmioty te pozostawały w złej wierze, o czym świadczą okoliczności ustalone w toku niniejszego postępowania.

Dokonując ad casu ustaleń w zakresie dobrej albo złej wiary podmiotu, który nabył prawa lub roszczenia do nieruchomości warszawskiej – w kontekście zaistnienia albo niezastnienia nieodwracalnych skutków prawnych (art. 2 pkt 4 ustawy) – już na wstępie należy zaznaczyć, że pojęcie „złej wiary” na gruncie art. 2 pkt 4 ustawy nie odwołuje się do żadnego innego przepisu prawa, który miał definiować jego znaczenie, a w szczególności nie odwołuje się do znaczenia wymienionego terminu określonego w art. 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 1007 z późn. zm.; dalej: „u.k.w.”

Pojęcie „dobrej i złej woli” stanowi kategorię właściwą dla prawa cywilnego, której nie można przypisać jednolitego znaczenia. W przepisach prawa nie istnieje definicja ustawowa dobrej wiary. W literaturze nie ma również zgodności co do kwestii, czy pojęcie to należy rozumieć w jednakowy sposób na gruncie całego prawa cywilnego. A. Szpunar wyrażał przekonanie, że kryteria oceny są płynne, a tezy o jednolitości pojęcia dobrej wiary w polskim prawie rzeczowym nie da się utrzymać (A. Szpunar, Dobra wiara jako przesłanka



nabycia własności ruchomości od nieuprawnionego, PiP 1997, z. 7, s. 4; tenże, Nabycie własności ruchomości od nieuprawnionego, Kraków 1999, s. 92–97).

O braku tożsamości znaczenia pojęcia „dobrej i złej wiary” niewątpliwie świadczą widoczne i istotne różnice w pojmowaniu jego znaczenia na tle poszczególnych instytucji prawnych - art. 169, 172, 231 k.c., art. 6 u.k.w.h. Ustawodawca zatem w sposób zróżnicowany określa dobrą wiarę i złą wiarę, jak i również okoliczności ją wyłączające (np. art. 6 u.k.w.h. i w art. 20 § 2 k.r.o.). Także orzecznictwo i doktryna różnicują interpretację w zależności od sytuacji, o którą chodzi. (np. wyrok z dnia 22 lutego 2001 r., III CKN 297/00, LEX nr 52383). Wskazuje się przy tym, że nie można oczekiwać pełnej jednolitości, skoro przedmiotem przekonania stanowiącego istotę dobrej wiary są tak różne okoliczności prawne.

Domniemanie „dobrej wiary” wynikające z art. 7 k.c. ma zastosowanie do wymienionych wyżej instytucji prawnych, związanych przede wszystkim z nabyciem prawa. W niektórych sytuacjach dobra lub zła wiara w ogóle przesądza o nabyciu (zob. art. 169, 174, 231, 1028 k.c., art. 6 u.k.w.h.). W innej sytuacji je ułatwia (art. 172 k.c.), gdy zachodzi kolizja między interesem „rzeczywiście uprawnionego” (właściciela) i osoby powołującej się na nabycie prawa.

Brak dobrej wiary a contrario przesądza o istnieniu złej wiary. Ustawową definicję „złej wiary” zawiera art. 6 ust.2 u.k.w.h., zgodnie z którym „w złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć”. Wymieniona definicja w świetle powyższych uwag w zakresie odwołania się przez ustawodawcę do pojęcia „dobrej wiary” w kontekście różnych odmiennych instytucji prawnych, nie stanowi jedyne wyczerpującego znaczenia terminu „złej wiary”.

Przyjęta w treści art. 2 ust 4 ustawy przesłanka „złej wiary nabywcy”, wyłączająca nieodwracalność skutków prawnych, ma szersze znaczenie niż tylko te, jakie nadaje mu art. 6 ust. 2 u.k.w.h. Analiza treści art. 6 u.k.w.h. prowadzi do wniosku, że przesłanka „złej wiary” w nim określona, która powoduje wyłączenie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie jest tożsama z przesłanką „złej wiary”, stanowiącej przesłankę do nabycia prawa wynikającą z treści art. 169, 174, 231, 1028, 172 k.c.

W toku badania niniejszej sprawy nie uszła uwadze Komisji okoliczność, że zjawisko tzw. handlu prawami lub roszczeniami dekretowymi odnosi się do praw majątkowych do nieruchomości. Zauważyć jednak trzeba, że przesłanka „nabywcy działającego w złej wierze”, do której odwołuje się ustawodawca w art. 2 pkt 4 ustawy definiując pojęcie „nieodwracalnych skutków prawnych” nie odwołuje się do definicji zawartej w art. 6

ust 2 u.k.w.h. Oznacza to, że wolą ustawodawcy było nadanie wskazanemu terminowi znaczenia szerszego, nie tylko tego w brzmieniu nadanym przez art. 6 ust 2 u.k.w.h. .

O istnieniu „złej wiary” przesądza brak „należytej staranności”, który przejawia się tym, że nabywca zna rzeczywisty stan prawny albo nawet wprowadzić go nie zna, ale mógł się o nim przy dołożeniu należytych starań dowiedzieć” (zob. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo cywilne..., s. 358). Rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza jedynie przesłanka „rażącego niedbalstwa”. W pozostałych przypadkach o istnieniu „złej wiary” przesądza „brak należytej staranności”, stanowiący „łżejszy” przypadek niedbalstwa, nie przybierającego formy „rażącej”. W perspektywie instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych rozważenia wymaga kwestia istnienia po stronie nabywców prawa użytkowania wieczystego należytej staranności w momencie nabywania prawa od zbywców.

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych należy do podstawowych instytucji prawa materialnego ksiąg wieczystych. Zgodnie z art. 5 u.k.w.h. „w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe”.

Do negatywnych przesłanek rękojmi należą: rozporządzenie prawne nieodpłatne albo rozporządzenie dokonane na rzecz nabywcy działającego w złej wierze (art. 6 u.k.w.h.). Każda z wymienionych przesłanek wyłącza działanie rękojmi. W badanym przypadku pierwsza z tych przesłanek nie zachodzi. Zła wiara zbywcy nieruchomości nie ma znaczenia (vide A. Szpunar, Nowa ustawa o księgach wieczystych i hipotece, PiP 1983, z. 5, s. 7 i n.).

O wyłączeniu rękojmi przesądza zła wiara nabywcy, która stanowi jej negatywną przesłankę. W ujęciu art. 6 u.k.w.h. zła wiara pojawia się, jeżeli nabywca wiedział albo z łatwością mógł się dowiedzieć, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Zła wiara nabywcy dotyczy takich okoliczności, jak „stan prawny” zbywanego prawa. W literaturze podkreśla się, iż oceny, czy nabywca mógł się z łatwością dowiedzieć o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, należy dokonywać z uwzględnieniem obiektywnej miary staranności, poziomu orientacji w dziedzinie przepisów prawnych oraz zasad doświadczenia życiowego, a także art. 7 Kodeksu cywilnego (vide S. Rudnicki, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz, Warszawa 2006, s. 52).

