



Warszawa, dnia 28 maja 2018 r.

Sygn. akt KR III R 16/17

## DECYZJA nr KR III R 16a/17

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Patryk Jaki

**Członkowie Komisji:**

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

na posiedzeniu niejawnym w dniu 28 maja 2018 r.

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2018 r. na rozprawie sprawy w przedmiocie decyzji  
Prezydenta m.st. Warszawy z dnia . r., nr ., decyzji Prezydenta

m.st. Warszawy z dnia . r., nr . oraz decyzji Prezydenta m.st.

Warszawy z dnia . r., nr . dotyczących nieruchomości położonej

w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 63

z udziałem H. O. M. B. M. w

W. P. w W. M. K. K. M.

K. A. K. J. Z. E. Z. I. A. P. M.

K. S. A. E. M. M. P. A.

M. A. E. K. A. T. U. K. M. A. M.

R. H. R. J. K. T. W. Z.

M. B. H. M. A. E. K. M. I.

Z. M. G. E. K. T. K. T. J.

T. P. M. B. D. B. B. A. B. A. G.

B. K. S. W. Ż. A. W. K. Z.

M. J. N. F. K. K. A. J. R. A. A. R.

M. T. A. JS. L. B. M. M. E.

P. J. J. S. J. M. U. K. M. E.

..... z siedzibą w V: .., K .. A .. T .., I, C ..,  
A .. M .. P .., N .. W .. R .. S .. C .. z  
siedzibą w W .., E .. A .. W .. E .. M .. P .. J ..  
K .. M .. K .., M .., A .. B .. J .. P .. L ..  
B .. J .. M .. N .. A .. S .. Z .., Skarbu Państwa -  
reprezentowanego przez Prezydenta m.st. Warszawy

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a 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, Dz.U. z 2018 r. poz. 431 – dalej: „ustawa z dnia 9 marca 2017 r.”) w zw. z art. 156 § 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2017 poz. 1257, Dz. U. z 2018 r. poz. 149 – dalej: „k.p.a.”) w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., art. 156 § 2 w zw. z art. 158 § 2 k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1 w zw. z art. 2 pkt 4 i art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., art. 31 ust. 1 pkt 1 i 3 w zw. z art. 41a ust. 3 w zw. z art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

orzeka:

**1) stwierdzić nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ....., nr ....., w zakresie udziału wynoszącego łącznie 102459/451936 w prawie użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego, położonego w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 63, o pow. 1352 m2, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr ....., obręb ....., KW nr ....., wraz z prawem odrębnej własności lokalu nr:**

- a. .. objętego księgą wieczystą nr ..;
- b. .. objętego księgą wieczystą nr ..
- c. .. objętego księgą wieczystą nr ..
- d. .. objętego księgą wieczystą ..
- e. .. objętego księgą wieczystą nr ..
- f. .. objętego księgą wieczystą nr ..
- g. .. objętego księgą wieczystą nr ..
- h. .. objętego księgą wieczystą nr ..
- i. .. objętego księgą wieczystą nr ..

- j. : objętego księgą wieczystą nr
- k. objętego księgą wieczystą nr
- l. objętego księgą wieczystą nr
- m. objętego księgą wieczystą nr
- n. objętego księgą wieczystą nr
- 2) stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [ ] r., nr [ ] z naruszeniem prawa, w pozostałym zakresie;
- 3) nałożyć na M [ ] K [ ] K [ ], córkę J [ ] i W [ ] nr PESEL [ ], obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w kwocie 5.000.000,00 zł (pięć milionów złotych) na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy;
- 4) nałożyć na M [ ] K [ ], córkę M [ ] i J [ ], nr PESEL [ ] obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w kwocie 10.500.000,00 zł (dziesięć milionów pięćset tysięcy złotych) na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy;
- 5) nałożyć na P. [ ] w W: [ ], nr KRS [ ] obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w kwocie 6.000.000,00 zł (sześć milionów złotych) na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy;
- 6) nałożyć na M [ ] w W: [ ], nr KRS [ ] obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w kwocie 32.171.746,00 zł (trzydzieści dwa miliony sto siedemdziesiąt jeden tysięcy siedemset czterdzieści sześć złotych) na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy;
- 7) stwierdzić, że wskutek wydania decyzji reprivatyzacyjnej przez Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [ ] r., nr [ ] wyrażono Skarbowi Państwa szkodę w wysokości odpowiadającej wartości udziału, co do którego stwierdzono wydanie decyzji z naruszeniem prawa - poprzez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej;
- 8) nadać decyzji rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie punktów 3-6.

## UZASADNIENIE

Komisja do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (obecnie Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, 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. - w brzmieniu pierwotnym”), postanowieniem z dnia 21 września 2017 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. akt R 16/17 dotyczącej decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_, nr \_\_\_\_\_, decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_, oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_ dotyczących nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 63, nr ewidencyjny działki \_\_\_\_\_ obręb \_\_\_\_\_ dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy \_\_\_\_\_ w W. \_\_\_\_\_ Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr \_\_\_\_\_. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 22 września 2017 r.

Pismem z dnia 21 września 2017 r. dokonano zawiadomienia stron o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości położonej przy ul. Mokotowskiej 63 w trybie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. - w brzmieniu pierwotnym. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 22 września 2017 r.

Pismami z dnia 21 września 2017 r. organy administracji publicznej oraz sądy powszechne zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania rozpoznawczego przez Komisję w trybie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. - w brzmieniu pierwotnym. Postanowienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 22 września 2017 r.

Postanowieniem z dnia 21 września 2017 r., na podstawie art. 23 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. - w brzmieniu pierwotnym, zabezpieczono postępowanie rozpoznawcze przed Komisją poprzez nakazanie wpisu w księdze wieczystej nr \_\_\_\_\_ prowadzonej przez Sąd Rejonowy \_\_\_\_\_ w W. \_\_\_\_\_ Wydział Ksiąg Wieczystych ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym przed Komisją. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 21 września 2017 r.

Postanowieniem z dnia 18 października 2017 r., na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. - w brzmieniu pierwotnym, zwrócono się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr l, decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr , dotyczących nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 63. Postanowienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 20 października 2017 r.

Zarządzeniem z dnia 18 października 2017 r., na podstawie art. 17 ust. 1 w zw. z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. - w brzmieniu pierwotnym, wyznaczono termin rozprawy na dzień 11 grudnia 2017 r., godz. 10<sup>00</sup>. Zarządzenie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 października 2017 r.

W dniu 26 października 2017 r. wpłynął wniosek Społecznej Rady o przedłużenie terminu do wydania opinii w niniejszej sprawie do dnia 11 grudnia 2017 r.

Pismem z dnia 7 listopada 2017 r., na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. - w brzmieniu pierwotnym, zawiadomiono o wszczęciu postępowania rozpoznawczego organy administracji publicznej.

Zarządzeniem z dnia 13 listopada 2017 r. wyrażono zgodę na przedłużenie terminu do wydania opinii przez Społeczną Radę do dnia 13 grudnia 2017 r.

W dniu 16 listopada 2017 r. zawiadomiono strony o przedłużeniu postępowania do dnia 31 grudnia 2017 r. z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 17 listopada 2017 r.

Postanowieniem z dnia 22 listopada 2017 r. dopuszczono dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości udziału wynoszącego 0,7340 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Mokotowskiej 63 oraz we własności posadowionego na tym gruncie budynku na dzień 13 maja 2008 r., 25 maja 2010 r. oraz 16 marca 2011 r. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 24 listopada 2017 r.

W dniu 29 listopada 2017 r. wydano zarządzenie o odwołaniu rozprawy dotyczącej nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 63, wyznaczonej na dzień 11 grudnia 2017 r., na godz. 10<sup>00</sup>.

Pismem z dnia 29 listopada 2017 r. zawiadomiono o odwołaniu rozprawy Miasto Stołeczne Warszawa.

W dniu 14 grudnia 2017 r. zawiadomiono strony o przedłużeniu postępowania do dnia 28 lutego 2018 r. z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 15 grudnia 2017 r.

W dniu 29 grudnia 2017 r. wpłynął operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego M O . Biegły określił wartość rynkową udziału wynoszącego 0,7340 w nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej przy ul. Mokotowskiej 63, dz. , obręb , według stanu i poziomu cen na dzień: 13 maja 2008 r. – 22.954.000 zł, 25 maja 2010 r. – 23.070.000 zł, 16 marca 2011 r. – 23.331.000 zł.

Pismem z dnia 24 stycznia 2018 r. zawiadomiono Wojewodę Mazowieckiego o wszczęciu postępowania rozpoznawczego przez Komisję w trybie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. - w brzmieniu pierwotnym.

Zarządzeniem z dnia 12 lutego 2018 r., na podstawie art. 17 ust. 1 w zw. z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. - w brzmieniu pierwotnym, wyznaczono termin rozprawy na dzień 7 marca 2018 r., godz. 10<sup>00</sup>. Zarządzenie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 13 lutego 2018 r.

W dniu 27 lutego 2018 r. zawiadomiono strony o przedłużeniu postępowania do dnia 30 marca 2018 r. z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 28 lutego 2018 r.

W dniu 7 marca 2018 r. została przeprowadzona jawna rozprawa. Na rozprawie Komisja przesłuchała jako świadków: A S – I i M B. Ponadto Komisja przesłuchała następujące strony postępowania: H O oraz w imieniu sp. z o.o. – T W .

Za Prezydenta m.st. Warszawy działającego w imieniu Skarbu Państwa stawili się: adwokat Z G oraz adwokat B P (pełnomocnictwa złożono do akt). Na rozprawie stawili się także: P R – Dyrektor Biura Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy (pełnomocnictwo udzielone w trybie art. 12 ustawy z dnia 9 marca

2017 r. - w brzmieniu pierwotnym, złożono do akt) oraz za stronę S [redacted] sp. z o.o. - pełnomocnik G [redacted] C [redacted] (pełnomocnictwo w aktach sprawy).

Na rozprawie odtworzono nagranie swobodnego oświadczenia H [redacted] y R [redacted] (byłej właścicielki lokalu nr 12) z dnia 6 marca 2018 r., co do okoliczności sprawy, która z uwagi na stan zdrowia nie mogła stawić się na rozprawie.

Na rozprawie w dniu 7 marca 2018 r. A [redacted] S [redacted] - I [redacted] złożyła do akt sprawy komputerowy wydruk pisma datowanego na dzień 14 stycznia 2011 r. kierowanego do J [redacted] R [redacted] - Zastępcy Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami, w którym wskazała powody jakimi kierowała się odmawiając parafowania decyzji w sprawie zwrotu nieruchomości położonej przy ul. Mokotowskiej 63.

Na rozprawie w dniu 7 marca 2018 r. H [redacted] O [redacted] złożył do akt sprawy kserokopię umowy zlecenia z dnia 24 listopada 2005 r. zawartej z adwokatem R [redacted] N [redacted] jako „zleceniobiorcą”. W niniejszej umowie wskazano, iż zleceniodawca otrzymał ostateczną decyzję odmawiającą przyznania jemu użytkowania wieczystego gruntu i zwrotu stanowiącego odrębną nieruchomość budynku (§1 ww. umowy). Natomiast w § 2 ww. umowy adwokat R [redacted] N [redacted] oświadczył, że posiada możliwości podjęcia wszelkich działań mających na celu zlikwidowanie skutków dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279) lub ich ograniczenia, w pierwszym rzędzie poprzez przywrócenie własności budynku i uzyskania użytkowania wieczystego lub własności gruntu. Pełnomocnik oświadczył, że podejmie również starania o uchYLENIE decyzji odmawiającej przyznania Mocodawcy prawa użytkowania wieczystego gruntu lub otrzymania odszkodowania, albo skorzystania przez H [redacted] O [redacted] z pierwszeństwa nabycia przedmiotowej nieruchomości.

Na wniosek Przewodniczącego Komisji pracownik Urzędu m. st. Warszawy – P [redacted] R [redacted] : udzielił ustnie informacji Członkom Komisji w trybie art. 12 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. - w brzmieniu pierwotnym.

Na rozprawie w dniu 7 marca 2018 r. pracownik Urzędu m.st. Warszawy przedłożył kopię protokołu posiedzenia Zespołu Koordynującego z dnia 4 stycznia 2011 r. wraz z wnioskiem J [redacted] R [redacted] - Zastępcy Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami z dnia 30 grudnia 2010 r. oraz opinią prawną prof. zw. dr hab. A [redacted] J [redacted] , z dnia 20 grudnia 2010 r., a ponadto protokół posiedzenia Zespołu Koordynującego z dnia 2 listopada 2010 r. wraz z wnioskiem złożonym przez p.o. Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami - M [redacted] B [redacted] z dnia 29 października 2010 r. oraz notatką

wprowadzającą wnoszoną na posiedzenie Zespołu Koordynującego z dnia 29 października 2010 r.

Adwokat E. B. - pełnomocnik Prezydenta m.st. Warszawy, w piśmie procesowym z dnia 21 marca 2018 r. złożyła dodatkowe wyjaśnienia, w których obszernie wskazywała na kwestię dotyczącą sposobu przeprowadzenia dowodu z zeznań świadków.

W dniu 4 kwietnia 2018 r. zawiadomiono strony o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia niniejszej sprawy na dzień 30 kwietnia 2018 r. z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 4 kwietnia 2018 r.

Pismem z dnia 6 kwietnia 2018 r., na podstawie art. 10 § 1 k.p.a. zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego i o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Zawiadomienie o zakończeniu postępowania rozpoznawczego zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 11 kwietnia 2018 r.

W dniu 9 marca 2018 r. Urząd Miasta Stołecznego Warszawy przedłożył do akt sprawy: wydruk e-maila z dnia 17 listopada 2010 r. z Gabinetu Prezydenta do Biura Gospodarki Nieruchomościami obsługujący Sekretariat Dyrektora (do e-maila załączono wyciąg z protokołu posiedzenia Zespołu Koordynującego w dniu 2 listopada 2010 r.), wydruk e-maila z dnia 19 stycznia 2010 r. z Gabinetu Prezydenta do Biura Gospodarki Nieruchomościami (do e-maila załączono wyciąg z protokołu posiedzenia Zespołu Koordynującego w dniu 4 stycznia 2011 r.) oraz pismo dotyczące wykonania rekomendacji po posiedzeniu Zespołu Koordynującego z dnia 18 listopada 2010 r. z Gabinetu Prezydenta do Biura Gospodarki Nieruchomościami zawierające prośbę o przesłanie informacji w sprawach omawianych podczas posiedzenia Zespołu Koordynującego 2.11.2010 r. wraz z wydrukami z systemu SignUM.

## **II.**

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

### **1. Opis nieruchomości**



Nieruchomość warszawska położona w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 63 o pow. 1352 m<sup>2</sup>, oznaczona jako działka ewidencyjna nr      z obrębu      uregulowana została w księdze wieczystej KW nr      i była objęta dawną księgą hipoteczną oznaczoną nr      i.

Przed działaniami wojennymi nieruchomość hipoteczna była zabudowana kamienicą w kształcie trapezu z podwórkiem pośrodku. Nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 63 (róg ulicy Wilczej 4), po latach 1939-1945 przedstawiała się następująco: budynek stary, murowany, czterokondygnacyjny, mieszkalny, frontowy od strony ul. Wilczej jednotraktowy i dwutraktowy od strony ul. Mokotowskiej, oraz oficyny jednotraktowe tylna i prawa trzypiętrowe.

Część budynku frontowego jednotraktowego od klatki schodowej do narożnika w kierunku ulicy Mokotowskiej została zburzona do 3-go piętra do poziomu podłogi nad parterem natomiast od narożnika od ul. Wilczej do klatki schodowej od strony ul. Mokotowskiej, część dwutraktowego została zburzona od 3-go piętra do poziomu terenu. Zachowane spękane mury omawianej części budynku zostały rozebrane. Narożnik domu frontowego zburzony, uprzednie przeznaczenie budynku – mieszkalne. Izby zdatne do użytku tylko na cele mieszkalne – lokali 3 izb 18. Budynek zajęty przez dawnych lokatorów, nadaje się do remontu. Budynek został zakwalifikowany do IV kategorii, zgodnie z którą budynek był częściowo uszkodzony (np. zawalona część pięter). W katalogu budynków nadających się do odbudowy ze względu na stan techniczny podano, że w budynku przy ul. Wilczej 4a (tj. ul. Mokotowska 63) było zamieszkałych 62 izb, 5 izb wyremontowano, 24 izb było do remontu.

Budynek przy ul. Mokotowskiej 63 nie został zatem uszkodzony podczas działań wojennych w ponad 60 procentach.

Budynki oficyny tylnej, prawej i części budynku frontowego od ul. Mokotowskiej w kierunku ul. Hożej zostały odremontowane prowizorycznie na koszt poszczególnych lokatorów. Wyburzona część budynku została odbudowana z funduszy państwowych przez Ministerstwo Żeglugi – Centralny Zarząd Zaopatrzenia Techniczno-Materiałowego – koszt nieznan. Remont kapitalny ocalałych budynków z wymaganą zamianą częścią stropów drewnianych na ogniotrwale wykonany został z funduszu Gospodarki Mieszkaniowej w latach 1965-1967.

Budynek przy ul. Mokotowskiej 63 znajduje się na terenie układu urbanistycznego ul. Mokotowskiej, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 312, decyzją z 1 lipca 1965 r.

## **2. Ogłoszenie o objęciu gruntu położonego przy ul. Mokotowskiej 63**

Ogłoszenie o objęciu gruntu położonego przy ul. Mokotowskiej 63 nastąpiło na podstawie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 7 kwietnia 1946 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania gruntów przez gminę m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 16, poz. 112), ściślej zaś przepisu § 8, zgodnie z którym grunty uważano za objęte w posiadanie z dniem dokonania przez Zarząd Miejski w publikatorze urzędowym Zarządu Miejskiego ogłoszenia o sporządzonym protokole oględzin, chociażby grunt ten znajdował się pod zarządem lub w faktycznym posiadaniu gminy.

W dniu 1 kwietnia 1947 r. ogłoszono w Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego nr 6, poz. 28 o przystąpieniu do objęcia gruntu w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy. Pod poz. 28 podano do wiadomości, iż Gmina m.st. Warszawa przystępuje do objęcia w posiadanie gruntu położonego przy ul. Wilcza róg Mokotowskiej, oznaczonego nr hipotecznym 1687/8, stanowiących dotychczasową własność wg posiadanych dokumentów ob. G i C małżonków O , natomiast termin oględzin gruntów wyznaczono na godz. 11, 17 maja 1947 r.

W dniu 17 maja 1947 r. odbyły się oględziny gruntu ul. Wilcza 4a/róg Mokotowska. Ogłoszenie o oględzinach gruntu zamieszczono w Dzienniku Urzędowym Nr 10 z dnia 16 czerwca 1947 r. Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy. Pod pozycją 28. podano do wiadomości, iż Gmina m.st. Warszawy objęła w posiadanie nieruchomość usytuowaną przy ulicy Wilczej róg Mokotowskiej, oznaczoną numerem hipotecznym - należąca uprzednio do G i C małżonków O . W związku z tym, termin na złożenie wniosku o przyznanie prawa własności czasowej upływał w dniu 16 grudnia 1947 r.

