



Warszawa, dnia 6 lipca 2022 r.

Sygn. akt. KR II R 20/21

DECYZJA Nr KR II R 20/21

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Sebastian Kaleta

Członkowie Komisji: Paweł Lisiecki, Wiktor Klimiuk, Łukasz Kondratko, Robert Kropiwnicki, Jan Mosiński, Sławomir Potapowicz, Adam Zieliński

po rozpoznaniu w dniu 6 lipca 2022 r. na posiedzeniu niejawnym sprawy

w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ... 2009 r. Nr ... /GK/DW/2009, zmienionej postanowieniem z dnia ... 2012 r. Nr ... GK/DW/2012, dotyczącej ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału ... części gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Chmielnej 5, hip. ..., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr ... w obrębie ..., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem KW

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, M... Ś... T...
Ś... A... Ś... – D... E... S... – J...
M... G..., T... K..., K... Ś... J... S..., Z...
S... M... S... H... K... J... M... G...
S... A... P..., J... C..., J... L...

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9.03.2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych, dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2021 r. poz. 795 ze zm.; dalej: ustawa.),

orzeka:

**stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia .2009 r. Nr
./GK/DW/2009, zmienionej postanowieniem nr /GK/DW/2012 Prezydenta m.st.
Warszawy z dnia 2012 r., z naruszeniem prawa.**

UZASADNIENIE

I. Postępowanie rozpoznawcze prowadzone przed Komisją

Po przeprowadzeniu czynności sprawdzających, Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (dalej: Komisja) postanowieniem z dnia 31.08.2021 r., wszczęła z urzędu, na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 16 ust. 1 ustawy, postępowanie rozpoznawcze w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 05.2009 r. Nr 1 /GK/DW/2009, zmienionej postanowieniem nr /GK/DW/2012 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia .2012 r., dotyczącej ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału 0,9770 części gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Chmielnej 5, dawny hip. , oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr w obrębie , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem KW (akta KR II R 20/21 k. 2).

Postanowieniem Komisji z dnia 31.08.2021 r., na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy, zawiadomiono właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego (akta KR II R 20/21 k. 7).

Zawiadomieniem z dnia 31.08.2021 r., Przewodniczący Komisji zawiadomił strony postępowania o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego (akta KR II R 20/21 k. 10-11).

Postanowieniem z dnia 31.08.2021 r. Komisja zwróciła się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiotowej sprawie, doręczone członkom Rady w dniu 8.09.2021 r. (akta KR II R 20/21 k. 15-17).

Powyższe postanowienia i zawiadomienia zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 7.09.2021 r. (akta KR II R 20/21 k. 18).

Postanowieniem z dnia 31.08.2021 r., na podstawie art. 23 ust. 1 i 2 oraz art. 16 ust. 3 ustawy, Komisja postanowiła zabezpieczyć postępowanie rozpoznawcze w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Chmielnej 5, stanowiącej dz. ew. nr , poprzez nakazanie wpisu ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym na

udziale 0,9770 części w księdze wieczystej KW \

(akta KR II R 20/21 k.

27-28).

Postanowieniem z dnia 27.10.2021 r., na podstawie art. 123 § 1 w zw. z art. 75 § 1 i art. 84 § 1, w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy, Komisja postanowiła dopuścić dowód z opinii biegłego geodety, na okoliczność czy możliwy był w dniu 7.05.2009 r. podział budynku znajdującego się na dz. ew. \ obręb \, w Warszawie przy ulicy Chmielnej 5, dla którego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie KW o nr \ w ten sposób, że wydzielone jego samodzielne części odpowiadałyby granicom gruntu dawnej nieruchomości warszawskiej hip nr \. O treści postanowienia zawiadomiono strony postępowania rozpoznawczego poprzez ogłoszenie na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 5.11.2021 r. (akta KR II R 20/21, k. 98, 101-102).

Z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu, konieczne było przedłużenie postępowania poprzez wyznaczenie nowych terminów załatwienia sprawy, ostatnio do dnia 28.06.2022 r. (akta KR II R 20/21 k. 103, 133, k. 172, k. 183). Zawiadomienia zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 2.11.2021 r., 27.12.2021 r., 8.03.2022 r. oraz 5.05.2022 r. (akta KR II R 20/21 k. 105, 135, 174, 185).

Zawiadomieniem z dnia 2.06.2022 r., Komisja na podstawie art. 10 § 1 k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1 oraz art. 16 ust. 3 i 4 ustawy zawiadomiła, poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości, o zakończeniu postępowania dowodowego oraz możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Zawiadomienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 7.06.2022 r. (akta KR II R 20/21 k. 215-216).

Stanowisko w sprawie wyraziła również Społeczna Rada. W opinii Nr 27/2022 z dnia 4 lipca 2022 r. Społeczna Rada wniosła o stwierdzenie nieważności i wyeliminowanie z obiegu prawnego decyzji Prezydenta m. st. Warszawy \GK/DW/2009 z dnia \ 2009 r., sprostowanej postanowieniem Prezydenta m. st. Warszawy nr 35/GK/DW/2012 z dnia 21 lutego 2021 r. dotyczącej nieruchomości przy ul. Chmielnej 5 w Warszawie, gdyż w ocenie Społecznej Rady, decyzja była niewykonalna w dniu jej wydania i niewykonalność ma

charakter trwały. Społeczna Rada podniosła, że ww. decyzja wywołała skutki w rażący sposób nie dające się pogodzić z interesem społecznym.

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

2.1. Opis nieruchomości.

Nieruchomość położona w Warszawie przy ulicy Chmielnej 5 (dawna Rutkowskiego 5, obecnie Nowy Świat 25 według Księgi Wieczystej [redacted]), była położona na działce ewidencyjnej [redacted] z obrębu [redacted] i pochodziła z dawnych nieruchomości hipoteczna Nr hip. [redacted] i Nr hip. [redacted].

W dniu 4.06.1949 r. na gruncie nieruchomości znajdował się trzykondygnacyjny budynek frontowy murowany podpiwniczony, trzykondygnacyjna murowana i podpiwniczona oficyna prawa, trzykondygnacyjna murowana i podpiwniczona oficyna poprzeczna oraz trzykondygnacyjna murowana podpiwniczona oficyna lewa (przewidziana do rozbiórki), (akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy teczka 32/4, k. 176, k. 179; akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy, teczka Chmielna 5 k. 15, k. 141, k. 210).

2.1.1. Podział działki nr [redacted] z obrębu [redacted], zatwierdzony ostateczną decyzją Prezydenta m.st. Warszawy numer [redacted] 2008 z dnia [redacted].2008 r.

Podział działki ewidencyjnej nr [redacted] z obrębu [redacted] został zatwierdzony ostateczną decyzją numer [redacted] 2008 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted].2008 r, która to decyzja została wydana pod warunkiem zapewnienia projektowanym do wydzielenia z budynkami działkom gruntu [redacted] i [redacted] dostępu do drogi publicznej przez ustanowienie odpowiednich służebności gruntowych w przypadku ich zbycia (akta Chmielna 5 Sp, żółty segregator).

W wyniku wydania decyzji podziałowej nr [redacted] 2008 z dnia [redacted].2008 r. powstała dz. ew. nr [redacted] 1 o pow. 0,0126 ha.

2.1.2. Stan obecny nieruchomości przy ulicy Chmielnej 5, oznaczona w Księdze Wieczystej Nr [redacted] jako Nowy Świat 25.

Obecnie dla dz. ewidencyjnej nr [redacted] w obrębie [redacted] o pow. 132 m² Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem KW [redacted].

W dziale I niniejszej księgi wieczystej wpisane zostało ustanowienie na rzecz kaźdoczesnych właścicieli (użytkowników wieczystych) działki objętej niniejszą księgą wieczystą, nieodpłatnej, na czas nieoznaczony służebności gruntowej, polegającej na prawie przechodu i przejazdu do drogi publicznej ograniczonej do pasa gruntu przez dz. ew. [redacted] dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [redacted], stanowiąca wewnętrzny układ drogowy oraz nieodpłatnej, na czas nieoznaczony służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu do drogi publicznej ograniczonej do pasa gruntu przez dz. ew. [redacted] i [redacted] stanowiące chodnik przed wejściem i trawnik, dz. ew. [redacted] – przejście od Nowego Światu bramą pod budynkiem Nowy Świat 21, dz. ew. [redacted] – przejście od Nowego Światu bramą pod budynkiem Nowy Świat 27, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [redacted] oraz nieodpłatnej, na czas nieoznaczony służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu do drogi publicznej ograniczonej do pasażu pieszego w budynku na działce nr [redacted], dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [redacted], a także nieodpłatnej, na czas nieoznaczony służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu do drogi publicznej ograniczonej do przejazdu bramnego budynku ulicy Aleje Jerozolimskie 32 na nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [redacted].

