



Warszawa, dnia 14 grudnia 2022 r.

Sygn. akt KR III R 44/22

Decyzja nr KR III R 44/22

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Sebastian Kaleta

Członkowie Komisji:

Paweł Lisiecki, Bartłomiej Opaliński, Wiktor Klimiuk, Robert Kropiwnicki, Jan Mosiński,
Adam Zieliński,

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2022 r. na posiedzeniu niejawnym sprawy
w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 495/GK/DW/2015 z dnia 27 sierpnia
2015 r., ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o
powierzchni wynoszącej \dots m², stanowiącego działkę ewidencyjną nr \dots z obrębu \dots ,
położonego w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 55 (dawniej ul. Kozia 30), ozn. nr
hip \dots , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie X Wydział
Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr \dots

co do której Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzją z dnia 11 września
2019 r., sygn. akt KOC/2342/Go/19 na podstawie art. 156 § 1 pkt. 2 k.p.a. stwierdziło
nieważność w części punktu 6, zdanie 2 o treści: „Termin umowy notarialnej zostanie
wyznaczony po zmianie lub stwierdzeniu nieważności decyzji Wojewody Warszawskiego z dnia
25 czerwca 1992 r. Nr \dots w zakresie wyłączenia z niej (komunalizacji), przy ul. Krakowskie
Przedmieście 55, w udziale wynoszącym 1/2 części”

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, R \dots S \dots E \dots S \dots z o \dots

o \dots s \dots k \dots z siedzibą w Warszawie,

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt. 3a w związku z art. 30 ust. 1 pkt. 4 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 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 m.st. Warszawy nr 495/GK/DW/2015 z dnia 27 sierpnia 2015 r. w całości.

UZASADNIENIE

I. Przebieg postępowania administracyjnego przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich.

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., postanowiła w dniu 14 września 2022 r. wszcząć z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 495/GK/DW/2015 z dnia 27 sierpnia 2015 r., ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o powierzchni wynoszącej m^2 , stanowiącego działkę ewidencyjną nr z obrębu położonego w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 55 (dawniej ul. Kozia 30), ozn. nr hip dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, R S E S z o o s k z siedzibą w Warszawie.

Postanowieniem z dnia 14 września 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.

Postanowieniem z dnia 14 września 2022 r. Komisja zwróciła się do Społecznej Rady przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr 495/GK/DW/2015 z dnia 27 sierpnia 2015 r.

Zawiadomieniem z dnia 20 września 2022 r., Przewodniczący Komisji zawiadomił strony o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 495/GK/DW/2015 z dnia 27 sierpnia 2015 r.

Powyższe postanowienia i zawiadomienie zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 21 września 2022 r.

Pismami z dnia 20 września 2022 r. zawiadomiono Prezydenta m.st. Warszawy i Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie o wszczęciu przez Komisję postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 55 (dawniej ul. Kozia 30) w trybie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Postanowieniem z dnia 14 września 2022 r. Komisja zabezpieczyła postępowanie rozpoznawcze w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 55 (dawniej ul. Kozia 30) 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 w ½ części.

Powyższe postanowienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 22 września 2022 r.

Zawiadomieniem z dnia 14 listopada 2022 r. poinformowano strony o przedłużeniu do dnia 16 stycznia 2023 r. postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 495/GK/DW/2015 z dnia 27 sierpnia 2015 r. dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 55 (dawniej ul. Kozia 30), 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 14 listopada 2022 r.

W dniu 21 listopada 2022 r. Komisja zawiadomiła strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Krakowskie Przedmieście 55 (dawniej ul. Kozia 30), sygn. akt KR III R 44/22, dotyczącej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 495/GK/DW/2015 z dnia 27 sierpnia 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.

Powyższe zawiadomienie ogłoszono w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 23 listopada 2022 r.

W dniu 12 grudnia 2022 r. Społeczna Rada wydała opinię nr _____, w której wniosła o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 495/GK/DW/2015 z dnia 27 sierpnia 2015 r., bowiem została wydana na rzecz osoby prawnej, której nie przysługiwał przedmiot strony postępowania. Firma R S E S z c o _____ s _____ k _____ z siedzibą w Warszawie, którą organ bezpodstawnie uznał za stronę postępowania administracyjnego, była jedyną stroną i beneficjentem decyzji z dnia 27 sierpnia 2015 r. Z uwagi na powyższe należało stwierdzić nieważność przedmiotowej decyzji i wyeliminować ją z obrotu prawnego.

II. Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości.

Nieruchomość warszawska położona przy ul. Krakowskie Przedmieście 55 (dawniej ul. Kozia 30), oznaczona dawnym numerem hip. _____, stanowiąca grunt zabudowany o pow. _____ m², opisany w ewidencji gruntów jako działka nr _____, z obrębem _____, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr _____.

Aktualnie przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy (Uchwała Rady Miasta st. Warszawy Nr LXXXI 1/2746/2006 z dnia 10 października 2006r.) powyższa nieruchomość położona jest w strefie C.20, na której ustala się priorytet dla lokalizowania usług z zakresu administracji, organizacji społecznych, dyspozycji i współpracy gospodarczej, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, szkolnictwa, handlu, turystyki, hotelarstwa, sportu, transportu, łączności itp. o charakterze międzynarodowym, krajowym i ogólnomiejskim oraz funkcji mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, dopuszcza się lokalizowanie innych funkcji nie kolidujących z funkcjami preferowanymi.