W dniu 5 stycznia 1949 r. nastąpiło protokolarne objęcie w posiadanie budynków przy ul. Mokotowskiej 63, hip.

## **3. Pierwotni właściciele nieruchomości**

**3.1.** Stosownie do treści zaświadczenia Sądu Grodzkiego w Warszawie z dnia 15 listopada 1948 r., nr 4373/48, zgodnie ze stanem wykazu hipotecznego nieruchomości Nr i w Warszawie, tytuł własności na dzień 7 listopada 1948 r. uregulowany był jawnym wpisem na imię: G a i C małżonków O r w równych częściach niepodzielnie na mocy akty kupna z dnia 26 lutego 1937 r. za Nr 12 tej księgi.

- Zaświadczenie Sądu Grodzkiego w Warszawie Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 15 listopada 1948 r. nr .

3.2. W dniu 4 września 1946 r. adw. Sz K: działając jako pełnomocnik J O wniósł do Sądu Grodzkiego w Warszawie wniosek o stwierdzenie zgonu G O, syna B i Ł z Z małż. O, urodzonego w Warszawie w 1879 r., zamieszkałego w Warszawie przy ul. Orlej nr 3, w dniu 19 marca 1941 r. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt Zg

3.3. Przesłuchany w dniu 3 października 1946 r. w charakterze świadka M K: zeznał, że znał O, który zmarł na raka żołądka w Warszawie w październiku 1941 r. i był przy jego zgonie.

3.4. Postanowieniem z dnia 11 listopada 1946 r., sygn. akt Sąd Grodzki stwierdził, że G O, urodzony 31 marca 1879 r. w Warszawie, syn B i Ł z Z zamieszkały ostatnio w Warszawie, zmarł 5 października 1941 r. w Warszawie.

3.5. W dniu 4 września 1946 r. adw. S K działając jako pełnomocnik J O wniósł do Sądu Grodzkiego w Warszawie wniosek o stwierdzenie zgonu C O córki I a i R urodzonej w Warszawie w 1880 r., zamieszkałej w Warszawie przy ul. Orlej nr 3, w czerwcu 1941 r. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt .

3.6. W dniu 27 listopada 1947 r. przesłuchano F O, która zeznała, że widziała C O w czerwcu 1941 r., która była chora na tyfus, mieszkała w getcie przy ul. Orlej 3. Świadek widział ją zmarłą w trumnie, był na pogrzebie.

W dniu 30 grudnia 1946 r. Sąd Grodzki w Warszawie przesłał do Zarządu Miejskiego w Warszawie Kancelaria Główna w sprawie o nr obwieszczenie publiczne o następującej treści: „Sąd Grodzki w Warszawie, Oddział I. wzywa C O, c. I i R, małżonków B, urodzoną 18 grudnia 1880 r. w Warszawie, ostatnio zamieszkałą w Warszawie, zaginioną w ghetcie warszawskim w czerwcu 1941 r., aby w terminie jednomiesięcznym stawiła się do Sądu, gdyż po upływie tego terminu Sąd uzna ją za zmarłą, oraz wzywa się wszystkie osoby, które mogą udzielić jakichkolwiek wiadomości o zaginionej, aby w powyższym terminie doniosły o nich Sądowi.”. Powyższe obwieszczenie było wywieszane w dniu 8 stycznia 1947 r., natomiast zostało zdjęte w dniu 22 stycznia 1947 r.

3.7. Postanowieniem z 11 kwietnia 1947 r., sygn. akt [redacted] Sąd Grodzki w Warszawie stwierdził, że C [redacted] O [redacted] z domu A [redacted], urodzona 18 grudnia 1880 r. w Warszawie, zamieszkała ostatnio w przy ul. Orlej 3, zmarła 30 czerwca 1941 r.

#### 4. Następcy prawni dotychczasowych właścicieli

4.1. W dniu 3 maja 1947 r., do Sądu Grodzkiego w Warszawie wpłynął wniosek adwokata S [redacted] i K [redacted] działającego w imieniu J [redacted] O [redacted] i o stwierdzenie spraw spadkowych po C [redacted] i C [redacted] O [redacted], właścicieli nieruchomości oznaczonej nr hipot. Nr [redacted] w Warszawie, na rzecz J [redacted] O [redacted] i bratanka G [redacted] O [redacted].

4.2. Postanowieniem Sądu Grodzkiego w Warszawie z dnia 8 kwietnia 1948 r. w sprawie o sygn. akt [redacted] stwierdzono, że spadek po C [redacted] O [redacted], zmarłej w dniu 30 czerwca 1941 r., nabył jej mąż G [redacted] O [redacted], natomiast spadek po G [redacted] C [redacted], zmarłym w dniu 5 października 1941 r., nabył w całości jego bratanek, J [redacted] O [redacted].

Treść powyższego postanowienia została przesłana 27 kwietnia 1948 r. również na adres Prezydenta Miasta Warszawy.

#### 5. Wniosek dekretowy J [redacted] O [redacted]

W dniu 18 listopada 1948 r. J [redacted] O [redacted] złożył wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 63, nr hip. ozn. hip. [redacted] wnosząc równocześnie o przywrócenie terminu do złożenia wniosku. W uzasadnieniu wskazał, że w ciągu dwóch lat, poprzedzających złożenie wniosku, chorował, następnie przeprowadził postępowanie spadkowe, a o objęciu gruntu w posiadanie przez gminę dowiedział się przypadkowo. We wniosku o przyznanie własności czasowej gruntu wskazał, że G [redacted] i C [redacted], małż. O [redacted] zmarli i byli jego stryjem i ciocią. Postępowanie spadkowe zostało wszczęte i wkrótce zostanie ukończone.

#### 6. Postępowanie w przedmiocie rozpoznania wniosku S [redacted] Sz.

6.1. W dniu 22 kwietnia 1947 r. adw. I [redacted] N [redacted] działając jako pełnomocnik J [redacted] L [redacted] złożył do Sądu Grodzkiego wniosek o stwierdzenie zgonu C [redacted] O [redacted] córki P [redacted] i M [redacted] z domu L [redacted] małżonków B [redacted], urodzonej w Warszawie w 1882 r., w dniu 17 stycznia 1943 r., sprawa została zarejestrowana pod sygn.

6.2. W dniu 27 listopada 1947 r. przesłuchano A. R., który zeznał, że C. O. mieszkała przy ul. Wilczej róg Mokotowskiej. Była siostrą R. S., córką P. i M.; małż. B., urodziła się w 1882 r. w Warszawie. W okresie okupacji mieszkała przy ul. Orlej 3 na terenie getta. Świadek uzyskał od policjanta polskiego M. w połowie stycznia 1943 r. informację, że C. została zamordowana przez Niemców. W dniu 6 marca 1948 r. przesłuchano H. K. która zeznała, że C. G. ostatnio zamieszkała przy ul. O. zaginęła 17 stycznia 1943 r., widziała zwłoki.

6.3. Postanowieniem z 6 marca 1948 r., sygn. akt VII ZG 3429/47 Sąd Grodzki w Warszawie, Oddział VII stwierdził, że C. O. z domu B., córka P. i M. z domu L. i małżonków B., urodzona w Warszawie w 1882 r. ostatnio zamieszkała w Warszawie przy ul. Orlej 3, zmarła 17 stycznia 1943 r. w Warszawie.

*Na podstawie przekazanych z Archiwum Państwowego w Warszawie akt Sądu Grodzkiego I Zg 1914/46, I Zg 1915/46, VII Zg 3429/47.*

6.4. Pismami z 18 maja 1948 r. adwokat I. N., pełnomocnik S. S. złożył do Sądu Grodzkiego w Warszawie wnioski o stwierdzenie praw do spadku po G. O. i C. O. na rzecz ich siostrzenic: S. S.; H. S. false H. K. oraz J. S. false S. L. W treści ww. pism wskazany został jako dowód postanowienie Sądu Grodzkiego w sprawie o sygn. VII Zg 3430/47, VII.Ns.2476/47, VII.Ns.2477/47, VII 946/47.

6.5. W dniu 7 czerwca 1948 r. S. S. złożyła wniosek o przywrócenie terminu do złożenia wniosku o ustanowienie prawa własności czasowej. W uzasadnieniu wniosku wskazała, że chorowała oraz że mieszkała w S. Do wniosku dołączono wnioski o stwierdzenie nabycia spadku po C. O. i G. O., z którymi wystąpiła do sądu S. S.

6.6. Ponadto, w dniu 8 czerwca 1948 r., wniosek o przywrócenie terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej, złożyła adw. B. C. pełnomocnik S. S.

6.7. W dacie 13 lipca 1948 r., powyższy wniosek o przywrócenie terminu został zarejestrowany pod nr

6.8. W dniu 22 lutego 1949 r. adw. B. C. działając jako pełnomocnik S. S. złożyła pismo, w którym wskazano, że S. S. rezygnuje z ubiegania się o przyznanie jej prawa własności czasowej.

6.9. Orzeczeniem administracyjnym Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia 12 grudnia 1949 r. w sprawie o sygn. ... odmówiono S ... przywrócenia terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu przy ul. Mokotowskiej 63.

6.10. Następnie, orzeczeniem administracyjnym Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia 16 marca 1950 r. w sprawie o sygn. ... odmówiono S ... przyznania prawa własności czasowej do gruntu ze względu na niezłożenie wniosku w terminie. W uzasadnieniu wskazano, iż nieruchomości położona przy ul. Mokotowskiej 63 hip. ... została objęta w posiadanie Gminy dnia 16 czerwca 1947 r., a zatem termin do złożenia wniosku upłynął 16 grudnia 1947 r. Podanie o przywrócenie terminu nie zawiera wskazania okoliczności i dowodów stwierdzających, że uchybienie terminu nie nastąpiło bez winy obywatela z powodu przeszkód nie do przewyciężania.

## **7. Stosunki właścicielskie nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 63**

7.1. W dacie 2 lutego 1956 r. Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy złożyło wniosek o wpisanie prawa własności do księgi wieczystej prawa własności nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 63 nr hip. ... na rzecz Skarbu Państwa.

7.2. Postanowieniem z dnia 8 maja 1956 r., Dz. Kw nr ... Sąd Powiatowy dla Warszawy - Pragi w Warszawie Wydział III Ksiąg Publicznych postanowił dokonać wpisu przeniesienia prawa własności nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 63 nr hip. ... na rzecz Skarbu Państwa.

7.3. Decyzją z dnia 5 lutego 1970 r., nr ... Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy postanowiło przekazać Zarządowi Budynków Mieszkalnych Warszawa-Śródmieście w użytkowanie nieruchomości zabudowaną, położoną przy ul. Mokotowskiej 63 (hip. ...).

7.4. Decyzją Prezydium Rady Narodowej z 2 stycznia 1973 r. przedmiotowa nieruchomość została przekazana do Biura Projektów Wodnych Melioracji w Warszawie (obecnie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej).

7.5. Decyzją z dnia 5 lipca 1991 r., nr ... Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych /Dz.U. Nr 32. Poz. 191 i Nr 43, poz. 253/ w związku z art. 5 ust. 1 tej ustawy stwierdzono nabycie przez Gminę Dzielnice Warszawa – Śródmieście z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie

własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowska 63, z wyłączeniem 5 lokali sprzedanych.

7.6. Uchwałą nr \_\_\_\_\_ z dnia 25 marca 1993 r. Zarząd Dzielnicy Warszawa – Śródmieście powierzył Zarządowi Domów Komunalnych nieruchomość zabudowaną położoną przy ul. Mokotowskiej 63.

7.7. Uchwałą nr \_\_\_\_\_ Zarządu Dzielnicy Warszawa – Śródmieście z dnia 2 grudnia 1993 r. wprowadzono zmiany w uchwale nr \_\_\_\_\_ Zarządu Dzielnicy Warszawa Śródmieście z dnia 25 marca 1993 r., w ten sposób, iż w załączniku do ww. uchwały obejmującym wykaz nieruchomości powierzonych Zarządowi Domów Komunalnych w administrowanie wyrazy „poz. \_\_\_\_\_ dz. \_\_\_\_\_ obręb \_\_\_\_\_ powierzchnia 1352 decyzja nr \_\_\_\_\_ ul. Mokotowska 63” skreślono.

7.8. W związku z wydaną w dniu 4 czerwca 1993 r. decyzją nr \_\_\_\_\_ Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie uchylającą decyzję komunalizacją nr \_\_\_\_\_ z dnia 5 lipca 1991 r. Zakład Gospodarki Komunalnej przekazał posiadaną część powierzchni budynku do Skarbu Państwa reprezentowanego przez Urząd Rejonowy w Warszawie.

7.9. W dniu 16 lutego 1994 r. Skarb Państwa formalnie przejął do Zarządu Domów Komunalnych całość działki ew. nr \_\_\_\_\_, faktycznie zaś jedynie mieszkalną część budynku z przynależnymi lokalami użytkowymi, z wyłączeniem części budynku użytkownego przez Okręgową Dyрекcję Gospodarki Wodnej w Warszawie.

7.10. Na podstawie zarządzenia nr \_\_\_\_\_ z dnia 4 lutego 2005 r. Prezydenta m.st. Warszawy udział wynoszący 0,418 został przekazany w zarząd i administrowanie Zarządowi Mienia Skarbu Państwa. Na podstawie powyższego zarządzenia Zarząd Mienia Skarbu Państwa zarządzał lokalami mieszkalnymi i użytkowymi w łącznej powierzchni 1157,20 m<sup>2</sup>, w tym piętnaście lokali mieszkalnych (nr \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_) o łącznej powierzchni 737,86 m<sup>2</sup> oraz dziesięć lokali użytkowych o łącznej powierzchni 419,34 m<sup>2</sup>. Mimo faktycznego przejęcia przez Zarząd Mienia Skarbu Państwa wyżej wymienionych lokali we władaniu Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej pozostawały lokale użytkowe i mieszkalne o łącznej powierzchni 407,75 m<sup>2</sup>, na którą składały się następujące lokale mieszkalne: \_\_\_\_\_ i lokale użytkowe \_\_\_\_\_, które przypadły na udział 0,418 przekazany Zarządowi Mienia Skarbu Państwa na podstawie zarządzenia nr \_\_\_\_\_.

7.11. W dniu 5 grudnia 2007 r. na podstawie Decyzji \_\_\_\_\_ Prezydenta m.st. Warszawy został ustanowiony trwały zarząd na rzecz Regionalnego Zarządu

Gospodarki Wodnej w udziale 0,3210 o powierzchni lokali 1220,41 m<sup>2</sup>. W związku z powyższym w dniu 29 marca 2010 r. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej przekazał faktycznie pozostającą w jego władaniu powierzchnię o łącznej wielkości 407,75 m<sup>2</sup> obejmującą lokale użytkowe i mieszkalne.

7.12. Decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28 kwietnia 2010 r. nr [ ] udział w przedmiotowej nieruchomości przypadający Regionalnemu Zarządowi Gospodarki Wodnej został przekazany do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.

7.13. Decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2 marca 2011 r. nr [ ] został wygaszony trwały zarząd przysługującego Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Warszawie. Lokale w udziale 0,3214 zostały przekazane do Zarządu Mienia Skarbu Państwa protokołem zdawczo-odbiorczym w dniu 5 maja 2011 r. Na wyżej wymienioną powierzchnię składał się lokal użytkowy o powierzchni 1191,78 m<sup>2</sup> (udział w gruncie 0,3139) i lokal mieszkalny o powierzchni 28,63 m<sup>2</sup> (udział w gruncie 0,0075).

7.14. Zarządzeniem z dnia 4 kwietnia 2011 r. nr 144 Wojewoda Mazowiecki wyraził zgodę na zbycie udziału nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 63 wynoszącego 0,7340 z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

## 8. Postępowanie po 1989 r. w przedmiocie rozpoznania wniosku J. [ ]

O [ ] o przyznanie prawa własności czasowej oraz o przywrócenie terminu

8.1. W dniu 16 grudnia 1991 r. do Urzędu Dzielnicy Warszawa-Śródmieście wpłynęło pismo H. [ ] następcy prawnego J. [ ] O [ ] wskazujące na jego roszczenia do nieruchomości, m.in. przy ul. Mokotowskiej 63. W dniu 23 grudnia 1991 r. pismo H. [ ] o podobnej treści wpłynęło do Urzędu Wojewódzkiego.

8.2. H. [ ] O [ ] zainicjował przed Sądem Rejonowym dla Warszawy - Pragi w Warszawie postępowanie spadkowe po swoim ojcu J. [ ] O [ ] C [ ] O [ ] r G [ ] O [ ] oraz J. [ ] O [ ]

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Pragi w Warszawie z dnia 5 marca 1992 r. w sprawie o sygn. akt II Ns 108/92 stwierdzono nabycie spadku po J. [ ] O [ ] przez J. [ ] O [ ] r H. [ ] i O [ ] – po ½ części.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Pragi z dnia 16 kwietnia 1992 r., sygn. akt II Ns 189/92 stwierdzono, że spadek po C. [ ] O [ ] nabył w całości G. [ ]



O , natomiast spadek po G. O nabył w całości J O  
Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Pragi w Warszawie z dnia 1  
r. w sprawie o sygn. akt I . stwierdzono, że spadek po J: O  
nabył w całości H : O :

8.3. Pismem z dnia 5 marca 1996 r. adwokat J: C i pełnomocnik  
H: O , zwrócił się do Wojewody Warszawskiego informując go o istnieniu przez  
jego mocodawcę roszczeń do przedmiotowej nieruchomości. Z pismem o takiej samej treści  
pełnomocnik H: O w dniu 11 kwietnia 1996 r. zwrócił się do kierownika  
Urzędu Rejonowego w Warszawie.

W odpowiedzi z dnia 29 kwietnia 1996 r. Urząd Rejonowy w Warszawie wskazał, że  
ze względu na upływ terminów do złożenia stosownych wniosków byłych właścicieli  
hipotecznych: z art 7 dekretu, uchwały nr 11 RM z 27 stycznia 1965 r., oraz ustawy z 29  
kwietnia 1985 r. o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości, brak jest  
podstaw prawnych do zwrotu nieruchomości następcom prawnym.

8.4. Decyzją z dnia . . . r. nr . . . znak  
Prezydent m.st. Warszawy umorzył jako bezprzedmiotowe postępowanie w sprawie wniosku  
o przywrócenie terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do  
nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 63, ozn. hip.  
oraz wniosku w sprawie zwrotu tej nieruchomości i zarazem, co wynika z uzasadnienia  
decyzji, umorzył jako bezprzedmiotowe postępowanie w sprawie żądania ustanowienia  
użytkowania wieczystego gruntu.

W przypadku ww. decyzji dla dokładniejszego określenia treści rozstrzygnięcia  
konieczne jest uzupełnienie sentencji motywami podjęcia decyzji zawartymi w uzasadnieniu  
Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 14 kwietnia 2016 r. sygn. akt II GSK  
2496/14 wskazał, że w szczególnych okolicznościach istnieje możliwość dokonania takiego  
uzupełnienia.