Wyższa staranność od przeciętnej jest wymagana od profesjonalnego nabywcy (vide E. Bałan-Gonciarz, Komentarz do art. 6 [w:] Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do



księgi wieczystej, taż, H. Ciepła, SIP Lex 2011, pkt. 5). Tytułem przykładu należy wskazać, iż jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 maja 1993 r. w sprawie o sygn. akt III CZP 52/93 (OSNCP 1993, nr 12, poz. 218): „(...) nabywca hipoteki (bank) pozostaje w złej wierze także wtedy, gdy poprzestaje na oświadczeniu ustanawiającego hipotekę, że obciążona nieruchomości stanowi jego majątek odrębny, jeżeli przy zachowaniu zawodowej staranności mógłby z łatwością ustalić, iż nieruchomości ta jest w rzeczywistości przedmiotem wspólności majątkowej małżeńskiej”. W innym wyroku z dnia 15 lipca 2010r., w sprawie IV CSK 90/10 (OSP 2011, nr 3, poz. 28) Sąd Najwyższy wskazał, że „ograniczenie się nabywcy nieruchomości tylko do zbadania treści księgi wieczystej, jeżeli wie z różnych źródeł, w tym ze środków masowej informacji, że treść księgi wieczystej może być niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, ma znaczenie dla oceny postępowania nabywcy w świetle art. 6 ust. 2 u.k.w.h.”

Adekwatne dla prawidłowego rozumienia „złej wiary” w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy są także ustalenia wynikające z dorobku orzecznictwa Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej, ukształtowanego na gruncie spraw dotyczących: po pierwsze, oszustw podatkowych, a po drugie – zgłoszeń znaków towarowych dokonanych w złej wierze. Podobieństwo rozpoznawanych przez Komisję przypadków prawnych zwłaszcza do pierwszych z wymienionych rodzajów spraw rozstrzyganych przez Trybunał Sprawiedliwości UE, wynika z faktu, że w obu sytuacjach dochodziło lub dochodzi do kontroli orzeczeń wydawanych przez organy szeroko pojętej administracji publicznej. Równocześnie zachodzi znaczące podobieństwo – odnoszące się tak do podmiotów (organy administracji publicznej i podmioty „handlujące” prawami majątkowymi), jak i do przedmiotów (prawa majątkowe) – badanych przez Komisję procesów nabywania i zbywania praw lub roszczeń do nieruchomości warszawskich przez szereg (z reguły tych samych) podmiotów, czyli do zjawiska tzw. karuzel podatkowych.

Za punkt wyjścia ustaleń odnoszących się do dobrej albo złej wiary Trybunał Sprawiedliwości UE przyjmuje obowiązek uczciwości i staranności w stosunkach handlowych, w tym również względem organów publicznych. Wskazuje się, że obowiązek ten jest ściśle związany z każdą działalnością gospodarczą, w związku z czym przedsiębiorcy nie mogą ważnie powoływać się na swoją niewiedzę o istnieniu takiego obowiązku (vide opinia rzecznika generalnego Macieja Szpunara przedstawiona w dniu 11 września 2014 r. do sprawy C 131-13, publ.: <http://eur-lex.europa.eu>). Zasada wypracowana w orzecznictwie Trybunału sprowadza się do przyjęcia, że podmioty gospodarcze nie mogą powoływać się na normy prawa unijnego w celach nieuczciwych lub stanowiących nadużycie. W szczególnym

przypadku oszustwa „karuzelowego” zasada ta została rozszerzona do wszystkich podatników, którzy – nawet jeśli sami nie byli bezpośrednimi sprawcami oszustwa – wiedzieli lub powinni byli wiedzieć, że uczestniczą w oszustwie podatkowym. Wedle stanowiska Trybunału, tego rodzaju podatnicy powinni bowiem być uznani za osoby biorące udział w owym oszustwie bez względu na to, czy czerpią oni, czy też nie, korzyści z odsprzedaży dóbr. W związku z tym sądy krajowe powinny odmówić skorzystania tym podmiotom z przysługujących im uprawnień. Tego rodzaju interpretacja może bowiem utrudnić przeprowadzanie transakcji stanowiących oszustwo, będąc przeszkodą w ich realizowaniu. Argumentum a contrario, w celu skorzystania z uprawnienia można w konsekwencji wymagać, aby dostawca upewnił się, że operacja, którą wykonuje, nie doprowadzi go do uczestnictwa w oszustwie podatkowym (vide wyroki: TS UE z dnia 18 grudnia 2014 r., C-131/13; z dnia 21 lutego 2008 r., C-271/06; z dnia 6 lipca 2006 r. w połączonych sprawach C-439/04 i C-440/04; z dnia 21 czerwca 2012r. w połączonych sprawach C-80/11 i C-142/11; z dnia 12 stycznia 2006 r. w sprawach połączonych C-354/03, C-355/03 i C-484/03; z dnia 6 lipca 2006 r. w sprawie C-439/04, publ.: <http://eur-lex.europa.eu>).

Istnieje zatem w orzecznictwie zasada, wedle której w przypadku, gdy transakcja jest związana z oszustwem, wymagane jest działanie podmiotu w dobrej wierze, aby mógł on skorzystać z uprawnienia wynikającego z ustawy. Dobra wiara jest w tym kontekście rozumiana w sposób szeroki, wykraczający poza klasyczne znaczenie tego pojęcia. Wymóg dobrej wiary spełnia bowiem podatnik, który nie tylko nie uczestniczy czynnie w oszustwie, ale również nawet nie wie i nie może wiedzieć, że bierze w nim udział. Jest zatem wymagane, aby podmiot gospodarczy był uczciwy, a także, by podjął środki ostrożności celem upewnienia się w przedmiocie legalności prowadzonych transakcji. Ten drugi wymóg określa się obowiązkiem dochowania należytej staranności. Właściwe funkcjonowanie systemu zależy zatem w dużym stopniu od zachowania samych podmiotów uczestniczących w obrocie gospodarczym.

Innymi słowy, jeżeli transakcja jest związana z oszustwem, skorzystanie z prawa podmiotowego jest uzależnione od dochowania przez podmiot należytej staranności, a więc od braku świadomego uczestnictwa w oszustwie i od podjęcia środków koniecznych celem pozyskania informacji dotyczących legalności przeprowadzanej transakcji.

Z kolei na gruncie unijnego prawa własności przemysłowej, Trybunał Sprawiedliwości UE podkreślił przede wszystkim, że istnienie złej wiary należy oceniać całościowo, uwzględniając wszystkie istotne czynniki występujące w danej sprawie. Zgłoszenie w złej wierze ma miejsce wówczas, gdy następuje pomimo wiedzy lub w wyniku



niewiedzy, będącej następstwem niedołożenia należytej staranności, o istnieniu cudzego prawa, które może być przez to naruszone lub jest dokonane w innym celu niż nabycie prawa w celu odróżniania własnych towarów. Zwraca się uwagę, iż zła wiara powinna być ujęta obiektywnie, a więc z odwołaniem się do okoliczności, w jakich działał zgłaszający (vide wyrok TS UE z dnia 11 czerwca 2009 r., C-529/07 publ.: <http://eur-lex.europa.eu>).

