**W nagłówku w lewym górnym rogu znajduje się logo Komisji do spraw reprywatyzacji nieruchomości warszawskich zawierające godło państwa polskiego i podkreślenie w formie miniaturki flagi RP
**

W nagłówku w lewym górnym rogu znajduje się logo Komisji do spraw reprywatyzacji nieruchomości warszawskich zawierające godło państwa polskiego i podkreślenie w formie miniaturki flagi RP

Warszawa, dnia 26 października 2022 r.

**DECYZJA nr KR III R 28 ukośnik 22**

Komisja do spraw reprywatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Sebastian Kaleta

**Członkowie Komisji:** Paweł Lisiecki, Bartłomiej Opaliński, Wiktor Klimiuk, Łukasz Kondratko, Robert Kropiwnicki, Jan Mosiński, Adam Zieliński

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2022 r. na posiedzeniu niejawnym sprawy:

w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 163 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 15 z dnia 27 marca 2015 roku, dotyczącej gruntu o powierzchni wynoszącej m2, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie położonego w Warszawie przy ul. Młynarskiej 48, dla której założono księgę wieczystą nr, numer księgi dawnej hip.

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, Prokuratora Regionalnego we Wrocławiu, P V spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W, W B S z siedzibą w W

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 a w związku z art. 30 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprywatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2021 r. poz. 795; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.) w związku z art. 156 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000; dalej: k.p.a.) oraz w związku z art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 276; dalej: dekret warszawski) w związku z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

**orzeka:**

stwierdzić nieważność decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 27 marca 2015 roku, nr 163 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 15 w całości.

**UZASADNIENIE**

**Punkt pierwszy. Przebieg postępowania administracyjnego przed Komisją do spraw reprywatyzacji nieruchomości warszawskich**

Komisja do spraw reprywatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja),  
działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 16 ust. 1 i 2 w zw. z art. 16a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., postanowiła w dniu 8 czerwca 2022 r. wszcząć z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 163/GK/DW/15 z dnia 27 marca 2015 r., ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Młynarskiej 48, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr z obrębu . o powierzchni m2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr , dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, Prokuratora Regionalnego we Wrocławiu, P V Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W

Postanowieniem z dnia 8 czerwca 2022 r., Komisja, na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., postanowiła zawiadomić właściwe organy administracji publicznej oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego.

Zawiadomieniem z dnia 8 czerwca 2022 r., Przewodniczący Komisji zawiadomił strony o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 163/GK/DW/15 z dnia 27 marca 2015 r.

Postanowieniem z dnia 8 czerwca 2022 r. Komisja zwróciła się do Społecznej Rady przy Komisji do spraw reprywatyzacji nieruchomości warszawskich o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr 163/GK/DW/15 z dnia 27 marca 2015 r.

Powyższe postanowienia i zawiadomienie zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 15 czerwca 2022 r.

Pismami z dnia 15 czerwca 2022 r. zawiadomiono Prezydenta m.st. Warszawy, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie oraz Prokuratora Regionalnego we Wrocławiu o wszczęciu przez Komisję postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Młynarskiej 48, w trybie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Postanowieniem z dnia 22 czerwca 2022 r. Komisja postanowiła dopuścić dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego do zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Młynarskiej 48, oznaczonej jako działka nr w obrębie o pow. m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr . według stanu na dzień 27 marca 2015 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr 163/GK/DW/15) - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Postanowienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 1 lipca 2022 r.

Postanowieniem z dnia 22 czerwca 2022 r. Komisja postanowiła zabezpieczyć  
postępowanie rozpoznawcze prowadzone przed Komisją do spraw reprywatyzacji w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Młynarskiej 48 poprzez nakazanie wpisu w księdze wieczystej nr prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych, zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości.

Powyższe postanowienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 27 czerwca 2022 r.

Zawiadomieniem z dnia 29 czerwca 2022 r. Komisja dodatkowo zawiadomiła  
W B S z siedzibą w W o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 163/GK/DW/15 z dnia 27 marca 2015 r. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 1 lipca 2022 r.

W dniu 25 lipca 2022 r. Prezydent Miasta Otwocka przesłał do wiadomości Komisji postanowienie z dnia 19 lipca 2022 r. o zawieszeniu postępowania administracyjnego wznowionego z urzędu postanowieniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 20 sierpnia 2020 r. znak KOC/3052/Go/20 w przedmiocie postępowania zakończonego decyzją Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 27 marca 2015 r. nr 163/GK/DW/l 5.

W dniu 27 września 2022 r. Komisja zawiadomiła strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Młynarskiej 48, sygn. akt KR III R 28/22, dotyczącej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 marca 2015 r. i poinformowała, że w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia strona ma prawo wypowiedzieć się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Strony zostały pouczone, iż powyższe zawiadomienie uznaje się za skutecznie doręczone po upływie 7 dni od daty ogłoszenia. Zawiadomienie ogłoszono w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 29 września 2022 r.

Zawiadomieniem z dnia 7 października 2022 r. poinformowano strony o przedłużeniu do dnia 8 grudnia 2022 r. postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 163/GK/DW/15 z dnia 27 marca 2015 r. dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Młynarskiej 48, z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 10 października 2022 r.