W osnowie decyzji z dnia . . . r. nr . . . znak  
Prezydent m.st. Warszawy podał, że orzeka o umorzeniu jako  
bezprzedmiotowego postępowania w sprawie wniosku o przywrócenie terminu do złożenia  
wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości położonej w Warszawie  
przy ul. Mokotowskiej 63, objętej dawną księgą hipoteczną numer . . . oraz wniosku  
w sprawie zwrotu tej nieruchomości. Z treści uzasadnienia decyzji z dnia . . . r.,  
które stanowi jej integralną część wynika, że rozstrzygnięcie o umorzeniu postępowania

dotyczy również postępowania w sprawie żądania ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu, z uwagi na wygaśnięcie roszczenia.

8.5. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że w dniu 18 listopada 1948 r. do Zarządu Miejskiego m.st. w Warszawie wpłynął wniosek J. O. o przywrócenie terminu do wniesienia wniosku o przyznanie własności czasowej do gruntu nieruchomości. Stwierdzono ponadto, że do wniosku o przywrócenie terminu został dołączony wniosek o przyznanie własności czasowej.

Zauważono, że prawo żądania ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu wygasło (str. 2 i 3 decyzji) ponieważ termin, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r., jest terminem prawa materialnego, a nie procesowego. Podkreślono, że jest to termin prekluzyjny, którego upływ powoduje wygaśnięcie roszczenia. Powołano się na uchwałę Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 października 1996 r. sygn. OPK 16/95 (ONSA 1997/2/56) i podano, że do terminu tego nie mają zastosowania przepisy kodeksu postępowania administracyjnego dotyczące przywrócenia terminu.

8.6. W zakresie dotyczącym wniosku H. O. organ stwierdził, że został on złożony zarówno po upływie terminu określonego w dekrecie, jak i po terminie wynikającym z art. 82 ust. 2 obowiązującej do dnia 31 grudnia 1997 r. ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.) oraz po terminie wskazanym w art. 214 ust. 1, 2 i 3 obowiązującego wówczas tekstu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543), tj. po 31 grudnia 1988 r.

Wskazano, że termin wskazany w art. 7 dekretu oraz termin określony w ww. ustawach jest terminem o charakterze materialnoprawnym, tzw. terminem zawitym. Podkreślono też, że: „charakter terminu zawitego powoduje jego bezskuteczny upływ, pozbawiając stronę uprawnień do uzyskania w szczególnym trybie prawa użytkowania wieczystego do gruntu”. Przywołano też wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 15 czerwca 2000 r. sygn. akt I SA 1036/99, zgodnie z którym uchybienie terminowi, który ogranicza w czasie dochodzenie przed powołanym do tego organem praw podmiotowych, powoduje wygaśnięcie tego prawa.

8.7. W konkluzji uzasadnienia wskazano, że z uwagi na brak podstawy prawnej do rozpatrzenia wniosku o przywrócenie terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej, jak również fakt wygaśnięcia roszczeń spowodowany niezłożeniem **wniosek**ów o przyznanie prawa użytkowania wieczystego w określonych wyżej wymienionych

terminach, postępowanie jako bezprzedmiotowe należało umorzyć.

8.8. W wyniku złożenia odwołania na ww. decyzję ostateczną, decyzją z dnia ... r. nr ... / znak ... Wojewoda Mazowiecki, po rozpatrzeniu odwołania adw. J. ... C ... – pełnomocnika H ... O ... , od powyższej decyzji, utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję. W uzasadnieniu Wojewoda Mazowiecki wskazał, za organem pierwszej instancji, iż wniosek o przyznanie prawa własności czasowej nie został złożony w przewidywanym w dekrete z dnia 26 października 1945 r. terminie. Świadczy o tym znajdujący się w aktach sprawy wystąpienie J: O ... z dnia 18 listopada 1948 r. o przywrócenie terminu, który upłynął z dniem 16 grudnia 1947 r. do którego załączono wniosek o przyznanie prawa własności czasowej przedmiotowego gruntu. Z uwagi, iż termin, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. jest terminem prawa materialnego zarówno w orzecznictwie jak i doktrynie przyjmuje się, że jest to termin prekluzyjny, którego upływ powoduje wygaśnięcie roszczenia uprawnienia. W zakresie wniosku H ... O ... z dnia 19 grudnia 1997 r. Wojewoda Mazowiecki podzielił argumentację organu pierwszej instancji. Reasumując zaznaczył, że skoro skutkiem prawnym uchybienia terminów do składania wniosków o przyznanie praw do przedmiotowej nieruchomości stało się wygaśnięcie roszczenia (uprawnienia przewidzianego w przepisach dekretu z dnia 26 października 1945 r i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, należało stosownie do art. 105 § 1 k.p.a. postępowanie w tym zakresie umorzyć jako bezprzedmiotowe.

8.9. W dniu 6 marca 2006 r. pełnomocnik H ... O ... adwokat R ... N ... złożył dwa wnioski do Ministerstwa Transportu i Budownictwa o stwierdzenie nieważności orzeczeń Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy:

- z dnia ... r. w sprawie o sygn. ... /p.t. wydanego w przedmiocie odmowy przywrócenia terminu S ... S ... do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Mokotowskiej 63, ozn. nr hip. ... ,
- z dnia 16 marca 1950 r. w sprawie o sygn. ... o odmowie przyznania ww. własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Mokotowskiej 63, ozn. nr hip. ...

8.10. Decyzją Ministra Infrastruktury z dnia 16 września 2009 r. o sygn. ...

stwierdzono wydanie orzeczenia Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia 12 grudnia 1949 r. w sprawie o sygn. ... – w przedmiocie

odmowy przywrócenia terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu – z naruszeniem prawa. W uzasadnieniu wskazano, że stwierdzenie nieważności orzeczenia nie jest możliwe ze względu na upływ 10 lat od dnia doręczenia tego orzeczenia. Jednocześnie wyjaśniono, że wniosek o stwierdzenie nieważności tego orzeczenia złożył adw.

N..., jako pełnomocnik H... O..., choć wcześniej zbył prawa i roszczenia do nieruchomości na rzecz P... Sp. z o.o. Zauważono, że słusznie nie przywrócono terminu do złożenia wniosku dekretowego, przy czym błędnie skierowano je do S... S..., która nie była stroną w sprawie.

**8.11.** Decyzja Ministra Infrastruktury z dnia 16 września 2009 r. w sprawie o sygn. ... stwierdzono wydanie orzeczenia Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia 16 marca 1950 r. w sprawie o sygn. ... o odmowie przyznania własności czasowej do gruntu – z naruszeniem prawa. Z uwagi na upływ 10 lat nie stwierdzono jego nieważności. Wniosek o stwierdzenie nieważności złożył pełnomocnik H... O... (adw. R. N...), jednak H... O... zbył prawa i roszczenia P... sp. z o.o., i to ten podmiot był następcą prawnym poprzednich właścicieli. Minister w treści decyzji uznał, że decyzja została skierowana do osoby niebędącej stroną – S... S... nie była ona bowiem następcą prawnym poprzednich właścicieli G... i C... O... W stanie faktycznym decyzji nie został natomiast nadmieniony fakt wydania decyzji, nr : ...

**8.12.** W dniu 17 września 2008 r. do Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy wpłynął wniosek P... Sp. z o.o., reprezentowanej przez adw. R... i N..., o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego. W uzasadnieniu wniosku wskazano, że wniosek J... O... a o przyznanie własności czasowej nie został dotychczas rozpoznany. Podniesiono ponadto, że nie doszło do objęcia gruntu zgodnie z regulacją z 7 kwietnia 1946 r., lecz na podstawie aktu prawnego z dnia 27 stycznia 1948 r. Argumentowano, że w konsekwencji wniosek J... i O... a o przyznanie własności czasowej został złożony w przewidzianym w dekrecie terminie 6 miesięcy, od daty objęcia gruntu w posiadanie przez gminę.

**8.13.** W piśmie z dnia 6 kwietnia 2010 r. skierowanym Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy adw. R... N..., działający jako pełnomocnik P... sp. z o. o. zasygnalizował niewłaściwe objęcie gruntu w oparciu o przepisy rozporządzenia z dnia 7 kwietnia 1946 r.

W decyzji z dnia 28 kwietnia 2010 r., nr ..... orzeczono o wygaszeniu trwałego zarządu przysługującego Regionalnemu Zarządowi Gospodarki Wodnej w Warszawie do udziału w nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 63.

W dniu 13 maja 2010 r., zawarto przed notariuszem B ..... umowę o zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej przy ul. Mokotowskiej 63 (akt not Rep. Nr ..... ) - między przedstawicielami m.st. Warszawy a mieszkańcami - właścicielami mieszkań.

**8.14.** Pismem z dnia 27 sierpnia 2010 r. ( ..... ) Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, Biuro Gospodarki Nieruchomościami, Wydział Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych zwrócił się do Samodzielnego Wieloosobowego Stanowiska Radcy Prawnego w/m w sprawie rozpatrzenia wniosku dawnego właściciela o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 63 ozn. hip. / ..... z prośbą o wydanie opinii:

1. Czy można przyjąć w przedmiotowej sprawie, że nieskutecznie objęto przedmiotową nieruchomość w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy w trybie przepisów rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia kwietnia 1946 r.
2. Czy w przypadku przyjęcia, że nieskutecznie objęto przedmiotową nieruchomość w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy w trybie przepisów rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 7 kwietnia 1946 r. konieczne będzie wyeliminowanie z obiegu prawnego decyzji:

- Prezydenta m.st. Warszawy Nr ..... z dnia ..... r., umarzającej postępowanie jako bezprzedmiotowe z wniosku J ..... z dnia 16.11.1948 r. (18.11.1948 r. data wpływu) o przywrócenie terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 63 ozn. hip. / ..... oraz wniosku H ..... z dnia 19.12.1991 r. o zwrot przedmiotowej nieruchomości;

- Wojewody Mazowieckiego Nr ..... z dnia 29.06.2004 r. utrzymującej w mocy ww. decyzję Prezydenta m.st. Warszawy Nr ..... z dnia 6.04.2004 r.

**8.15.** Opinią prawną z dnia 30 sierpnia 2010 r. (pismo nr ..... ) radca prawny W ..... P ..... wskazał, iż w jego ocenie nie można przyjąć, że przedmiotowa nieruchomość została nieskutecznie objęta w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy w trybie przepisów rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 7 kwietnia 1946 r. w sprawie obejmowania gruntów posiadanie przez gminę m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 16, poz.

112). Wskazał, iż w szczególności zgromadzony dotychczas w sprawie materiał dowodowy nie wskazuje, by organ w okresie przed dokonaniem ogłoszenia o przystąpieniu do objęcia gruntu w posiadanie dysponował danymi o miejscu pobytu dotychczasowego właściciela gruntu lub osoby jego prawa reprezentującej, o których stanowi § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia.

8.16. Pismem z dnia 15 października 2010 r. adw. R N (pełnomocnik P Sp. z o.o.) kolejny raz wniósł o rozpoznanie wniosku o przyznanie prawa własności czasowej wraz z wezwaniem do przekazania budynku. Ponadto, w powyższym piśmie adw. R N zawarł sankcję, że nie przekazanie budynku w określonym terminie 14 dni skutkować będzie naliczeniem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez Skarb Państwa w stosunku miesięcznym 300.000,00 zł.

8.17. W notatce wprowadzającej wnoszonej na posiedzenie Zespołu Koordynującego z dnia 29.10.2010 r. sporządzonej przez M B - dyrektora miejskiego Biura Gospodarki Nieruchomościami, a zatwierdzonej przez A J - Zastępcę Prezydenta, wskazano, iż w aktach sprawy brak jest dokumentacji, która odnosiłaby się do prób podjętych przez Zarząd Miejski w przedmiocie informowania dawnych właścicieli o objęciu gruntu w trybie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 7 kwietnia 1946 r. Jednocześnie wskazano, iż ze zgromadzonych w sprawie dokumentów wynika, że do dnia objęcia gruntu w posiadanie przez gminę tj. do dnia 16.06.1947 r. spadkobierca byłych współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości nie udokumentował swojego następstwa prawnego, tym samym Zarząd Miejski m.st. Warszawy nie miał możliwości zawiadomienia go w terminie objęcia gruntu w posiadanie. Natomiast właściciele ujawnieni w księdze hipotecznej G i C i O nie żyli w trakcie przystępowania do obejmowania gruntu w posiadanie.

Wskazano również, na fakt braku rozpatrzenia wniosku dekretoowego w niniejszej sprawie. Podniesiono, iż w takiej okoliczności budynek stanowi własność byłego właściciela, niewątpliwie aż do czasu prawomocnej odmowy ustanowienia użytkowania wieczystego, tak więc żądanie odszkodowania za bezumowne korzystanie z budynku wydaje się bardzo trudne do odrzucenia.

W ww. piśmie M B wskazał, iż proponuje się by w sytuacjach podobnych do ul. Mokotowskiej 63, gdy wniosek nie został nigdy rozpatrzony, a okoliczności sprawy wskazują na prawdopodobieństwo ustalenia, że tzw. „pierwsze objęcie” było nieskuteczne, choćby ze względu na niedochowanie przez organ obowiązku ustalenia adresu zamieszkania

właścicieli, jak również nie zachodzą przesłanki do odmowy (tj. sprzeczność z przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego), wydawać decyzje pozytywne, co jest podyktowane dbałością o budżet miasta, a więc ochroną przed wypłatą odszkodowania. M. B. wskazał, iż całkowity budżet sprawy jest trudny do określenia, a żądanie odszkodowania to 300 tys. zł miesięcznie. Wskazał ponadto, iż z informacji ZMSP wynika, że całkowity dochód obecny brutto z wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych to ok. 53 tys. zł miesięcznie. Po ewentualnym remoncie lokal biurowy, o którym mowa powyżej mógłby przynieść 18 tys. zł miesięcznie, zgodnie z decyzją o ustanowieniu trwałego zarządu.

Na posiedzeniu Zespołu koordynującego w dniu 2 listopada 2010 r. w zakresie ww. poruszanego problemu przedstawionego przez p.o. Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami M. B., odnośnie wydawania decyzji zwrotowych w trybie dekretu warszawskiego, w związku z tzw. „drugim objęciem” gruntu w posiadanie – Członkowie Zespołu zarekomendowali wydanie decyzji odmownej, celem wyrażenia stanowiska sądu w tego typu sprawach.

We wniosku z dnia 30 grudnia 2010 r. przedłożonego przez J. R. – Zastępcę Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami, a zatwierdzonej przez A. J. – Zastępcę Prezydenta wskazano, iż po decyzji Zespołu Koordynującego z dnia 2 listopada 2010 r., BGN natrafił na nowe okoliczności w tej sprawie, a mianowicie w zbiorze dokumentów księgi wieczystej tej nieruchomości odnaleziono akt notarialny nabycia przedmiotowej nieruchomości z 6 lutego 1937 r., z treści którego wynika, iż Zarząd Miejski miał możliwość powiadomienia dawnego właściciela nie tylko o objęciu tej nieruchomości, ale także o dacie sporządzenia protokołu z oględzin nieruchomości. Z dokumentów zgromadzonych przez BGN wynika, iż mimo takiego obowiązku Zarząd Miejski nie podjął takiej próby, a co za tym idzie w sposób rażący naruszył przepisy rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 7 kwietnia 1946 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania gruntów w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy (Dz.U. nr 16, poz. 112). W związku z tym BGN zlecił stosowną opinię prawną prof. dr. hab. A. J. (w. zał. do niniejszego wniosku). We wniosku zarekomendowano następujące rozwiązanie: „mając na względzie nowe okoliczności w sprawie, treść i wnioski płynące z opinii oraz przede wszystkim fakt, iż Prezydent Miasta działając jako reprezentant Skarbu Państwa będzie niemal z pewnością narażony na wypłatę wielomilionowego odszkodowania za niewydanie budynku będącego własnością prywatną następcy prawnego dawnego właściciela BGN proponuje:



- niezwłocznie wydać budynek przy ul. Mokotowskiej 63;

- w sytuacjach podobnych do opisanej ul. Mokotowskiej 63, a szczególnie, gdy wniosek nie został nigdy rozparzony, a okoliczności sprawy wskazują na prawdopodobieństwo ustalenia, że tzw. „pierwsze objęcie” było nieskuteczne, wydawać decyzje pozytywne.

Działanie takie jest podyktowane dbałością o budżet miasta, a więc ochroną przed wypłatą odszkodowań, zwłaszcza, że będą one wypłacane po kilku latach rozstrzygnięć sądowych, a więc z odsetkami ustawowymi za bardzo długi okres.”

W załączonej do ww. wniosku opinii prawnej prof. dr hab. A J: ) wskazano, iż prawo odrębnej własności budynku na gruncie warszawskim przysługuje dawnemu właścicielowi gruntu (w odniesieniu do budynków niezniszczonych, znajdujących się a gruncie w dniu wejścia w życie dekretu warszawskiego), gdy wniosek dekretowy do dnia dzisiejszego nie został rozpatrzony, a także, gdy wniosek dekretowy nie został uwzględniony – tj. dawny właściciel otrzymał decyzję odmowną, która następnie została wyeliminowana z obrotu prawnego ze skutkiem ex tunc. W powyższej opinii wskazano, iż w takich sytuacjach budynek, który znajduje się we władaniu m. st. Warszawy (lub Skarbu Państwa) powinien zostać wydany dawnemu właścicielowi gruntu. Wskazano ponadto, iż powstrzymanie się od wydania dawnemu właścicielowi gruntu budynku znajdującego się na tym gruncie w dniu wejścia w życie dekretu warszawskiego, którego to budynku ta osoba w świetle art. 5 jest właścicielem, oznacza naruszenie prawa własności. Właściciel budynku może w konsekwencji wystąpić przeciwko Miastu z roszczeniem windykacyjnym, a także odszkodowawczym.

Na posiedzeniu Zespołu Koordynującego w dniu 4 stycznia 2011 r. J: R omówił „problem decyzji zwrotowych w trybie dekretu warszawskiego, w związku z tzw. „drugim objęciem” gruntu w posiadanie przedstawiany na posiedzeniu Zespołu Koordynującego w dniu 2 listopada 2010 r.”. Członkowie zespołu zapoznali się z nowym wnioskiem przedstawionym przez Zastępcę Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami i przyjęli go do wiadomości bez wydawania rekomendacji.

**8.18.** Decyzją z dnia r. nr , znak

Prezydent m.st. Warszawy orzekł o ustanowieniu na 99 lat prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej, położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 63 o pow. 1352 m<sup>2</sup>, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr z obrębu zapisanej w księdze wieczystej nr jako własność Skarbu Państwa,



w udziale wynoszącym 0,7340 na rzecz M. B. Omawianą decyzją Prezydent m.st. Warszawy orzekł również o ustaleniu czynszu symbolicznego z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w wysokości 992,36 zł netto rocznie.

W punkcie V ww. decyzji podano, że: „w przypadku zbycia przez użytkownika wieczystego prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich, czynsz symboliczny z tytułu użytkowania wieczystego zastąpi opłata roczna, którą nabywca uiszcza na zasadach ogólnych”.

W decyzji z dnia . . . r., nr . . . Prezydent m.st. Warszawy podał, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 63 ustanowiono po rozpatrzeniu wniosku J. . . O . . . z dnia 13 listopada 1948 r. o przyznanie prawa własności czasowej.