Na gruncie oddawanym w użytkowanie wieczyste znajdował się budynek wybudowany ok. 1893 r. (spełniający przesłanki z art. 5 cyt. dekretu), frontowy, murowany, o konstrukcji żelaznej, 5 kondygnacyjny (4 naziemne, 1 podziemna). Na skutek działań wojennych budynek został wypalony w 50% (kategoria zniszczeń V/VI), wolnostojące fragmenty ścian wewnątrz

groziły zawalaniem, fasada kamienna popękana, urwane balkony, wypalony dach, stropy, zarwana klatka schodowa, gzymsy i attyki do usunięcia. Budynek zakwalifikowany do obudowy po wymianie zniszczonej konstrukcji.

Decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 15 listopada 1997 r. budynek został wpisany do rejestru zabytków pod numerem .

Decyzją nr z dnia 10 lutego 2009 r. Stołeczny Konserwator Zabytków pozwolił Prezydentowi m.st. Warszawy na oddanie następcom pranyj dawnej właścicielki hipotecznej w użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości.

2. Dawny właściciele nieruchomości i ich następcy prawni.

Na mocy aktu z dnia 23 grudnia 1936 r. nr nieruchomości oznaczona dawnym numerem hip. . stanowiła własność hr. I P .

Zaświadczeniem z dnia 6 marca 1947 r. nr Sądu Okręgowego w Warszawie Wydział Hipoteczny tytuł własności nieruchomości oznaczonej dawnym numerem hip. wpisano do księgi hipotecznej na rzecz hr. I P .

Hrabina I P (dokładniej I O S: S P) ur. w styczniu 1908 r. (brak pełnej daty) postanowieniem z dnia 30 kwietnia 1958 r. Sądu Powiatowego dla miasta Krakowa uznana została za zmarłą z dniem 1 stycznia 1952 r. (sygn. akt).

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Zakopanem z dnia 4 października 1994 r., sygn. akt stwierdzono, że spadek po I P zm. dnia 1 stycznia 1952 r. nabyli: mąż J P w udziale 8/16 części, matka M G w udziale 3/16 części i siostra T S w udziale 5/16 części. Natomiast spadek po J P zm. dnia 19 października 1965 r. nabył ojciec J P .

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem z dnia 13 lipca 1995 r., sygn. akt stwierdzono, że spadek po J P zm. dnia 9 lipca 1972 r. nabyła w całości żona H P .

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Zakopanem z dnia 14 marca 1996 r., sygn. akt spadek po H P zm. dnia 9 lutego 1979 r. nabył Skarb Państwa w całości.

Spadek po M G zm. dnia 10 czerwca 1968 r. postanowieniem Sądu Rejonowego w Nowym Targu z dnia 22 lutego 1993 r., sygn. nabyła w całości córka T S .

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Zakopanem z dnia 19 lutego 1981 r., sygn. akt [] stwierdzono, że spadek po T [] S [] zm. dnia 25 stycznia 1981 r. nabyła córka I [] S [] (aktualnie M []) w całości.

3. Wniosek dekretowy.

Aktem z dnia 18 września 1937 r., Repertorium nr [] sporządzonym przed notariuszem R [] W [] - hr. I [] P [] upoważniła z prawem substytucji i prawem dalszej substytucji W [] K [] do zarządzania i rozporządzania wszelkim majątkiem ruchomym i nieruchomym, m.in. do podejmowania działań hipotecznych dotyczących nieruchomości przy ul. Krakowskie Przedmieście 55 (dawniej ul. Kozia 30), oznaczona dawnym numerem hip. [] .

Korzystając z prawa substytucji W [] K [] przeniósł powyższe pełnomocnictwo aktem z dnia 4 września 1946 r., Repertorium nr [] na inż. R [] G [] , który ostatecznie pełnomocnictwem z dnia 15 marca 1947 r. upoważnił adw. W [] P [] do prowadzenia sprawy o przywrócenie posiadania przedmiotowej nieruchomości oraz wszystkich spraw hr. I [] P [] .

W dniu 30 stycznia 1948 r. adw. W [] P [] reprezentujący hr. I [] P [] złożył wniosek do Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawy, Wydziału Gospodarki Gruntami o przyznanie na jej rzecz prawa własności czasowej do nieruchomości przy ul. Krakowskie Przedmieście 55 (dawniej ul. Kozia 30), oznaczonej dawnym numerem hip. [] .

Do podania dołączono pokwitowanie wpłaty z asygnacji przychodowej nr [] poz. [] w kwocie [] ówczesnych złotych uiszczonej w dniu 30 stycznia 1948 r.