W dniu 21 października 2022 r. Społeczna Rada wydała opinię nr w przedmiocie decyzji reprywatyzacyjnej Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 27 marca 2015 r. nr 163/GK/DW/2015. Społeczna Rada wniosła o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m. st. Warszawy ze względu na to, że decyzja została wydana z rażącym naruszeniem prawa. W przedmiotowej opinii Społeczna Rada wskazała, że decyzja została skierowana do osoby prawnej, której nie przysługiwał przymiot strony postępowania, tj. do nabywcy roszczenia P V, Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Społeczna Rada podniosła brak uprawnienia po stronie beneficjenta decyzji do ubiegania się o przyznanie mu prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. Spółka ta bowiem nie jest spadkobiercą firmy „K. S i Ska" Spółki Akcyjnej, a swoje prawa wywodziła z cywilnoprawnej umowy sprzedaży.

Nadto Społeczna Rada podniosła również, iż decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 27 marca 2015 r. była oparta na decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 2003 r. nr która została wydana po przeprowadzeniu postępowania z wniosku R N, który nie był umocowany do występowania w tej sprawie w imieniu spółki.

Dodatkowo Społeczna Rada wskazała, że wydanie decyzji doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.

**Punkt drugi. Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła co następuje:**

**Punkt drugi podpunkt pierwszy. Opis nieruchomości**

Nieruchomość warszawska położona przy ul. Młynarskiej 48, oznaczona dawnym numerem hip obecnie opisana jest w ewidencji gruntów jako nieruchomość obejmująca: zabudowaną działkę nr z obrębu o pow. m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr

W czasie powstania warszawskiego posadowiony na przedmiotowej nieruchomości budynek został częściowo wypalony i nie został odbudowany przez właściciela hipotecznego.

Przedmiotowa nieruchomość została zabudowana po 1945 r. W dniu 1999 r. pozwolenie na budowę budynku biurowo - handlowego otrzymała V spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, natomiast w dniu 2001 r. następca prawny spółki V. - P V spółka z ograniczoną odpowiedzialnością otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynku.

Obecnie na ww. nieruchomości znajduje się 7-kondygnacyjny budynek biurowy stanowiący odrębną własność. Przedmiotowy teren objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Okopowej (Uchwała Nr XXVII/547/2011 Rady Miasta Stołecznego z dnia 17 listopada 2011 r., Dz. U. Woj. Maz. Nr 215 z dnia 24.11.2011 r., poz. 6502). Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie oznaczonej symbolem 0.2a U-B (U) tj. teren zabudowy biurowo-usługowej.

### **Punkt drugi podpunkt drugi. Pierwotni właściciele nieruchomości**

W 1922 r. współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości byli: A H w 4/16 części, J z H S w 6/16 części, J z S W w 3/16 części oraz 2 z S ' T . w 3/16. W dniu 1922 r. przed notariuszem H D i została zawarta w formie aktu notarialnego umowa  
sprzedaży, w której to A H sprzedał swój udział w nieruchomości wspólnej: J S w 2/16 części oraz J. W i Z T po 1/16 części.

Spadek po J S odziedziczyły jej córki: J zS W i Z z S T w częściach równych.

W 1937 r. Z T, J W i A W założyli spółkę akcyjną „K. S: i Ska". Aktem notarialnym zawartym przed notariuszem A Sw dniu 1938 r. Z F i W T wniosły ww nieruchomość do spółki K. S; i Ska S.A. jako wkład niepieniężny.

Zgodnie ze świadectwem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 1946 r. tytuł własności przedmiotowej nieruchomości uregulowany jest jawnym wpisem na imię spółki „K. S i Ska" Spółka Akcyjna.

### **Punkt drugi podpunkt trzeci. Następcy prawni pierwotnych właścicieli nieruchomości**

Postanowieniem z dnia 1960 r. sygn. akt Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy stwierdził nabycie praw do spadku po J W zmarłej w dniu 1960 r., przez córkę J J W i wnuka W W po 1 ukośnik 2 każde z nich.

Postanowieniem z dnia 1976 r. sygn. akt Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy stwierdził, że prawo do spadku po J J W zmarłej w dniu 1975 r., nabył na podstawie testamentu w całości A P W

Postanowieniem z dnia 1989 r. sygn. akt Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy stwierdził, że prawo do spadku po Z H T, zmarłej w dniu 1978 r., nabyła na podstawie ustawy córka Z S.

**Punkt drugi podpunkt czwarty.** Ogłoszenie o objęciu gruntu położonego w Warszawie przy ul. Młynarskiej 4 w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy

W Dzienniku Urzędowym nr Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st.  
Warszawy, z dnia 1948 r. dokonano ogłoszenia o objęciu gruntów w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy na podstawie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r., wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez gminę m.st. Warszawy (Dziennik Ustaw numer 6, pozycja 45). W punkcie 4 ogłoszenia wskazano, iż Gmina m. st. Warszawa obejmuje w posiadanie grunty ograniczone osiami ulic: Górczewskiej, Leszno, Okopowej, Żytniej, Nowolipie, Przejazd, Długiej, Nalewki, południową granicą Ogrodów Krasińskich, południowo-zachodnią linią regulującą PIacu Krasińskich, osiami miast ulic: Długiej, Kilińskiego, Podwale, Kapitulnej, Miodowej, Senatorskiej, południowo-zachodnią linią regulacyjną PIacu Zamkowego, osią ul. Krakowskie Przedmieście, Bednarskiej i jej przedłużeniem do przecięcia z zachodnim brzegiem Wisły; brzegiem Wisły do przecięcia z północną granicą terenów kolejowych Linii Obudowanej wspomnianą granicą do przecięcia z osią ul. Powązkowskiej, osią ul. Powązkowskiej do przecięcia z zachodnią granicą miasta oraz granicą miasta do przecięcia z osią ul. Górczewskiej, a nieobjętych dotychczas w posiadanie Gminy m. st. Warszawy w trybie Rozporządzenia Ministra Odbudowy z dn. 7 listopada 1946 r. (Dziennik Urzędowy Rzeczypospolitej Polskiej Numer 16 46, pozycja 112) i Rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. (Dziennik Urzędowy Rzeczypospolitej Polskiej Numer 6 48, pozycja 43).

Termin na złożenie wniosku dekretowego upływał w dniu 16 lutego 1949 r.

**Punkt drugi podpunkt piąty. Postępowanie dekretowe**

W dniu 1949 r. adwokat L W, działając na podstawie pełnomocnictwa podpisanego przez J W i A W do prowadzenia spraw spółki K. S i SKA Spółki Akcyjnej, złożył wniosek o przyznanie prawa własności czasowej.

Orzeczeniem administracyjnym z dnia 1952 r. nr Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie odmówiło dawnym właścicielom przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Młynarskiej 48 i jednocześnie stwierdziło, że wszystkie budynki znajdujące się na powyższym gruncie przeszły na własność Gminy m.st. Warszawy.

W dniu 2002 r. adwokat J S działający w imieniu spadkobierców spółki K. S i SKA Spółki Akcyjnej złożył wniosek o ustanowienie dla spółki - w trybie art. 603 k.p.c. - kuratora w osobie adwokata R N

Postanowieniem z dnia 2002 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy uwzględnił wniosek (sygn. akt)

Adwokat R N, działając jako kurator spółki K. S: i SKA Spółki Akcyjnej złożył w dniu 2002 r. wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawa z dnia 1952 r., nr

Postanowieniem z dnia 2003 roku wydanym w sprawie Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło nieważność decyzji z dnia 1952 r.

Postanowieniem z dnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy wydanym w sprawie rozwiązał spółkę K. S. i SKA Spółkę Akcyjną i ustanowił likwidatora w osobie Z S B

### **Punkt drugi podpunkt szósty. Sprzedaż roszczeń oraz wartość nieruchomości**

W dniu 2014 r. przed notariuszem P S doszło do zawarcia umowy sprzedaży praw i roszczeń do nieruchomości przy ulicy Młynarskiej 48 wynikających z dekretu (akt notarialny rep. A). Zbywcę reprezentował likwidator Z S B natomiast nabywcą była spółka P V spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, reprezentowana przez pełnomocnika adwokata R N

Wszelkie prawa dotyczące ww. nieruchomości zostały nabyte za kwotę zł.

Postanowieniem z dnia 22 czerwca 2022 r. Komisja dopuściła dowód z opinii  
biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego do zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Młynarskiej 48, oznaczonej jako działka nr w obrębie o powierzchni m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr według stanu na dzień 27 marca 2015 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m. st. Warszawy na 163 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 15) - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W dniu 2022 r. biegły rzeczoznawca majątkowy M S Ż sporządziła operat szacunkowy, w którym wskazała, że wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Młynarskiej 48, na dzień 27  
marca 2015 r., wynosiła zł ( zł za metr kwadratowy nieruchomości).

**Punkt drugi podpunkt siódmy. Decyzja reprywatyzacyjna**

Na mocy decyzji z dnia 27 marca 2015 r. nr 163 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 15 Prezydent m.st. Warszawy po rozpatrzeniu wniosku z dnia 1949 r. złożonego przez adw. L W pełnomocnika firmy „K. S S-ka S.A." o przyznanie prawa własności czasowej (obecnie użytkowania wieczystego) do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Młynarskiej 48 ozn. hip. orzekł o ustanowieniu na lat 99 prawa użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Młynarskiej 48, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr i w obrębie o pow. m2 uregulowanej w KW, stanowiącej dawną nieruchomość oznaczoną hip., na rzecz spółki pod firmą „P V sp. z o.o." i ustanowił czynsz symboliczny z tytułu ustanowenia prawa użytkowania wieczystego na kwotę zł rocznie.