W uzasadnieniu decyzji organ wskazał m.in., że dotychczasowy właściciel lub jego następca prawny, uprawniony był, w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez Gminę m.st. Warszawa, do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej z czynszem symbolicznym. Podniósł, że ogłoszenie o objęciu gruntu położonego przy ul. Mokotowskiej 63 nastąpiło na podstawie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 7 kwietnia 1946 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania gruntów przez gminę m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 16, poz. 112), ściślej zaś przepisu § 8, zgodnie z którym grunty uważano za objęte w posiadanie z dniem dokonania przez Zarząd Miejski w publikatorze urzędowym Zarządu Miejskiego ogłoszenia o sporządzonym protokole oględzin, chociażby grunt ten znajdował się pod zarządem lub w faktycznym posiadaniu gminy. Ogłoszenie o oględzinach gruntu zamieszczono w Dzienniku Urzędowym Nr 10 z dnia 16 czerwca 1947 r. Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy. W związku z tym, termin na złożenie wniosku o przyznanie prawa własności czasowej upływał w dniu 16 grudnia 1947 r. Przywołano treść przepisu § 5 analizowanego rozporządzenia; niezależnie od ogłoszenia Zarząd Miejski - w miarę posiadania danych o miejscu pobytu dotychczasowego właściciela gruntu lub osoby jego prawa reprezentującej - prześle im zawiadomienie o przystąpieniu do obejmowania gruntu w posiadanie. Prezydent podał, iż w aktach sprawy brak jest dokumentów świadczących o realizacji tego wskazania. Po zacytowaniu treści orzeczeń: Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 stycznia 2002 r. w sprawie I SA 247/2000, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 20 maja 2004 r. w sprawie o sygn. akt I SA 1711/02, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 3 stycznia 2008 r.

w sprawie I SA/Wa 43/08, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 20 grudnia 2006 r. w sprawie o sygn. akt SA/Wa 1803/06 oraz powołaniu się na opracowanie eksperckie prof. dr hab. A. J. z dnia 20 grudnia 2010 r., wyrażono pogląd o nieskuteczności objęcia gruntu w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy wedle przepisów rozporządzenia z dnia 7 kwietnia 1946 r. W ocenie organu zastosowanie winny znaleźć przepisy kolejnego aktu prawnego normującego skuteczność obejmowania gruntu w posiadanie przez Gminę m. st. Warszawy, mianowicie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania gruntów przez gminę m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 6, poz. 43), konkretnie zaś ujęte w § 3 aktu prawnego. Zdaniem organu dodatkowym argumentem przemawiającym za stosowaniem innego porządku prawnego aniżeli obowiązującego w chwili obejmowania w posiadanie gruntu przez gminę, był fakt ujęcia adresu przedwojennych właścicieli nieruchomości w księdze wieczystej, jako wskazanie do zawiadomienia w trybie § 5 ust. 1 rozporządzenia z dnia 7 kwietnia 1946 r. Ponadto organ ustalił, iż w sposób niewłaściwy, w ogłoszeniu o objęciu gruntu w posiadanie, zamieszczonym w publikatorze, oznaczono posesję nie precyzując adresu, lecz jej usytuowanie: „Wilcza róg Mokotowskiej”, co znalazło swój wydzźwięk we wniosku Jakuba Orfingera o przywrócenie terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej. W ocenie Prezydenta m. st. Warszawy w świetle nieprawidłowości w postaci braku powiadomienia dotychczasowych właścicieli o przystąpieniu do obejmowania gruntu w posiadanie przez gminę oraz braku precyzji w określeniu obejmowanej w posiadanie nieruchomości w treści ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym nr 10 z dnia 16 czerwca 1947 r., zastosowanie winien mieć § 3 rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania gruntów przez gminę m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 6, poz. 43) oraz, co się z tym uregulowaniem wiąże, ogłoszenie o objęciu w posiadanie przez gminę gruntu, zamieszczone w Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy z dnia 25 listopada 1948 r. W konsekwencji powyższego organ wywiódł, że termin do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej upływałby wówczas w dniu 25 maja 1949 r. co powoduje, że wniosek J. O. z dnia 18 listopada 1948 r. o przyznanie prawa własności czasowej złożony został w przewidzianym prawem terminie, chociaż przed ukazaniem się wspomnianego ogłoszenia. O skuteczności wniosku świadczył pogląd wyrażony w treści orzeczenia Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 sierpnia 2003 r.

w sprawie OPS 3/03. W dalszej części uzasadnienia decyzji organ wzmiankował o przeprowadzonych w dniu 17 maja 1947 r. oględzinach nieruchomości przez Komisję Miejską działającą w imieniu m.st. Warszawy, obowiązującym - w chwili wydania decyzji - planie zagospodarowania przestrzennego, sposobie wyliczenia kwoty czynszu symbolicznego jako konsekwencji ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.

8.19. W dniu 17 marca 2011 r. adw. R N, działając w imieniu M: K i M, K, wniósł o zmianę decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr z uwagi na zbycie praw i roszczeń do nieruchomości przez M B na rzecz M K i M K. Decyzją z dnia r. nr Prezydent m.st. Warszawy zmienił decyzję z dnia r. nr i ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego na rzecz M K i M K.

8.20. Wojewoda Mazowiecki w zarządzeniu z dnia 4 kwietnia 2011 r. nr wyraził zgodę na zbycie udziału wynoszącego 0,7340 z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 63.

8.21. W dniu 5 maja 2011 r. pomiędzy Skarbem Państwa – Zarządem Mienia Skarbu Państwa z siedzibą w Warszawie, a M: K i M K nastąpiło protokolarne przekazanie – przejście udziału nieruchomości zabudowanej przy ul. Mokotowskiej 63.

Na podstawie § 1 ww. protokołu na rzecz M: K i M K zostały przekazane lokale mieszkalne nr , lokale użytkowe nr

stanowiące udział Skarbu Państwa w nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 63, na terenie Dzielnicy Warszawa – Śródmieście, który stanowi udział w wysokości 0,7340. Zgodnie z § 1 ww. protokołu udział Skarbu Państwa stanowiły:

- a) lokale mieszkalne Skarbu Państwa w ilości 21, o łącznej pow. użytk. 1072,49 m<sup>2</sup>,
- b) lokale użytkowe Skarbu Państwa w ilości 15, o łącznej pow. użytk. 1712,87 m<sup>2</sup>.

8.22. Umową z dnia 14 października 2011 r., zawartą w formie aktu notarialnego przed notariuszem A S (rep. nr 1 / G J. -F: oraz D S, działając w imieniu Miasta Stołecznego Warszawy, oddały grunt w użytkowanie wieczyste M: K M K.

8.23. W dniu 16 listopada 2011 r. w Księdze Wieczystej nr V 2 dotyczącej nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 63 dokonano wpisu o ujawnieniu oddania

w użytkowanie wieczyste gruntu w 7340/10000 części w celu korzystania przez użytkowników wieczystych z tego gruntu w sposób zgodny z przeznaczeniem ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku – innym równoważnym źródle.

8.24. Decyzją z dnia . . . r. nr . . . Prezydent m.st. Warszawy, po rozpoznaniu wniosku J. . . O . . . o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu, odmówił M. . . K. . . i M. . . K. . . ustanowienia praw użytkowania wieczystego w udziale wynoszącym 0,266 części.

### 9. Zbycie praw i roszczeń nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Mokotowskiej 63, ozn. nr hip. 1 . . . / . . . , wynikające z art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r.

9.1. Umową sprzedaży, zawartą w dniu 13 maja 2008 r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem J. . . R. . . (rep. nr . . . H. . . O. . .) sprzedał P. . . Sp. z o.o. z siedzibą w W. . . (dalej: P. . . Sp. z o.o.) za cenę 1.500.000 zł wszystkie przysługujące mu prawa i roszczenia odnośnie nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Mokotowskiej 63, ozn. nr hip. 1 . . . / . . . , wynikające z art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r.

Na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników w dniu 14 stycznia 2010 r. podjęto uchwałę o odwołaniu z funkcji Członka Zarządu spółki P. . . sp. z o.o. I . . . : D . . . M. . . .) oraz podjęto uchwałę o powołaniu M. . . B. . . na stanowisko Prezesa Zarządu na okres pięciu lat.

W dniu 20 maja 2010 r. - S . . . , A. . . , działający jako pełnomocnik D. . . L . . . l (udziałowiec — jedyny P. . . sp. z o.o.), podjął uchwałę, w ramach nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników P. . . sp. z o.o., o wyrażeniu zgody na zawarcie umowy sprzedaży roszczeń i wyznaczeniu K. . . D . . . o jako pełnomocnika do zawarcia tej umowy (akt notarialny rep. nr . . . / . . . ).

9.2. Umową sprzedaży z dnia 25 maja 2010 r. zawartą w formie aktu notarialnego przed notariuszem J. . . R. . . (rep. nr . . . / . . . ), P. . . Sp. z o.o. zbyła wszystkie przysługujące jej prawa i roszczenia do przedmiotowej nieruchomości na rzecz M. . . i B. . . za cenę 1.000.000 zł.

9.3. Umową sprzedaży z dnia 16 marca 2011 r. zawartą w formie aktu notarialnego przed notariuszem J. . . R. . . (rep. nr . . . / . . . ) M. . . B. . . zbył

przysługujące mu prawa i roszczenia do nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 63 na rzecz swojej teściowej - M<sup>o</sup> K<sup>o</sup> za cenę 500.000 zł (udział wynoszący ½) oraz na rzecz M<sup>o</sup> K<sup>o</sup> za cenę 500.000 zł (udział wynoszący ½).

**10. Wystąpienie S<sup>o</sup> O<sup>o</sup> i o odszkodowanie za przedmiotową nieruchomość na podstawie Układu między Rządem Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej a Rządem Belgii i Rządem Wielkiego Księstwa Luksemburgu dotyczącym odszkodowania za niektóre interesy belgijskie i luksemburskie w Polsce zawarty dnia 14 listopada 1963 r.**

W piśmie z dnia 14 grudnia 1968 r., Nr. : Ministerstwo Finansów Współpracy Gospodarczej z Zagranicą poinformowało Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy, iż ambasada belgijska, która powołała się na polsko – belgijski układ odszkodowawczy z dnia 14 listopada 1963 r. zwróciła się o nadesłanie informacji dotyczącej danych faktycznych i prawnych w sprawie budynku położonego w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 63 należącej w przeszłości do G<sup>o</sup> O<sup>o</sup>.

W odpowiedzi na ww. pismo Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej udzielił odpowiedzi w piśmie z dnia 25 lutego 1969 r., nr :

W piśmie z dnia 21 września 2017 r., nr Ministerstwa Finansów poinformowało, że z dostępnej dokumentacji wynika, że S<sup>o</sup> C<sup>o</sup> ibiegał się na podstawie Układu między Rządem Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej a Rządem Belgii i Rządem Wielkiego Księstwa Luksemburgu dotyczącym odszkodowania za niektóre interesy belgijskie i luksemburskie w Polsce zawarty dnia 14 listopada 1963 r. o odszkodowanie za przedmiotową nieruchomość, która należała do jego brata G<sup>o</sup> (G<sup>o</sup> O<sup>o</sup> ). Roszczenie to jednak nie zostało uznane z uwagi na niewykazanie, że nieruchomość wchodziła w skład majątku wnioskodawcy i została znacjonalizowana.

Belgijsko – Luksemburska Komisja Specjalna (Polska) podjęła decyzję o odrzuceniu wniosku S<sup>o</sup> O<sup>o</sup> r.

W piśmie z dnia 12 lutego 2018 r., nr Ministerstwa Finansów poinformowało, iż nie toczy się obecnie, ani nie toczyło się uprzednio, postępowanie administracyjne, ani nie została wydana przez Ministra Rozwoju i Finansów decyzja odnośnie nieruchomości usytuowanej przy ul. Mokotowskiej 63 lub ul. Wilczej 4a (hip. ) na podstawie ustawy z dnia 9 kwietnia 1968 r. o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów

na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych (Dz.U. Nr 12, poz.65).

## **11. Stan faktyczny i prawny nieruchomości po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej**

**11.1.** Aktem notarialnym z 17 listopada 2011 r. Repetytorium nr [redacted] M [redacted] K [redacted] sprzedała P [redacted] sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie reprezentowanej przez M [redacted] B [redacted] cały udział wynoszący 3670/10000 części działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym [redacted] z obrębem [redacted], o obszarze 1.352,00 m<sup>2</sup>, położonej przy ulicy Mokotowskiej 63 w Warszawie oraz taki sam udział we współwłasności sześciokondygnacyjnym budynku mieszkalnym stanowiącym odrębną nieruchomość, objętego księgą wieczystą KW nr [redacted] o powierzchni użytkowej 3.722,44 m<sup>2</sup> usytuowany na ww. działce gruntu za cenę 10.500.000,00 zł.

**11.2.** Na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników w dniu 14 lutego 2012 r. podjęto uchwałę o powołaniu T [redacted] W [redacted] do zarządu spółki M [redacted] sp. z o.o. i powierzono mu funkcję Prezesa Zarządu spółki M [redacted] sp. z o.o., w której to spółce jedynym wspólnikiem był P [redacted] sp. z o.o., którą to jako Prezes Zarządu reprezentował M [redacted] v Bi [redacted]

**11.3.** Aktem notarialnym z 24 kwietnia 2012 r. Repetytorium nr [redacted] ..

- a) M [redacted] K [redacted] sprzedała spółce M [redacted] sp. z o.o. z siedzibą w Wł [redacted] cały udział wynoszący 3670/10000 części działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym [redacted], z obrębem [redacted], o obszarze 1.352,00 m<sup>2</sup>, położonej przy ulicy Mokotowskiej 63 w Warszawie oraz taki sam udział we współwłasności sześciokondygnacyjnym budynku mieszkalnym stanowiącym odrębną nieruchomość, objętego księgą wieczystą KW nr [redacted] o powierzchni użytkowej 3.722,44 m<sup>2</sup> usytuowany na ww. działce gruntu za cenę 5.000.000,00 zł.
- b) M [redacted] B [redacted] c działający w imieniu P [redacted] sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie sprzedał spółce M [redacted] sp. z o.o. z siedzibą w Wł [redacted] cały udział wynoszący 3670/10000 części działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym [redacted], z obrębem [redacted], o obszarze 1.352,00 m<sup>2</sup>, położonej przy ulicy Mokotowskiej 63 w Warszawie oraz taki sam udział we współwłasności sześciokondygnacyjnym budynku mieszkalnym stanowiącym odrębną nieruchomość, objętego księgą wieczystą KW nr [redacted]

powierzchni użytkowej 3.722,44 m<sup>2</sup> usytuowany na ww. działce gruntu za cenę 6.000.000,00 zł.

c) Strony oświadczyły, że wydanie nieruchomości gruntowej i budynkowej nastąpi 1 czerwca 2012 r.

11.4. M... sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w okresie od 11.09.2013 r. do 17.11.2017 r. dokonała sprzedaży dwudziestu ośmiu lokali (tj. nr ..., ...) za łączną kwotę 32.171.746 zł o łącznej powierzchni 2.546,48 m<sup>2</sup>, z czego sześć lokali niemieszkalnych za łączną kwotę 10.435.00 zł, o łącznej powierzchni 569,27 m<sup>2</sup>.

M... sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jest właścicielem czternastu wyodrębnionych lokali (tj. nr ..., ...) o łącznej powierzchni 1032,65 m<sup>2</sup> oraz udziału w prawie użytkowania wieczystego związanego z własnością ww. lokali w łącznej wysokości 102459/451936.

11.5. Z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości M... O: sporządzonej 27 grudnia 2017 r. wynika, że wartość rynkowa udziału wynoszącego 0,7340 w nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym z częścią usługową, stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności, zlokalizowanej w m.st. Warszawa, dzielnicy Śródmieście, przy ul. Mokotowskiej 63, obręb ..., dz. ewid. Nr ... według stanu i poziomu cen z dnia 16 marca 2011 r., wynosi 23.331.180,00 złotych.

12. Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie akt własnościowych prowadzonych przez Prezydenta m.st. Warszawy, akt przekazanych przez Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie, akt przekazanych przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, akt przekazanych przez Prokuraturę Regionalną Wydział V Sądowy we Wrocławiu, akt przekazanych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie, akt rejestrowych spółki M... sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, akt rejestrowych spółki P... sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, akt przekazanych przez Archiwum Państwowe, akt dotyczących postępowań sądowych przekazanych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie oraz Sąd Rejonowy dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie, poświadczonych odpisów dokumentów z akt ksiąg wieczystych oraz odpisu księgi hipotecznej przekazanych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych.

Komisja ustaliła stan faktyczny sprawy także na podstawie zeznań świadków: A S: ..., -I ..., M..., H..., i B..., oraz na podstawie zeznań stron niniejszego

postępowania – H... Ot..., T... i W... reprezentującego spółkę  
M... sp. z o.o z siedzibą w Warszawie.

### III

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła,  
co następuje:

#### I. Wydanie przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji w sprawie już poprzednio rozstrzygniętej inną decyzją ostateczną (art. 156 § 1 pkt 3 k.p.a.)

Objęta przedmiotem niniejszego postępowania przed Komisją decyzja Prezydent m.st.  
Warszawy z dnia 9 lutego 2011 r., nr... ustanowieniu na 99 lat prawa  
użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 63  
(zmieniona decyzją Prezydenta m. st. Warszawy z dnia... r., nr...  
) została wydana z rażącym naruszeniem prawa bowiem dotyczy sprawy  
poprzednio rozstrzygniętej inną decyzją ostateczną.

Stwierdzenie zaistnienia ww. naruszeń obliguje Komisję do stwierdzenia nieważności  
decyzji na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a, w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca  
2017 r. w zakresie w jakim decyzja nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych, zaś w  
pozostałym zakresie do stwierdzenia wydania decyzji z naruszeniem prawa na podstawie art.  
158 § 2 K.p.a., w który w swej treści także zawiera przesłankę w postaci „rażącego naruszenia  
prawa”.

Dla dokładnego wyjaśnienia podstawy rozstrzygnięcia niezbędna jest pogłębiona  
analiza stanu faktycznego sprawy i kolejno następujących po sobie zdarzeń mających wpływ  
na zaistnienie w sprawie jednej z przesłanek nieważności decyzji, o której mowa w art. 156  
k.p.a..

#### 1. Analiza skuteczności wniosku dekretowego J... O...

1.1. J... O... złożył w dniu 18 listopada 1948 r. wniosek o przyznanie prawa  
własności czasowej do nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 63 (w trybie przepisu art. 7  
dekretu) jednocześnie wnosząc o przywrócenie terminu do złożenia wniosku dekretowego. W



dniu 16 grudnia 1991 r. w Urzędzie Dzielnicy Warszawa-Mokotów jego następca prawny - H O złożył wniosek o przyznanie użytkowania wieczystego nieruchomości, na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. poz. 127. z późn. zm.), wskazując na swoje prawa do gruntu.