4. Objęcie gruntu na podstawie dekretu warszawskiego.

Z dniem 21 listopada 1945 r., tj. dniem wejścia w życie dekretu warszawskiego nieruchomości przy ul. Krakowskie Przedmieście 55 (dawniej ul. Kozia 30), oznaczona dawnym numerem hip. [] , na podstawie art. 1 dekretu warszawskiego, przeszła na własność Gminy m.st. Warszawy, a następnie na własność Skarbu Państwa.

Objęcie niniejszego gruntu w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy nastąpiło na podstawie 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).

Zgodnie z § 8 cytowanego rozporządzenia, grunty uważano za objęte w posiadanie z dniem dokonania przez Zarząd Miejski w organie urzędowym Zarządu Miejskiego ogłoszenia o sporządzonym protokole oględzin, chociażby grunt ten znajdował się pod zarządem lub w faktycznym posiadaniu gminy. Ogłoszenie o oględzinach niniejszego gruntu zostało zamieszczone w treści Dziennika Urzędowego Nr 13 z dnia 31 lipca 1947 r. Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, w którym jako termin oględzin gruntu wskazano datę dzień 26 czerwca 1947 r.

Termin na złożenie wniosku o przyznanie prawa własności czasowej upływał dnia 31 stycznia 1948 r.

5. Komunalizacja nieruchomości przy ul. Krakowskie Przedmieście 55 (dawniej ul. Koźnia 30).

Decyzją Wojewody Warszawskiego nr z dnia 25 czerwca 1992 r., znak: 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 zw. z art. 5 ust. 1 tej ustawy stwierdzono nieodpłatnie nabycie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 55 przez Gminę Warszawa – Żoliborz w Warszawie z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. Nieruchomość oznaczono w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Warszawa - Śródmieście jako obręb ewidencyjny nr działki ewidencyjnej o powierzchni m².

Następnie, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. Nr 41, poz. 361 z późn. zm.), przedmiotowa nieruchomość przeszła na własności Miasta Stołecznego Warszawy.

6. Sprzedaż praw i roszczeń do nieruchomości.

Umową zwartą w formie aktu notarialnego z dnia 22 stycznia 2002 r. Rep. A nr - sporządzoną przed notariuszem J P w Kancelarii Notarialnej w Zakopanem - I M sprzedała J Z i W S wszelkie przysługujące jej roszczenia o ustanowienie ½ części prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr , z obrębu każdemu z nich po połowie, za cenę po zł.

W § 7 aktu notarialnego strony oświadczyły, że umowa zostanie zawarta pod warunkiem rozwiązującym, że nie uprawomocni się decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 11 stycznia 2002 r.

W dniu 23 lipca 2007 r. Rep. A nr _____ aktem notarialnym - sporządzonym przed tym samym notariuszem - I _____ M _____ w wykonaniu zobowiązania z aktu notarialnego z dnia 22 stycznia 2002 r. Rep. A nr _____ przeniosła po ¼ części J _____ Z _____ i W _____ S _____ własność nieruchomości budynkowej posadowionej na przedmiotowym gruncie oraz prawa i roszczenia o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako dz. ew. nr _____ wynikające z art. 7 ust 1 i 2 dekretu.

Umową zwartą w formie aktu notarialnego z dnia 4 sierpnia 2014 r. Rep. A nr _____ - sporządzoną przed notariuszem L _____ Z _____ mającym siedzibę w Warszawie - stawając J _____ Z _____ i W _____ S _____ sprzedali na rzecz R _____ S _____ E _____ S _____ z o _____ o _____ s _____ k _____ z siedzibą w Warszawie – reprezentowanej przez Prezesa Zarządu - R _____ B _____ własność budynku stanowiącą obręb od gruntu przedmiot własności oraz prawa i roszczenia o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu opisanego jako dz. ew. nr _____, o powierzchni _____ m², za łączną kwotę _____ zł.

7. Postępowanie administracyjne w przedmiocie wniosku dekretowego.

Prezydent m.st. Warszawy orzeczeniem administracyjnym z dnia 29 listopada 1949 r. nr _____ odmówił dotychczasowej właścicielce I _____ P _____ przyznania prawa własności czasowej do przedmiotowego gruntu przy ul. Krakowskie Przedmieście 55 (dawniej ul. Kozia 30), numer hip. _____, stwierdzając jednocześnie, iż wszystkie budynki znajdujące się na przedmiotowym gruncie przeszły na własność Gminy m.st. Warszawy. W uzasadnieniu orzeczenia wskazano, że obszar obejmujący przedmiotową nieruchomość został przeznaczony pod użyteczność publiczną i budownictwo społeczne z wyłączeniem budownictwa prywatnego.

Pismem z dnia 29 listopada 1949 r., _____ Prezydent m.st. Warszawy nieruchomości przy ul. Krakowskie Przedmieście 55 (dawniej ul. Kozia 30), numer hip. _____ przekazał w zarząd i użytkowanie C _____ Z _____ P _____ O _____ M _____ w Warszawie. W 1957 r. zarząd i użytkowanie przekazane zostało A _____ P _____ na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego (dokumentacja przekazania nieruchomości uległa zniszczeniu w 1980 r. podczas pożaru).