W perspektywie powyższych rozważań należy stwierdzić, że wykładania art. 6 u.k.w.h. w kontekście zaistnienia złej wiary – jako przesłanki negatywnej rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w prawie polskim – jest spójna z przedstawionym powyżej sposobem rozumowania Trybunału Sprawiedliwości UE odnośnie do zaistnienia w danym przypadku dobrej albo złej wiary danego podmiotu gospodarczego. Warto zwrócić uwagę na wyrok NSA z 5 lutego 2014 r., sygn. akt I FSK 1747/12, w którym Sąd wskazał, iż wywiedzione w orzecznictwie Trybunału Sprawiedliwości kryteria ochrony podatnika przed oszustwem, czy też nadużyciem podatkowym odpowiadają w pewnej mierze cywilistycznej konstrukcji dobrej wiary. Z orzecznictwa Trybunału Sprawiedliwości UE wynika, że ochrona prawna przysługuje podatnikowi, który na podstawie obiektywnych przesłanek nie wiedział lub nie mógł wiedzieć, że transakcja wiązała się z przestępstwem w dziedzinie podatku od wartości dodanej, czy też „podatnik nie miał przesłanek podejrzewać, że dopuszczono się nieprawidłowości lub przestępstwa”. Wskazana ochrona przysługuje zatem podatnikom wykazującym się należyłą starannością i dbałością o własne interesy w obrocie gospodarczym (vide ponadto wyrok NSA z 20 listopada 2013 r., sygn. akt I FSK 1706/12).

Zatem zarówno na gruncie wspomnianej płaszczyzny prawa unijnego, jak i według treści art. 6 u.k.w.h., należy stwierdzić, że dla przyjęcia dobrej wiary w obiektywnych okolicznościach danego przypadku – podmiot profesjonalny (przedsiębiorca) powinien wykazać się należyłą (wyższą od przeciętnej) starannością w ustaleniu stanu prawnego nieruchomości. Przy tym przez stan prawny nieruchomości należy rozumieć nie tylko samo istnienie (ustanowienie) danego prawa do nieruchomości, ale również wady prawne, które mogą skutkować niemożnością realizowania czy nawet utratą prawa do tej nieruchomości.

**5.3.** W rozpoznawanej sprawie Komisja ustaliła, że przed nabyciem prawa do nieruchomości przy ul. Poznańskiej 14 ówczesne spółki J mogły z łatwością dowiedzieć się, że:

- R N i J P nabyli roszczenia do przedmiotowej nieruchomości od A W za rażąco zaniżoną cenę w porównaniu do wartości rynkowej tej nieruchomości,

- decyzja reprivatyzacyjna wydana na rzecz R N i J P obarczona jest wadą kwalifikowaną mogącą skutkować stwierdzeniem jej nieważności.

Przyjęcie odmiennego stanowiska, odpowiadającego twierdzeniu spółki J z , iż wystarczające dla uznania dobrej wiary spółek w chwili nabycia praw do nieruchomości było posługiwanie się wpisem w księdze wieczystej tej nieruchomości (w którym ujęte są podstawowe dane dotyczące użytkowników wieczystych oraz umowy o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego) – w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie jest uzasadnione.

Należy zwrócić uwagę, że osoby wchodzące w skład zarządu komplementariusza spółki J (powiązanej osobowo i kapitałowo m.in. ze spółką F ) R M i A K w latach 2013-2014 byli osobami zajmującymi się zawodowo tzw. rewitalizacją nieruchomości budynkowych (kamienic) położonych w Warszawie, i w tym celu nabywającymi m.in. roszczenia dekretowe do tych nieruchomości. We wskazanym okresie R M i A K byli powszechnie rozpoznawanymi przedsiębiorcami, znanymi z odpowiednich umiejętności biznesowych w branży obrotu nieruchomościami (vide wywiad z A K z dnia 15 października 2013 r. dla „...” – <https://>

; byli osobami doświadczonymi we wspomnianej branży. Grupa kapitałowa, w skład której wchodziły spółki: J oraz J w latach poprzedzających nabycie praw do nieruchomości przy ul. Poznańskiej 14 dokonywała wielu analogicznych transakcji, poprzedzonych realizacją przez określone podmioty roszczeń opartych na przepisie art. 7 ust. 1 dekretu. Tytułem przykładu w 2006 r. spółka F nabyła prawa do nieruchomości przy ul. N W kolejnych latach, powiązana z F , spółka P nabyła z kolei prawa do nieruchomości (kamienice) na warszawskiej Pradze (szerzej wpis na stronie: <http://>

). Do dziś grupa kapitałowa F , składająca się aktualnie z trzech spółek: F , F , oraz F , zajmuje się tzw. rewitalizacją nieruchomości warszawskich o znaczeniu historycznym (kamienic; vide <http://>

). Zgodnie z wpisem umieszczonym na wizerunkowej stronie internetowej F (...) grupę tworzą głównie inwestorzy indywidualni z Polski i Francji, a także z Niemiec, Szwajcarii oraz Wielkiej Brytanii. (...) Obiekty mieszkaniowe, biurowe i handlowe będące w sferze zainteresowań F znajdują się w najlepszych lokalizacjach w Warszawie. F wnikliwie selekcionuje budynki, które dzięki



starannym pracom rewitalizacyjnym, prowadzonym przy współpracy z doświadczonymi architektami i wykonawcami.”

Z powyższych okoliczności wynika w sposób niewątpliwy, że spółki J – powiązane osobowo i kapitałowo z F – powinny były, przy dochowaniu należytej staranności, ustalić wskazane powyżej okoliczności, świadczące o nieprawidłowościach – naruszeniach prawa – przy nabyciu praw i roszczeń do nieruchomości przy ul. Poznańskiej 14. Wiedza i doświadczenie, składające się na know-how spółki – w tym zasiadających w zarządzie ich komplementariuszy: R, M i A, K – pozwalały na skuteczne ustalenie rzeczywistego stanu prawnego tej nieruchomości. Spółki J przed nabyciem praw do ww. nieruchomości były w stanie z łatwością dowiedzieć się, że prawa do nieruchomości przy ul. Poznańskiej 14 obarczone były wadą prawną. Nie sposób zaprzeczyć, że poziom i profesjonalizm działania wspomnianych podmiotów – i powiązanych z nimi spółek F – był na tyle wysoki, że ustalenie faktów towarzyszących nabyciu praw do nieruchomości przez R, N i J, P nie powinno stanowić dla nich zawiłych lub trudnych do przeprowadzenia czynności.