### **Punkt drugi podpunkt ósmy. Stan faktyczny i prawny nieruchomości po wydaniu decyzji reprywatyzacyjnej.**

Aktem notarialnym z dnia 2015 r. rep. A nr sporządzonym przed notariuszem P S zawarto umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i przeniesienia własności budynku za zaliczeniem nakładów. Na mocy powyższej umowy Miasto Stołeczne Warszawa oddało w użytkowanie wieczyste nieruchomość położoną przy ul. Młynarskiej 48, stanowiącą działkę nr w obrębie na rzecz P V spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W

Aktualnie w dziale II księgi wieczystej numer prowadzonej dla nieruchomości położonej przy ulicy Młynarskiej 48 w Warszawie jako właściciel nieruchomości figuruje Miasto Stołeczne Warszawa, zaś jako użytkownik wieczysty - P V spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W

**Punkt drugi podpunkt dziewiąty. Sprzeciw Prokuratora Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu**

Pismem z dnia 2020 r., sygn. akt Prokurator Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu wniósł sprzeciw od decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr 163 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 15 z dnia 27 marca 2015 r., zarzucając jej, że została wydana w warunkach określonych w art. 145 paragraf 1 punkt 2 k.p.a., tj. w wyniku przestępstwa typizowanego przepisem art. 228 § 1 k.k. polegającego na przyjęciu przez pełniącego funkcję publiczną głównego specjalisty Pierwszego Działu Nieruchomości Dekretowych m.st. Warszawy w Wydziale Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych w Biurze Gospodarki Nieruchomościami w toku postępowania zakończonego wydaniem zaskarżonej decyzji, korzyści majątkowej, w zamian za przychylność i pozytywne rozpoznanie wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Młynarskiej 48 na rzecz nabywcy roszczeń dekretowych P V Sp. z o.o. z siedzibą w W

Prokurator wniósł o:

Punkt pierwszy: wznowienie postępowania zakończonego decyzją ostateczną nr 163 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 15 z dnia 27 marca 2015 r. wydaną przez Prezydenta m.st. Warszawy ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o powierzchni m2, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie, położonego w Warszawie przy ulicy Młynarskiej 48, uregulowanego w księdze wieczystej KW nr na rzecz spółki P sp. z o.o.;

Punkt drugi: zwrócenie się do Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu o przekazanie odpisów dokumentów w postaci sporządzonych w postępowaniu przygotowawczym i protokołów przesłuchania świadków R N, J P oraz podejrzanych J P G P oraz A Da następnie dopuszczenie dowodów z uzyskanej dokumentacji;

Punkt trzeci: uchylenie ostatecznej decyzji nr 163 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 15z dnia 27 marca 2015 r. wydanej przez Prezydenta m.st. Warszawy i wydanie nowej decyzji rozstrzygającej o istocie sprawy zgodnie z art. 151 k.p.a.

W wyniku wniesionego sprzeciwu postanowieniem z dnia 2020 r. wydanym  
w sprawie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie wznowiło z urzędu postępowanie zakończone decyzją Prezydenta m.st. Warszawy nr 163 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 15 z dnia 27 marca 2015 r. oraz wyznaczyło Prezydenta Miasta Otwocka jako organ właściwy do przeprowadzenia postępowania.

Postanowieniem z dnia 2022 r. Prezydent Miasta Otwocka zawiesił postępowanie administracyjnego wznowione z urzędu postanowieniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 2020 r. znak w przedmiocie postępowania zakończonego decyzją Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 27 marca 2015 r. nr 163 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 15. Postanowienie uprawomocniło się w dniu 2022 r.

**Punkt drugi podpunkt dziesiąty. Dowody będące podstawą ustalenia stanu faktycznego**

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów: akt postępowania w sprawie ul. Młynarskiej 48 - sygn. KR III R 28 ukośnik 22, akt spraw toczących się przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie o sygnaturach:, poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii akt Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu, akt miejskich dotyczących nieruchomości przy ul. Młynarskiej 48 prowadzonych przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy,  
poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii akt rejestrowych spółki K. S, i S-ka Spółki Akcyjnej prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii akt sprawy sądowej, dokumentów przesłanych przez Archiwum Państwowe dotyczące spółki K. S i S-ka, odpisu księgi hipotecznej hip Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, aktów stanu cywilnego (aktów zgonów i małżeństw) Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, informacji Ministerstwa Finansów z dnia 2022 r., poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii akt sprawy toczącej się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie, poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii akt sprawy toczącej się przed Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, operatu szacunkowego dotyczącego ustalenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości zabudowanej, położonej przy ul. Młynarskiej 48 w Warszawie sporządzonego przez biegłą rzeczoznawcę M S Ż.

Powyższe dokumenty Komisja uznała za wiarygodne, co do okoliczności w nich wskazanych.

**Punkt trzeci. Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:**

### **Punkt trzeci podpunkt pierwszy. Brak legitymacji następców prawnych w postępowaniu dekretowym jako przesłanka rażącego naruszenia prawa**

Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ustępie 1 pkt 2-4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. między innymi jeżeli decyzja reprywatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa. W rozpatrywanej sprawie zaktualizowała się przesłanka określona w art. 30 ust. 1 pkt 4 wskazanej ustawy. Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 marca 2015 r. nr 163 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 15, wydana została z rażącym naruszeniem prawa, ponieważ w sprawie doszło do zbycia praw i roszczeń, a w konsekwencji przyznania statusu strony postępowania dekretowego nabywcom tych praw i roszczeń.

Stwierdzić zatem należy, iż przy wydawaniu decyzji reprywatyzacyjnej doszło do rażącego naruszenia prawa, o którym mowa w art. 156 paragraf 1 punkt 2 k.p.a., tj. artykułu 7 ustęp 1 dekretu warszawskiego.