W dniu 7 listopada 1994 r. I M (z d. S. – odpis skrócony aktu małżeństwa z dnia 22 września 1984 r., nr , USC w Zakopanem) złożyła pismo do Urzędu Dzielnicy Warszawa – Śródmieście w Warszawie, iż jest jedynym i wyłącznym następcą prawnym właścicieli nieruchomości położonej przy ul. Krakowskie Przedmieście 55, domagając się zwrotu nieruchomości lub wypłacenia odszkodowania.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19 lipca 2000 r., adw. M i P reprezentującego I M , decyzją z dnia 11 stycznia 2002 r., nr stwierdziło nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 listopada 1949 r. nr na podstawie art. 156 § 1 pkt. 2 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 2 dekretu. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że orzeczenie administracyjne zostało wydane na podstawie uchwały N.R.O.W. z dnia 14 kwietnia 1949 r., zatem plan zagospodarowania w dacie orzekania nie był prawnie obowiązujący. W związku z powyższym należało zawiesić rozpoznanie wniosku byłego właściciela, ewentualnie wydać orzeczenie w oparciu o „Ogólny plan zabudowania m.st. Warszawy”, zatwierdzony przez Ministerstwo Robót Publicznych w dniu 11 sierpnia 1931 r., a nie na podstawie uchwały, której nie można było utożsamiać z planem zabudowania.

Kwestionując przymiot strony przyznany I M , A P w dniu 23 czerwca 2009 r. wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie o stwierdzenie nieważności decyzji z dnia 11 stycznia 2002 r. . Decyzją z dnia 11 stycznia 2012 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie odmówiło stwierdzenia nieważności decyzji . Wobec wniosku o ponowne rozpoznanie sprawy pełnom. A M - reprezentującego A W , Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzją z dnia 28 marca 2012 r. stwierdziło jego niedopuszczalność, wobec nieuzupełnienia braków formalnych wniosku we wskazanym terminie.

Prezydent m.st. Warszawy decyzją nr z dnia 15 czerwca 2009 r. ustanowił prawo użytkowania wieczystego do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 55, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr z obrębu , o powierzchni m² na rzecz J Z w udziale wynoszącym ¼ części gruntu oraz W S w udziale wynoszącym ¼ części gruntu. Prezydent m.st. Warszawy sprostował swoją decyzję z dnia 15 czerwca 2009 r. postanowieniem nr z dnia 15 września 2009 r. w zakresie powierzchni gruntu.

Na wniosek Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 9 marca 2010 r. (wpływ 12 marca 2010 r.), Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji decyzją nr z dnia 15 czerwca 2010 r.

stwierdził nieważność decyzji Wojewody Warszawskiego nr [redacted] z dnia 25 czerwca 1992 r. w 1/2 części budynku posadowionego na przedmiotowym gruncie, bowiem na dzień 27 maja 1990 r. wspomniana część budynku nie była własnością Skarbu Państwa. Zatem ówczesne prawo własności zgodnie z art. 8 dekretu zachował dotychczasowy właściciel nieruchomości.

Po korzystnym orzeczeniu Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie, sygn. akt [redacted] znoszącym współwłasność budynku i przyznającym jego własność po 1/2 części J [redacted] Z [redacted] i W [redacted] S [redacted], beneficjenci decyzji nr [redacted] z dnia 15 czerwca 2009 r. wnieśli o wszczęcie postępowania w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do nierozpoznanej według nich części wniosku dekretowego dotyczącego przedmiotowej nieruchomości.

Prezydent m.st. Warszawy postanowieniem nr [redacted] z dnia 12 lipca 2012 r. odmówił wszczęcia postępowania. Z kolei Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie postanowieniem [redacted] z dnia 21 listopada 2012 r. uchyliło postanowienie nr [redacted], a postanowieniem [redacted] z dnia 28 maja 2013 r. zobowiązało Prezydenta m.st. Warszawy do wydania rozstrzygnięcia w terminie 60 dni.

W związku z powyższym decyzją nr [redacted] z dnia 18 czerwca 2013 r. Prezydent m.st. Warszawy umorzył postępowanie w zakresie nierozpoznanym ostateczną decyzją nr [redacted], podnosząc, że Miasto Stołeczne Warszawa stało się właścicielem praw i roszczeń do 1/2 części gruntu wynikających z dekretu, a także jest właścicielem całości gruntu. Zatem w wyniku konfuzji praw, uprawnienie do żądania przyznania własności czasowej części gruntu wygasło. W wyniku odwołania beneficjentów Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzją [redacted] z dnia 18 grudnia 2013 r. utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję nr [redacted] z dnia 18 czerwca 2013 r., ponieważ nie można było uznać, że częściowe zniesienie współwłasności obejmowało roszczenia o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do przedmiotowej nieruchomości.