Z obiektywnych w niniejszej sprawie okoliczności należało zatem oczekiwać, że spółki J – zawierające umowę sprzedaży na ich rzecz praw do nieruchomości przy ul. Poznańskiej 14 – zapoznają się z dokumentami:

- umowy sprzedaży przez A, W spadku (w skład którego, jak wskazano we wcześniejszych rozważaniach, wchodziły także roszczenia do innych nieruchomości) na rzecz R, N i J, P za kwotę czterech milionów złotych (zawartej w dniu 7 października 2013 r. w formie aktu notarialnego). We wcześniejszych rozważaniach Komisja stwierdziła, że nabycie spadku przez ww. nastąpiło za kwotę rażąco niewspółmierną do wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości;

- decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr , o zmianie w trybie art. 155 k.p.a. podmiotów uprawnionych na podstawie decyzji tego organu z dnia do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Poznańskiej 14 w Warszawie. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że zastosowanie art. 155 k.p.a. w sytuacji, gdy nie występuje tożsamość sprawy administracyjnej skutkuje oczywistym rażącym naruszeniem prawa w rozumieniu art. 156 §1 pkt 2 k.p.a. (vide wywody poczynione w wyroku NSA z 20 sierpnia 2013 r., sygn. akt II OSK 868/12, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

W ocenie Komisji, zapoznanie się przez spółki J z treścią wspomnianych dokumentów było wymaganiem odpowiadającym standardom przeciętnej zapobiegliwości i

racjonalności obowiązującej na rynku obrotu nieruchomościami (roszczeniami do nieruchomości), stąd zaniechanie w tym względzie przez ww. podmioty – z potencjalną dla nich szkodą, wynikającą z ryzyka późniejszego wyeliminowania w trybie nadzoru decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_, nr \_\_\_\_\_ – było zachowaniem świadczącym (w opisywanych warunkach) o braku należytej staranności. I to niezależnie od tego, czy zaniechania te miały charakter celowy.

W akcie notarialnym obejmującym umowę sprzedaży na rzecz spółek J \_\_\_\_\_ praw do przedmiotowej nieruchomości warszawskiej wskazano, iż wiedza nabywców na temat stanu prawnego tej nieruchomości opiera się jedynie na oświadczeniach zbywców. Oświadczenie to wskazuje również na niedochowanie przez spółki J \_\_\_\_\_ należytej staranności przy nabywaniu roszczeń do wskazanej nieruchomości. Brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia dla bierności nabywcy prawa użytkowania. O braku należytej staranności świadczą twierdzenia samego nabywcy, który wskazał pismem z dnia 21 sierpnia 2017 r. skierowanym do Komisji, że przed zakupem nieruchomości został przeprowadzony staranny i dogłębny audyt prawny, który w ocenie nabywcy nie wykazał żadnych nieprawidłowości oraz że w chwili nabycia nie były znane wątpliwości związane z tzw. aferą reprivatyzacyjną.

Nie bez znaczenia jest także okoliczność, że spółka J \_\_\_\_\_ nabyła nieruchomość za cenę 11.800.000 zł (*vide* akt notarialny z dnia 23 stycznia 2014 r., rep. nr \_\_\_\_\_). Jak ustaliła natomiast Komisja, wartość rynkowa udziałów J \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_ (31.535/100000 części) oraz R \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_ (31.535/100000 części) w nieruchomości przy ul. Poznańskiej 14 wynosiła łącznie 18.116.374 zł (*vide*: operat szacunkowy biegłego rzeczoznawcy). Tak niska cena (ok. 65% realnej wartości) powinna w podmiocie, prowadzącym profesjonalny obrót nieruchomościami, wzbudzić podejrzenia co do stanu prawnego nieruchomości i że istnieje ryzyko, że na wcześniejszym etapach obrotu rzeczoną nieruchomością doszło do nieprawidłowości.

Oprócz tego należy wskazać, że nieruchomość została obciążona hipoteką przez spółkę J \_\_\_\_\_ w znacznym stopniu. Zgodnie z działem IV księgi wieczystej nr \_\_\_\_\_ urządzoną dla nieruchomości przy ul. Poznańskiej 14 została ustanowiona: hipoteka umowna łączna na kwotę 22.500.000 zł – ustanowiona na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 22 października 2015 r., hipoteka umowna łączna na kwotę 30.000.000 zł – ustanowiona na podstawie umowy ustanowienia hipoteki oraz oświadczenia o ustanowieniu tytułów egzekucyjnych z dnia 9 grudnia 2016r.; hipoteka umowna łączna na kwotę 30.000.000 zł – ustanowiona na podstawie umowy o ustanowieniu hipoteki z dnia 9 grudnia 2016 r. W opinii Komisji, takie zachowanie spółki – w świetle



istniejących wad decyzji – należy potraktować jako niedochowanie należytej staranności oraz działanie na szkodę interesu Miasta Stołecznego Warszawy. Co jednak istotne, łączna wartość ustanowionych zabezpieczeń (ponad 80.000.000 zł) wielokrotnie przewyższa wartość nieruchomości warszawskiej.

Komisja zauważa także, że uzyskując nieruchomość za kwotę 11.800.000 zł spółka J uzyskała następnie zabezpieczenie hipoteczne na kwotę 82.500.000 zł. Nieruchomość, nieprawidłowo zreprywatyzowana, posłużyła zatem spółce na uzyskanie dogodnego dla niej zabezpieczenia na prowadzenie dalszych inwestycji. W przypadku zaś „odwrócenia” procesu reprywatyzacji zaciągnięte przez spółkę zobowiązania będą obciążać inne podmioty. W efekcie spółka nie może powoływać się na „dobrą wiarę”.

**5.4.** W ocenie Komisji brak ustaleń dotyczących, co najmniej poważnych wątpliwości w zakresie prawidłowości procesu reprywatyzacji w następstwie przeprowadzonego przez spółkę J prowadzić może do dwóch wniosków:

1. nabywca nie wykazał należytej staranności w zakresie zbadania stanu prawnego nieruchomości, co świadczy o rażącym niedbalstwie i tym samym złej wierze;
2. nabywca w wyniku przeprowadzonego audytu prawnego uzyskał wiedzę na temat stanu prawnego nieruchomości w zakresie nieprawidłowości postępowania administracyjnego zakończonego decyzją reprywatyzacyjną i następnie obarczoną wadą nieważności decyzję zmieniającą decyzję reprywatyzacyjną. Mimo powzięcia wskazanych informacji podjął decyzję o nabyciu prawa użytkowania wieczystego – co świadczy także o jego złej wierze.

W obu wskazanych przypadkach istnienie złej wiary wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz istnienie nieodwracalnych skutków prawnych określonych w art. 2 pkt 4 ustawy.

## **6. Wnioski stron postępowania**

**6.1.** W toku niniejszego postępowania złożono wnioski o dopuszczenie i przeprowadzenie dodatkowych dowodów. Zgodnie z art. 78 § 1 k.p.a., żądanie strony dotyczące przeprowadzenia dowodu należy uwzględnić, jeżeli przedmiotem dowodu jest okoliczność mająca znaczenie dla sprawy. Zgodnie z § 2 tego artykułu, organ administracji publicznej może nie uwzględnić żądania, które nie zostało zgłoszone w toku przeprowadzania dowodów lub w czasie rozprawy, jeżeli żądanie to dotyczy okoliczności już stwierdzonych innymi dowodami, chyba że mają one znaczenie dla sprawy. Jak zauważa się w orzecznictwie sądowoadministracyjnym, organy administracji mają obowiązek podejmować czynności

niezbędne do wyjaśniania sprawy, nie zaś wszystkie czynności, których przeprowadzenie postuluje strona postępowania. To, czy dany dowód zostanie przeprowadzony, zależy od przydatności tego dowodu dla wyjaśnienia okoliczności sprawy, co do których organ ma wątpliwości (*vide* wyrok NSA z dnia 29 marca 2017 r. II OSK 1936/15, publ. <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