W dziale II ww. księgi wieczystej prawo własności wpisane jest na rzecz: Miasta st. Warszawa. Natomiast prawo użytkowania wieczystego na rzecz: M [redacted] H [redacted] Ś [redacted] T [redacted] J. Ś [redacted] A [redacted] R [redacted] Ś [redacted] i [redacted] D [redacted] B [redacted] T [redacted] S. [redacted] - J [redacted] M [redacted] G [redacted] G [redacted], T [redacted] K [redacted] K [redacted] M [redacted] Ś [redacted] J [redacted] S [redacted] S [redacted] Z [redacted] T [redacted] S [redacted], M [redacted] T [redacted] S [redacted] H [redacted] E [redacted] K [redacted] J [redacted] B [redacted] M [redacted], G [redacted] H [redacted] S [redacted], A [redacted] G [redacted] P [redacted] J [redacted] H [redacted] C [redacted].

Nieruchomość znajduje się na obszarze, dla którego nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Położona jest na terenie historycznego układu urbanistycznego ulicy Chmielnej na odcinku Nowy Świat - Pasaż „W [redacted]” Wi [redacted] wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości decyzją z dnia 10.01.2009 r. pod numerem A - [redacted] (akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy,teczka Chmielna 5, k. 134-137).

W trakcie oględzin, przy sporządzaniu opinii geodezyjnej z dnia 1.01.2022 r. stwierdzono, że przedmiotowy obiekt budowlany to murowany budynek o 4 kondygnacjach nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej. Budynek od południa, wschodu i zachodu styka się z budynkami zlokalizowanymi na sąsiednich posesjach. Od południa – z budynkiem Nowy

Świat 23/25 (obiekt wybudowany w okresie 20-lecia międzywojennego (część dawnej Galerii/Pasażu I), podpiwniczony (1 kondygnacja) i liczący 6/7 kondygnacji naziemnych); od wschodu – z budynkiem Nowy Świat 27 A (obiekt przebudowany w okresie powojennym, podpiwniczony (1 kondygnacja) i liczący 4 kondygnacje nadziemne); od zachodu – z budynkiem Chmielna 5/7 (obiekt wybudowany w okresie 20-lecia międzywojennego i przebudowany w okresie powojennym, podpiwniczony -1 kondygnacja - i liczący 4 kondygnacje nadziemne).

W budynku został wyodrębniony lokal nr , stanowiący odrębną nieruchomość, dla którego prowadzona jest odrębna księga wieczysta. W dziale II księgi wieczystej prawo własności ww. lokalu zostało wpisane na mocy umowy zamiany z dnia : .1990 r. za rep. A nr (90.

2.2. Objęcie gruntu nieruchomości przez gminę m.st. Warszawy i wniosek dekretowy

Teren został objęty działaniem Dekretu z dnia 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy.

Z dniem 21.11.1945 r. tj. z dniem wejścia w życie Dekretu z dnia 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntu na obszarze m.st. Warszawy, nieruchomości warszawskie, w tym przedmiotowa nieruchomość na podstawie art. 1 ww. Dekretu przeszły na własność Gminy m.st. Warszawy, a od 1950 r. z chwilą likwidacji gmin, przeszły na własność Skarbu Państwa. Następnie grunt przedmiotowej nieruchomości stał się własnością Dzielnicy – Gminy Warszawa – Śródmieście, co potwierdził Wojewoda Warszawski decyzją nr : , z dnia .1992 r., zmienioną decyzją nr 5 z dnia .1996 r.

Skuteczne objęcie przedmiotowego gruntu w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy nastąpiło na podstawie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27.01.1948 r., wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez Gminę m.st. Warszawy (Dz. U. z 1948 r. Nr 6, poz. 43; dalej: rozporządzenie) w dniu 16.08.1948 r., tj. z dniem ukazania się w Dzienniku Urzędowym Nr 20 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy ogłoszenia o objęciu w posiadanie tego gruntu. W uprzednich ogłoszeniach dotyczących objęcia nieruchomości przy ul. Chmielnej 5 w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy zostało błędnie wskazane oznaczenie hipoteczne nieruchomości i nazwiska jej właścicieli, a zatem uznać je należy za bezskuteczne.

Wobec powyższego termin na złożenie wniosku dekretowego upływał z dniem 16 lutego 1949 r. (akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy,teczka Chmielna 5, k. 257-259 oraz teczka 2007-2001).

W dniu 15.03.1948 r. adwokat dr W. S. jako kurator ubezwłasnowolnionej M. Sz., ustanowiony postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 11.11.1947 r. oraz pełnomocnik współwłaścicieli: K. S. H. Sz., A. K. Z. Ł. S. J. R. J. M. M. K. P. oraz spadkobierców W. P. M. P. H. D. M. P. B. P. i J. P., złożył w trybie art. 7 Dekretu, wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do terenu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 5 Nr hip. B. załączając wyciąg z wykazu hipotecznego (akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy, teczka 32/4 k. 199, k. 221-240, k. 249, k. 250, k. 260).

W dniu 15.05.1948 r. złożono dowód wpłaty z asygnacji przychodowej nr związanej ze złożonym wnioskiem o prawo własności czasowej do gruntu przedmiotowej nieruchomości (akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy, teczka 32/4, k. 183-193, k. 207-208).

2.3. Postępowanie w zakresie rozpoznania wniosku o przyznanie własności czasowej

Orzeczeniem administracyjnym z dnia 20.06.1949 r. Nr PB/736/49/U/53 Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie odmówiło ustanowienia prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Chmielna 5 i jednocześnie stwierdziło, iż wszystkie budynki znajdujące się na powyższym gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa - brak orzeczenia w aktach sprawy (akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy teczka 32/4, k. 119-120, k. 142-143).

Pismem z dnia 25.03.1965 r. znak GT-III-II/6/C/21/65 Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy stwierdziło, że wszystkie budynki znajdujące się na terenie nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Chmielnej Nr 5/7 hip. i - przeszły na własność Państwa wobec niezłożenia przez osoby uprawnione wniosku o przyznanie prawa wieczystego użytkowania gruntu (własności czasowej), zgodnie z wymogiem art. 7 Dekretu z dnia 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy, teczka 32/4 k. 119, akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy teczka Chmielna 5 k. 22).

Decyzją z dnia 14.09.1992 r. nr (G.2.4.7224.235/91/92), Wojewoda Warszawski stwierdził nabycie przez Dzielnicę Gminę Warszawa Śródmieście (a następnie Gmina Warszawa Centrum) z mocy prawa w dniu 27.05.1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości o pow. 963 m² zabudowanej budynkiem mieszkalnym. (akta postępowania

prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy teczka Chmielna 5 k. 14-15). Decyzją z dnia 3.10.1996 r. nr . Wojewoda Warszawski uchylił powyższą decyzję i jednocześnie stwierdził nabycie przez Dzielnicę Gminę Warszawa – Śródmieście z mocy prawa w dniu 27.05.1990 r. nieodpłatnie własność gruntu o powierzchni 963 m2 oznaczonego w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr w obrębie położonego w Warszawie przy ul. Nowy Świat 25 (akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy, teczka Chmielna 5 „Oficyna” k. 1 oraz Chmielna 5 Sp - żółty segregator).

Wnioskiem z dnia 28.02.1994 r. S S - jeden z byłych współwłaścicieli nieruchomości - wystąpił z wnioskiem o stwierdzenie nieważności pisma z dnia 25.03.1965 r. (doręczone 03.04.1965 r.).

Decyzją z dnia 9.12.1997 r. (05.053-WP-296/97) Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast po rozpatrzeniu wniosku adw. T: : G' – pełnomocnika S S o ponowne rozpatrzenie sprawy zakończonej decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Nr O5.053-R-763/94 z dnia 22.07.1997 r. odmawiającej wszczęcia postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności pisma GT-III-II/6/C/21/65 z dnia 3.04.1965 r., utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję, ponieważ pismo nie stanowiło ostatecznego orzeczenia administracyjnego (akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy, teczka Chmielna 5 k. 24-25).

Postanowieniem z dnia 26.03.1999 r. Nr GN5.3-P-146/99, Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast wznowił z wniosku S Ś postępowanie zakończone ostateczną decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Nr O5.053-WP-296/97 z dnia 9.12.1997 r., utrzymującą w mocy decyzję Nr O5.053-R-763/94 z dnia 22.07.1997 r. odmawiającą wszczęcia postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności pisma Nr GT-III-II/6/C/21/65 z dnia 3.04.1965 r. (akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy, teczka Chmielna 5 k. 29).

Decyzją z dnia 29.09.1999 r. Nr GN5.3-P-146/99, Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast odmówił uchylenia decyzji Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Nr O5.053-WP-296/97 z dnia 9.12.1997 r. utrzymującej w mocy decyzję nr O5.053-R-763/94 z dnia 22.07.1997 r. odmawiająca wszczęcia postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności pisma Nr GT-III-II/6/C/21/65 z dnia 3.04.1965 r. Powyższa decyzja została utrzymana w mocy decyzją z dnia 13.06.2000 r. Nr PO.5.3-WP-146/99 (akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy, teczka Chmielna 5, k. 30-31, k. 32-33, k. 36-38).