1.2. Zgodnie z art. 7 ust. 1 dekretu, dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, mogli w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę, zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowym właścicielom prawa własności czasowej. W art. 4 tego dekretu zawarte było upoważnienie dla Ministra Odbudowy, który w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej miał określić terminy i tryb obejmowania w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy gruntów określonych w art. 1 tego dekretu. W wykonaniu tego upoważnienia Minister Odbudowy w dniu 7 kwietnia 1946 r. wydał w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej rozporządzenie w sprawie obejmowania gruntów w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 16, poz. 112- dalej rozporządzenie z 7 kwietnia 1946r.). Przepisy tego rozporządzenia przewidywały wieloetapowy proces obejmowania gruntów, które mogło się odbyć z urzędu bądź na wniosek właściciela (§ 2 ust. 1). Rozporządzenie z dnia 7 kwietnia 1946 r. zostało zastąpione rozporządzeniem z dnia 27 stycznia 1948 r. w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez gminę m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 6, poz. 43), które weszło w życie z dniem 10 lutego 1948 r. Przepisy nowego rozporządzenia znacznie uprościły procedurę obejmowania gruntów stanowiąc, że obejmowanie w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy gruntów na obszarze tej gminy, nie objętych dotychczas w posiadanie na podstawie rozporządzenia z dnia 7 kwietnia 1946 r. następuje w drodze ogłoszenia Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, podanych do publicznej wiadomości przez zamieszczenie w organie urzędowym Zarządu Miejskiego i w jednym z poczytnych pism codziennych, wydawanych w Warszawie oraz przez rozplakatowanie. Przepis § 3 rozporządzenia wprowadzał zasadę, w myśl której grunty uważano za objęte w posiadanie z dniem wydania numeru organu urzędowego Zarządu Miejskiego, w którym zamieszczono ogłoszenie.

Tryb objęcia przez gminę gruntów w posiadanie zgodnie z rozporządzeniem z 7 kwietnia 1946r., rozpoczynało ogłoszenie Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy w Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy (§ 3 ust. 1). Ogłoszenie to powinno było zawierać:

1) dokładne oznaczenie gruntów przez określenie w miarę możliwości numerów hipotecznych oraz imion i nazwisk dotychczasowych właścicieli, a także innych cech potrzebnych do oznaczenia gruntów,

2) termin oględzin nieruchomości,

3) wezwanie dotychczasowego właściciela i innych osób zainteresowanych do wzięcia udziału w oględzinach.

Zgodnie z § 4 ust. 1 i 2 wymienionego rozporządzenia termin oględzin nieruchomości miał być tak wyznaczony, aby oględziny odbyły się najwcześniej po upływie 14 dni od dnia wydania numeru organu urzędowego Zarządu Miejskiego, w którym zamieszczono ogłoszenie).

W kolejnym etapie w procesie objęcia gruntu w posiadanie przez Gminę Zarząd Miejski zobowiązany był do zawiadomienia o przystąpieniu do obejmowania gruntu w posiadanie dotychczasowego właściciela gruntu lub osoby jego prawa reprezentującej. Wskazany obowiązek nie miał charakteru bezwzględnego bowiem zdeterminowany był wiedzą organu o miejscu pobytu dotychczasowego właściciela gruntu lub osoby jego prawa reprezentującej (§ 5 ust. 1).

W wyniku przeprowadzonych oględzin sporządzano protokół. Zgodnie z § 8 ust. 1 tego rozporządzenia grunt uważa się za objęty w posiadanie - w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu z dniem dokonania przez Zarząd Miejski ogłoszenia o sporządzonym protokole w Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie.

**1.3. Zdaniem Komisji nieruchomość przy ul. Mokotowskiej 63 w Warszawie została prawidłowo objęta w posiadanie przez gminę w dniu 16 czerwca 1947r. r. wraz z ukazaniem się ogłoszenia o objęciu w posiadanie gruntu przez gminę m.st. Warszawy w Dzienniku urzędowym Nr 10 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, a tym samym wniosek J. O. złożony w dniu 18 listopada 1948 r. wraz z wnioskiem o przywrócenie terminu został złożony po terminie.**

W treści ogłoszenia publikowanego w Dzienniku urzędowym Nr 10 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy wskazano pod pozycją 28, dokładne oznaczenie gruntu (Wilcza róg Mokotowskiej), datę 17 maja 1947 r. (jako termin oględzin nieruchomości), dokładne oznaczenie hipoteczne (1687 8) oraz personalia dawnych właścicieli (G i C małżonkowie O).

W ocenie Komisji przyjęcie przez Prezydenta m.st. Warszawy, że w treści ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym nr 10 z dnia 16 czerwca 1947 r. nieprecyzyjnie określono

obejmowaną w posiadanie nieruchomości było bezpodstawne. Nieruchomość jak wskazuje sam J. O we wniosku o przywrócenie terminu zawsze funkcjonowała pod adresem Mokotowska 63. Komisja podkreśla, że przepisy rozporządzenia nie obligowały organu do wskazania adresu nieruchomości, a do dokładnego oznaczenia gruntów przez określenie w miarę możliwości numerów hipotecznych oraz imion i nazwisk dotychczasowych właścicieli, a także innych cech potrzebnych do oznaczenia gruntów. Wskazanie przez organ umiejscowienia gruntu poprzez określenie „Wilcza róg Mokotowskiej”, przy jednoczesnym, wskazaniu prawidłowego numeru hipotecznego oraz imion i nazwisk właścicieli, w całości wypełnia dyspozycję tego przepisu rozporządzenia. Z konstrukcji tego przepisu wywieść można, że organ był zatem zobligowany do działania w zakresie nieruchomości, które identyfikowało oznaczenie hipoteczne, zaś inne cechy jak np. nazwy ulic stanowić mogły jedynie oznaczenie pomocnicze.

1.4. Z treści wniosku J. O z dnia 18 listopada 1948 r. o przywrócenie terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej wynika, że J. O cyklicznie i systematycznie zapoznawał się z treścią ogłoszeń o obejmowaniu w posiadanie gruntów, o czym świadczy m.in. użyte we wniosku następujące sformułowanie: „...przy oglądaniu ogłoszeń o przejęciu przez miasto gruntów...”. Stale zasięgał informacji w tym zakresie w organach administracji, o czym świadczy fragment wniosku: „...względnie przy informowaniu się w Zarządzie miejskim, czy grunt ten ma być czy też został objęty, pytałem się stale o Mokotowską 63...”. Przyjąć zatem należało, zdaniem Komisji, że zakres danych których użyto w ogłoszeniu identyfikujących nieruchomości, w sposób bezbłędny pozwalał na zidentyfikowanie gruntu, zwłaszcza osobie – jak to sam określił J. O – która w sposób ciągły (stały) dowiadywała się o stan prawny nieruchomości. J. O mógł zatem bez wątpienia dowiedzieć się o treści tego ogłoszenia i zidentyfikować nieruchomość, co w konsekwencji pozwoliłoby mu na złożenie wniosku dekretowego w terminie przewidzianym w art. 7 ust. 1 dekretu.

1.5. W ocenie Komisji Prezydent m.st. Warszawy wadliwie uznał, że tryb obejmowania gruntów zawarty w przepisach rozporządzenia z dnia 7 kwietnia 1946 r. nie został wyczerpany, zatem nie doszło do objęcia przez gminę gruntu w posiadanie z dniem 16 czerwca 1947r. W konsekwencji organ orzekający niezasadnie przyjął, że objęcie przedmiotowego gruntu w posiadania nastąpiło w trybie rozporządzenia z 27 stycznia 1948 r. z dniem ogłoszenia o objęciu gruntów przewidzianym w § 3 tego rozporządzenia. W oparciu o powyższe, Prezydent m.st. Warszawy uznał za skuteczny i złożony w terminie wniosek

J. O. z 18 listopada 1948 r., w sytuacji gdy termin do złożenia wniosku upływał w dniu 16 grudnia 1947 r.

Objęcie w posiadanie przedmiotowej nieruchomości nastąpiło 16 czerwca 1947 r. na podstawie trybu określonego w rozporządzeniu z 7 kwietnia 1946 r. W ogłoszeniu poprawnie wskazano dane nieruchomości, a także jej przedwojennych właścicieli, zgodnie z wpisami w księdze hipotecznej.

Prezydent m.st. Warszawy bezpodstawnie uznał, że obowiązkiem Zarządu Miejskiego, w każdym przypadku było przesłanie na podstawie § 5 ust. 1 rozporządzenia z dnia 7 kwietnia 1946 r. zawiadomienia dotychczasowemu właścicielowi gruntu lub osobie jej prawa reprezentującej o przystąpieniu do obejmowania gruntu w posiadanie. Z treści tego przepisu wynika, że Zarząd Miejski miał obowiązek przesłania zawiadomienia „w miarę posiadanych danych”. Takie sformułowanie przepisu powoduje, że organ miał obowiązek zawiadomienia, gdy dysponował danymi, które mogłyby świadczyć o miejscu pobytu dotychczasowego właściciela gruntu i osoby ją reprezentującej. Brak możliwości ustalenia wskazanych danych powodował, że tryb objęcia przez gminę gruntu w posiadania był prawidłowo zrealizowany. Przeciwna interpretacja prowadziłaby do wniosku, że w przypadku braku danych dotyczących miejsca pobytu do objęcia gruntu w posiadanie nie doszłoby, co podważałoby racjonalność ustawodawcy i cel wprowadzenia regulacji określonej rozporządzeniem z 7 kwietnia 1946r.

Prezydent m. st. Warszawy pominął w swoich ustaleniach okoliczność, że C. i G. O. zmarli w 1941 r., a zatem trudno (z przyczyn oczywistych) zakładać, że na organie ciążył bezwarunkowy obowiązek powiadomienia dotychczasowych właścicieli o dokonywanej czynności. Organ nie miał możliwości zawiadomienia następców prawnych dotychczasowych właścicieli, ponieważ orzeczenie w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po G. i C. O. zapadło dopiero w dniu 8 kwietnia 1948 r. a zatem 11 miesięcy po ukazaniu się ogłoszenia o obejmowaniu gruntu w posiadanie (postanowienie Sądu Grodzkiego w Warszawie sygn. VII.Sp.150/47 – klauzulę wykonalności nadano dopiero w dniu 5 maja 1948 r.). Obowiązek powiadamiania miał charakter imperatywny warunkowo, co oznacza, że jedynie w przypadku, gdyby organ posiadał dane o miejscu pobytu uprawnionego zobowiązany był dokonać powiadomienia. Z powyższej analizy, że w odniesieniu do uprawnionych do złożenia wniosku dekretowego w sprawie gruntu przy ul. Mokotowskiej 63, w chwili obejmowania gruntu w posiadanie, na organie administracji bezwzględny obowiązek tej natury nie spoczywał. Stanowisko Komisji zostało podzielone przez Prokuratora Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu w sprzeciwie wniesionym od

decyzji będącej przedmiotem niniejszego postępowania. Słusznie zwrócono w nim uwagę, że z akt sprawy nie wynika, aby w postępowaniu o przyznanie prawa własności czasowej występował pełnomocnik rodziny O , co mogłoby rodzić obowiązek po stronie organów do powiadomienia go w myśl § 5 ust. 1 rozporządzenia.

Podobne stanowisko w myśl którego do objęcia przez gminę gruntu w posiadanie doszło w trybie rozporządzenia z 7 kwietnia 1946r w dniu 16 czerwca 1947r. reprezentował również Prezydent m. st. Warszawy. W opinii prawnej z dnia 30 sierpnia 2010 r. (pismo nr ') radcy prawnego W P , sporządzonej na wniosek Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, Biura Gospodarki Nieruchomościami, Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych, w której wprost wskazano, iż nie można przyjąć, że przedmiotowa nieruchomość została nieskutecznie objęta w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy w trybie przepisów rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 7 kwietnia 1946 r. w sprawie obejmowania gruntów posiadanie przez gminę m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 16, poz. 112).

W notatce wprowadzającej na posiedzenie Zespołu Koordynującego z dnia 29 października 2010 r. sporządzonej przez M. B. - Dyrektora miejskiego Biura Gospodarki Nieruchomościami - wskazano, iż w aktach sprawy brak jest dokumentacji, która odnosiłaby się do prób podjętych przez Zarząd Miejski w przedmiocie informowania dawnych właścicieli o objęciu gruntu w trybie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 7 kwietnia 1946 r. Jednocześnie wskazano, iż ze zgromadzonych w sprawie dokumentów wynika, że do dnia objęcia gruntu w posiadanie przez gminę tj. do dnia 16 czerwca 1947 r. spadkobierca byłych współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości nie udokumentował swojego następstwa prawnego, tym samym Zarząd Miejski m.st. Warszawy nie miał możliwości zawiadomienia go w terminie objęcia gruntu w posiadanie. Natomiast właściciele ujawnieni w księdze hipotecznej G i C. O nie żyli w trakcie przystępowania do obejmowania gruntu w posiadanie. notatce tej M. B. wskazał jednak, iż proponuje się by w sytuacjach podobnych do ul. Mokotowskiej 63, gdy okoliczności sprawy wskazują na prawdopodobieństwo ustalenia, że tzw. „pierwsze objęcie” było nieskuteczne, wydawać decyzje pozytywne, co jest podyktowane dbałością o budżet miasta, a więc ochroną przed wypłatą odszkodowania.

W odpowiedzi na powyższą notatkę Zespół Koordynujący negatywnie zaopiniował przedstawiony przez M. B. sposób procedowania wskazując, że w podobnych

sytuacjach powinno wydać się decyzję odmowną, która następnie zostanie poddana kontroli sądowoadministracyjnej.

**Pomimo powyższych opinii i stanowisk w decyzji ustanawiającej użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 63 Prezydent m.st. Warszawy całkowicie pominął wskazane powyżej okoliczności sprawy.**

1.6. Prezydent m.st. Warszawy przy wydawaniu decyzji będącej przedmiotem niniejszego postępowania bezrefleksyjnie zastosował automatyzm stosowania poglądów prawnych sądów administracyjnych związanych z nieskutecznością objęcia nieruchomości w posiadanie przez gminę, nie porównując stanów faktycznych spraw w których orzekały sądy, ze stanem faktycznym rozpoznawanej sprawy. Prezydent m. st. Warszawy po zacytowaniu treści orzeczeń: Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 stycznia 2002 r. w sprawie I SA 247/2000, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 20 maja 2004 r. w sprawie o sygn. akt I SA 1711/02, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 3 stycznia 2008 r. w sprawie I SA/Wa 43/08, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 20 grudnia 2006 r. w sprawie o sygn. akt SA/Wa 1803/06 oraz powołaniu się na opracowanie eksperckie prof. dr hab. A J. z dnia 20 grudnia 2010 r., wyraził pogląd o nieskuteczności objęcia gruntu w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy wedle przepisów rozporządzenia z dnia 7 kwietnia 1946 r. W konsekwencji powyższego organ błędnie wywiódł, że termin do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej upływałby wówczas w dniu 25 maja 1949 r. co powoduje, że wniosek J. O z dnia 18 listopada 1948 r. o przyznanie prawa własności czasowej złożony został w przewidzianym prawem terminie, chociaż przed ukazaniem się wspomnianego ogłoszenia.

1.7. Wniosek dekretowy o przyznanie prawa własności czasowej oraz o przywrócenie terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej, a także wniosek o ustanowienie użytkowania wieczystego złożony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. poz. 127. z późn. zm.) rozpoznano decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 6 kwietnia 2004 r., nr 342/GK/2004. W osnowie decyzji wskazano, że umorzono postępowanie, jako bezprzedmiotowe, w sprawie wniosku o przywrócenie terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu przy ul. Mokotowskiej 63 ozn. hip. oraz wniosku w sprawie zwrotu tej nieruchomości.

Argumentacja zawarta w uzasadnieniu sprowadzała się do stwierdzenia, iż J  
O · złożył wniosek o przywrócenie (materialnoprawnego - nieprzywracalnego) terminu do złożenia wniosku dekretowego, a także sam wniosek dekretowy w dniu 18 listopada 1948 r., zatem po upływie materialnego, prekluzyjnego 6-miesięcznego terminu przewidzianego w przepisie art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. z 21 listopada 1945 r., Nr 50, poz. 279) do zgłoszenia roszczeń do nieruchomości, po objęciu gruntu w posiadanie przez gminę.

Ogłoszenie o objęciu gruntu w posiadanie, determinujące rozpoczęcie biegu terminu do złożenia wniosku dekretowego, ukazało się w dniu 16 czerwca 1947 r. w Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy. Materialnoprawny termin złożenia żądania przyznania prawa własności czasowej upływał więc w dniu 16 grudnia 1947 r., co przesądza o wygaśnięciu tego roszczenia.

1.8. Komisja wskazuje, iż termin wskazany w art. 7 ust. 1 dekretu ma charakter prekluzyjny ze względu na fakt, iż jest terminem prawa materialnego, którego upływ skutkował wygaśnięciem roszczenia (vide: Uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 października 1996 r. o sygn. akt OPK 19/96, publ. ONSA 1997, z. 2, poz. 56; Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 kwietnia 2017 roku I OSK 2020/15). Do terminu przedmiotowego w art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. nie mając zastosowania przepisy kodeksu postępowania administracyjnego dotyczące przywrócenia terminu, ani przepisy rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 marca 1928 r. o postępowaniu administracyjnym (Dz. U. Nr 36, poz. 341) dotyczących przywrócenia terminu. Przywrócenie terminu prawa materialnego, jakim jest termin zawity jest dopuszczalne tylko wówczas gdy taką możliwość przewidują przepisy określające dany termin. Wobec braku takich przepisów w dekrecie z dnia 26 października 1945 r. oraz innych ustawach należy uznać, że brak jest możliwości przywrócenia terminu, o którym mowa w art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r.

1.9. Podobnie potraktowano złożony w dniu 19 grudnia 1991 r. wniosek H  
O o „zwrot nieruchomości”, także bowiem w tym przypadku wnioskodawca uchybił materialnoprawnemu terminowi do żądania ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. Przepis art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości przewidywał wygaśnięcie roszczeń właściciela (następcy prawnego) w razie niezgłoszenia żądania do 31 grudnia 1988 r.



W efekcie bezskutecznego upływu terminów do zgłoszenia żądania, prawa podmiotowe wygasły, zatem organ administracji wydał decyzję umarzającą bezprzedmiotowe postępowanie.

Wojewoda Mazowiecki, rozpoznając odwołanie H O , wydał decyzję nr z dnia 29 czerwca 2004 r. utrzymującą w mocy decyzję Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr z dnia 6 kwietnia 2004 r. dzielając przy tym argumentację organu I instancji.

## **2. Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr jako tworząca stan powagi rzeczy osądzonej**

2.1. Prezydent m.st. Warszawy w decyzji z dnia r., nr wskazał, że umarza jako bezprzedmiotowe postępowania w sprawie wniosku o przywrócenie terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 63, objętej dawną księgą hipoteczną numer oraz wniosku w sprawie zwrotu tej nieruchomości.