Skargę na powyższą decyzję [redacted] z dnia 18 grudnia 2013 r. wnieśli dotychczasowi beneficjenci, przy czym R [redacted] S [redacted] E [redacted] S [redacted] z o [redacted] o [redacted] s [redacted] k [redacted] z siedzibą w Warszawie jako nabywca praw i roszczeń (aktem notarialnym z dnia 4 sierpnia 2014 r. Rep. A nr [redacted]), dokonała zmiany procesowej po stronie skarżącej. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 30 grudnia 2014 r., sygn. akt [redacted] uchylił zaskarżoną decyzję [redacted] z dnia 18 grudnia 2013 r. oraz poprzedzającą ją decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr [redacted] z dnia 18 czerwca 2013 r. W uzasadnieniu wyroku sąd podzielił stanowisko skarżącej spółki, iż roszczenie o ustanowienie prawa użytkowania

wieczystego do pozostałej części gruntu przedmiotowej nieruchomości przysługuje wyłącznie właścicielowi budynku, którym aktualnie jest skarżąca spółka (wyrok prawomocny z dniem 7 marca 2015 r.).

Konsekwencją wyroku z dnia 30 grudnia 2014 r., sygn. akt [redacted] było wydanie przez Prezydenta m.st. Warszawy drugiej decyzji nr 495/GK/DW/2015 z dnia 27 sierpnia 2015 r.

8. Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nr 495/GK/DW/2015 z dnia 27 sierpnia 2015 r.

Prezydent m.st. Warszawy decyzją nr 495/GK/DW/2015 z dnia 27 sierpnia 2015 r. ustanowił na lat 99 w udziale wynoszącym ½ części gruntu prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o powierzchni [redacted] m², położonego w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 55, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr [redacted] z obrębu [redacted], dla którego prowadzona jest księga wieczysta [redacted] na rzecz spółki pod firmą R [redacted] S [redacted] E [redacted] S [redacted] z c [redacted] o [redacted] s [redacted] k [redacted] z siedzibą w Warszawie.

W pkt. 2 decyzji ustalono czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do ww. gruntu w wysokości [redacted] zł - płatny z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku na konto Urzędu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy. Czynszu symbolicznego nie pobiera się za rok, w którym zostanie ustanowione prawo użytkowania wieczystego.

Z kolei w pkt. 6 Prezydent m.st. Warszawy ustanowił, że decyzja niniejsza z chwilą, gdy stanie się ostateczna, będzie stanowiła podstawę do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego ww. gruntu. Termin zawarcia umowy w formie aktu notarialnego zostanie wyznaczony po zmianie lub stwierdzeniu nieważności decyzji Wojewody Warszawskiego z dnia 25 czerwca 1992 r. nr [redacted] w zakresie wyłączenia z niej komunalizacji przy ul. Krakowskie Przedmieście 55, w udziale wynoszącym ½ części.

9. Stan faktyczny i prawny po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej.

Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji po wszczęciu postępowania na wniosek R [redacted] S [redacted] E [redacted] S [redacted] z o [redacted] o [redacted] s [redacted] k [redacted] siedzibą w Warszawie, decyzją nr [redacted] z dnia 24 lutego 2016 r. odmówił stwierdzenia nieważności decyzji

nr [redacted] z dnia 25 czerwca 1992 r. Wojewody Mazowieckiego w 1/2 części udziału w prawie własności budynku posadowionego na przedmiotowej nieruchomości. W uzasadnieniu podano, że w dniu 27 maja 1990 r. (komunalizacji z mocy prawa) udział w 1/2 prawa własności budynku mimo późniejszego częściowego zniesienia współwłasności przysługiwał Skarbowi Państwa.

Decyzją nr [redacted] z dnia 8 sierpnia 2016 r. po złożeniu przez wspomnianą spółkę wniosku o ponowne rozpoznanie sprawy, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji utrzymał w mocy swoją decyzję nr [redacted] z dnia 24 lutego 2016 r. stwierdzając, że nie zachodzą przesłanki określone w art. 156 § 1 k.p.a.

Wojewódzki Sąd Administracyjny Warszawie wyrokiem z dnia 9 listopada 2016 r., sygn. akt [redacted] oddalił skargę R [redacted] S [redacted] F [redacted] S [redacted] z o [redacted] or [redacted] s [redacted] k [redacted] z siedzibą w Warszawie na decyzję nr [redacted] z dnia 8 sierpnia 2016 r. Sąd wskazał, że skoro na dzień 27 maja 1990 r. Skarb Państwa był spadkobiercą 1/2 udziału we własności budynku przy ul. Krakowskie Przedmieście 55, to nie można uznać, że z uwagi na późniejsze wyzbycie udziału, zniesienie współwłasności odnosiło skutek wsteczny. Sąd w uzasadnieniu nawiązał również do wyroku sygn. akt [redacted], gdzie w uzasadnieniu wprost wskazano powstanie roszczenia o przyznanie prawa użytkowania wieczystego, ale w ocenie składu orzekającego z dnia 9 listopada 2016 r. roszczenie dotyczyło gruntu, a nie budynku w dniu komunalizacji. Zatem decyzja komunalizacyjna co do 1/2 części udziału we własności budynku nie mogła być wydana z rzącym naruszeniem prawa.