Decyzją z dnia 14.10.2002 r. Nr 183/2002, Burmistrz Gminy Warszawa Centrum po rozpatrzeniu wniosku S [imię] z dnia 20.04.2001 r. o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu nieruchomości postanowił umorzyć postępowanie w powyższej sprawie jako bezprzedmiotowe (akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy, teczka Chmielna 5 k. 110-114).

W dniu 31.10.2002 r. S [imię] S [imię] wniósł odwołanie od powyższej decyzji. Decyzją z dnia 25.02.2003 r., wydaną w sprawie KOC/ [imię] /Go/02 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie uchyliło zaskarżone orzeczenie administracyjne i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania Prezydentowi m.st. Warszawa (akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy, teczka Chmielna 5 k. 115-116, k. 122-124; akta S 42/20 k. 79-81).

Wobec powyższego do rozpatrzenia pozostał wniosek dekretowy, zgłoszony w trybie art. 7 Dekretu z dnia 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy.

2.4. Dawni właściciele hipoteczni nieruchomości i ich następcy prawni

Komisja ustaliła, że orzeczeniem z dnia 12.11.1946 r., wydanym w sprawie z wniosku Z [imię] Ł [imię] i innych, za Nr Co [imię] Sąd Grodzki w Warszawie przywrócił posiadanie nieruchomości hip. [imię] położonej przy ul. Chmielnej nr 5 w Warszawie: Z [imię] Ł [imię] w 1/14 części, J [imię] P [imię] w 1/14 części, K [imię] P [imię] w 1/14 części oraz M: P [imię] H [imię] D [imię], M P [imię], B [imię] i P [imię] i J [imię] i P [imię] łącznie 1/14 części po W [imię] P [imię] i oraz A [imię] K [imię] 1/14 części wszystkim niepodzielnie. Postanowienie zostało wykonane w dniu 23.11.1946 r. Pełnomocnik Z [imię] Ł [imię] i innych – adwokat W [imię] S [imię] przyjął w swe posiadanie ww. nieruchomość, co stwierdził swym podpisem w protokole Km 6 [imię] (akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy, teczka 32/4 k. 263).

Orzeczeniem z dnia 12.11.1946 r. wydanym w sprawie z wniosku J [imię] K [imię], za Nr Co 2971/46, Sąd Grodzki w Warszawie przywrócił posiadanie nieruchomości hip. [imię], położonej przy ul. Chmielnej nr 5 w Warszawie J [imię] i K [imię] w 1/14 części niepodzielnej części. Postanowienie zostało wykonane w dniu 23.11.1946 r. Pełnomocnik J [imię] K [imię] – adwokat W [imię] S [imię] przyjął w swe posiadanie ww. nieruchomość, co stwierdził swym podpisem w protokole Km 6 [imię] (akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy teczka 32/4 k. 264).

Zgodnie z zaświadczeniem Wydziału Hipotecznego Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 5.03.1948, tytuł własności przez zastrzeżenie nieruchomości położonej przy ulicy Chmielnej zapisany był na: S i M Sz w 6/14 części, J K w 1/14 części, K S w 1/56 części, H Ś vel S w 3/56 części, A i A i małżonków K w częściach równych w 1/14 części, Z J z P Ł w 1/14 części, M T z P J w 1/14 części, J A P w 1/14 części, K P w 1/14 części, W P w 1/14 części- wszyscy niepodzielnie, na mocy aktów z dnia: 21.04.1942 r., 15.02.1944 r., 10.11.1943 r., 22.02.1944 r., i wniosku z dnia 28.02.1944 z tytułu kupna - sprzedaży (akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy teczka 32/4 k. 250).

W K z P zmarł 20.12.1940 r. Spadek po nim nabyli: M W a P, T M P, E P i, J P, A P, J M P, B v P i, H D i M P po 1/9 części spadku każde z nich, z zastrzeżeniem dożywocia dla Marii Pohoreckiej (postanowienie Sądu Grodzkiego w Hrubieszowie z 22.03.1949 r., sygn. akt. Sp

S M S i zmarł 9.05.1946 r. Spadek po nim nabyli; M I S 54/216 części spadku, B J Cl M T J Z J Ł, H W C, K P - każde z nich 27/216 części spadku, M W P, T M P a, E P, J P, A P J M P, B P, H D i M P - każde z nich 3/216 części spadku (postanowienie Sądu Grodzkiego w Warszawie z dnia 26.11.1949 r., sygn. akt VII Sp - akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy Chmielna 5 - czarny segregator).

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 10.11.1947 r., sporządzonej przed Z K notariuszem, za rep. 1867 udział stanowiący 1/14 części nieruchomości, przysługujący J K nabył H S i vel Ś J P a zmarła 27.11.1947 r. Spadek po niej nabyli: Z Ł, H C M J K P, B i Cl 1/6 części spadku oraz A P B ol J M P P M W a P, T M i P, J P, E F H D i M P 1/54 części spadku, M i P - reprezentująca

prawa do dożywocie na 1/10 części praw reprezentujących przez dzieci W...
P... (postanowienie Sądu Grodzkiego w Kielcach z dnia 6.10.1949 r., sygn. akt Sp...
}, - akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy Chmielna 5-
czarny segregator).

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 11.12.1947 r., sporządzonej przed Zy...
K... – notariuszem, za rep. 2134 udział stanowiący 1/28 części nieruchomości,
przysługujący A... K... j nabył H... S... i vel Ś... i.

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 10.08.1948 r., sporządzonej przed Z... a
S... – notariuszem, za rep. 2303 udział stanowiący 1/28 części nieruchomości,
przysługujący A... i K... nabył He... S... vel Ś... i.

Mi... T... Ja... zmarła w dniu 30.03.1953 r. Spadek po niej nabyli: S... i
Ja... R... J... i M... M... zd. J... po 1/3 części (postanowienie
Sądu powiatowego w Otwocku z dnia 23.04.1956, sygn. akt Ns – ... - akta postępowania
prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy Chmielna 5 -czarny segregator).

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 30.09.1954 r., sporządzonej przed Zy...
K... – notariuszem, za rep. IV-7178/54 udział stanowiący 2/42 części nieruchomości,
przysługujący S... i R... Ja... nabył S... Ś... i.

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 30.12.1954 r., sporządzonej przed Zy...
K... – notariuszem, za rep. IV-9602/54 udział stanowiący 11/168 części nieruchomości,
przysługujący B... C... nabył S... Ś... i.

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 30.12.1954 r., sporządzonej przed Zy...
K... – notariuszem, za rep. IV-9607/54 udział stanowiący 11/168 części nieruchomości,
przysługujący S... J... i, R... Ja... i M... Mi...
nabył S... Ś... i.

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 15.03.1955 r., sporządzonej przed Z...
K... – notariuszem, za rep. IV-1754/55 udział stanowiący 23/168 części nieruchomości,
przysługujący Ka... P... nabył S... Ś... i.

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 25.07.1955 r., sporządzonej przed W...
T... – notariuszem, za rep. IV-6295/55 udział stanowiący 23/168 części
nieruchomości, przysługujący Z... Ł... nabył T... Ś... i.

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 30.03.1956 r., sporządzonej przed Zy...
K... – notariuszem, za rep. IV-2506/56 udział stanowiący 23/168 części nieruchomości,
przysługujący E... P... A... P... J... M...
C... H... D... M... W... P... B... P...

T... M... P... J... i M... Pi... nabył W...
Ś...

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 17.07.1956 r., sporządzonej przed W...

T... n – notariuszem, za rep. IV-6966/56 udział stanowiący 3/28 części nieruchomości,
przysługujący S... J..., R... vi J... i M... M... j
nabył H... S...

H... Ś... vel S... zmarł 4.05.1967 r. Spadek po nim nabyli: T...
S... w 1/4 części spadku, S... S..., S... S... W...
S..., T... ni..., H... S..., J... S... po 3/24 części spadku
każde z nich (postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 12.09.1990 r.,
sygn. akt II Ns 1...) (akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st.
Warszawy Chmielna 5 – czarny segregator).

H... W... C... zmarła 3.12.1974 r. Spadek po niej nabyli: E... C...
w 1/2 części, A... S... M... G... i J... A... G... po 1/4 części każdy z nich
(postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Żoliborza w Warszawie z dnia 13.04.2006
r., sygn. akt I Ns... - akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st.
Warszawy Chmielna 5 Sp - żółty segregator, akta postępowania prowadzonego przed
Prezydentem m.st. Warszawy Chmielna 5 – czarny segregator).

T... Ś... zmarła 7.04.1975 r. Spadek po niej nabyli: S... S...,
St... Ś..., W... Ś..., T... Sz..., H... Si... i J...
Si... każde z nich po 1/6 części (postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z
dnia 17.09.1990 r., sygn. akt II Ns... - akta postępowania prowadzonego przed
Prezydentem m.st. Warszawy Chmielna 5 -czarny segregator).