Przepis artykułu 1 dekretu warszawskiego stanowi, że wszelkie grunty usytuowane na obszarze m.st. Warszawy przeszły z dniem 21 listopada 1945 r. na własność gminy m.st. Warszawy. Zgodnie natomiast z artykułem 7 ust. 1 powołanego dekretu, dotychczasowy właściciel gruntu, następcy prawni 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, mogli 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.

Podstawowe i fundamentalne znaczenie dla rozpoznania sprawy z artkułu 7 ustęp 1 dekretu warszawskiego ma ustalenie legitymacji formalnej podmiotów uprawnionych do złożenia wniosku dekretowego z artkułu 7 ustęp 1 dekretu warszawskiego i w konsekwencji ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na ich rzecz.

Postępowanie dekretowe wszczyna się bowiem na żądanie strony, zaś stroną w rozumieniu art. 28 k.p.a. jest osoba lub jednostka, której interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie, albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Stwierdzić zatem należy, iż status strony postępowania administracyjnego jest uzależniony m.in. od możliwości przypisania konkretnemu podmiotowi interesu prawnego. Cechami interesu prawnego jest to, że jest on: indywidualny, konkretny, aktualny i sprawdzalny obiektywnie, a jego istnienie znajduje potwierdzenie w okolicznościach faktycznych, będących przesłankami stosowania przepisu prawa materialnego. Pojawia się on wówczas, gdy istnieje związek między obowiązującą normą prawa materialnego a sytuacją prawną konkretnego podmiotu, a polegający na tym, że akt stosowania tej normy może mieć wpływ na jego sytuację w zakresie prawa materialnego. Pojęcie strony, jakim posługuje się art. 28 k.p.a., może być wyprowadzone tylko z przepisów prawa materialnego, czyli z normy prawnej, która stanowi podstawę ustalenia uprawnienia lub obowiązku (porównaj wyrok NSA z 19 stycznia 1995 r., I SA 1326 ukośnik 93).

Jednym z najczęstszych problemów występujących w sprawach dekretowych jest ustalenie aktualnego kręgu stron postępowania. Ponieważ treść art. 28 k.p.a. nie stanowi samoistnej normy prawnej dla wywodzenia przysługującego przymiotu strony postępowania - to ustalenie interesu lub obowiązku prawnego może nastąpić jedynie w związku z konkretną normą prawa materialnego, którą w tej sprawie jest norma zawarta w artykule 7 dekretu warszawskiego. Takiej normy materialnoprawnej nie kreują także inne akty prawne. Norma taka nie wynika również z przepisów prawa cywilnego. Umowa cywilnoprawna nie może bowiem modyfikować ustawowo określonego podmiotowego zakresu uprawnień unormowanych w dekrecie warszawskim, skoro zakres tych uprawnień nie może być wynikiem zgodnych oświadczeń woli stron tej umowy. Czym innym jest bowiem swoboda zawierania umów w prawie cywilnym, a czym innym jest skonkretyzowanie uprawnień w sferze prawa administracyjnego i przypisanie tych uprawnień przez prawodawcę konkretnie określonym podmiotom. Strony umowy cywilnoprawnej nie mogą zatem oczekiwać, że swoboda zawierania umów i wyrażania w nich swojej woli w sferze prawa cywilnego wywoła takie same skutki prawne w sferze prawa administracyjnego.

Dla ustalenia właściwej legitymacji formalnej osób uprawnionych z artkułu 7 ustęp 1 dekretu warszawskiego konieczne jest jednak w pierwszej kolejności odwołanie się do pojęć „dotychczasowy właściciel" oraz „następca prawny" w rozumieniu artkułu 7 ustęp 1 dekretu warszawskiego w związku z art. 28 k.p.a.

Przy wykładni językowej treści pojęcia „dotychczasowy właściciel" użytego w artkułu 7 ustęp 1 dekretu warszawskiego, nie powinno być żadnych wątpliwości, że chodzi tu o osoby, które były właścicielami dawnej nieruchomości w dniu wejścia w życie dekretu warszawskiego i dotyczy to zarówno osób fizycznych jak i osób prawnych. Taka konstrukcja przepisu oznacza, iż wolą prawodawcy było, aby z wnioskiem takim mógł występować aktualny, na tamtą datę, posiadacz samoistny gruntów.

Natomiast jeżeli chodzi o drugą kategorię osób uprawnionych, tj. „następców prawnych dawnego właściciela", to ustawa nie określa, o jaki rodzaj następstwa prawnego chodzi. W ocenie Komisji pojęcie „następcy prawnego" użyte w artkułu 7 ustęp 1 dekretu warszawskiego dotyczy kategorii osób, którym w szczególnych okolicznościach przyznano uprawnienie do złożenia wniosku dekretowego i w konsekwencji pozytywne ustanowienie na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego.