R [redacted] S [redacted] E [redacted] S [redacted] z o [redacted] o [redacted] s [redacted] k [redacted] siedzibą w Warszawie kilkakrotnie wzywała Prezydenta m.st. Warszawy do zawarcia umowy ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu. Wobec braku odpowiedzi spółka w dniu 6 lipca 2017 r. (data wypływu 13 lipca 2017 r.) wniosła skargę do Wydziału Skarg i Wniosków Gabinetu Prezydenta. W związku z powyższym Prezydent m.st. Warszawy wskazał, że spółka miała świadomość, iż nie został zrealizowany pkt. 6 decyzji reprivatyzacyjnej, co stanowiło przesłankę do podpisania ww. umowy.

Umowa w formie aktu notarialnego o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie została zawarta.

- 10. Wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 495/GK/DW/2015 z dnia 27 sierpnia 2015 r. i decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie w tym przedmiocie.**

Prezydent m.st. Warszawy w dniu 8 kwietnia 2019 r. (wpływ 12 kwietnia 2019 r.) na podstawie art. 156 § 1 pkt. 2 k.p.a. wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie o stwierdzenie nieważności swojej decyzji nr 495/GK/DW/2015 z dnia 27 sierpnia 2015 r. W przypadku braku podstaw do stwierdzenia nieważności w całości, Prezydent m.st. Warszawy wnosił o rozważenie możliwości stwierdzenia nieważności decyzji w części dotyczącej pkt. 6 zd. 2.

W uzasadnieniu wniosku wskazano, że pkt. 6 zd. 2 został wydany bez podstawy prawnej.

Decyzją KOC/2342/Go/19 z dnia 11 września 2019 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie zgodnie z art. 156 § 1 pkt. 2 k.p.a. stwierdziło nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 495/GK/DW/2015 z dnia 27 sierpnia 2015 r. w zakresie pkt. 6 zd. 2 w brzmieniu: „Termin umowy notarialnej zostanie wyznaczony po zmianie lub stwierdzeniu nieważności decyzji Wojewody Warszawskiego z dnia 25 czerwca 1992 r. Nr w zakresie wyłączenia z niej (komunalizacji), przy ul. Krakowskie Przedmieście 55, w udziale wynoszącym ½ części”.

11. Odrębność budynku.

Na przedmiotowym gruncie posadowiony jest budynek o pow. m² stanowiący odrębną własność, dla którego prowadzona jest księga wieczysta .

W wyniku spadkobrań opisanych w pkt. II ppkt. 2 decyzji współwłasność budynku przysługiwała w ½ części E M (a w wyniku sprzedaży praw i roszczeń: J Z i W S) oraz Skarbowi Państwa w ½ części.

J Z i W S w dniu 13 listopada 2002 r. (wpływ 15 listopada 2002 r.) wnieśli do Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie wniosek o zniesienie współwłasności budynku mieszkalnego położonego w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 55. Postanowieniem z dnia 9 lipca 2007 r., sygn. . Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie zniósł częściowo współwłasność budynku, który stanowił współwłasność Skarbu Państwa w ½ części oraz J Z i W S w udziałach po ¼ części, w ten sposób, że budynek stał się współwłasnością J Z i W S w udziałach po ½ każde z nich. Na mocy rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie na J Z i W S S nałożony został również obowiązek spłaty w kwocie zł (każde z nich po zł) na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy.

1. Brak legitymacji następców prawnych w postępowaniu dekretowym jako przesłanka rażącego naruszenia prawa.

Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. między innymi jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa.

Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nr 495/GK/DW/2015 z dnia 27 sierpnia 2015 r. wydana została z rażącym naruszeniem prawa, bowiem w sprawie doszło do zbycia praw i roszczeń, a w konsekwencji przyznania statusu strony postępowania dekretowego nabywcy tych praw i roszczeń.

Przepis art. 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 art. 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 art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego ma ustalenie legitymacji formalnej podmiotów uprawnionych do złożenia wniosku dekretowego z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego i w konsekwencji ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na ich rzecz. Normy materialnoprawnej określającej stronom umowy nabycia praw i roszczeń - interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym w sprawie prowadzonej na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, nie sposób wywieść z przepisów dekretu warszawskiego, które de facto nie kreują tego interesu w żaden sposób, a to właśnie interes prawny jest elementem niezbędnym do przyznania praw określonych w powołanym przepisie. Takiej normy materialnoprawnej, mającej zastosowanie do dekretu warszawskiego, 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.

W stanie faktycznym sprawy, na podstawie art. 1 dekretu warszawskiego, dawna nieruchomość oznaczona nr hip. [...] położona przy ul. Krakowskie Przedmieście 55 (dawniej ul. Kozia 30) w Warszawie przeszła na własność gminy m.st. Warszawy z dniem 21 listopada 1945 r.

Zaświadczeniem z dnia 6 marca 1947 r. nr [...] Sądu Okręgowego w Warszawie Wydział Hipoteczny tytuł własności nieruchomości oznaczonej dawnym numerem hip. [...] wpisano do księgi hipotecznej na rzecz hr. I [...] P [...].

Wobec sądowego uznania hr. I [...] P [...] (dokładniej I [...] O [...] S[...] S[...] P[...]) za zmarłą z dniem 1 stycznia 1952 r. i przeprowadzonych postępowań spadkowych ostatecznie stwierdzono, że spadkobierczynią dawnej właścicielki nieruchomości hipotecznej była I. [...] M. [...] (z d. S. [...]).