**6.2.** Odnosząc się do wniosków dowodowych strony – J , zawartych w pismach z dnia 21 sierpnia 2017 r., z dnia 25 sierpnia 2017 r. oraz z dnia 29 sierpnia 2017 r. dotyczących przeprowadzenia dowodów z dokumentów na okoliczność wywołania przez decyzje reprivatyzacyjną nieodwracalnych skutków prawnych, Komisja zauważa, że dotyczyły one okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Podstawę materialnoprawną orzekania przez Komisję stanowi art. 30 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Strona powiązała swoje wnioski dowodowe z przesłankami dotyczącymi stwierdzenia wydania decyzji reprivatyzacyjnej z naruszeniem prawa wobec wywołania przez tę decyzję nieodwracalnych skutków prawnych. Dążyła ponadto do wykazania, że działania J

względem lokatorów lokali znajdujących się w budynku położonym na nieruchomości były działaniami w granicach prawa i zasad współżycia społecznego. W związku z tym strona wykazała, że jej wnioski dowodowe zmierzają do ustalenia okoliczności, które mają znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

**6.3.** Odnosząc się natomiast do wniosków dowodowych J zawartych w piśmie z dnia 13 września 2017 r., w którym strona domagała się dopuszczenia i przeprowadzenia dowodów z dokumentów oraz dowodu z przesłuchania A W należy wskazać, że obszerne dowody z dokumentów, o które wnioskował J , zostały dopuszczone przez Komisję podczas rozprawy w dniu 30 sierpnia 2017 r.

**6.4.** W kwestii wniosku Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 13 września 2017 r., dotyczącego przeprowadzenia uzupełniającego postępowania dowodowego, tj. dowodu z przesłuchania A W i w tym celu wyznaczenie kolejnego terminu rozprawy lub przesłuchania go w drodze pomocy prawnej, na okoliczność jego legitymacji do udziału w postępowaniu spadkowym, postępowaniu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie oraz przed Prezydentem m. st. Warszawy, Komisja uznała, że okoliczności istotne dla sprawy zostały w wystarczającym stopniu wyjaśnione na podstawie dotychczas zgromadzonych obszernych dowodów. Bezasadne i zmierzające jedynie do przewlekania niniejszego postępowania jest również żądanie ponownego przeprowadzenia rozprawy administracyjnej z udziałem świadków A T , A1 K i



pełnomocników Prezydenta m. st. Warszawy. A T i A K złożyli obszerne i wyczerpujące zeznania co do kwestii mających znaczenie w niniejszej sprawie.

Tożsame wnioski należy odnieść to twierdzeń zawartych w piśmie pełnomocnika J. P , który wpłynął w dniu 15 września 2017 r., o dopuszczenie dowodów z zeznań świadków: J M i G J – (byłych) pracowników Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy, a także A N – Dyrektora Generalnego Ministerstwa Finansów i H: G

## 7. Spór kompetencyjny

7.1. Odnosząc się do wniosku pełnomocnika Prezydenta m.st. Warszawy o podejmowanie jedynie czynności niecierpiących zwłoki Komisja wskazuje, że regulacja ustawy z dnia 9 marca 2017 r. jest w tym zakresie jednoznaczna. Według art. 26 ust. 1 powołanej ustawy w razie powzięcia przez Komisję informacji o toczącym się przed organem administracji, sądem administracyjnym, sądem powszechnym lub Sądem Najwyższym postępowaniu dotyczącym decyzji reprivatyzacyjnej albo postępowaniu o zapłatę odszkodowania lub wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, toczącym się na skutek wydania decyzji reprivatyzacyjnej, Komisja zawiadamia organ lub sąd o wszczęciu postępowania rozpoznawczego. Postępowanie toczące się przed organem lub sądem podlega zawieszeniu. Wskazany przepis jednoznacznie określa stosunek postępowania rozpoznawczego do postępowania nadzwyczajnego prowadzonego przez Prezydenta m.st. Warszawy. **Ustawodawca zatem jednoznacznie rozgraniczył kompetencje organów** wskazując, że w przypadkach wszczęcia postępowania rozpoznawczego właściwym do rozpoznania sprawy jest organ administracji publicznej w postaci Komisji. Wszystkie inne postępowania od tej chwili podlegają zawieszeniu, co skutkuje brakiem niebezpieczeństwa powstania sporu kompetencyjnego. Postępowanie rozpoznawcze przed Komisją ma prymat wobec trybów nadzwyczajnych. Nie istnieją zatem żadne podstawy, aby Komisja powstrzymywała się od podejmowania czynności w ramach prowadzonego przez siebie postępowania rozpoznawczego. Regulacja ta wyraźnie koreluje z zasadą niekonkurencyjności postępowań weryfikacyjnych, oznaczając to, że tryby nadzwyczajne mające na celu usunięcie tylko określonego rodzaju wadliwości nie mogą być stosowane zamiennie (por. przykładowo wyroki NSA z dnia 23 listopada 2007 r., I OSK 1529/06; z dnia 5 stycznia 2010 r., II OSK 18/09, CBOSA).

7.2. W zakresie samego wniosku o rozstrzygnięcie sporu kompetencyjnego pomiędzy Prezydentem m.st. Warszawy a Komisją należy zauważyć, że spór kompetencyjny ma charakter pozorny, w efekcie niemożliwe było zastosowanie w sprawie art. 23 k.p.a. Przedmiot postępowania rozpoznawczego nie jest bowiem tożsamy z przedmiotem postępowania uruchomionego w trybach nadzwyczajnych (art. 145-163 k.p.a.). Podstawy weryfikacji decyzji reprivatyzacyjnej przez Komisję są szersze od przesłanek pozytywnych trybów nadzwyczajnych uregulowanych w k.p.a.

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

- 6) utrzymuje w mocy decyzję reprivatyzacyjną albo
- 7) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy, albo
- 8) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, albo
- 9) w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, stwierdza wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić, albo
- 10) umarza postępowanie rozpoznawcze.

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

- 9) dowody, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, okazały się fałszywe;
- 10) decyzja reprivatyzacyjna została wydana w wyniku przestępstwa;
- 11) wyszły na jaw istotne dla sprawy nowe okoliczności faktyczne lub nowe dowody istniejące w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej, nieznanne organowi, który ją wydał;
- 12) decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa;
- 13) stroną postępowania o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej była osoba, która nie była osobą uprawnioną w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu, lub przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, w



szczegółności jeżeli nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej;

- 14) wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, w szczególności do zastosowania uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający korzystanie z lokalu w nieruchomości warszawskiej groźby bezprawnej, przemocy wobec osoby lub przemocy innego rodzaju w stosunku do osoby zajmującej ten lokal;
- 15) decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo przyznania, na podstawie przepisów odrębnych, świadczenia w związku z przejściem własności nieruchomości;
- 16) decyzja reprivatyzacyjna dotyczy osoby prawnej powstałej przed dniem 1 września 1939 r., której akcje lub udziały objęto w sposób niezgodny z prawem.