H... a S... zmarła 22.07.1992 r. Spadek po niej nabyli: M... E... S...
R... C... S... i S... H... S... po 1/3 każdy z nich (postanowienie
Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 22.07.1992 r., sygn. akt III Ns 1... 2 - akta
postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy Chmielna 5 – czarny
segregator).

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 27.10.1992 r., sporządzonej przez I... M... –
notariuszem, za rep. A nr 4009/92 cały udział, przysługujący M... i S...,
R... wi S... i S... S..., nabyli S... i M... małżonkowie
S... (akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy Chmielna
5 – czarny segregator).

T... S: ... zmarł 8.01.1994 r. Spadek po nim nabyli: W: ... S: ...
zd. L ... E: ... T ... S ... - J ... zd. S: ... M ... G ...
G ... zd. S ... po 1/3 każda z nich (postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st.
Warszawy z dnia 8.11.1995 r., sygn. akt III Ns ... 5 - akta postępowania prowadzonego
przed Prezydentem m.st. Warszawy Chmielna 5 – czarny segregator).

W ... Ś ... zmarł 10.07.1996 r. Spadek po nim nabyli: K: ... J: ...
Ś: ... M: ... M ... Ś: ... i T ... K ... zd. Ś: ... a w 1/3 części każde z
nich (postanowienie Sądu Rejonowego w Żyrardowie z dnia 6.11.1998 r. sygn. akt I Ns ...
- akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy Chmielna 5 –
czarny segregator).

K ... S ... zmarła w dniu 25.06.1997 r. Spadek po niej nabył w całości
Z ... T ... S ... (postanowienie Sądu rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia
17.10.1997 r., sygn. akt IV Ns ... - akta postępowania prowadzonego przed
Prezydentem m.st. Warszawy Chmielna 5 – czarny segregator).

S ... Ś ... zmarł w dniu 23.12.1999 r. Spadek po nim nabyli: F ...
Ś ... za zd. G: ... A ... R ... Ś: ... - D ... zd. Ś ... T ...
J: ... i I ... H ... i po ¼ części każde z nich (postanowienie Sądu
Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 20.11.2001 r., sygn. akt III Ns ...) (akta
postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy Chmielna 5, czarny
segregator).

K ... J ... Ś ... zmarł 8.12.2005 r. Spadek po nim nabyła w całości K ...
M: ... Ś ... (postanowienie Sądu Rejonowego w Żyrardowie z dnia 25.04.2006 r., sygn.
akt I Ns ... - akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy
Chmielna 5 – czarny segregator).

2.5. Postępowanie reprivatyzacyjne

Decyzją Nr 175/GK/DW/2009 z dnia 7.05.2009 r., Prezydent m.st. Warszawy orzekł:
w pkt 1 ustanowić na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,9770
części gruntu o pow. 126 m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr ... w obrębie ...
położonego w Warszawie przy ul. Chmielna 5 – na rzecz:

- S ... S: ... w udziale wynoszącym ... części,
- E: ... Ś ... w udziale wynoszącym ... części,
- M ... Ś: ... w udziale wynoszącym 0 ... 4 części,
- T ... Ś ... w udziale wynoszącym 0 ... części,

- A. S. D. w udziale wynoszącym 1/10 części,
- W. S. J. w udziale wynoszącym 1/10 części,
- E. S. J. w udziale wynoszącym 1/10 części,
- M. G. w udziale wynoszącym 1/10 części,
- T. K. w udziale wynoszącym 1/10 części,
- M. S. w udziale wynoszącym 1/10 części,
- K. S. w udziale wynoszącym 1/10 części,
- J. S. w udziale wynoszącym 1/10 części,
- S. małżonków S. w udziale wynoszącym 1/10 części,
- E. C. w udziale wynoszącym 1/10 części,
- J. G. w udziale wynoszącym 1/10 części,
- A. G. w udziale wynoszącym 1/10 części,
- Z. S. w udziale wynoszącym 1/10 części.

W punkcie 2 zaś na podstawie Uchwały Nr XVIII/579/2007 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8.11.2007 r. ustalił „czynsz symboliczny” z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w pkt 1 decyzji.

W punkcie 3 orzekł odmówić ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 1/10 części gruntu opisanego w pkt 1 oddanego w użytkowanie właścicielom lokalu mieszkalnego nr 5 znajdującego się w budynku przy ul. Chmielnej 5 (oficyna tylna).

Postanowieniem z dnia 2012 r. Nr 17/GK/DW/2012 (GK-DW-I-JWO-72240-47-84-07) Prezydent m.st. Warszawy, na podstawie art. 113 § 1 k.p.a. postanowił sprostować decyzję nr 17/GK/DW/2009 z dnia 17.06.2009 r., ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 1/10 części gruntu o pow. 126 m2 oznaczonego jako dz. ew. 1 w obrębie 1 w ten sposób, że: (1) „w pkt 1 ww. decyzji w miejsce omyłkowo wpisanej powierzchni działki ewidencyjnej nr 1 z obrębu 1 -126 m2, wpisać poprawną powierzchnię tj. 132 m2; (2) w pkt 2 ww. decyzji w miejsce omyłkowo wpisanego określenia „ustalić czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w pkt 1 decyzji w wysokości 123,10 zł netto (słownie: sto dwadzieścia trzy złote 10/100)” wpisać poprawne określenie „ustalić czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w pkt 1 decyzji w wysokości 128,96 zł netto (sto dwadzieścia osiem złotych 96/100)”; (3) w uzasadnieniu ww. decyzji (str.10) w miejscach omyłkowo wpisanej powierzchni działki ewidencyjnej nr 1 z obrębu 1 – 126 m2, wpisać poprawną powierzchnię tj. 132 m2; (4) w uzasadnieniu ww. decyzji (str. 11) w miejsce omyłkowo wpisanego określenia „z tytułu ustanowienia prawa

użytkowania wieczystego do ww. gruntu ustalono czynsz symboliczny w wysokości 123,10 zł netto (słownie: sto dwadzieścia trzy złote 10/100)”, wpisać poprawne określenie „z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do ww. gruntu ustalono czynsz symboliczny w wysokości 128,96 zł netto (słownie: sto dwadzieścia osiem złotych 96/100 - akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy teczka Chmielna 5 „Oficyna”).

Pismem z dnia 6.06.2013 r. T. Ś. reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika wniósł o zmianę decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr 175/GK/DW/2009 z dnia 7.05.2009 r., poprzez zmianę udziału w jakim następuje odmowa ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do działki . . . , to jest określenie tego udziału na 1/3 części (teczka biała Chmielna 5 2013-2015 k. 7-9).

Przekazanie nieruchomości nastąpiło w dniu 25.01.2011 r., co potwierdza Protokół przekazania – przejęcia zawarty pomiędzy przedstawicielami Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście oraz stronami przedmiotowej decyzji. Protokół zawiera informacje o przenikaniu się lokali w ww. budynku (akta Chmielna 5 Sp, żółty segregator).

Użytkowanie wieczyste zostało ustanowione w dniu 17.11.2015 r. umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste zawartą przed P. Ś. – notariuszem w Warszawie, za rep. A. /2015, na rzecz beneficjentów decyzji.

2.6. Postępowanie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie

Pismem z dnia 9.01.2019 r. Naczelnik Wydziału Spraw Dekretowych w Biurze Spraw Dekretowych, działający z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 9.01.2019 r. ldz. SD-WS-I.6841.408.2018.MPI, wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7.05.2009 r. nr 175/GK/DW/2009. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą akt KOC/5 Go/19.

W uzasadnieniu wniosku wskazano, że istnieje opinia w sprawie możliwości oddzielenia dawnej nieruchomości hip nr . . . położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 23/25 sporządzona w dniu 2.07.1998 r. Wskazano, że zgodnie tą opinią na działce na dz. ew. . . z obręb . . . obecnie nieposiadającym punktu adresowego (Chmielna 5) w podpiwniczeniu znajduje się lokal użytkowy, który w części znajduje się pod budynkiem posadowionym na nieruchomości stanowiącej działkę ewi. . . oraz z obręb . . .

Końcowo wskazano, że „decyzja ustanawiająca prawo użytkowania wieczystego na przedmiotowej nieruchomości wydaje się obarczona wadą nieważności wymienioną w art. 156 § 1 pkt 5 kpa. „

Postanowieniem z dnia 28.04.2021 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie na podstawie art. 61 a § 1 k.p.a. odmówiło wszczęcia postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr 175/GK/DW/2009 z dnia 7.05.2009 r. SKO w Warszawie stwierdziło, iż Prezydent m. st. Warszawy nie posiada przymiotu strony postępowania, a zatem nie posiada legitymacji procesowej, aby wystąpić z żądaniem wszczęcia postępowania mającego na celu stwierdzenie nieważności ww. decyzji (akta S 42/20 Tom II - k. 304, 310-311).