2.2. Decyzja administracyjna jest aktem stosowania prawa ściśle sformalizowanym. Art. 107 k.p.a. wymienia obligatoryjne składniki decyzji administracyjnej, wśród których są m.in. takie elementy jak: określenie organu, rozstrzygnięcie, uzasadnienie faktyczne i prawne, pouczenie o odwołaniu. Wspomniany przepis nie wskazuje czy powyższe elementy są niezbędne dla zaistnienia decyzji administracyjnej. W sposób jednoznaczny do tego problemu odniósł się Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 20 lipca 1981 r., sygn. SA 1163/81 wskazując na minimalne wymagania stawiane decyzjom administracyjnym. Do elementów koniecznych decyzji administracyjnej zaliczone zostały: oznaczenie organu administracji publicznej wydającego akt, wskazanie adresata aktu, rozstrzygnięcie o istocie sprawy oraz podpis osoby reprezentującej organ administracji (zob. W. Dawidowicz. Postępowanie administracyjne. Zarys wykładu, Warszawa 1983, s. 102 oraz J. Jendrośka (w:) red. J. Borkowski, Jendrośka J., Orzechowski R., Zieliński A., Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz., Warszawa 1989, s. 209). Dokument zawierający te cztery elementy jest więc decyzją administracyjną rozstrzygającą o prawach i obowiązkach. Należy zatem uznać, że składniki wskazywane w art. 107 k.p.a. charakteryzują wyłącznie decyzje prawidłowe pod względem formy. Innymi słowy, jeżeli decyzja zawiera elementy wymienione w art. 107 § 1 k.p.a. jest decyzją kompletną i prawidłową z punktu widzenia



prawa procesowego. Nie oznacza to jednak, że decyzja nie zawierająca tych elementów nie stanowi decyzji administracyjnej. Niezasadnym byłoby np. uznanie, że brak pouczenia, czy i w jakim trybie służy od niej odwołanie oraz o prawie do zrzeczenia się odwołania i skutkach zrzeczenia się odwołania stanowi o jej nieważności. Z braku pouczenia można wyciągnąć określone konsekwencje prawne, jak np. jego wpływ na możliwość zaskarżenia decyzji. Decyzja pozostaje jednak ważną decyzją administracyjną.

Do elementów determinujących istnienie decyzji administracyjnej należy jej rozstrzygnięcie, które stanowi jej istotę. Jeżeli decyzja nie zawiera tego elementu nie przesądza ona o prawach lub obowiązkach, a więc nie może stanowić decyzji administracyjnej.

2.3. Zdaniem Komisji dla dokładnego określenia treści rozstrzygnięcia decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ..... r. konieczne jest uzupełnienie sentencji motywami podjęcia decyzji zawartymi w jej uzasadnieniu, które stanowi jej obligatoryjny element. Możliwość takiego postępowania dopuszcza m.in. Naczelny Sąd Administracyjny, który w wyroku z dnia 14 kwietnia 2016 r., sygn. II GSK 2496/14 wskazał, że w szczególnych okolicznościach istnieje możliwość dokonania takiego uzupełnienia. W takiej sytuacji motywy zawarte w uzasadnieniu mogą wiązać organ (art. 110 k.p.a.) i strony postępowania (podobnie wyrok WSA w Warszawie z dnia 22 września 2016 r., sygn. akt V SA/Wa 1556/16). Bez wątplenia takie szczególne okoliczności zaistniały w rozpoznawanej sprawie. W osnowie decyzji z dnia ..... r., nr ..... Prezydent m.st. Warszawy wskazał, co prawda, że orzeka o umorzeniu jako bezprzedmiotowego postępowania w sprawie wniosku o przywrócenie terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej oraz wniosku w sprawie zwrotu tej nieruchomości, jednakże z treści uzasadnienia tej decyzji, które bez wątplenia stanowi jej integralną część wynika, że rozstrzygnięcie o umorzeniu postępowania dotyczy także postępowania w sprawie żądania ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu, z uwagi na wygaśnięcie roszczenia.

Prezydent m.st. Warszawy w uzasadnieniu swojej decyzji z ..... r. wskazał, że nieruchomość została objęta w posiadanie gminy w dniu 16 czerwca 1947 r. Termin do złożenia wniosku upłynął zatem z dniem 16 grudnia 1947 r. Upływ terminu organ określił zgodnie z przepisem art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. z 1945 r. Nr 50 poz. 279) stwierdzając, że prawo żądania ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu wygasło (str. 2 i 3 decyzji), ponieważ termin, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października

1945 r., jest terminem prawa materialnego, a nie procesowego. Prezydent podkreślił przy tym, że jest to termin prekluzyjny, którego upływ powoduje wygaśnięcie roszczenia. Powołując się na uchwałę Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 października 1996 r., sygn. OPK 16/95 stwierdził, że do terminu tego nie mają zastosowania przepisy kodeksu postępowania administracyjnego dotyczące przywrócenia terminu. Podkreślił też, że: „charakter terminu zawitego powoduje jego bezskuteczny upływ, pozbawiając stronę uprawnień do uzyskania w szczególnym trybie prawa użytkowania wieczystego do gruntu”. Na poparcie swojej argumentacji organ przywołał także wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 czerwca 2000 r., sygn. I SA 1036/99, w którym trzyosobowy skład orzekający wyraził kategorię osąd, zgodnie z którym uchybienie terminowi, który ogranicza w czasie dochodzenie przed powołanym do tego organem praw podmiotowych, powoduje wygaśnięcie tego prawa. Na marginesie dodać można, że cytowane przez Prezydenta orzecznictwo nie zawiera odosobnionych poglądów prawnych i zostało utrwalone w innych orzeczeniach sądów administracyjnych (np. wyrok NSA z dnia 8 marca 2017 r., sygn. I OSK 1198/15).

Zdaniem Komisji, argumentacja zawarta w uzasadnieniu decyzji wskazuje na zawarcie przez Prezydenta m.st. Warszawy w decyzji z 2004 r. rozstrzygnięcia w zakresie roszczenia dekretowego, a zatem przyjąć należy, że organ wypełnił dyspozycję art. 107 k.p.a. zawarcia w decyzji administracyjnej elementu rozstrzygnięcia. W sprawie mamy więc do czynienia z wiążącą strony postępowania decyzją administracyjną w zakresie skuteczności roszczeń dekretowych.

Argumentację tę wspiera fakt, że opisana powyżej decyzja Prezydenta m.st. Warszawa została poddana kontroli instancyjnej, w wyniku której zapadła ostateczna decyzja Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 czerwca 2004 r., nr [redacted], którą organ utrzymał w mocy decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 6 kwietnia 2004 r., nr [redacted]. Wojewoda Mazowiecki podtrzymał argumentację zawartą w decyzji organu niższej instancji, dodatkowo podkreślił, że skutkiem prawnym uchybienia terminów do składania wniosków o przyznanie praw do przedmiotowej nieruchomości stało się wygaśnięcie roszczenia przewidzianego w przepisach dekretu z dnia 26 października 1945 r. i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wobec czego postępowanie w tym zakresie należało, stosownie do art. 105 § 1 k.p.a., umorzyć jako bezprzedmiotowe, w związku z czym orzeczono jak w sentencji (str. 3 decyzji).

Z powyższych motywów rozstrzygnięć organów obu instancji wyłania się logiczny sposób procedowania, a mianowicie skoro przedmiotem postępowania jest, w granicach

określonych prawem administracyjnym formalnym i materialnym, sprawa administracyjna mająca być rozstrzygnięta w formie decyzji (art. 1 k.p.a.), to takiego charakteru nie mają sprawy niebędące sprawami administracyjnymi (por. wyrok SN z dnia 21 stycznia 1998 r., III RN 101/97). Przesłanka umorzenia postępowania może istnieć jeszcze przed wszczęciem postępowania, co zostanie ujawnione dopiero w toczącym się postępowaniu, a może ona powstać także w czasie trwania postępowania, a więc w sprawie już zawisłej przed organem administracyjnym. W rozpoznawanej sprawie przesłanka umorzenia postępowania wystąpiła przed wszczęciem postępowania zakończonego decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 6 kwietnia 2004 r., co dostrzegł organ i rozstrzygnął umarzając postępowanie zarówno z wniosku o przywrócenie terminu, wniosku dekretowego i wniosku o zwrot nieruchomości.

W orzecznictwie sądów administracyjnych wskazuje się wyraźnie, że bezprzedmiotowość zawsze oznacza brak przedmiotu postępowania (por. wyrok WSA w Lublinie z 4 listopada 2009 r., I SA/Lu 451/09, Lex nr 532454). Skoro zatem organy obu instancji uznały, że skutkiem prawnym uchybienia terminu do złożenia wniosku o ustanowienie prawa własności czasowej do nieruchomości stało się wygaśnięcie roszczenia przewidzianego w przepisach dekretu z dnia 26 października 1945 r. i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. to jedynym możliwym rozstrzygnięciem było umorzenie postępowania z tego wniosku, co też organ uczynił dając temu wyraz w uzasadnieniu decyzji.

2.4. Mając na względzie to, że Prezydent m.st. Warszawy wydając decyzję z dnia ..... o ustanowieniu na 99 lat prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 63 nie wziął pod uwagę, iż integralnie należy oceniać treść osnowy decyzji z 2004 r. oraz jej uzasadnienie, rozważenia wymaga, czy wcześniejsza decyzja umarzająca postępowanie tworzy stan powagi rzeczy osądzonej.

W orzecznictwie sądów administracyjnych istotę powagi rzeczy osądzonej decyzji administracyjnej przedstawia się na tle dwóch przepisów k.p.a.: art. 16 § 1 definiującego pojęcie decyzji ostatecznej i określającego skutki uzyskania tego statusu, a także art. 156 § 1 pkt 3 wprowadzającego sankcję stwierdzenia nieważności decyzji, jeżeli dotyczy ona sprawy już poprzednio rozstrzygniętej inną decyzją ostateczną. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 11 stycznia 2011 r., II OSK 2475/10 stwierdził, że: „Organ administracji stwierdzając, że w sprawie zaistniała res iudicata, a więc powaga rzeczy osądzonej polegająca na wcześniejszym rozstrzygnięciu sprawy inną decyzją ostateczną, zobligowany jest umorzyć postępowanie jako bezprzedmiotowe bowiem ponownie rozpoznając sprawę naraża się na

zarzut nieważności postępowania określony w art. 156 § 1 pkt 3 k.p.a.". Podobnie w literaturze poświęconej jurysdykcyjnemu postępowaniu administracyjnemu, uregulowanemu w k.p.a. (o powadze rzeczy osądzonej decyzji przeważnie wspomina się podczas analizy art. 16 § 1 i 156 § 1 pkt 3 k.p.a. Komentując uregulowanie wynikające z tego ostatniego przepisu J. Zimmermann stwierdza, że „naruszenie zasady rei iudicatae prowadzi do sytuacji, w której tę samą normę zastosowano do tego samego stanu faktycznego dwukrotnie, co musi oznaczać, że jedno z tych rozstrzygnięć (właśnie późniejsze) nie może obowiązywać” (J. Zimmermann, Polska jurysdykcja administracyjna, Warszawa 1996, s. 154). Według M. Jaśkowskiej, przesłanka stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej opisana w tym przepisie to tzw. res iudicata, a zatem „ponowne rozstrzygnięcie przez organ sprawy załatwionej wcześniej decyzją ostateczną jest możliwe tylko po uchyleniu pierwotnej decyzji w ustalonym przez prawo trybie” (M. Jaśkowska [w:] A. Wróbel, M. Jaśkowska, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, Warszawa 2011, s. 969). Zdaniem J. Borkowskiego uregulowanie zawarte w art. 156 § 1 pkt 3 k.p.a. ma do spełnienia funkcję gwarancyjną względem zasady trwałości decyzji ostatecznej, uregulowanej w art. 16 § 1 k.p.a. (J. Borkowski [w:] B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, Warszawa 2008, s. 763). Podobne stanowisko zajął A. Matan, który uważa, że omawiany art. 156 § 1 pkt 3 k.p.a. realizuje funkcję ochronną w stosunku do rei iudicatae sprzeciwiając się temu, by w tej samej sprawie zostały kolejno wydane po sobie dwie decyzje, przy czym pierwsza jest ostateczna (A. Matan [w:] G. Łaszczyca, C. Martysz, A. Matan, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, Kraków 2005, s. 386).

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 29 kwietnia 1998 r., sygn. I SA/Gd 1279/96 wskazał że: „przyjęta w procedurze administracyjna konstrukcja umorzenia postępowań w drodze decyzji powoduje, iż stabilność decyzji ostatecznej o umorzeniu postępowania korzysta z tej samej ochrony jak każda inna decyzja. Wzruszenie jej może nastąpić jedynie w jednym z nadzwyczajnych trybów przewidzianych w kodeksie postępowania administracyjnego, a nowa decyzja w tej samej sprawie wydana w zwyczajnym trybie zawsze musi spotkać się ze skutecznym zarzutem nieważności (art. 156 § 1 pkt 3 k.p.a.)”. Z kolei Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 23 stycznia 1998 r., sygn. III SA 103/97, stwierdził, że: „decyzja rozstrzygająca co do istoty sprawę, w której decyzją ostateczną postępowanie umorzono, jest nieważna (art. 156 § 1 pkt 3 k.p.a.)”. Przytoczyć należy również pogląd Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrażony w uzasadnieniu wyroku z dnia 27 lipca 1981 r., sygn. SA/Po 15/81, iż: „Nawet w przypadku bezskuteczności

decyzji ostatecznej wydanie nowej decyzji w sprawie, bez wzruszenia poprzedniej, stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności drugiej decyzji.” Podobne do powyższych stanowiska zostały zaprezentowane w licznych orzeczeniach sądów administracyjnych, np. wyrok NSA z dnia 27 listopada 2013 r. sygn. akt II OSK 1318/12 oraz Wojewódzkie Sądy Administracyjne w wyrokach: z dnia 31 grudnia 2014 r., sygn. III SA/Kr 1198/14, z dnia 3 listopada 2010 r., sygn. III SA/Wa 1121/10, z dnia 16 czerwca 2011 r., sygn. VI SA/We 410/11, WSA w Poznaniu z dnia 23 lutego 2017 r. sygn. III SA/Po 869/16.

Aby jednak można było stwierdzić, że nastąpiło naruszenie res iudicata, musi zachodzić tożsamość spraw. Decyzja ostateczna ma bowiem powagę rzeczy osadzonej jedynie co do tego, co w związku z podstawą prawną stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, tj. podstawy prawnej, podstawy faktycznej i treści żądania strony. W niniejszej sprawie nie może budzić wątpliwości, że decyzje Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] r., nr [redacted] utrzymana w mocy ostateczną decyzją Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 czerwca 2004 r., nr [redacted], jak i decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] r., nr [redacted] zmieniona decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] r. nr [redacted], rozstrzygają o wniosku J. [redacted] O [redacted] z dnia [redacted] r. o przyznanie prawa własności czasowej, na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. mimo, że adresowane są do innych beneficjentów (tożsamość podmiotowa zachodzi również wówczas, gdy w prawa zbywalne i dziedziczne strony wejść jej następcy prawni).

2.5. Skoro uzasadnienie ostatecznej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] r., nr [redacted] oraz ostatecznej decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia [redacted] r., nr [redacted] jednoznacznie wskazują na dokonane przez organy rozstrzygnięcie w zakresie braku skuteczności wniosku wniesionego po upływie terminu prawa materialnego, to przyjmując należy, że organy wyraźnie wykazały, że wniosek taki nie może zostać rozpoznany i nie może doprowadzić do zakończenia postępowania poprzez wydanie decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego. Fakt wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nie może budzić w żaden sposób wątpliwości. Decyzja znajduje się w aktach własnościowych pod kartą nr 30-31, do których to akt Prezydent m.st. Warszawy w postępowaniu zakończonym decyzją z [redacted] r. miał pełny dostęp. Jak już wykazano decyzja ta zawiera niezbędne elementy pozwalające kwalifikować ją jako decyzję w rozumieniu przepisu art. 107 § k.p.a.: oznaczenie organu administracji publicznej, datę wydania oznaczenie, oznaczenie stron, podstawę prawną oraz rozstrzygnięcie w pełnym zakresie i

uzasadnienie. Zdaniem Komisji zgromadzony w rozpatrywanej sprawie materiał dowodowy dowodzi, że w sprawie nastąpiło naruszenie zasady *res iudicata*, gdyż Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzję z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_ o ustanowieniu na 99 lat prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 63, podczas gdy Prezydenta m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_ umarzająca postępowanie m.in. z tego wniosku nie została wyeliminowana z obrotu prawnego i korzysta z przymiotu ostateczności.

Podkreślić raz jeszcze należy, iż ponowne rozstrzygnięcie przez organ sprawy załatwionej wcześniej decyzją ostateczną jest możliwe tylko po uchyleniu pierwotnej decyzji w odpowiednim trybie. W przeciwnym przypadku mogłoby dojść do sytuacji, w której mogłyby pojawić się różne, sprzeczne z sobą decyzje administracyjne, co niewątpliwie stanowiłoby naruszenie zasady demokratycznego państwa prawa, określonej w art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. W świetle powyższego decyzja stanowiąca przedmiot rozważań Komisji nie mogła być wydana, a jej wydanie stanowi podstawę do jej eliminacji w drodze stwierdzenia nieważności na podstawie art. 156 § 1 pkt 3 k.p.a. w związku z art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

### **III. Wydanie decyzji z rażącym naruszeniem prawa jako przesłanka stwierdzenia nieważności decyzji**

3.1. Postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji jest nadzwyczajnym trybem postępowania umożliwiającym wzruszenie ostatecznej decyzji administracyjnej. Możliwość podważenia zapadłego rozstrzygnięcia organu administracji publicznej jest dopuszczalna jedynie w przypadku zaistnienia jednej z kwalifikowanych wad określonych w art. 156 § 1 k.p.a. Usunięcie kwalifikowanych nieprawidłowości, które mogły wystąpić w trakcie trwania procesu administracyjnego, stanowi nadrzędny cel postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji i usprawiedliwia podważenie ogólnej zasady trwałości decyzji administracyjnych zawartej w art. 16 k.p.a. Na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. uprawnienia do stwierdzenia nieważności decyzji restrykcyjnej przysługują również Komisji w przypadku stwierdzenia, że zachodzą przesłanki określone w art. 156 k.p.a. lub w przepisach szczególnych.

3.2. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, 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 Wojewódzki Sąd Administracyjny 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: „(...) W przepisach procesowego prawa administracyjnego zawartych w kodyfikacjach tego prawa (k.p.a. i o.p.) oraz w ustawach szczególnych przyjęta jest regulacja nakazanych czynności procesowych organów administracji publicznej.

Ustanowienie *expressis verbis* w przepisie prawa czynności procesowych nakazanych pozbawia organ administracji publicznej oceny zasadności ich podjęcia. Organ administracji publicznej obowiązany jest przy rozpoznaniu sprawy podjąć czynność procesową nakazaną prawem. Naruszenie tego nakazu prawnego stanowi ciężkie, kwalifikowane naruszenie przepisu prawa, które należy zakwalifikować jako rażące naruszenie prawa obwarowane sankcją nieważności decyzji administracyjnej” (B. Adamiak, Gradacja naruszenia prawa procesowego prawa administracyjnego, PiP 2012, nr 3, s. 49-50).

3.3. W ocenie Komisji, Prezydent m.st. Warszawy wydając przedmiotową decyzję rażąco naruszył art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. poprzez ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w sytuacji, gdy wniosek o przyznanie użytkowania wieczystego został złożony po terminie.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. 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.