Następnie aktem notarialnym z dnia 22 stycznia 2002 r. Rep. A nr [...] I [...] M. [...] dokonała sprzedaży przysługujących jej w części 1/2 praw i roszczeń o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego wynikających z dekretu warszawskiego o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości oznaczonej jako działka z obrębu [...] na rzecz J. [...] Z. [...] i W. [...] S. [...] po połowie każdemu z nich. Kolejnym aktem notarialnym z dnia 23 lipca 2007 r. Rep. A nr [...] I [...] M. [...] w wykonaniu zobowiązania z aktu nr [...] przeniosła W. [...] S. [...] i J. [...] Z. [...] - każdemu z nich po 1/4 części - własność nieruchomości budynkowej posadowionej na przedmiotowym gruncie.

J. [...] Z. [...] i W. [...] S. [...] aktem notarialnym z dnia 4 sierpnia 2014 r. Rep. A nr [...] sprzedali na rzecz R. [...] S. [...] E. [...] S. [...] z o [...] o [...] s. [...] k. [...] z siedzibą w Warszawie własność budynku stanowiącą obręb od gruntu przedmiot własności oraz prawa i roszczenia o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu wynikające z dekretu.

Prezydent m.st. Warszawy decyzją nr 495/GK/DW/2015 z dnia 27 sierpnia 2015 r. ustanowił na lat 99 w udziale wynoszącym 1/2 części gruntu prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o powierzchni [...] m², położonego w Warszawie przy ul. Krakowskie Przedmieście 55 (dawniej ul. Kozia 30), opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr [...] z obrębu [...], dla którego prowadzona jest księga wieczysta [...] na

podstawie art. 7 ust. 1, 2 i 3 dekretu warszawskiego na rzecz spółki pod firmą R S
E S z o o s k z siedzibą w Warszawie.

W ocenie Komisji wymienionej spółce będącej beneficjentem decyzji nr 495/GK/DW/2015 z dnia 27 sierpnia 2015 r. nie można było przyznać statusu strony w postępowaniu dekretowym na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w związku z art. 28 k.p.a.

Należy podkreślić, że dyspozycja przepisu art. 28 k.p.a. przybrała niezmienną postać od dnia 1 września 1980 r. do chwili obecnej, zatem przepis ten ma swoją ugruntowaną pozycję w postępowaniu administracyjnym ze względu na swój ponad przeszło 40-letni ustalony kształt.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 21 października 2011 r., sygn. akt I OSK 1819/10, wskazał, że: Pojęcie strony jest kategorią materialnoprawną i wiąże się z interesem prawnym, czyli uprawnieniem lub obowiązkiem wynikającym z konkretnego przepisu prawa materialnego. O interesie prawnym można więc mówić wówczas, gdy istnieje związek pomiędzy obowiązującą normą prawa materialnego a sytuacją prawną konkretnego podmiotu polegający na tym, że akt stosowania tej normy ma wpływ na sytuację prawną tego podmiotu w zakresie prawa materialnego.

W świetle powyższych okoliczności, w niniejszej sprawie istota problemu sprowadza się do odpowiedzi na pytanie, czy spółka jako beneficjent decyzji reprivatyzacyjnej jako nabywca praw i roszczeń do przedmiotowej nieruchomości z tytułu zawartej umowy notarialnej z dnia 4 sierpnia 2014 r. może występować jako „następca prawny”, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, co w konsekwencji umożliwiłoby nadanie jej statusu strony w postępowaniu dekretowym.

Postępowanie z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego wszczyna się 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. 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 art. 7 dekretu warszawskiego.

Dla ustalenia właściwej legitymacji formalnej osób uprawnionych z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, konieczne jest w pierwszej kolejności odwołanie się do pojęcia

„dotychczasowy właściciel” oraz „następca prawny” w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w związku z art. 28 k.p.a.

Przy wykładni językowej treści pojęcia „dotychczasowy właściciel” użytego w art. 7 ust. 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 art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego dotyczy kategorii osób, którym w szczególnych okolicznościach przyznano uprawnienie do złożenia wniosku dekretowego.

W orzecznictwie sądownoadministracyjnym w sprawach dotyczących legitymacji formalnej stron w postępowaniu wywołanym wnioskiem z art. 7 ust. 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 art. 7 ust. 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 art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego nie należą osoby, a tym bardziej podmioty działalności gospodarczych, 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 2034/20 – w nawiązaniu do skutków wnikających z umowy cywilnoprawnej, że: Należy przy tym odróżnić skutki prawne czynności cywilnoprawnej od podmiotowości w prawie administracyjnym. Nie zawsze bowiem skutki czynności cywilnoprawnej powodują powstanie praw podmiotowych w sferze prawa administracyjnego. Dzieje się tak tylko wtedy, gdy ustawodawca wyraźnie to 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 art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, nie tworzy interesu prawnego w procedurze administracyjnej prowadzonej na podstawie dekretu warszawskiego: Źródłem sytuacji prawnych w prawie administracyjnym mogą być zatem wyłącznie normy prawne i jedynie bezpośredni związek interesu indywidualnego z tymi normami pozwala