2.7. Opinia z dnia 2.07.1998 r. w sprawie możliwości podziału dawnej nieruchomości hip. nr 1600/1998, położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 23/25, w 2008 r. położonej między innymi w granicach dz. ew. nr 1600/1998 w obrębie 1600/1998

Działka ew. 1600/1998 z obr. 1600/1998 (następnie podzielona na dz. ew. 1600/1998 i 1600/1998) pochodziła z dawnych nieruchomości hipotecznych Nr hip. 1600/1998 i Nr hip. 1600/1998.

W dniu 2.07.1998 r. na zlecenie Prezydenta m.st. Warszawy sporządzona została przez inż. Ryszarda Wójcickiego (upr. zawod. Nr 1600/1998, opinia w sprawie możliwości oddzielenia dawnej nieruchomości hip. nr 1600/1998, położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 23/25, w 2008 r. w granicach dz. ew. nr 1600/1998 i 1600/1998 w obrębie 1600/1998, w drodze podziału. Celem opinii było wskazanie czy w świetle obowiązujących przepisów o podziale nieruchomości istnieją naturalne warunki do przeprowadzenia podziału i zwrot tej nieruchomości byłemu właścicielowi (akta S 42/20 Tom II k. 246-251).

W opinii wskazano, że na 2008 r. w granicach dz. ew. nr 1600/1998 i 1600/1998 w obrębie 1600/1998, na nieruchomości stanowiącej obecnie dz. ew. 1600/1998 z obrębu 1600/1998 znajduje się budynek mieszkalny o konstrukcji murowanej posiadający 7 kondygnacji. Budynek ten znajduje się w zwartej zabudowie z budynkami o trwałej konstrukcji na sąsiednich nieruchomościach tj. budynkiem murowanym posiadającym 4 kondygnacje posadowionym na dz. ew. nr 1600/1998 z obrębu 1600/1998 przy ul. Chmielnej 7/9, budynkiem murowanym posiadającym 4 kondygnacje posadowionym na dz. ew. 1600/1998 z obrębu 1600/1998 przy ul. Chmielnej 5, budynkiem murowanym posiadającym 4 kondygnacje posadowionym na dz. ew. nr 1600/1998 z obrębu 1600/1998 przy ul. Chmielnej 5/7, budynkiem murowanym posiadającym 4 kondygnacje posadowionym na dz. ew. 1600/1998 z obrębu 1600/1998 przy ul. Nowy Świat 21, budynkiem murowanym posiadającym 2 kondygnacje posadowionym na dz. ew. nr 1600/1998 z obrębu 1600/1998 przy ul. Nowy

Świat 21 (akta S 42/20 k. 246-251). Jak wynika z pkt 2 przedmiotowej opinii, budynek oficyny znajdujący się obecnie na dz. ew. nr [redacted] z obrębu [redacted] jest trwale związany z ww. budynkami w ten sposób, że w budynku znajdującym się na dz. ew. nr [redacted] z obrębu [redacted]

1 obecnie nieposiadającym punktu adresowego (Chmielna 5) w podpiwniczeniu znajduje się lokal użytkowy, który w części znajduje się pod budynkami posadowionymi na nieruchomościach stanowiących dz. ew. [redacted] oraz dz. ew. [redacted] z obrębu [redacted] (akta S 42/20 k. 246-251).

Ponadto w opinii wskazano, że przy ocenie naturalnych rozgraniczeń pomiędzy budynkami sąsiadującymi z budynkami dawnej nieruchomości hip nr [redacted] jako oddzieleń przeciwpożarowych, „w wyniku szczegółowego rozpoznania ustalono, że sąsiadujące ze sobą budynki nieruchomości, usytuowane przy granicach dawnej nieruchomości hip nr [redacted] nie są budynkami samodzielnymi, mają bowiem powiązania funkcjonalne z budynkami posadowionymi na tej nieruchomości. Powiązania funkcjonalne budynków, szczegółowo opisane w pkt 2.2 niniejszej opinii, powodują, że ich zewnętrzne ściany konstrukcyjne nie mogą być uznane jako ściany oddzieleń przeciwpożarowych. Ponadto nie jest zachowana wymagana odległość ze względu na bezpieczeństwo pożarowe pomiędzy dolnym pokryciem dachów budynków posadowionych na działkach nr [redacted], [redacted] i [redacted], a otworami okien w elewacji budynku mieszkalnego oficyny. Stanowi to przeszkodę do wykonania podziału (wydzielenia) dawnej nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2.8.Opinia z dnia 16.01.2022 r. w sprawie możliwości dokonania podziału budynku znajdującego się na dz. ew. nr [redacted] z obrębu [redacted] – zgodnie ze stanem prawnym na dzień wydania przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji nr 175/GK/DW/2009 r. z dnia 7.05.2009 r.

Wobec stwierdzenia nieprawidłowości przy wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej, postanowieniem z dnia 27.10.2021 r., na podstawie art. 123 § 1 w zw. z art. 75 § 1 i art. 84 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy, Komisja w niniejszej sprawie postanowiła dopuścić dowód z opinii biegłego geodety, na okoliczność czy możliwy był w dniu 7.05.2009 r. podział budynku znajdującego się na dz. ew. [redacted] z obrębu [redacted] w Warszawie przy ulicy Chmielnej 5, dla którego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie KW o nr V [redacted] w ten sposób, że wydzielone jego samodzielne części odpowiadałyby granicom gruntu dawnej nieruchomości warszawskiej hip nr [redacted]

We wnioskach końcowych, mag. Inżynier R. K. , biegły sądowy z zakresu geodezji i kartografii stwierdził że:

- „w dniu 7.05.2009 r. podział budynku znajdującego się na dz. ew. , w trybie przepisów: art. 93 ust. 3 b ustawy z dnia 21.08. 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7.12.2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości, nie był możliwy ze względu na:

- brak pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu,

- brak pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części, które mają własne wejścia i są wyposażone w odrębne instalacji” (akta II R20/21 k. 143-148).

W wyjaśnieniach uzupełniających z dnia 24.01.2022 biegły sądowy wskazał:

1. W dniu 07-05-2009 r. linia podziału gruntu (ówczesna ewidencja gruntów i budynków) dzieliła przedmiotowy budynek na 3 części, usytuowane na dz.ew.nr nr , i (vide załącznik -kolor czerwony), nie mogące stanowić odrębnych części tegoż budynku ze względu na:
 - a. -brak pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przykrycia dachu, zgodnych z linią podziału gruntu,
 - b. -brak pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części, które mają własne wejścia i są wyposażone w odrębne instalacje, zgodnych z linią podziału gruntu.
2. W dniu 07-05-2009 r. nie był znany jednoznaczny przebieg granic nier. hip. ! . W powiatowym zasobie gik brak było opracowań gik, które ustalałyby przebieg granic nier. hip. w postępowaniu rozgraniczeniowym (Rozdział 6 ustawy z dnia 17-05-1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne tekst jednolity: Dz.U. 2005 nr 240, poz. 2027, z późn. zm. do dnia 07-05-2009 r.) lub w trybie wynikającym z przepisów § 37-38 rozporządzenia MR RiB z dnia 29-03-2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. 2001 nr 38, poz. 454).

Biegły wyjaśnił, że w 2011 r. dokonano korekty konturów budynków Chmielna 5, Nowy Świat 27 A oraz związanej z nimi granicy pomiędzy dz. ew. 101/1, a dz. ew. 101/2. Ze sprawozdania technicznego wynika, że dokonano ustalenia przebiegu granicy pomiędzy dz. ew. 101/1, a dz. ew. 101/2 według pomiaru wewnętrznego obu budynków, a nie według elewacji. Granica powstała po korekcie zgadza się z granicą nieruchomości hip. 101/1. Działka ewidencyjna 101/1 uzyskała powierzchnię 0,0132 ha. Zmianie uległ m.in. kontur pomiędzy przedmiotowym obiektem budowlanym (od południa), a budynkiem Nowy Świat 23/25. Skorygowany kontur obecnie jest oddalony o ca 0,75 m. w kierunku północnym od granicy pomiędzy dz. ew. 101/1, a dz. ew. 101/2 (akta KR II R 20/21 k. 143-148).

2.9. Następcy prawni gruntu nieruchomości, określonej w ewidencji gruntów jako dz. ew. 101/1 z obrębu 101/1 po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej

Komisja ustaliła, że po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej doszło do zmian w zakresie prawa użytkowania wieczystego wskutek następujących po sobie zdarzeń.

S. 101/1 S. 101/1 zmarł w dniu 4.08.2012 r. Spadek po nim nabyli: M. 101/1, T. 101/1 S. 101/1, H. 101/1 E. 101/1 K. 101/1 J. 101/1 B. 101/1 M. 101/1 G. 101/1 H. 101/1 S. 101/1 po 1/4 każde z nich (Akt Poświadczenia Dziedziczenia z dnia 11.09.2012 za rep. A 101/1/2012).