W uzasadnieniu do projektu ustawy z dnia 9 marca 2017 r. wskazano natomiast, że: „projektodawca, w art. 25 projektu, wprowadza katalog przesłanek wydawania przez Komisję decyzji administracyjnych reformatoryjnych bądź kasatoryjnych, z których część stanowi odpowiednik obecnych podstaw wznowienia postępowania administracyjnego, część stanowi przesłanki stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej, część zaś ma charakter novum normatywnego, uwzględniającego szczególne okoliczności związane z wydawaniem dotychczasowych decyzji reprivatyzacyjnych. W zakresie, w jakim decyzje reformatoryjne bądź kasatoryjne znajdują podstawy w inkorporowanych do projektu ustawy przesłankach wznowienia postępowania administracyjnego (art. 25 ust. 1 pkt 1–3), poczynienie przez Komisję ustaleń w zakresie dotychczas nieznanym organom administracji oraz sądom administracyjnym i oparcie na nich decyzji nie będzie godziło w powagę rzeczy osądzonej właśnie z uwagi na fakt, że okoliczności te nie były przedmiotem oceny wyrażonej w wyrokach. Zmianie ulegnie bowiem przesłanka faktyczna decydująca o tożsamości sprawy (np. wyrok NSA z dnia 5 marca 2008 r., sygn. akt I OSK 312/07). Podobne spostrzeżenie należy poczynić względem przesłanki decyzji Komisji określonej w art. 25 ust. 1 pkt 4, w zakresie, w jakim ustalone zostanie, że doszło do wydania decyzji bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa, a okoliczności faktyczne leżące u podstaw powyższych ustaleń nie były przedmiotem kontroli sądoadministracyjnej. W zakresie dotyczącym przesłanek wskazanych w art. 25 ust. 1 pkt 5–7 – stanowią one, jak wskazano wyżej, całkowicie nowe okoliczności, jakie będą brane pod uwagę przez Komisję w toku rozpoznawania spraw. Zarówno bowiem sposób dotychczasowego procedowania w sprawach reprivatyzacyjnych przez organy administracji publicznej, szczególne okoliczności związane

z godzącym w interes publiczny i prywatny celem i sposobem uzyskiwania praw do nieruchomości warszawskich czy też okoliczności dotyczące szczególnych form zaspokojenia roszczeń byłych właścicieli nakazują poddać administracyjnej kontroli oraz zmianie te decyzje, których skutki nie zasługują na społeczną akceptację z uwagi na znamiona nadużycia prawa przez strony, do których były skierowane” (druk sejmowy nr 1056, Sejm VIII kadencji).

**7.3.** Kompetencja Prezydenta m.st. Warszawy – względem ostatecznej decyzji reprivatyzacyjnej – została uregulowana w art. 145, art. 154, art. 155 k.p.a. Prezydent m.st. Warszawy wydając decyzję nie może zastosować przesłanek wskazanych w art. 30 powołanej ustawy, których możliwość uwzględnienia została przyznana wyłącznie Komisji. Tylko z pozoru pierwsze cztery przesłanki z art. 30 przedmiotowej ustawy są tożsame z podstawami wznowienia oraz stwierdzenia nieważności. W uzasadnieniu do projektu ustawy z dnia 9 marca 2017 r. wyjaśniono, że: „W postępowaniu przed Komisją możliwe jest zatem dokonanie kontroli prawidłowości decyzji pod kątem niektórych okoliczności, które mogłyby stanowić również podstawę wznowienia postępowania lub stwierdzenia nieważności decyzji, z tym że – na co wskazano już w części uzasadnienia wskazującej na potrzebę wprowadzenia odrębnego trybu postępowania – bez ograniczeń o charakterze czasowym i związanych z autokontrolą organów, które dotyczą tych trybów” (druk sejmowy nr 1056, Sejm VIII kadencji). W postępowaniu rozpoznawczym nie istnieją zatem przesłanki negatywne, które ograniczałyby kompetencję Komisji względem decyzji reprivatyzacyjnej, jak jest w przypadku postępowania przed Prezydentem m.st. Warszawy.

Zakres władztwa administracyjnego Komisji względem decyzji reprivatyzacyjnej jest szerszy niż określony przez podstawy wznowieniowe wskazane w art. 145 i nast. k.p.a.. Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. po przeprowadzeniu postępowania rozpoznawczego Komisja może:

- 1) utrzymać w mocy decyzję reprivatyzacyjną albo
- 2) uchylić decyzję reprivatyzacyjną w całości albo części i w tym zakresie orzec co do istoty sprawy, albo
- 3) uchylić decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, albo



- 4) w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, stwierdzić wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazać okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić, albo
- 5) umorzyć postępowanie rozpoznawcze.

Natomiast Prezydent m.st. Warszawy w razie wznowienia postępowania administracyjnego może – zgodnie z art. 151 k.p.a. – jedynie odmówić uchylenia decyzji dotychczasowej albo uchylić decyzję dotychczasową, i wydać nową decyzję rozstrzygającą o istocie sprawy, albo stwierdzić, że decyzja została wydana z naruszeniem prawa (jeśli wystąpią przesłanki negatywne z art. 146 k.p.a.).

Przedmiotem nadzwyczajnych trybów postępowania jest zasadniczo przeprowadzenie weryfikacji decyzji administracyjnej wydanej w postępowaniu (B. Adamiak, w: Adamiak, Borkowski, *Postępowanie administracyjne i sądownoadministracyjne*, Warszawa 2014, s. 95 i 96). W przypadku postępowania rozpoznawczego Komisja sama ustala stan faktyczny na podstawie zebranych przez siebie dowodów i podejmuje rozstrzygnięcia o charakterze merytoryczno-reformatoryjnym. Komisja może także podejmować rozstrzygnięcia wobec nieostatecznych decyzji reprivatyzacyjnych, co zasadniczo jest niemożliwe w przypadku trybów nadzwyczajnych.

**7.4.** Na charakter rozstrzygnięć Komisji wskazywano także uzasadnieniu do projektu ustawy, wedle którego: „Katalog rozstrzygnięć podejmowanych przez Komisję został ukształtowany przy uwzględnieniu rodzajów rozstrzygnięć już obecnie przewidzianych w systemie prawa jako rozstrzygnięcia podejmowane w wyniku przeprowadzenia postępowania odwoławczego (art. 138 K.p.a.), wznowienia postępowania (art. 151 K.p.a.) oraz postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji (art. 158 K.p.a.). Odpowiada on charakterowi postępowania rozpoznawczego prowadzonego przez Komisję jako postępowania stanowiącego szczególnie tryb kontroli zgodności decyzji z prawem, mogącego prowadzić do uchylenia lub zmiany decyzji, co przewiduje art. 163 K.p.a.” Postępowanie przed Komisją nie jest zatem „alternatywnym” trybem nadzwyczajnym, lecz postępowaniem szczególnym o odrębnym przedmiocie.