Kwestie objęcia w posiadanie przez Zarząd Miejski nieruchomości położonej przy ul. Mokotowskiej 63 w Warszawie zostały szeroko opisane w pkt. 1.5. przedmiotowej decyzji. Według Komisji, nieruchomość przy ul. Mokotowskiej została skutecznie w posiadanie 16





decyzji Komisja stwierdziła wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 marca 2017 r., nr [redacted] z naruszeniem prawa, w pozostałym zakresie.

4.2. Rozstrzygnięcie zapadło na podstawie przepisu art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zgodnie z którego treścią w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w całości lub w części, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego lub w przepisach szczególnych.

Przepis ten należy wyklądać łącznie z przepisem art. 158 § 2 k.p.a., który stanowi, że jeżeli nie można stwierdzić nieważności decyzji na skutek okoliczności, o których mowa w art. 156 § 2, organ administracji publicznej ograniczy się do stwierdzenia wydania zaskarżonej decyzji z naruszeniem prawa oraz wskazania okoliczności, z powodu których nie stwierdził nieważności decyzji. Z kolei przepis art. 156 § 2 k.p.a. stanowi, że nie stwierdza się nieważności decyzji z przyczyn wymienionych w § 1 pkt 1, 3, 4 i 7 (w sprawie zastosowanie ma m.in. pkt 3), jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło dziesięć lat, a także, gdy decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne.

4.3. W ocenie Komisji nie można stwierdzić nieważności kontrolowanej decyzji w całości, gdyż częściowo wywołała nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa. W myśl wskazanego przepisu, przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n. Wskazana definicja zawiera w sobie dwa elementy, z których jeden konstytuuje zasadę, a drugi wyjątek od niej. Pierwszy określa czynność prawną w postaci przeniesienia własności lub użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, która co do zasady przesądza o nieodwracalności skutków prawnych. Drugi natomiast statuuje wyjątki od wymienionej zasady. Analiza treści wskazanego przepisu prowadzi do wniosku, że nie można przyjąć istnienia nieodwracalności skutków prawnych, jeśli nabywca nabył rzecz nieodpłatnie albo nabycie nastąpiło w złej wierze.

Pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” w płaszczyźnie prawa administracyjnego odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprivatyzacyjnej), 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 k.p.a., 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, 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). Naczelny Sąd Administracyjny 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 uprawnień 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 k.p.a., 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 ww. ustawy.

4.4. Uznając za przesadzoną kwestię zmiany w sferze prawa użytkowania wieczystego należało w dalszej kolejności rozważyć przesłanki negatywne przyjęcia nieodwracalności skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnej, w pierwszej kolejności **istnienie po stronie nabywcy złej wiary**. Zgodnie z art. 41a ust. 3 w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy. Dokonując *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 – już na wstępie należy zaznaczyć, że pojęcie „złej wiary” na gruncie art. 2 pkt 4 oraz art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. nie odwołuje się do żadnego innego przepisu prawa, który miał definiować jego znaczenie, a w szczególności nie odwołuje się do znaczenia wymienionego terminu określonego w art. 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 1007 z późn. zm.; dalej: „u.k.w.h.”).

Pojęcie dobrej i złej wiary stanowi kategorię właściwą dla prawa cywilnego, której nie można przypisać jednolitego znaczenia. 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. Można jednak mówić o istnieniu wspólnego rdzenia pojęć „dobrej wiary” i „złej wiary”,

przewidzianych w różnych aktach prawnych. „Zła wiara” to znajomość prawdziwego stanu rzeczy, odbiegającego od twierdzeń zainteresowanego, albo nieusprawiedliwiona niewiedza o tym stanie rzeczy (P. Machnikowski (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, t. 1, s. 40).

Domniemanie „dobrej wiary” wynikające z art. 7 k.c. ma zastosowanie do wymienionych wyżej instytucji prawnych, związanych przede wszystkim z nabyciem prawa albo jego wygaśnięciem. W niektórych sytuacjach dobra lub zła wiara w ogóle przesądza o skutecznym 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 jedynego wyczerpującego znaczenia terminu „złej wiary”.

**Przyjęta w treści art. 2 ust 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. przesłanka „złej wiary nabywcy”, wyłączająca nieodwracalność skutków prawnych, ma szersze znaczenie niż tylko to, 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”, stanowiącą przesłankę do nabycia prawa na podstawie art. 169, 174, 231, 1028, 172 k.c.

Przesłanka „nabywcy działającego w złej wierze”, do której odwołuje się ustawodawca w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. definiując pojęcie „nieodwracalnych skutków prawnych”, nie odwołuje się do definicji zawartej w art. 6 ust 2 u.k.w.h. 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”. Oznacza to, że nabywca zna rzeczywisty stan prawny albo wprowadzie go nie zna, ale mógł się o nim przy dołożeniu należytych starań dowiedzieć. 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, nieprzybierającego 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. Natomiast bez znaczenia pozostaje ewentualna zła wiara zbywcy (*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*, H. Ciepla, 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 nieruchomość 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 2010 r., 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 z dnia 9 marca 2017 r. 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 M. 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 nabywca powinien wykazać się należyłą 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.

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

4.5. W niniejszej sprawie 16 listopada 2011 r. w Księdze Wieczystej nr dotyczącej nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 63 dokonano wpisu o

ujawnieniu oddania w użytkowanie wieczyste gruntu w 7340/10000 części w celu korzystania przez użytkowników wieczystych z tego gruntu w sposób zgodny z przeznaczeniem ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku – innym równoważnym źródle.

Wpis użytkowania wieczystego do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny, co oznacza, że dopiero z chwilą jego dokonania powstaje prawo użytkowania wieczystego. Przed dokonaniem wpisu w księdze wieczystej stronie na rzecz, której wydano pozytywną decyzję reprivatyzacyjną, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego.

Przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej, o którym mowa w art. 2 pkt. 4 ustawy nastąpiło na podstawie trzech transakcji.

Umowy sprzedaży z dnia 17 listopada 2011 r., Rep. A nr \_\_\_\_\_, w której M: K sprzedała P sp. z o.o. z siedzibą w W reprezentowanej przez M B cały udział wynoszący 3670/10000 części działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym \_\_\_\_\_, z obrębu \_\_\_\_\_, o obszarze 1.352,00 m<sup>2</sup>, położonej przy ulicy M \_\_\_\_\_ w Warszawie oraz taki sam udział we współwłasności sześciokondygnacyjnym budynku mieszkalnym stanowiącym odrębną nieruchomość, objętego księgą wieczystą KW nr \_\_\_\_\_ o powierzchni użytkowej 3.722,44 m<sup>2</sup> usytuowany na ww. działce gruntu za cenę 10.500.000,00 zł.

Aktem notarialnym z 24 kwietnia 2012 r. Repetytorium A nr \_\_\_\_\_:

- a) M: K sprzedała spółce M \_\_\_\_\_ sp. z o.o. z siedzibą w W \_\_\_\_\_ cały udział wynoszący 3670/10000 części działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym \_\_\_\_\_, z obrębu \_\_\_\_\_, o obszarze 1.352,00 m<sup>2</sup>, położonej przy ulicy Mokotowskiej 63 w Warszawie oraz taki sam udział we współwłasności sześciokondygnacyjnym budynku mieszkalnym stanowiącym odrębną nieruchomość, objętego księgą wieczystą KW nr \_\_\_\_\_ o powierzchni użytkowej 3.722,44 m<sup>2</sup> usytuowany na ww. działce gruntu za cenę 5.000.000,00 zł.
- b) M \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_, działający w imieniu P \_\_\_\_\_ sp. z o.o. z siedzibą w W \_\_\_\_\_ sprzedał spółce M \_\_\_\_\_ sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie cały udział wynoszący 3670/10000 części działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym \_\_\_\_\_, z obrębu \_\_\_\_\_, o obszarze 1.352,00 m<sup>2</sup>, położonej przy ulicy Mokotowskiej 63 w Warszawie oraz taki sam udział we współwłasności sześciokondygnacyjnym budynku mieszkalnym stanowiącym odrębną nieruchomość, objętego księgą wieczystą KW nr \_\_\_\_\_

o powierzchni użytkowej 3.722,44 m<sup>2</sup> usytuowany na ww. działce gruntu za cenę 6.000.000,00 zł.

Nabywcami użytkowania wieczystego były F sp. z o.o. z siedzibą w W oraz sp. z o.o. z siedzibą w W. W ocenie Komisji obie te spółki nabywając przedmiotową nieruchomość były w złej wierze.

Prawa i roszczenia do nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 63 P. sp. z o.o. z siedzibą w W nabyła od H O 13 maja 2008 r. Na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników w dniu 14 stycznia 2010 r. podjęto uchwałę o odwołaniu z funkcji Członka Zarządu spółki P sp. z o.o. z siedzibą w W I D M oraz podjęto uchwałę o powołaniu M B na stanowisko Prezesa Zarządu na okres pięciu lat.

Od dnia 14 stycznia 2010 r. M B zachowując zasady należytej staranności, mógł dowiedzieć się, iż sprawa roszczeń do przedmiotowej nieruchomości została prawomocnie zakończona w 2004 r. decyzją Prezydenta m. st. Warszawy o umorzeniu postępowania. Wobec nabycia praw i roszczeń do przedmiotowej nieruchomości przez P sp. z o.o. jako organ uprawniony do jej reprezentacji miał interes prawny umożliwiający wgląd do akt postępowania w Urzędzie m.st. Warszawy. W ocenie Komisji, osoba należycie dbająca o własne interesy winna zapoznać się z aktami administracyjnymi sprawy dotyczącymi kupionych praw i roszczeń do nieruchomości. W przypadku zapoznania się z aktami administracyjnymi, osoba uzyskałaby informację o wadliwościach roszczeń do nieruchomości, natomiast brak zapoznania się z aktami administracyjnymi, pomimo takiej możliwości należy traktować, jako rażące niedbalstwo. W każdym z wymienionych przypadków należy uznać, że M B miał lub powinien mieć świadomość o wadliwości roszczeń do nieruchomości położonej przy ul. Mokotowskiej 63. Ponadto P sp. z o.o. z siedzibą w W zbyła ww. prawa i roszczenia 25 maja 2010 r. na rzecz M B.

Prezesem P sp. z o.o. z siedzibą w W w dniu 17 listopada 2011 r., tj. w dniu nabycia przez spółkę od M K udziału wynoszącego 3670/10000 części działki gruntu oznaczonego numerem ewidencyjnym , z obrębem , o obszarze 1.352,00 m<sup>2</sup>, położonego przy ulicy Mokotowskiej 63 w Warszawie oraz takiego samego udziału we współwłasności sześciokondygnacyjnym budynku mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, objętego księgą wieczystą KW nr o powierzchni użytkowej 3.722,44 m<sup>2</sup> był M B, który powinien mieć świadomość odnośnie

stanu prawnego nabywanej nieruchomości. Zgodnie z przytoczonymi powyżej poglądami orzecznictwa zła wiara M B jako osoby wchodzącej w skład organu osoby prawnej przesądza o nabyciu udziału w użytkowaniu wieczystym w złej wierze przez P' sp. z o.o. z siedzibą w W.

Wskazać należy, że jedynym udziałowcem M sp. z o.o. z siedzibą w W jest P sp. z o.o. z siedzibą w W. Prezesem Zarządu P sp. z o.o. z siedzibą w W w momencie nabywania przez M sp. z o.o. z siedzibą w W prawa użytkowania wieczystego od osoby na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną był M B, który działając w imieniu jedyne go udziałowca, przy akcie notarialnym z dnia 24 kwietnia 2012, rep A nr / wyraził zgodę na zakup przez sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego. A zatem działając jako organ jedyne go udziałowca, w charakterze zgromadzenia wspólników i wyrażając zgodę na nabycie przez sp. z o.o. z siedzibą w W prawa użytkowania wieczystego, działał w złej wierze. Tym samym organ sp. z o.o. z siedzibą w W; jakim jest zgromadzenie wspólników pozostawał w złej wierze. Przypisanie złej wiary organowi spółki pozwala na jej przypisanie osobie prawnej.

W ocenie Komisji sp. z o.o. z siedzibą w W oraz sp. z o.o. z siedzibą w W nabywając udział w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości były nabywcami w złej wierze. W odniesieniu zatem do udziału prawa użytkowania wieczystego sp. z o.o. z siedzibą w W oraz sp. z o.o. z siedzibą w W nie zaszły nieodwracalne skutki prawne, o których mowa w art. 2 pkt 4, z uwagi na nabycie przez te spółki w złej wierze tych udziałów w prawie użytkowania wieczystego.

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

Jak podkreśla się w piśmiennictwie, celem publicznym są nie tylko obiekty i urządzenia, ale także określony zakres zachowań lub działań. W taki też sposób ustawodawca zdefiniował cel publiczny w art. 6 pkt 5 u.g.n., określając opiekę nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki (J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. Wyd. 5, Warszawa 2017). Zgodnie z art. 5 ustawy o ochronie

zabytków opieka nad zabytkiem sprawowana przez jego właściciela lub posiadacza polega, w szczególności, na zapewnieniu warunków naukowe badania i dokumentowanie zabytku, prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku, zabezpieczanie i utrzymanie zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie, korzystanie z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości oraz popularyzowanie i upowszechnianie wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury.

Obowiązki właściciela czy posiadacza zabytku polegające na prowadzeniu prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku, zabezpieczeniu i utrzymaniu zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie oraz korzystaniu z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości dotyczą właściciela zabytku zarówno będącego osobą fizyczną, jak i Skarbu Państwa, czy jednostki samorządu terytorialnego. Należy pamiętać, że do obowiązków właściciela czy posiadacza zabytku, w myśl art. 5 pkt 2, 3 i 4 ustawy o ochronie zabytków należy prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku, zabezpieczenie i utrzymanie zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie oraz korzystanie z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości (wyrok WSA w Warszawie z 11 marca 2014 r., sygn. akt VII SA/Wa 2443/13, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Rola dysponenta zabytku sprowadza się do starannego postępowania w stosunku do zabytku, jak najdłuższego utrzymania zabytku w jak najlepszym stanie oraz jak najlepsze jego wykorzystanie dla dobra ogółu ze względu na jego walory historyczne czy naukowe (wyrok WSA w Warszawie z 23 kwietnia 2009 r., sygn. akt I SA/Wa 48/09, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Właściciel zabytku nie może uchylać się od obowiązku zapewnienia warunków prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku oraz zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie poprzez dążenie do jego wykreślenia z rejestru (wyrok WSA w Warszawie z 5 października 2006 r., sygn. akt I SA/Wa 596/06, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

W ocenie Komisji, przeznaczenie nieruchomości na cele publiczne będzie miało miejsce zawsze w przypadku, gdy osiągnięcie celu publicznego, jakim jest opieka nad zabytkami nie zostało zrealizowane w czasie, gdy budynek był własnością podmiotów prywatnych. W takich sytuacjach pełną opiekę nad zabytkiem, a także gwarancję zabezpieczenia i utrzymania zabytku w jak najlepszym stanie, mogą zagwarantować jedynie organy administracji publicznej.





równowartości nienależnego świadczenia określa Komisja, przy czym nie ustala zakresu, wartości ani obowiązku zwrotu nakładów na rzecz osób, o których mowa w ust. 1. Równowartość obejmuje wartość korzyści uzyskanych przez te osoby z powodu władania lub rozporządzenia w zamian nieruchomości warszawskiej lub jej części, w szczególności cenę, czynsz lub inne pożytki, według wartości przyjętej w stosunkach miejscowych lub w stosunkach danego rodzaju z dnia wydania decyzji przez Komisję, a w razie trudności albo niemożności ustalenia tej wartości – średnią wartość korzyści tego rodzaju w kwartale kalendarzowym poprzedzającym wydanie decyzji według stawek ustalanych dla celów podatkowych, jednakże nie niżej wartości uzyskanych korzyści. Zgodnie zaś z ust. 3 przytoczonego przepisu, w zależności od okoliczności sprawy, w szczególności stopnia przyczynienia się przez osobę, o której mowa w ust. 1, do wydania decyzji reprivatyzacyjnej, Komisja może nałożyć obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w wysokości niższej niż wynikająca z ust. 2. Jeżeli przemawia za tym ważny interes społeczny lub uzasadniony interes obywatela, Komisja może odstąpić od nałożenia w decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1, obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia (art. 31 ust. 4 ustawy z 9 marca 2017 r.).

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. dochody z tytułu świadczeń, o których mowa w art. 31 ust. 1, art. 31a oraz 39 ust., należne m. st. Warszawie wykorzystuje się wyłącznie na wypłatę odszkodowania lub zadośćuczynienia, o którym mowa w art. 33. Użyty w cytowanym artykule zwrot „należne m.st. Warszawie”, wskazuje, że podmiotem uprawnionym do otrzymania równowartości świadczenia nienależnego jest Miasto Stołeczne Warszawa.

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

nienależnego świadczenia obciąża tylko jego odbiorcę, zaś uprawnionym jest jedynie spełniający świadczenie.

5.3. Godzi się jednak zauważyć, iż art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. reguluje instytucję nienależnego świadczenia w sposób autonomiczny i należy go rozpatrywać w kontekście ogółu kompetencji, a także celu powołania Komisji. Na podstawie tego przepisu zwrot nienależnego świadczenia następuje na skutek wydania decyzji administracyjnej, określającej podmiot obowiązany oraz wysokość świadczenia, które było nienależne. Podstawą nałożenia obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia jest wydanie przez Komisję decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Komisja może nałożyć obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia na:

1. osoby na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną;
2. osoby działające w postępowaniu o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej w imieniu lub na rzecz osoby, o której mowa w pkt 1, jeśli przeniesiono na nią prawo wynikające z tej decyzji lub faktycznie władała nieruchomością, której dotyczyła decyzja;
3. osoby które nabyły w złej wierze własność lub prawo użytkowania wieczystego od osoby, na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną.

5.4. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy zauważyć, iż jak już wcześniej wskazano – w sprawie wystąpiły nieodwracalne skutki prawne w części dotyczącej zbytych przez [redacted], sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie lokali (por. pkt 3.7 decyzji), co stanowi podstawę do stwierdzenia wydania decyzji reprivatyzacyjnej z naruszeniem prawa. Konsekwencją tej konstatacji jest mające swe umocowanie w art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. uprawnienie Komisji do nałożenia na wymienione w tym przepisie podmioty obowiązku zwrotu nienależnego świadczenia.

W ocenie Komisji obowiązek ten obciąża: M [redacted] K [redacted], M [redacted] K [redacted] P [redacted] sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz M [redacted] sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

M [redacted] K [redacted] oraz M [redacted] K [redacted] są osobami na rzecz, których wydano decyzje reprivatyzacyjną. Decyzją Prezydenta m. st. Warszawy z dnia [redacted] r. nr [redacted] ustanowiono prawo użytkowania wieczystego do przedmiotowej nieruchomości na rzecz Mirosława Bieńka. Następnie decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia [redacted] r. nr [redacted] zmieniono punkt I decyzji z dnia [redacted] r. nr [redacted] w ten sposób, że ustanowiono prawo użytkowania wieczystego do

przedmiotowej nieruchomości na w ½ na rzecz M. K. oraz w ½ na rzecz M. K. Od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr żadna ze stron postępowania nie złożyła odwołania, zatem decyzja ta stała się ostateczna. Wobec powyższego do dnia r. tj. do daty wydania przez organ decyzji zmieniającej osobą na rzecz, której wydano decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr był M. B., natomiast od tej daty osobą na rzecz, której wydano decyzję reprivatyzacyjną była M. K. i M. K.