W orzecznictwie sądowoadministracyjnym w sprawach dotyczących legitymacji formalnej stron w postępowaniu wywołanym wnioskiem z artkułu 7 ustęp 1 dekretu warszawskiego podkreślono, że gdy przyznanie prawa użytkowania wieczystego nastąpiło w drodze decyzji administracyjnej to oznacza to, że zastosowanie do tej decyzji mają przepisy art. 28 k.p.a. w związku z artkułu 7 ustęp 1 dekretu warszawskiego określające podmiotowy zakres przyznania tego prawa wyłącznie dotychczasowemu właścicielowi lub jego spadkobiercom. Zatem do kręgu osób uprawnionych do bycia stroną w postępowaniu z artkułu 7 ustęp 1 dekretu warszawskiego nie należą osoby, które nabyły prawa i roszczenia do danej nieruchomości w drodze czynności cywilnoprawnej. Takie stanowisko zajął Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 29 sierpnia 2022 r. sygn. I OSK 2034 ukośnik 20, który wskazał, że „należy odróżnić skutki prawne czynności cywilnoprawnej od podmiotowości w prawie administracyjnym i że nie zawsze skutki czynności cywilnoprawnej powodują powstanie praw podmiotowych w sferze prawa administracyjnego, jeżeli ustawodawca wyraźnie tego nie unormował". Naczelny Sąd Administracyjny w przedmiotowym wyroku ostatecznie przesądził kwestię, że sama podstawa cywilnoprawna zawarcia umowy przeniesienia praw i roszczeń w kontekście rozpoznawanej sprawy z artkułu 7 ustęp 1 dekretu warszawskiego, nie tworzy interesu prawnego w procedurze administracyjnej prowadzonej na podstawie dekretu warszawskiego. Przesądzono kwestię, że umowy cywilnoprawne dotyczące przeniesienia praw i roszczeń do dawnych nieruchomości nie legitymowały - w rozumieniu prawa administracyjnego - osób wskazanych w tych umowach, jako nabywcy praw i roszczeń - w rozumieniu prawa cywilnego - do skutecznego ubiegania się o przyznanie prawa użytkowania wieczystego na podstawie dekretu warszawskiego. Podobne stanowisko zajął Naczelny Sąd Administracyjny w wyrokach z dnia 29 sierpnia 2022 r. sygn.: I OSK 2875 ukośnik 20,1 OSK 707ukosnik 20 i I OSK 1717 ukośnik 20.

Argumentację zawartą w ww. wyrokach, Komisja w całej rozciągłości podziela i uznaje za własną w tej sprawie. Uprawnienie z artkułu 7 ustęp 1 dekretu warszawskiego jako norma prawa materialnego do bycia stroną w postępowaniu dekretowym zgodnie z art. 28 k.p.a., nie przechodzi na następców prawnych tych osób, nie będących ich spadkobiercami. Obowiązująca powołana wyżej materialnoprawna norma nie przewiduje, aby możliwe było uzyskanie statusu strony w postępowaniu dekretowym na skutek umowy cywilnoprawnej. Wykładnia gramatyczna strony w postępowaniu dekretowym, w kontekście powołanego wyżej orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego, nie pozostawia wątpliwości, że tylko spadkobiercom dawnych właścicieli nieruchomości przyznaje się status strony w postępowaniu dekretowym. Prawo do bycia stroną w postępowaniu dekretowym i w konsekwencji ustanowienie na rzecz tej osoby prawa użytkowania wieczystego jest uprawnieniem o charakterze publicznoprawnym, ponieważ ustawodawca przewidział dla tego rodzaju żądania formę decyzji administracyjnej. Prawo to zaś nie ma charakteru cywilnego ponieważ jest niezbywalnym prawem publicznym.

Reasumując, sformułowanie użyte w artkułu 7 ustęp 1 dekretu warszawskiego „następca prawny dawnego właściciela" rozumieć należy jako osoby, które wstąpiły w ogół praw i obowiązków w drodze dziedziczenia. W definicji tego pojęcia nie mieszczą się zaś osoby, które uzyskały prawa i roszczenia do nieruchomości na skutek umowy cywilnoprawnej o sprzedaży praw i roszczeń. Bowiem intencją ustawodawcy dekretu warszawskiego było gratyfikowanie osób, które utraciły prawo własności na skutek uchwalenia przepisów dekretu warszawskiego oraz wyrównanie szkody wynikłej z przymusowego pozbawienia prawa własności. I to właśnie owa utrata prawa własności musi być ściśle związane z osobą dawnego właściciela i jego spadkobiercami, a nie osobami które nabyły te prawa w drodze czynności cywilnoprawnej. Celu ustawodawcy nie sposób realizować wobec osoby, która w drodze czynności cywilnoprawnej nabyła te prawa i roszczenia. Po stronie wyłącznie dawnego właściciela i jego spadkobiercy występował interes prawny ujęty w art. 28 k.p.a. jako że był on podmiotem, który na skutek aktu prawa powszechnie obowiązującego i działania organu administracji, został pozbawiony własności. Nie ma natomiast normy prawa materialnego z której wynikałoby, że nabywcy praw i roszczeń w drodze cywilnoprawnej przysługiwałoby roszczenie dekretowe tym bardziej, że dotyczyło to sytuacji prawnej właściciela nieruchomości, który utracił własność. Uprawnienia z zakresu prawa publicznego, co do zasady są utożsamiane ze ściśle określoną osobą o ile nie ma szczególnej normy materialnej, która daje podstawę do przeniesienia uprawnienia.