**7.5.** Dodatkowo należy wskazać, że zaaprobowanie stanowiska Prezydenta m.st. Warszawy o jego wyłącznej kompetencji co decyzji reprivatyzacyjnych skutkowałoby pozbawieniem kompetencji Komisji. Takie rozumowanie niezgodne jest z zasadą rzetelności i sprawności działania instytucji publicznych wyrażoną w Preambule do Konstytucji RP. Jak wskazał Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 11 sierpnia 2016 r., K 39/16, OTK-A 2016, poz. 71: „(...) przez sprawność instytucji należy rozumieć zdolność do realizacji

przyznanych prawem kompetencji. Przejawia się ona w jednoznacznej i spójnej regulacji ustawowych kompetencji oraz procedury działania danej instytucji. Konstytucyjnego kryterium sprawności nie spełnia ustawa zarówno wyłączająca wprost konstytucyjną kompetencję organu władzy publicznej, jak i regulująca ją w sposób niespójny, nakazując organowi: a) dokonanie czynności, które są ze sobą sprzeczne; b) dokonanie w tym samym czasie dwóch lub więcej czynności, których nie można dokonać równocześnie; c) dokonanie dwóch czynności, z których jedna czynność niweczy skutek drugiej czynności”. W świetle powołanej zasady konstytucyjnej niemożliwa jest zatem interpretacja, że to Prezydent m.st. Warszawy jako jedyny realizuje kompetencje w sprawach dekretowych. Aprobata poglądu Prezydenta m.st. Warszawy stawiałaby także pod znakiem zapytania uprawnienie władzy ustawodawczej do stanowienia przepisów szczególnych w sytuacji nadzwyczajnych. Przyjmując ustawę z dnia 9 marca 2017 r. Sejm RP i Senat RP kierował się wyeliminowaniem nieprawidłowości w sprawach dotyczących reprivatyzacji nieruchomości warszawskich.

## **8. Strony postępowania**

**8.1.** Jako strony postępowania przyjęto beneficjenta decyzji – A \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_  
Ję \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_, R \_\_\_\_\_ i N \_\_\_\_\_, obecnego właściciela nieruchomości – Ję \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, właścicieli wyodrębnionych lokali, a także Miasto Stołeczne Warszawa –  
reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy.

**8.2.** Należy wskazać, że Komisja - 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. Komisja jest ze względu na swoje kompetencje, skład oraz właściwość rzeczową organem szczególnym w hierarchii organów administracji publicznej. Postępowanie przed Komisją reguluje ustawa, a jedynie w sprawach nieuregulowanych stosuje się odpowiednio przepisy k.p.a., z wyłączeniem art. 31 ww. ustawy.

Nieruchomość, której dotyczyła decyzja reprivatyzacyjna Prezydenta m.st. Warszawy położona jest na terenie objętym działaniem dekretu. Na podstawie art. 1 tego dekretu wszystkie grunty leżące w granicach miasta Warszawy przeszły na własność Gminy m.st. Warszawy, a po likwidacji gmin w 1950 r. na własność Skarbu Państwa. Następnie powyższy grunt z dniem 27 maja 1990 r. stał się własnością Dzielnicy Gminy m.st. Warszawa – Śródmieście, a na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju m.st.



Warszawy (Dz. U. Nr 41 poz. 361, z późn. zm.) przeszedł na własność Miasta Stołecznego Warszawy.

Stosownie do art. 29 ust. 1 pkt 2-4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja może uchylić w całości lub w części ostateczną decyzję reprivatyzacyjną lub stwierdzić, że decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa. Ponadto zgodnie z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. ostateczna decyzja, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2 i 3, stanowi podstawę wykreślenia w księdze wieczystej wpisu dokonanego na podstawie uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej lub na podstawie aktu notarialnego sporządzonego z uwzględnieniem uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej oraz wpisania jako właściciela m.st. Warszawy.

**8.3.** W niniejszej sprawie wskutek decyzji z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_ oraz z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_ – gmina była zobowiązana ustanowić prawo użytkowania wieczystego. Decyzja reprivatyzacyjna została bowiem wydawana na podstawie art. 7 ust. 2 dekretu i ma charakter konstytutywny, tzn. przyznaje prawo użytkowania wieczystego z chwilą, gdy decyzja stanie się ostateczna (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 18 stycznia 2013r., I SA/Wa 2286/11, LEX nr 1274151).

Przyjęcie interesu prawnego po stronie Miasta Stołecznego Warszawy, realizuje zasadę praworządności działania organów administracji, a zatem dyspozycję art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483, ze zm., dalej Konstytucja) oraz art. 6 i 7 k.p.a., gdyż w postępowaniu przed Komisją biorą wówczas udział strony o zasadniczo przeciwstawnych interesach, de facto monitorując działanie Komisji. Miasto stołeczne Warszawa posiada w sprawie indywidualny, konkretny i aktualny interes prawny do bycia stroną postępowania prowadzonego przez Komisję.

**8.4.** W myśl art. 26 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, ze zm., dalej ustawa o samorządzie gminnym), w miastach powyżej 100 000 mieszkańców organem wykonawczym jest prezydent miasta, który kieruje bieżącymi sprawami miasta oraz reprezentuje je na zewnątrz. Przepis art. 26 ust. 4 ustawy o samorządzie gminnym nie wymaga wykładni (*clara non sunt interpretanda*), nie zawiera żadnych ograniczeń przedmiotowych, podmiotowych, ani wyłączeń kompetencji prezydenta w odniesieniu do reprezentowania miasta. Prezydent kieruje bieżącymi sprawami miasta i reprezentuje miasto na zewnątrz w sferze publiczno- i cywilnoprawnej. Stosownie do art. 11a ust. 3 ustawy o samorządzie gminnym ilekroć w ustawie jest mowa o wójcie, należy przez to rozumieć także burmistrza oraz prezydenta miasta.

Zgodnie z aktualnym orzecnictwem i doktryną, organem wyposażonym w uprawnienia do reprezentowania gminy w postępowaniach jest również wójt (burmistrz, prezydent miasta), który kieruje bieżącymi sprawami gminy i reprezentuje ją na zewnątrz i tylko on jest uprawniony do dokonywania w imieniu gminy czynności procesowych w postępowaniu (wyrok NSA z dnia 24 maja 2007 r., sygn. akt II OSK 233/7, wyrok NSA z dnia 5 lipca 2011 r., sygn. akt II OSK 754/11).

Należy bowiem odróżnić sytuację, w której Prezydent m.st. Warszawy wydaje decyzję administracyjną, czyli korzysta ze sfery *imperium*, od sytuacji, w której Prezydent m.st. Warszawy reprezentuje interesy jednostki samorządu terytorialnego, czyli działa w sferze *dominium*. W toku postępowania rozpoznawczego Prezydent m.st. Warszawy nie działa jednak jako organ administracji publicznej.

Administracja publiczna charakteryzuje się zróżnicowaniem strukturalnym. W ramach administrujących występują bowiem nie tylko organy rządowe i samorządowe, ale także podmioty trzecie, np. podmioty prywatne w ramach prywatyzacji zadań publicznych (P. Lisowski, Relacje strukturalne w polskim samorządzie terytorialnym, Wrocław 2013, s. 44). W obecnym stanie prawnym podstawowymi podmiotami administracji publicznej są więc państwo i jednostki samorządu terytorialnego (gmina, powiat, województwo), które mają charakter pierwotny. Podmioty te wykonują zadania publiczne przez swoje jednostki organizacyjne, czyli organy administracji publicznej.