E. 101/1 E. 101/1 Ś. 101/1 zmarła w dniu 27.09.2012 r. Spadek po niej nabyli T. 101/1 J. 101/1 Ś. 101/1 M. 101/1 H. 101/1 Ś. 101/1 A. 101/1 R. 101/1 Ś. 101/1 – D. 101/1 po 1/3 każde z nich (postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia z dnia 4.03.2013 r., sygn. akt VI Ns 101/1/13).

Na mocy umowy darowizny z dnia 27.01.2016 r., sporządzonej przed M. 101/1 D. 101/1 – notariuszem w Warszawie, za rep. A nr 101/1/2016 udział stanowiący 6106/100 000 części nieruchomości, przysługujący W. 101/1 S. 101/1 nabyły M. 101/1 G. 101/1 i E. 101/1 T. 101/1 S. 101/1 – J. 101/1 (akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy Chmielna 5 – żółty segregator).

Na mocy umowy sprzedaży udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu i we własności budynków oraz roszczeń z dnia 11.01.2016 r., sporządzonej przed P. 101/1 S. 101/1 – notariuszem w Warszawie, za rep. A nr 101/1/2016 udział stanowiący 1599/100 000 części nieruchomości, przysługujący J. 101/1 i G. 101/1 nabyła M. 101/1 G. 101/1 (akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy Chmielna 5 – żółty segregator).

Na mocy umowy darowizny z dnia 24.03.2016 r., sporządzonej przed R [imię] – notariuszem w Warszawie, za rep. A nr [nr] 2016 udział stanowiący 6106/100 000 części nieruchomości, przysługujący M [imię] [nazwisko] nabyła T [imię] [nazwisko] (akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy Chmielna 5 Sp – żółty segregator).

E [imię] [nazwisko] C [imię] [nazwisko] zmarł w dniu 4.11.2016 r. Spadek po nim nabyły A [imię] [nazwisko] W [imię] [nazwisko] C [imię] [nazwisko] zd. S. [imię] [nazwisko] -S: [imię] [nazwisko] oraz N [imię] [nazwisko] M [imię] [nazwisko] K [imię] [nazwisko] zd. C [imię] [nazwisko] i J. [imię] [nazwisko] H [imię] [nazwisko] C [imię] [nazwisko] po 1/3 części spadku każda z nich (postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Woli w Warszawie z dnia 23.05.2017 r., sygn. akt I Ns [nr] 7 - akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy Chmielna 5 Sp – żółty segregator).

Na mocy warunkowej umowy sprzedaży udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu i we własności budynków oraz roszczeń z dnia 18.11.2016 r., sporządzonej przed P [imię] [nazwisko] S [imię] [nazwisko] – notariuszem w Warszawie, za rep. A nr [nr] /2016 udział stanowiący 1599/100 000 części nieruchomości, przysługujący A [imię] [nazwisko] S [imię] [nazwisko] C [imię] [nazwisko] nabył A [imię] [nazwisko] P [imię] [nazwisko]. W dniu 16.01.2017 r. przed P [imię] [nazwisko] S [imię] [nazwisko] – notariuszem w Warszawie, za rep. A nr [nr] 2017 r, doszło do zawarcia umowy przeniesienia udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu i we własności budynków oraz roszczeń. Wskutek powyższego użytkownikiem wieczystym w części 1599/100 000 został A [imię] [nazwisko] T [imię] [nazwisko] z P [imię] [nazwisko] (akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy Chmielna 5 – żółty segregator).

Na mocy warunkowej umowy sprzedaży udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu i we własności budynków oraz roszczeń z dnia 14.06.2018 r., sporządzonej przed P [imię] [nazwisko] S [imię] [nazwisko] – notariuszem w Warszawie, za rep. A nr [nr] 2018 udział stanowiący 2132/100 000 części nieruchomości, przysługujący A [imię] [nazwisko] C [imię] [nazwisko] i N [imię] [nazwisko] K [imię] [nazwisko] nabyła M [imię] [nazwisko] G [imię] [nazwisko] i T [imię] [nazwisko] K [imię] [nazwisko] – po połowie (akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy Chmielna 5 Sp – żółty segregator).

2.10. Materiał dowodowy zgromadzony przez Komisję

Powyższy stan faktyczny, Komisja ustaliła na podstawie dokumentów zgromadzonych w toku postępowania rozpoznawczego oraz poprzedzających go czynności sprawdzających, (WS 34/18 - 1 tom, KR II S 42/20 – 2 tomy, KR II R 20/21 – 1 tom), w szczególności akt udostępnionych przez Urząd m.st. Warszawy dot. nieruchomości położonej przy ulicy Chmielna 5, akt Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie (KOC/ [nr] /Go/19) dokumentów z Archiwum Państwowego w Warszawie oraz opinii biegłego z dnia 16.01.2022

r. i jej uzupełnienie, a także innych dokumentów mających istotny wpływ dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż nie budziły ona wątpliwości Komisji co do ich autentyczności i prawdziwości. Strony nie skorzystały z przysługującego im prawa wynikającego z art. 10 k.p.a.

III. Stanowisko Komisji w sprawie

Przedmiotem kontroli Komisji była decyzja Nr 1 /GK/DW/2009 z dnia 7 .2009 r., na mocy której Prezydent m.st. Warszawy orzekł ustanowić na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału w gruncie wynoszącego części, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie , położonego w Warszawie przy ul. Chmielna 5 – na rzecz spadkobierców dawnych właścicieli nieruchomości oraz ustalił „czynsz symboliczny” z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w pkt I decyzji oraz w pkt III decyzji odmówił ustanowienia użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego części gruntu opisanego w pkt I decyzji.

Komisja po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, doszła do przekonania, że ww. decyzja reprivatyzacyjna została wydana z rażącym naruszeniem prawa tj. art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. poprzez naruszenie art. 7 Dekretu w zw. z art. 93 ust. 3 b u.g.n. i była niewykonalna w dniu wydania kontrolowanej decyzji oraz z rażącym naruszeniem art. 7 Dekretu poprzez nieprawidłowe ustalenie wysokości udziału w pkt. 3 decyzji.

Zgodnie z art. 156 § 1 pkt 2 kpa, organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która wydana została bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa.

Zgodnie z treścią art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy, Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 jeżeli, decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa. Przy czym stwierdzić należy, iż rażącym naruszeniem prawa będzie naruszenie, które jest jednoznaczne i oczywiste, w konsekwencji którego powstają skutki niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia wymagań praworządności (wyrok WSA w Warszawie z dnia 18.01.2019 r., sygn. VII SA/Wa 1038/18).

Postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji jest nadzwyczajnym trybem postępowania, umożliwiającym wzruszenie ostatecznej decyzji administracyjnej. Możliwość podważenia zapadłego rozstrzygnięcia organu administracji publicznej jest dopuszczalne jedynie w przypadku zaistnienia jednej z kwalifikowanych wad określonych w art. 156 § 1 kpa. Usunięcie kwalifikowanych nieprawidłowości, które mogły wystąpić w trakcie trwania procesu administracyjnego, stanowi nadrzędny cel postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji i usprawiedliwia podważenie ogólnej zasady trwałości decyzji administracyjnych zawartej w art. 16 kpa.

Zgodnie z jednolitym i utrwalonym orzecznictwem sądowym, postępowanie o stwierdzenie nieważności decyzji jest odrębnym postępowaniem, którego przedmiotem jest wyłącznie badanie zaistnienia przesłanek określonych w art. 156 § 1 kpa. Organ orzekający nie jest natomiast władny rozstrzygnąć sprawy zakończonej kontrolowaną decyzją co do jej istoty, gdyż postępowanie dotyczące stwierdzenia nieważności decyzji nie może zastępować postępowania odwoławczego lub go powtarzać (tak NSA w wyroku z dnia 13 czerwca 2003 r. sygn. akt I OSK 1706/10). Celem postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności nie jest bowiem merytoryczne, ponowne rozstrzygnięcie sprawy w jej całości, lecz przeprowadzenie weryfikacji ostatecznej decyzji z jednego tylko punktu widzenia, mianowicie, czy decyzja jest dotknięta jedną z wad kwalifikowanych wymienionych w art. 156 § 1 pkt 1-7 kpa. Jak wskazuje T. Kielkowski (Kodeks postępowania administracyjnego, Komentarz pod. red. naukową H. Knysiak-Molczyk, wyd. Wolters Kluwer, W-wa 2015, kom. do art. 156 ustawy), „decyzja przewidziana w art. 158 § 1 kpa jest decyzją wydaną w sprawie administracyjnej, chociaż sprawy tej nie rozstrzyga. Dla oceny przyczyn stwierdzenia nieważności decyzji punktem odniesienia jest stan faktyczny i prawny z chwili jej podjęcia”.