W stanie faktycznym sprawy, na podstawie art. 1 dekretu warszawskiego, dawna  
nieruchomość oznaczona nr hipotecznym, położona przy ulicy Młynarskiej 48 przeszła na własność gminy m.st. Warszawy z dniem 1948 r. Przed tą datą właścicielem nieruchomości była spółka K. S i Ska Spółka Akcyjna, co wynika wprost ze świadectwa Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 1946 r. Prawo własności ww. nieruchomości zostało wniesione jako wkład niepieniężny do spółki przez Z T i J W (akt notarialny zawarty przed notariuszem A S wdniu 1938 r.).

W dniu 2014 r. przed notariuszem P S doszło do zawarcia umowy sprzedaży praw i roszczeń do nieruchomości przy ul. Młynarskiej 48 wynikających z dekretu. Stronami umowy byli: jako zbywca - spółka K. S i Ska Spółka Akcyjna w likwidacji reprezentowana przez likwidatora Z S B ustanowionego postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 2013 r. (sygn. akt), zaś jako nabywca - P V spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, reprezentowana przez pełnomocnika adwokata R N.

Na marginesie wskazać należy, iż przed rozwiązaniem spółki K. S i Ska Spółka Akcyjna, na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 2002 r. (sygn. akt) adwokat R N występował jako kurator spółki ustanowiony w trybie art. 603 k.p.c.

Prezydent m.st. Warszawy w decyzji reprywatyzacyjnej ustanowił prawo użytkowania  
wieczystego do dawnej nieruchomości hipotecznej nr na podstawie artykułu 7 ustęp 1 dekretu warszawskiego na rzecz P V spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W (dalej: beneficjent decyzji reprywatyzacyjnej). Organ uznał zatem przedmiotową spółkę za następcę prawnego dawnego właściciela nieruchomości, tj. spółki K. S. i Ska Spółki Akcyjnej z siedzibą w W na podstawie umowy notarialnej zawartej w dniu 2014 r. na gruncie prawa cywilnego. A co za tym idzie, uznał, że spółka ta posiada status strony w postępowaniu dekretowym na podstawie artykułu 7 ustęp 1 dekretu warszawskiego w związku z art. 28 k.p.a.

W świetle powyższych okoliczności, w niniejszej sprawie istota problemu sprowadza się do odpowiedzi na pytanie, czy beneficjent decyzji reprywatyzacyjnej jako nabywca praw i roszczeń dotyczących nieruchomości położonej przy ulicy Młynarskiej 48 z tytułu zawartej umowy notarialnej z dnia 19 grudnia 2014 r. mieści się w pojęciu „następcy prawnego", o którym mowa w artykule 7 ustępie 1 dekretu warszawskiego, co w konsekwencji umożliwiałoby nadanie tej spółce statusu strony w postępowaniu dekretowym.

W ocenie Komisji skoro w stanie faktycznym sprawy dawnym właścicielem nieruchomości była spółka „K. S i Ska Spółka Akcyjna", to prawo do bycia stroną w postępowaniu dekretowym przysługiwało wyłącznie jej następcom prawnym, a nie spółce, która aktem notarialnymi z 2014 r. w drodze umowy cywilnoprawnej nabyła prawa do tej nieruchomości. Zatem Prezydent m.st. Warszawy w sposób wadliwy uznał, że beneficjentem decyzji reprywatyzacyjnej jest P V Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Tymczasem spółka ta nie mogła skutecznie ubiegać się o przyznanie prawa użytkowania wieczystego określonego w decyzji reprywatyzacyjnej. Uznanie umowy sprzedaży roszczeń za skuteczną - w rozumieniu prawa administracyjnego - podstawę do przyznania prawa użytkowania wieczystego na rzecz podmiotu wskazanego w umowie cywilnoprawnej jako nabywca, stanowi rażące naruszenie artykułu 7 ustępu 1 dekretu warszawskiego w związku z art. 28 k.p.a. To wyczerpuje przesłankę nieważności określoną w art. 156 paragraf 1 punkt 2 k.p.a. w związku z artykułem 30 ustępem 1 punktem 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

W tym miejscu podkreślenia wymaga, że Komisja w żadnym stopniu nie oceniała ważności i skutków powołanych umów w sferze prawa cywilnego, jako materii pozostającego w tym zakresie poza kognicją Komisji.

### **Punkt trzeci podpunkt drugi. Brak nieodwracalnych skutków prawnych**

Kontrolowana decyzja reprywatyzacyjna nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu artykułu 2 punktu 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

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

Na płaszczyźnie prawa administracyjnego pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego" odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprywatyzacyjnej), w których brak jest możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej, będącej następstwem decyzji administracyjnej, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego (B. Adamiak, Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4 ukośnik 92, OSP 1993, nr 5, poz. 104, P. Przybysz, Kodeks postępowania administracyjnego, Warszawa 2017).

Definicja zawarta w artykule 2 punkcie 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. 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.