Organ administracji publicznej należy rozumieć szeroko. Jest to bowiem pojęcie podstawowe (zarówno prawne i prawnicze), które występuje we wszystkich gałęziach prawa administracyjnego. W opinii J. Bocia, organ administracji publicznej „to człowiek (lub grupa ludzi w przypadku organu kolegialnego): 1) znajdujący się w strukturze organizacyjnej państwa lub samorządu terytorialnego; 2) powołany w celu realizacji norm prawa administracyjnego, w sposób i ze skutkami właściwymi temu prawu; 3) działający w granicach przyznanych mu przez prawo kompetencji” (J. Boć, w: J. Boć (red.), *Prawo administracyjne*, Wrocław 2007, s. 129-130 i n.). Trzeba jednak zauważyć, że kryterium podmiotowe – w sytuacji decentralizacji zadań publicznych – ma coraz mniejsze znaczenie. Większą rolę odgrywa bowiem kryterium funkcjonalne. W efekcie organem administracji publicznej będzie „każdy podmiot, któremu ustawa przyznaje kompetencje z zakresu prawa administracyjnego, niezależnie od tego, czy stanowi część struktury państwa, czy też podmiotu innego niż państwo (gminy, powiatu, organizacji społecznej)” (A. Wiktorowska, w: M. Wierzbowski (red.), *Prawo administracyjne*, Warszawa 2009, s. 91-92).



Wyłączną cechą organów administracji publicznej, wyróżniającą je spośród innych elementów składających się na organizację państwa, jest realizacja przez nie zadań polegających na wykonywaniu zwierzchniej władzy (imperium) przysługującej państwu. Wykonywanie tych zadań oparte jest na upoważnieniu udzielonym im przez państwo do działania w jego imieniu. Organ państwowy w celu zabezpieczenia wykonania swoich decyzji może posłużyć się środkami prawnymi przysługującymi państwu, w tym m.in. użyć środków przymusu państwowego. W efekcie organy administracyjne mogą władczo realizować swoje jednostronne zarządzenia (rozstrzygnięcia). Objawy woli organów administracji publicznej korzystają z domniemania prawidłowości. Adresat działania jest zatem zobowiązany dostosować się do treści działania. Jedynie organ państwowy, posiadający odpowiednie kompetencje, może zmienić działanie organu administracyjnego (E. Ochendowski, *Prawo Administracyjne. Część ogólna*, Toruń 1997, s. 10-11, J. Zimmermann, *Prawo administracyjne*, Kraków 2005, s. 31). Według J. Borkowskiego, władztwo administracyjne charakteryzuje się także specyficznym ukształtowanie sekwencji oświadczeń woli, które kreują stosunek administracyjnoprawny. Chociaż to organ władczo i jednostronnie rozstrzyga o prawach lub obowiązkach w formie decyzji administracyjnej (lub innych aktów publicznoprawnych), to jednak dopuszczone jest składanie oświadczeń woli przez stronę (np. podanie o wszczęcie, zawieszenie lub umorzenie postępowania). Istotą władztwa jest jednak to, że końcowy akt woli podejmowany przez organ determinuje treść stosunku prawnego (J. Borkowski, *Pojęcie władztwa ...*, s. 49).

W sprawie dotyczącej ul. Poznańskiej 10 Prezydent m.st. Warszawy zrealizował swoje władztwo administracyjne poprzez wydanie decyzji reprivatyzacyjnej na mocy art. 7 ust. 2 dekretu. Ta decyzja stała się przedmiotem postępowania rozpoznawczego prowadzonego przez Komisję. Taka kwalifikacja i dopuszczenie do udziału gminy pozwala jednostce samorządu terytorialnego do aktywnego uczestnictwa w postępowaniu i obrony swoich interesów. Zwłaszcza że zgodnie z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. ostateczna decyzja Komisji stanowi podstawę wykreślenia w księdze wieczystej wpisu dokonanego na podstawie uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej oraz wpisania jako właściciela m.st. Warszawy.

**8.5.** Komisja, przyznając status strony gminie, miała także na uwadze treść art. 165 Konstytucji RP, zgodnie z którym jednostki samorządu terytorialnego mają osobowość prawną i przysługują im prawo własności oraz inne prawa majątkowe. Samodzielność jednostek samorządu terytorialnego podlega ochronie sądowej. Ochrona prawa własności jednostki samorządu terytorialnego byłaby niepełna, gdyby jednostka ta nie mogła brać

udziału jako strona w postępowaniu administracyjnym, w sytuacji gdy postępowanie to dotyczy nieruchomości, których jest właścicielem. W myśl natomiast 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. Artykuł 29 k.p.a. stanowi zaś, że stronami mogą być osoby fizyczne i osoby prawne, a gdy chodzi o państwowe i samorządowe jednostki organizacyjne i organizacje społeczne - również jednostki nieposiadające osobowości prawnej.

Komisja zauważa, że przedmiotem wypowiedzi sądów administracyjnych były relacje między jednostkami samorządu terytorialnego a samorządowymi kolegiami odwoławczymi, a także status organów wykonawczych jednostek samorządu terytorialnego. Należy jednak zauważyć, że Komisja nie jest organem wyższego stopnia w stosunku do Prezydenta m.st. Warszawy. Komisja, jako organ państwowy, któremu przydano funkcję administrowania, prowadzi własne postępowanie administracyjne, przy czym Komisja posiada także inne kompetencje (zob. art. 3 ust. 2, art. 13 ust. 1, art. 23, art. 28, art. 31, art. 33, art. 34, art. 40, art. 40 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.).

**8.6.** Stroną w przedmiotowym postępowaniu jest niewątpliwie Miasto Stołeczne Warszawa, reprezentowane przez H ..... G ..... . Prezydent m.st. Warszawy działa w toku niniejszego postępowania administracyjnego jako podmiot reprezentujący gminę, nie zaś jako organ administracyjny, co miało miejsce postępowaniu dekretem.

## **9. Konkluzja**

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 6 i pkt 7 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 105 § 1 k.p.a., orzeczono, jak na wstępie.

**Przewodniczący Komisji**

**Patryk Jaki**

### **Pouczenie:**

1. Zgodnie z art. 127 § 3 k.p.a. w zw. z art. 36 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. od decyzji wydanej przez Komisję do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa w pierwszej instancji nie służy odwołanie, jednakże strona niezadowolona z



decyzji może zwrócić się do tego organu (Al. Ujazdowskie 11, 00-950 Warszawa) z **wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy** w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

2. Złożenie wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy nie jest jednak obowiązkowe. Strona może bowiem wnieść **skargę** do sądu administracyjnego na tę decyzję bez skorzystania z prawa zwrócenia się do organu z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, Dz. U. z 2016 r., poz. 718 ze zm., dalej: p.p.s.a.). W takim przypadku skargę wnosi się (w dwóch egzemplarzach – art. 47 p.p.s.a.) do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 53 § 1 p.p.s.a.).

3. Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 p.p.s.a.) na adres: Komisja do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, Al. Ujazdowskie 11, 00-950 Warszawa.

4. 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.).

5. 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.

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

7. Zgodnie z art. 49 § 1 k.p.a., w przypadku zawiadomienia o decyzji przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania, zawiadomienie bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie **czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia**. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa strony mogą być zawiadamiane o wszczęciu postępowania, decyzjach i innych czynnościach Komisji poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie albo doręczenie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