kwalifikować go jako interes prawny. Skutki czynności prawnej dokonanej przez podmioty prawa cywilnego samoistnie nie stanowią więc źródła interesu prawnego w sferze prawa administracyjnego. Takie źródło mogą stanowić tylko wtedy, gdy istnieje norma prawna nawiązująca w swojej treści do takich aktów i czynności ze sfery prawa cywilnego. Interes prawny w prawie administracyjnym nie jest bowiem wyznaczany wolą stron adresatów tego prawa, lecz wolą prawodawcy kształtującego podmiotowy zakres stosowania tego prawa. Dla uzyskania przymiotu strony postępowania administracyjnego, w rozumieniu art. 28 k.p.a., konieczne jest zatem istnienie normy prawa materialnego, która łączyłaby z faktem zawarcia umowy cywilnoprawnej skutek w postaci przypisania stronom takiej umowy interesu prawnego w sferze prawnoadministracyjnej.

Przesądono zatem bezsprzecznie kwestię, że umowy cywilnoprawne dotyczące przeniesienia praw i roszczeń do dawnych nieruchomości nie legitymowały wymienionych w tych umowach, jako nabywców 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 2875/20, I OSK 707/20 i I OSK 1717/20.

Argumentację zawartą w ww. wyrokach, Komisja w całej rozciągłości podziela i uznaje za własną również w niniejszej sprawie. Obowiązująca powołana wyżej materialnoprawna norma nie przewiduje, aby uzyskać status strony w postępowaniu dekretowym na skutek umowy cywilnoprawnej.

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, w sformułowaniu „następcy prawni” użytym w art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego nie mieszczą się osoby (w tym też osoby prawne), 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. Celem ustawodawcy nie sposób realizować wobec osoby, która w drodze czynności

cywilnoprawnej nabyła te prawa i roszczenia. Nie istnieje norma 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 konsekwencji powyższego, w ocenie Komisji, skoro w stanie faktycznym sprawy dawnym właścicielem hipotecznymi była hr. I P to prawo do bycia stroną w postępowaniu dekretowym przysługiwało wyłącznie jej spadkobiercom, a nie nabywcą roszczeń zawartych w formie aktu notarialnego w drodze umowy cywilnoprawnej, skutkiem której było nabycie prawa do tej nieruchomości. Zatem Prezydent m.st. Warszawy w sposób wadliwy uznał, że beneficjentem decyzji reprivatyzacyjnej jest nabywca praw i roszczeń do przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy notarialnej zawartej w dniu 4 sierpnia 2014 r. Wymieniona R S E S z o o _ E _ s j k z siedzibą w Warszawie nie mogła skutecznie ubiegać się o przyznanie prawa użytkowania wieczystego określonego w decyzji reprivatyzacyjnej. Uznanie umowy cywilnoprawnej za skuteczną podstawę, w rozumieniu prawa administracyjnego, do przyznania prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób wskazanych w umowie cywilnoprawnej, stanowi rażące naruszenie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w związku z art. 28 k.p.a. To wyczerpuje przesłankę stwierdzenia nieważności określoną w art. 156 § 1 pkt. 2 k.p.a. w związku z art. 30 ust. 1 pkt. 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.

2. Brak nieodwracalnych skutków prawnych.

Kontrolowana decyzja reprivatyzacyjna nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 2 pkt. 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 u.g.n.

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, Głosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993, nr 5, poz. 104, P. Przybysz, Kodeks postępowania administracyjnego, Warszawa 2017).

Definicja zawarta w art. 2 pkt. 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. Krakowskie Przedmieście 55 (dawniej ul. Kozia 30), nie zostało zbyte na rzecz osób trzecich. Jak wynika z działu II księgi wieczystej nr [redacted] prowadzonej dla działki ewidencyjnej nr [redacted] z obrębu [redacted] prawo użytkowania wieczystego w części ustanowionej decyzją reprywatyzacyjną nadal przysługuje Miastu Stołecznemu Warszawa.

W konsekwencji Komisja stwierdziła, że nie zaistniały nieodwracalne skutki prawne, o których mowa w art. 2 pkt. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

3. Strony postępowania rozpoznawczego.

Na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 28 k.p.a. stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Jako strony postępowania rozpoznawczego przyjęto: R [redacted] S [redacted] E [redacted] S [redacted] z o; [redacted] o [redacted] s [redacted] k [redacted] z siedzibą w Warszawie (beneficjenta decyzji reprywatyzacyjnej).

Zgodnie z treścią art. 16 ust. 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 m.st. Warszawy.

4. Konkluzja

Mając na względzie ustalenia faktyczne i prawną analizę sprawy, Komisja orzekła jak w sentencji na podstawie art. 29 ust. 1 pkt. 3a w związku z art. 30 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku z art. 156 § 1 pkt. 2 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu, w związku z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.


Przewodniczący Komisji
Sebastian Kaleta

Pouczenie:

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 p.p.s.a., art. 53 § 1 p.p.s.a oraz art. 54 § 1 p.p.s.a). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).

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

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

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

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