Przenosząc powyższą definicję na grunt przedmiotowej sprawy, należy wskazać,  
że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul.  
Młynarskiej 48 nie zostało zbyte na rzecz osób trzecich. Jak wynika z działu II księgi wieczystej nr prowadzonej dla działki ewidencyjnej nr z obrębu prawo użytkowania wieczystego ustanowionego decyzją reprywatyzacyjną nadal przysługuje P V spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. W konsekwencji Komisja stwierdziła, że nie zaistniały nieodwracalne skutki prawne, o których mowa w artykule 2 punkcie 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

### **Punkt trzeci podpunkt trzeci. Wskazanie dodatkowych naruszeń. Stwierdzenie innego naruszenia przepisów postępowania, jeżeli mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy.**

Komisja na wstępie wyraźnie zaznacza, że jako podstawę rozstrzygnięcia swojej decyzji uczyniła tylko artykuł 29 ustęp 1 punkt 3a w związku z art. 30 ustępem 1 punktem 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku z art. 156 paragrafem 1 punktem 2 k.p.a. w związku z artykułem 7 ustępem 1 dekretu, w związku z artykułem 38 ustępem 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. orzekając o stwierdzeniu nieważności decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 27 marca 2015 r. nr 163 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 15 w całości.

Wskazać jednak należy, iż - zgodnie z artykułem 3 ustępem 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. - Komisja jest organem administracji publicznej stojącym na straży interesu publicznego, w zakresie postępowań w przedmiocie wydania decyzji reprywatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich. W interesie publicznym leżało zaś całościowe rozpatrzenie sprawy i zaakcentowanie każdego relewantnego naruszenia, które mogłoby spowodować potrzebę wyeliminowanie z obrotu prawnego badanej decyzji.

Stosownie do artykułu 38 ustepu 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w sprawach nieuregulowanych niniejszą ustawą stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, z wyłączeniem artykułu 8 paragraf 2, artykułu 13, artykułu 25, artykułu 31, artykułu 96a-96n, artykułu 114-122h, artykułu 127-144 i artykułu 156 paragraf 2 tej ustawy. Stanowisko, zatem Komisji koresponduje z dyspozycją przepisu artykułu 7, 77 paragraf 1 i 80 k.p.a. i jest wyrazem całościowego zbadania i rozpatrzenia zgromadzonego materiału dowodowego.

Przedmiotem analizy w niniejszej sprawie była również kwestia ekwiwalentności  
świadczeń wynikających z umowy sprzedaży roszczenia. Na mocy zawartej w dniu . 2014 r. umowy sprzedaży pomiędzy K. S i Ska Spółką Akcyjną reprezentowaną przez likwidatora Z S B, a P V Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W doszło do zbycia wszelkich roszczeń do nieruchomości przy ul. Młynarskiej 48 za kwotę zł. Natomiast zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 2022 r. przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego M S-Ż wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości będącej przedmiotem tej umowy, na dzień 27 marca 2015 r., wynosiła zł. Zestawienie powyższych wartości wskazuje, iż P V Sp. z o.o. nabyła powyższe roszczenie za kwotę odpowiadającą niecałym procentom realnej wartości prawa użytkowania wieczystego.

Nie można pominąć jednak faktu, iż spółka P V. z środków własnych pokryła  
koszty budowy budynku biurowo-handlowego posadowionego na wskazanej działce. Zgodnie z aktem notarialnym z dnia 2014 r. (rep. A.) tj. umową sprzedaży roszczenia, nakłady poczynione przez spółkę wyniosły zł. Podnieść jednak należy, iż - biorąc pod uwagę różnicę pomiędzy wartością użytkowania wieczystego, a poniesionymi  
przez spółkę nakładami oraz kosztem zakupu praw i roszczeń, różnica wynosiła zł.

W konsekwencji należy stwierdzić, że przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym - nastąpiło w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej, zaś powyższe naruszenie, mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

### **Punkt trzeci podpunkt czwarty. Strony postępowania rozpoznawczego.**

Na podstawie artykułu 38 ustępu 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku z art. 28 k.p.a. stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Jako strony postępowania rozpoznawczego przyjęto: P V spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W (beneficjenta decyzji reprywatyzacyjnej) oraz wierzyciela hipotecznego, tj. W B S z siedzibą w W

Zgodnie z treścią artykułu 16 ustęp 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja o wszczęciu postępowania rozpoznawczego zawiadamia m.st. Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest Miasto Stołeczne Warszawa reprezentowane przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy.

Ponadto za stronę postępowania, na podstawie artykułu 16a ustęp 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., został uznany Prokurator Regionalny we Wrocławiu.

**Punkt trzeci podpunkt piąty. Konkluzja**

Mając na względzie ustalenia faktyczne i prawną analizę sprawy, Komisja orzekła jak w sentencji na podstawie artykułu 29 ustęp 1 punkt 3a w związku z artykułem 30 ustępem 1 punktem 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku z art. 156 paragraf 1 punkt 2 k.p.a. w związku z artykułem 7 ustępem 1 dekretu, w związku z artykułem 38 ustępem 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

**Przewodniczący Komisji**

**Sebastian Kaleta**

Pouczenie:

Punkt pierwszy. 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 reprywatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 paragraf 1 p.p.s.a., art. 53 paragraf 1 p.p.s.a oraz art. 54 paragraf 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 paragraf 1 p.p.s.a.).

Punkt drugi: Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z paragrafem 2 ustępem 3 punktem 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dziennik Ustaw Nr 221, poz. 2193 z późn. zm.).

Punkt trzeci: W myśl zaś art. 243 paragraf 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 paragraf 1 i 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 paragraf 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.

Punkt czwarty: Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie artykułu 16 ustep 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku z art. 49 paragraf 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.

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