W ocenie Komisji, w odniesieniu do M. K. oraz M. K., spełniona została przesłanka z art. 31 ust. 1 pkt 1 ustawy, zgodnie z którą w decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1, Komisja może nałożyć zwrot równowartości nienależnego świadczenia na osobę, na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną.

Obowiązek zwrotu nienależnego świadczenia obciąża również sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie i sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, gdyż obie te spółki nabyły użytkowanie wieczyste nieruchomości Mokotowska 63 w złej wierze od osób, na rzecz których wydano decyzję reprivatyzacyjną. sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie nabyła udział w prawie użytkowania wieczystego do przedmiotowej nieruchomości od beneficjenta decyzji M. K., natomiast M. sp. z o.o. z siedzibą w W. nabyła udziały w prawie użytkowania wieczystego od beneficjenta decyzji M. K. sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie nabyły udział w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w złej wierze (por. pkt 3.4-3.5 decyzji).

Wymiar nałożonego obowiązku wyznacza art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zgodnie z którym zakres zwrotu równowartości nienależnego świadczenia określa Komisja, przy czym nie ustala zakresu, wartości ani obowiązku zwrotu nakładów na rzecz osób, o których mowa w ust. 1. Równowartość obejmuje wartość korzyści uzyskanych przez te osoby z powodu władania lub rozporządzenia w zamian nieruchomości warszawskiej lub jej części, w szczególności cenę, czynsz lub inne pożytki, według wartości przyjętej w stosunkach miejscowych lub w stosunkach danego rodzaju z dnia wydania decyzji przez Komisję, a w razie trudności albo niemożności ustalenia tej wartości - średnią wartość korzyści tego rodzaju w kwartale kalendarzowym poprzedzającym wydanie decyzji według stawek ustalanych dla celów podatkowych, jednakże nie niżej wartości uzyskanych korzyści.

Zgodnie z przytoczonym przepisem równowartość obejmuje wartość uzyskanych korzyści z powodu rozporządzenia w zamian nieruchomości warszawskiej lub jej części, w

szczegółności cenę, według wartości przyjętej w stosunkach miejscowych. Komisja uznała, że wartością przyjętą w stosunkach miejscowych jest każdorazowa wartość ceny uiszczanej przez podmiot nabywający udział w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. W razie trudności albo niemożności ustalenia wartości ceny przepis art. 31 ust. 2 ustawy z 9 marca 2017 r. pozwala na jej ustalenie na podstawie średnich wartości korzyści tego rodzaju w kwartale kalendarzowym poprzedzającym wydanie decyzji według stawek ustalanych dla celów podatkowych. Wysokości równowartości świadczenia nienależnego nie może być niższa od wartości uzyskanych korzyści.

W tym miejscu należy podkreślić, że Komisja ustalając zakres zwrotu równowartości nienależnego świadczenia zgodnie z art. 31 ust. 2 ustawy nie ustala zakresu, wartości ani obowiązku zwrotu nakładów na rzecz osób, o których mowa w ust. 1. Wobec takiego sformułowania cytowanego przepisu, poza kognicją Komisji pozostają kwestie ustalenia obowiązku zwrotu nakładów, jak i ustalania ich zakresu i wartości na rzecz osób, na które może nałożyć obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia.

Ustalając równowartość wysokości nienależnego świadczenia, podlegającego zwrotowi Komisja przyjęła, że jego równowartość obejmuje korzyści uzyskane przez M K M; K oraz P sp. z o.o. z siedzibą w W z powodu przysporzenia w zamian za zbycie swoich udziałów do działki gruntu oznaczonej numerem , z obrębem , o obszarze m<sup>2</sup> położonej przy ulicy Mokotowskiej 63 w Warszawie oraz takiego samego udziału we współwłasności sześciokondygnacyjnego budynku mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość o powierzchni użytkowej 3.722,44 m<sup>2</sup> usytuowanego na ww. działce.

Konsekwencją powyższego jest stwierdzenie, iż równowartość nienależnego świadczenia, które uzyskała M. K na skutek wydania decyzji reprivatyzacyjnej z naruszeniem prawa, wynosi 5.000.000,00 złotych. Kwota ta odpowiada kwocie jaką M K otrzymała od M spółką z o.o. z siedzibą w W za udział wynoszący 3670/10000 części działki zgodnie ze sporządzoną w formie aktu notarialnego umową sprzedaży z dnia r., rep. i to właśnie tę kwotę zobowiązana ona będzie zwrócić Miastu Stołecznemu Warszawie na mocy art. 31 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Równowartość nienależnego świadczenia, które uzyskała M; K na skutek wydania decyzji reprivatyzacyjnej z naruszeniem prawa, wynosi 10.500.000,00 złotych. Kwota ta odpowiada kwocie jaką M K otrzymała od P sp. z o.o. z siedzibą w

Warszawie za udział wynoszący 3670/10000 części działki zgodnie ze sporządzoną w formie aktu notarialnego umową sprzedaży z dnia 17 listopada 2011 r., rep. \_\_\_\_\_, i kwotę tę zobowiązana ona będzie zwrócić Miastu Stołecznemu Warszawie na mocy art. 31 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Równowartość nienależnego świadczenia, które uzyskała P\_\_\_\_\_ sp. z o.o. z siedzibą w W\_\_\_\_\_ na skutek wydania decyzji reprivatyzacyjnej z naruszeniem prawa, wynosi 6.000.000,00 złotych i odpowiada kwocie jaką spółka uzyskała od M\_\_\_\_\_ sp. z o.o. z siedzibą w W\_\_\_\_\_ za udział wynoszący 3670/10000 części działki zgodnie ze sporządzoną w formie aktu notarialnego umową sprzedaży z dnia 24 kwietnia 2012 r., rep. \_\_\_\_\_, i to właśnie tę kwotę zobowiązana ona będzie zwrócić Miastu Stołecznemu Warszawie na mocy art. 31 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Ustalając równowartość wysokości nienależnego świadczenia M\_\_\_\_\_ sp. z o.o. z siedzibą w W\_\_\_\_\_ Komisja przyjęła, że jego równowartość obejmuje korzyści uzyskane przez spółkę z powodu rozporządzenia nieruchomości, czyli sumę uzyskaną ze sprzedaży osobom trzecim wyodrębnionych lokali w nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 63 w Warszawie. W okresie od 11.09.2013 r. do 17.11.2017 r. M\_\_\_\_\_ sp. z o.o. w W:\_\_\_\_\_ sprzedała 28 lokali, o powierzchni 2.546,48 m<sup>2</sup> za łączną sumę w wysokości 32.171.746,00 zł. Powyższa suma stanowi wartość korzyści jakie M\_\_\_\_\_ sp. z o.o. z siedzibą w W\_\_\_\_\_ uzyskała z powodu rozporządzenia przedmiotową nieruchomością.

Ustalona przez Komisję wysokość zwrotu równowartości świadczenia nienależnego co do M:\_\_\_\_\_ K\_\_\_\_\_ M\_\_\_\_\_ K\_\_\_\_\_, P\_\_\_\_\_ sp. z o.o. z siedzibą w W\_\_\_\_\_ oraz M:\_\_\_\_\_ sp. z o.o. z siedzibą w W\_\_\_\_\_ jest wartością uzyskanych korzyści przez te podmioty, zatem została ustalona w dolnej granicy. Nałożona przez Komisję kwota tytułem zwrotu równowartości świadczenia nienależnego mieści się w granicach wyznaczonych przez art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

## **VI. Stwierdzenie wyrządzenia szkody Skarbowi Państwa wskutek wydania decyzji reprivatyzacyjnej**

Zgodnie z art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja może stwierdzić, że wskutek wydania decyzji reprivatyzacyjnej wyrządzono szkodę gminie lub Skarbowi Państwa przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej. W przepisie art. 41 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. wskazano z kolei

podmiot ponoszący odpowiedzialność za wyrządzenie szkody. Jest nim osoba działająca w charakterze organu administracji publicznej lub z jego upoważnienia albo jako członek kolegiального organu administracji publicznej lub osoba wykonująca w urzędzie organu administracji publicznej pracę w ramach stosunku pracy, stosunku służbowego lub umowy cywilnoprawnej, biorąca udział w prowadzeniu sprawy rozstrzyganej w drodze decyzji reprivatyzacyjnej.

Do postępowania dotyczącego odpowiedzialności osoby o której mowa w ust. 2 stosuje się przepisy art. 7 ust. 3-5 i art. 8 ustawy z dnia 20 stycznia 2011 r. o odpowiedzialności majątkowej funkcjonariuszy publicznych za rażące naruszenia prawa (Dz. U. Z 2016 r. poz. 1169). Decyzja określona w ust. 1 zastępuje wniosek, o którym mowa w art. 7 ust. 1 tej ustawy (art. 41 ust. 7 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.).

Podstawę prawną odpowiedzialności stanowi ustawa z dnia 20 stycznia 2011 r. o odpowiedzialności majątkowej funkcjonariuszy publicznych za rażące naruszenie prawa (Dz. U. z 2016 r. poz. 1169). W świetle powyższej regulacji określonej w art. 41 ust 2 ustawy z 9 marca 2017 r. decyzja Komisji jest doręczana prokuratorowi okręgowemu właściwemu ze względu na siedzibę organu, który wydał decyzję reprivatyzacyjną, i zastępuje wniosek o przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego. W art. 41 ust. 4 wskazanej ustawy określono maksymalną wysokość odszkodowania, przewidując, że nie może ono przewyższać kwoty 12-krotności miesięcznego wynagrodzenia przysługującego osobie, której dotyczy odpowiedzialność. Zgodnie z art. 7 ust. 3 wspomnianej ustawy o odpowiedzialności majątkowej funkcjonariuszy publicznych za rażące naruszenie prawa wynika, że prokurator przeprowadza postępowanie wyjaśniające zmierzające do ustalenia przesłanek uzasadniających wytoczenie powództwa o odszkodowanie przeciwko funkcjonariuszowi publicznemu z tytułu szkody wyrządzonej przy wykonywaniu władzy publicznej z rażącym naruszeniem prawa. Zgodnie natomiast z art. 8 ust. 1 tej ustawy postępowanie sądowe w sprawie o odszkodowanie toczy się według przepisów ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego,

W rozpoznawanej sprawie Komisja stwierdziła w punkcie 7 rozstrzygnięcia, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy została wydana z naruszeniem prawa. Przedmiotowa decyzja wywołała we wskazanym zakresie nieodwracalne skutki prawne. Komisja ustaliła, że w konsekwencji wydania decyzji reprivatyzacyjnej wyrządzono szkodę Miastu Stołecznemu Warszawa w związku z uszczupleniem mienia komunalnego, jako skutek licznych działań lub



zaniechań urzędników Miasta Stołecznego Warszawy przy wykonywaniu przez nich władzy publicznej z naruszeniem prawa.

Urzednicy wydajacy przedmiotowa decyzje pomineli okolicznosc wystapienia w sprawie res iudicata w związku z decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. Osoby biorące udział w wykonywaniu władzy publicznej nie podjęły czynności mających na celu ochronę mienia komunalnego. Decyzja została wydana pomimo tego, że urzednicy mieli informacje o wątpliwościach związanych z charakterem rozstrzygnięcia Prezydenta m.st. Warszawy, uchybieniem terminu do złozenia wniosku i zagadnieniami związаныmi z objęciem nieruchomości w posiadanie gminy w 1947 r.

9.3. Szkoda, jaka powstała w wyniku wydania decyzji reprivatyzacyjnej, stanowi równowartość udziału wielkości w prawie użytkowania wieczystego zabudowanej działki o numerze ewidencyjnym , obręb , w zakresie które Komisja stwierdziła wydanie decyzji z naruszeniem prawa.

Uszczerbek majątkowy Miasta Stołecznego Warszawy odpowiada wartości tego udziału. Szkodę stanowiącą równowartość tego udziału wyrządzono Miastu Stołecznemu Warszawie na skutek wydania decyzji reprivatyzacyjnej. W powyższym zakresie decyzja reprivatyzacyjna wywołała bowiem nieodwracalne skutki prawne ze względu na przeniesienie na rzecz osób trzecich prawa własności wyodrębnionych lokali oraz związanych z nimi udziałów w prawie współużytkowania wieczystego nieruchomości. Nie można zatem stwierdzić nieważności decyzji reprivatyzacyjnej w tym zakresie. W konsekwencji nie ma możliwości zniesienia uszczerbku majątkowego poprzez przywrócenie Miastu Stołecznemu Warszawa praw do nieruchomości.

Zostały spełnione bowiem wszystkie przesłanki przewidziane w art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. tj.: stwierdzono w części wydanie decyzji reprivatyzacyjnej z naruszeniem prawa, wyrządzono szkodę Miastu Stołecznemu Warszawa wskutek wydania tej decyzji, wspomniana szkoda została wyrządzona przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej.

## VII. Strony postępowania

Stronami postępowania są beneficjenci decyzji: M: B , M: K: oraz M: K ; właściciele praw i roszczeń wynikających z dekretu: H: O ; podmiot na rzecz na który został nałożony obowiązek zwrotu równowartości świadczenia



nienależnego: P... sp. z o.o. w siedzibą W...; właściciele wyodrębnionych lokali:  
M... sp. z o.o. z siedzibą w W..., A... K... J..., Z... E-  
Z... (lok. nr ...), I... A... P... (lok. nr ...), M... K... (lok. nr ...),  
S... A... (lok. nr ...), E... M... (lok. nr ...), M... P... (lok. nr ...),  
A... M... (lok. nr ...), A... E... K... (lok. nr ...), A... T... z domu  
S... (lok. nr ...), U... K... M... (lok. nr ...), A... M... R... i na dzień  
wydania decyzji dekretowej H... R... (lok. nr ...), J... K... T... (lok. nr ...),  
W... Z... M..., B... H... M... (lok. nr ...), A... E...  
K... (lok. nr ...), M... I... Z... (lok. nr ...), M... G... (lok. nr ...),  
E... K... i T... K... (lok. nr ...), T... J... T... (lok. nr ...),  
P... M... B... i D... B... B... (lok. nr ...), A... B... A... G...  
B... (lok. nr ...), K... S..., W... Ż... (lok. nr ...), A... W...  
(lok. nr ...), K... Z... M... (lok. nr ...), J... W... (lok. nr ...), I...  
K... K... (lok. nr ...), A... J... R... i A... A... R... (lok. nr ...),  
M... T... A... J S... (lok. nr ...), D... B... M... (lok. nr ...),  
M... E... P... S... i J... J... S... (lok. nr ...), J... M... i U...  
K... M... (lok. nr ...), E... E... F... z siedzibą w V... (lok. nr ...),  
K... A... T... (lok. nr ...), I... C... (lok. nr ...), A... M...  
P... - Z... (lok. nr ...), N... W... R... (lok. nr ...), S... i C... sp. z o.o.  
II sp.k. (lok. nr ...), E... A... W... (lok. nr ...), E... M... (lok. nr ...),  
P... J... K... i M... K... (lok. nr ...), M... A...  
B... i J... P... L... B... (LU...), J... M... N... (lok. nr ...), na  
moment wydania decyzji dekretowej - A... S... Z... (lok. nr ...), właściciel gruntu:  
Skarb Państwa - reprezentowany przez Prezydenta m.st. Warszawy.

### VIII. Konkluzja

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 156 § 1 pkt 2-3 k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., art. 156 § 2 w zw. z art. 158 § 2 k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1 w zw. z art. 2 pkt 4 i art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., art. 31 ust. 1 pkt 1 i 3 w zw. z art. 41a ust. 3 w zw. z art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. orzeczono w punkcie 1. sentencji o stwierdzeniu nieważności decyzji Prezydenta m.st.

Warszawy z dnia ..... r., nr ....., w części obejmującej udział wynoszący 102459/451936 w prawie użytkowania wieczystego przysługującego M..... sp. z o.o. z siedzibą w W..... w zakresie punktu I dotyczącego ustanowienia na lat 99 (słownie: dziewięćdziesiąt dziewięć) prawa użytkowania wieczystego do będącego własnością Skarbu Państwa gruntu zabudowanego położonego w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 63 o pow. .... m2, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr ..... z obrębu ....., uregulowanego w księdze wieczystej KW nr ....., stanowiącego część dawnej nieruchomości hipotecznej ozn. nr ....., w udziale wynoszącym 0,7340; w punkcie 2 o stwierdzeniu wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ....., nr ..... z naruszeniem prawa, w pozostałym zakresie punktu I dotyczącego ustanowienia na lat 99 (słownie: dziewięćdziesiąt dziewięć) prawa użytkowania wieczystego do będącego własnością Skarbu Państwa gruntu zabudowanego położonego w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 63 o pow. .... m2, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr ..... z obrębu ....., uregulowanego w księdze wieczystej KW nr ....., stanowiącego część dawnej nieruchomości hipotecznej ozn. nr ..... w udziale wynoszącym 0,7340; w punktach 3-4 o nałożeniu na beneficjentki decyzji obowiązku zwrotu równowartości świadczenia nienależnego, w punktach 5-6 o nałożeniu na osoby które nabyły w złej wierze prawo użytkowania wieczystego od osoby, na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną obowiązku zwrotu równowartości świadczenia nienależnego.

### **IX. Rygor natychmiastowej wykonalności**

Zgodnie z art. 108 § 1 w zw. z art. 127 § 3 k.p.a. decyzji może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności, gdy jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego albo dla zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami bądź też ze względu na inny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony. W tym ostatnim przypadku organ administracji publicznej może w drodze postanowienia zażądać od strony stosownego zabezpieczenia.

W ocenie Komisji, ochrona interesu społecznego, uzasadnia nadanie niniejszej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności, o czym orzeczono, jak w punkcie 8. sentencji decyzji.

**Pouczenie:**

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 p.p.s.a., art. 53 § 1 p.p.s.a oraz art. 54 § 1 p.p.s.a). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).
2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 221 poz. 2193, z późn. zm.).
3. W myśl zaś art. 243 § 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane – na jej wniosek – prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy powinien zawierać oświadczenie strony obejmujące dokładne dane o stanie majątkowym i dochodach, a jeżeli wniosek składa osoba fizyczna, ponadto dokładne dane o stanie rodzinnym oraz oświadczenie strony o niezatrudnieniu lub niepozostawaniu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.
4. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. z późn. zm. w zw. z art. 49 § 1 k.p.a. Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjno-biurową Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.
5. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa z późn. zm. strony mogą być zawiadamiane o wszczęciu postępowania, decyzjach i innych czynnościach Komisji poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie albo doręczenie uważa się za dokonane po upływie 7 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

**Przewodniczący Komisji**

**Patryk Jaki**