W toku postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji, organy badają czy w sprawie istnieją przesłanki do jej wzruszenia, enumeratywnie wymienione w przepisie art. 156 § 1 pkt 1-7 kpa, przy czym pozytywne przesłanki stwierdzenia nieważności nie mogą podlegać wykładni rozszerzającej, a powinny być interpretowane dosłownie lub nawet ścieśniająco, ponieważ przepis ten ma charakter wyjątkowy. Postępowanie jest więc ograniczone do weryfikacji samej decyzji administracyjnej, a ewentualne wady stanowiące podstawę do stwierdzenia nieważności decyzji muszą tkwić w samej decyzji (por. wyrok NSA z 16 stycznia 2014 r. sygn. akt II GSK 1617/12).

Stosownie do treści art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która m.in. wydana została bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa. Zgodnie ze stanowiskiem prezentowanym w doktrynie, podstawą prawną decyzji może być wyłącznie norma materialna prawa, ustanowiona przepisem powszechnie obowiązującym. W wyroku z dnia 17.11.2021 r., wydanym w sprawie o sygnaturze akt II OSK 3375/18, Naczelny Sąd Administracyjny podkreślił, że aby można było uznać, że doszło do rażącego naruszenia prawa muszą być łącznie spełnione trzy elementy. A mianowicie, o rażącym naruszeniu prawa możemy mówić w sytuacji, gdy mamy do czynienia z (1) oczywistym naruszeniem prawa, (2) z uwagi na charakter przepisu i (3) gdy wydana decyzja wywołuje skutki społeczno – gospodarcze niemożliwe do zaakceptowania w demokratycznym państwie prawnym.

W ocenie Komisji w niniejszej sprawie, została spełniona przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy tj. wydanie kontrolowanej przez Komisję decyzji nastąpiło z rażącym naruszeniem prawa w rozumieniu przepisu art. 156 § 1 pkt 2 kpa w zw. art. 7 ust. Dekretu warszawskiego w zw. z art. 93 ust. 3 b ugn. W związku z powyższym konieczne jest jej wyeliminowanie z obrotu prawnego.

Mając powyższe na uwadze poniżej Komisja wskazuje, jakie przesłanki uzasadniają stwierdzenie, iż kontrolowana decyzja została wydana z rażącym naruszeniem prawa materialnego.

3.1. Rażące naruszenie art. 7 Dekretu w zw. z art. 93 ust. 3b u.g.n. poprzez brak możliwości podziału budynku znajdującego się na gruncie nieruchomości, w celu wydzielenia takiej jego samodzielnej części, która odpowiadałaby granicom gruntu dawnej nieruchomości warszawskiej nr hip. i.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż przy rozpoznawaniu wniosku dekretowego, organ na podstawie art. 7 ust. 2 Dekretu warszawskiego z dnia 26.10.1945 r. zobowiązany jest ustalić czy korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania, a jeżeli chodzi o osoby prawne – ponadto, gdy użytkowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem w myśl planu zabudowania nie pozostaje w sprzeczności z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej. Przy wydawaniu rozstrzygnięcia organ winien rozważyć czy stan prawny gruntu oraz znajdującego się na nim budynku pozwala na wydanie decyzji ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego oraz umożliwia jej wykonanie poprzez określenie warunków zawarcia umowy, o której mowa w art. 7 ust. 3 Dekretu warszawskiego.

Komisja w pełni podziela wyrażany w orzecznictwie pogląd, zgodnie z którym nie ma prawnej możliwości wyizolowania przepisów Dekretu z obowiązującego systemu prawa. Niewątpliwie w założeniach twórców tego aktu nie miał on być stosowany przez kilkadziesiąt lat, tym niemniej skoro taka okazała się rzeczywistość, to należy przepisy Dekretu rozpatrywać z uwzględnieniem jego miejsca w systemie prawa, którego akt ten jest częścią. Brak jest bowiem podstaw prawnych do całkowitego wyalienowania tej regulacji z systemu prawa. Wobec tego, że dekret, tak jak każda regulacja prawna, stanowi element systemu prawa, to nie można jego przepisów analizować, rozumieć i stosować z pominięciem pozostałych norm tego systemu (por. wyrok NSA z 5 lutego 2019 roku, I OSK 673/17).

Do pozostałych norm systemu prawa należą m.in. przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, w których przewidziana została możliwość przeprowadzenia odrębnego

postępowania mającego na celu podział nieruchomości z uwagi na konieczność zrealizowania uprawnień wynikających z odrębnych ustaw. Jak wskazuje się w orzecznictwie sądów administracyjnych konieczność wydania decyzji o podziale nieruchomości na podstawie art. 95 pkt 4 u.g.n. jest warunkiem niezbędnym do zakończenia postępowania wywołanego wnioskiem z art. 7 ust. 2 Dekretu warszawskiego (por. wyrok NSA z dnia 9 czerwca 2016 roku, I OSK 2508/15). Podział taki może nastąpić niezależnie od ustaleń planu zagospodarowania, jednak z zachowaniem obowiązujących w tej materii innych przepisów ustawy (por. stanowisko wyrażone przez NSA w wyroku z 22 marca 2016 roku, I OSK 2466/14). Za taki przepis uznać należy również art. 93 ust 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 9 maja 2019 r., I Sa/Wa 1141/18).

Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 11.09.2018 r., wydanym w sprawie o sygnaturze akt I OSK 2382/16, organ administracji, rozstrzygając wniosek złożony na podstawie art. 7 Dekretu warszawskiego, obowiązany jest wydać decyzję o odmowie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości warszawskiej także wówczas, gdy w stanie faktycznym i prawnym nieruchomości zaszły takie zmiany, iż nie jest możliwy podział budynku wzniesionego, w celu wydzielenia takiej samodzielnej części, która odpowiadałaby powierzchni gruntu dawnej nieruchomości warszawskiej.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 9.11.2011 r, wydanym w sprawie o sygnaturze akt I OSK 1874/10 stwierdził, że nie jest dopuszczalne ustanowienie prawa użytkowania wieczystego z równoczesnym pozostawieniem na gruncie części budynku stanowiącego własność właściciela gruntu. Taka decyzja rażąco naruszałaby prawo w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 kpa i byłaby również niewykonalna. Organ w takim wypadku jest zobowiązany wydać decyzję o odmowie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości warszawskiej także wówczas, gdy w stanie faktycznym i prawnym nieruchomości zaszły takie zmiany, że nie jest możliwy podział wzniesionego później budynku, stanowiącego obecnie własność komunalną, w celu wydzielenia takiej jego samodzielnej części, która odpowiadałaby granicom gruntu dawnej nieruchomości warszawskiej.

Przechodząc na grunt niniejszej sprawy, jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego przez Prezydenta m.st. Warszawy oraz zgromadzonego przez Komisję, na dzień 7.05.2009 r. nie był możliwy podział budynku znajdującego się na gruncie nieruchomości, określonej jako dz. ew. nr _____ z obrębu _____ w celu wydzielenia takiej jego samodzielnej części, która odpowiadałaby granicom gruntu dawnej nieruchomości

warszawskiej nr hip. [redacted]

Podkreślić należy, że jednym z niezbędnych warunków określenia tytułu prawnego użytkownika do korzystania z terenu państwowego jest plan geodezyjny, który zawiera m.in. nomenklaturę hipoteczną terenu i określa ściśle granice nieruchomości.

Tymczasem z opinii geodezyjnej z dnia 2.07.1998 r. sporządzonej na potrzeby ustalenia możliwości podziału dawnej nieruchomości hip. nr [redacted] położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 23/25, w 2008 r. położonej między innymi w granicach dz. ew. nr [redacted] w obrębie [redacted] - wynika, że na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej Nr 175/GK/DW/2009 z dnia 7.05.2009 r. „w wyniku szczegółowego rozpoznania ustalono, że sąsiadujące ze sobą budynki nieruchomości, usytuowane przy granicach dawnej nieruchomości hip nr [redacted] nie są budynkami samodzielnymi, mają bowiem powiązania funkcjonalne z budynkami posadowionymi na tej nieruchomości. (...) powiązania funkcjonalne budynków powodują że ich zewnętrzne ściany konstrukcyjne nie mogą być uznane jako ściany oddzieleń przeciwpożarowych. (...) stanowi to przeszkodę do wykonania podziału (wydzielenia) dawnej nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami.”

W tym miejscu jednocześnie należy przypomnieć, że działka ew. [redacted] z obr. [redacted] (następnie podzielona na dz. ew. [redacted] i [redacted]) pochodziła z dawnych nieruchomości hipotecznych Nr hip. [redacted] i Nr hip. [redacted], dlatego też ww. opinia ma istotne znaczenie w niniejszej sprawie.

Powyższe zostało potwierdzone w opinii geodezyjnej z dnia 16.01.2022 r. sporządzonej na zlecenie Komisji, przez biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii, w której wskazano, że „podział budynku znajdującego się na dz. ew. [redacted], w trybie przepisów: art. 93 ust. 3b ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7.12.2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości, nie był możliwy ze względu na brak pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, brak pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części, które mają własne wejścia i są wyposażone w odrębne” instalacje.

Komisja oceniając powyższe dowody, mając na uwadze ponadto wniosek organu wydającego decyzję reprivatyzacyjną z dnia 9.01.2019 r. do SKO stwierdzenie nieważności, doszła do przekonania, że na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej, nie był znany przebieg granic nieruchomości hipotecznej [redacted], a ponadto nie był możliwy podział

nieruchomości zgodnie z obowiązującym przepisami.

W przedmiotowej sprawie budynki posadowione na nieruchomościach stanowiących działki ewidencyjne nr _____, _____ i _____ z obrębu _____ nie stanowią budynków samodzielnych, a zatem uznać należy je za jeden budynek.

Zgodnie bowiem z treścią art. 93 ust. 3b ustawy u.g.n. oraz § 4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7.12.2014 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz.U. 2004 nr 268 poz. 2663), jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części, które mają własne wejścia i są wyposażone w odrębne instalacje.

Jak stanowi art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane, przez budynek należy rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.

Natomiast zgodnie z treścią § 210 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz.U. 2002 poz. 1225) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, części budynku wydzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego w pionie – od fundamentu do przekrycia dachu – mogą być traktowane jako odrębne budynki.

Jak słusznie wskazał Sąd w wyroku z dnia 24.06.2009 r., wydanego w sprawie o sygnaturze akt I SA/Wa 476/09, budynki sprzedawane muszą w całości znajdować się na gruncie oddawanym w użytkowanie wieczyste. Jeżeli budynki wykraczają poza granice gruntu musi być możliwość wydzielenia z nich samodzielnego obiektu budowlanego w granicach mającego powstać prawa użytkowania wieczystego. Podział budynku musi odpowiadać warunkom określonym w przepisach ww. rozporządzenia.

Powyższe potwierdza także uzasadnienie wniosku z dnia 9.01.2019 r., w którym to organ wydający decyzję reprivatyzacyjną sam zwrócił uwagę na wadliwość dokonanego podziału nieruchomości, gdyż „nie uwzględnia on wykraczających poza granice działek ewidencyjnych lokali. Ściany ogniotrwałe nie istnieją w miejscach, w których lokale

przechodzą do sąsiadujących budynków. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przykrycia dachu. Wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części, które mając własne wejścia i są wyposażone w odrębne instalacje. Brak takich ścian w części budynku znajdującej się na gruncie, który ma zostać oddany w użytkowanie wieczyste powoduje niemożność dokonania podziału budynku, co w konsekwencji powoduje brak możliwości ustanowienia użytkowania wieczystego do gruntu nieruchomości pod tą częścią budynku.”

Ustalony w sprawie stan faktyczny, poparty zebraniem w sprawie materiałem dowodowym prowadzi do wniosku, że rozstrzygnięcie prowadzonego postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia prawa użytkowania wieczystego do gruntu części nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Chmielnej 5 jest obarczone kwalifikowaną wadą prawną. Kontrolowana decyzja została wydana w warunkach określonych w art. 156 § 1 pkt 2 kpa, co z kolei wypełnia przesłankę z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy. Organ dokonując zwrotu przedmiotowego gruntu, wydał decyzję bez przeprowadzenia obligatoryjnych do rozstrzygnięcia ustaleń dot. ww. budynku.

3.2 Naruszenie art. 7 Dekretu w zw. z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, poprzez nieprawidłowe ustalenie wysokości udziału w decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr 175/GK/DW/209 z dnia 7.05.2009 r.

Decyzja Nr 175/GK/DW/2009 z dnia 7.05.2009 r., Prezydent m.st. Warszawy orzekł w pkt 1 i pkt 2 ustanowić na rzecz następców prawnych właścicieli hipotecznych, za czynszem symbolicznym, na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 1/3 części gruntu o pow. 126m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 126/1 w obrębie 126/1, położonego w Warszawie przy ul. Chmielna 5 w łącznym udziale wynoszącym 1/3 części gruntu.

W punkcie 3 decyzji Prezydent m.st. Warszawy orzekł odmówić ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 1/3 części gruntu opisanego w pkt 1 oddanego w użytkowanie właścicielom lokalu mieszkalnego nr 126/1 znajdującego się w budynku przy ul. Chmielnej 5 (oficyna tylna).

Tymczasem lokal nr 126/1 o pow. 31,95 m², dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr 126/1 położony jest w budynku przy ulicy Chmielnej 5 Oficyna, posadowionym na gruncie oznaczonym jako dz. ew. nr 126/1, dla której prowadzona jest

księga wieczysta nr ... to jest nieruchomości będącej przedmiotem praw wynikających z powołanej powyżej decyzji nr 175/GK/DW/2009 z 7.05.2009 r., a nie jak błędnie przyjęto przy wydawaniu decyzji w budynku przy ulicy Chmielnej 5 front (dawniej Rutkowskiego 5), położonym na nieruchomości oznaczonej jako dz. ew. ... Udział nieruchomości wspólnej związany z własnością lokalu nr ... wynosi 1/1000 części gruntu w nieruchomości wspólnej, dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr ...

Jak wynika z inwentaryzacji budowlanej budynku położonego przy ul. Chmielnej 5 Oficyna, sporządzonej przez Z ... H ... w grudniu 2003 r., łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali w budynku wynosi ... m².

Zgodnie z treścią art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), obowiązującej w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej - udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Wobec czego udział w nieruchomości wspólnej, związany z własnością lokalu nr ... o pow. ... m² obliczony stosownie do art. 3 ustawy o własności lokali wynosi ... części. Mając na uwadze powyższe, udział określony w pkt 3 kontrolowanej decyzji został ustalony w sposób nieprawidłowy, a okoliczność ta spowodowała rażące naruszenie przepisu prawa w rozumieniu art. 7 Dekretu warszawskiego w zw. z 3 ust. 3 ustawy z dnia 21.05.2021 r. o własności lokali.

3.3 Niedopuszczalna zmiana przedmiotowa decyzji Prezydenta m.st. warszawy z dnia 7.05.2009 r. Nr 175/GK/DW/2009 postanowieniem Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 21.05.2012 r. Nr 212/K/DW/2012

Postanowieniem z dnia 21.05.2012 r. Nr 212/K/DW/2012 (GK-DW-I-JWO-72240-47-84-07) Prezydent m.st. Warszawy, na podstawie art. 113 § 1 ustawy postanowił sprostować decyzję nr 175/GK/DW/2009 z dnia 7.05.2009 r., ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 1/1000 części gruntu o pow. 126 m² oznaczonego jako dz. ew. ... w obrębie ..., w ten sposób, że: (1) „w pkt 1 ww. decyzji w miejsce

omyłkowo wpisanej powierzchni działki ewidencyjnej nr [redacted] z obrębu 5-03-11 -126 m², wpisać poprawną powierzchnię tj. 132 m²; (2) w pkt 2 ww. decyzji w miejsce omyłkowo wpisanego określenia „ustalić czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w pkt 1 decyzji w wysokości 123,10 zł netto (słownie: sto dwadzieścia trzy złote 10/100)” wpisać poprawne określenie „ustalić czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w pkt 1 decyzji w wysokości 128,96 zł netto (sto dwadzieścia osiem złotych 96/100)”; (3) w uzasadnieniu ww. decyzji (str.10) w miejscach omyłkowo wpisanej powierzchni działki ewidencyjnej nr 92/1 z obrębu 5-03-11 – 126 m², wpisać poprawną powierzchnię tj. 132 m²; (4) w uzasadnieniu ww. decyzji (str. 11) w miejsce omyłkowo wpisanego określenia „z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do ww. gruntu ustalono czynsz symboliczny w wysokości 123,10 zł netto (słownie: sto dwadzieścia trzy złote 10/100)”, wpisać poprawne określenie „z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do ww. gruntu ustalono czynsz symboliczny w wysokości 128,96 zł netto (słownie: sto dwadzieścia osiem złotych 96/100).

Ustawodawca uregulował tryb usuwania nieistotnych wad decyzji administracyjnej. Nieprawidłowości te przybierają postać oczywistych omyłek, polegających na widocznym, niebudzącym wątpliwości niewłaściwym użyciu słowa, wbrew zamierzeniom organu administracji publicznej. Wymóg ten jest spełniony, gdy treść decyzji wskazuje na wyrażenie poglądu jednoznacznie odmiennego od zamysłu organu administracji publicznej. Takim uchybieniem jest w szczególności błąd pisarski, czyli nieprawidłowy dobór słów lub mylna pisownia określonego wyrażenia, jak i błąd rachunkowy, czyli nietrafny dobór cyfr lub wynik obliczeń, mimo wskazania co do zasady prawidłowego sposobu przeprowadzenia operacji matematycznych. Wymienione wady powinny mieć charakter techniczny, a przy tym nie oddziaływać istotnie na wydane rozstrzygnięcie (wyrok NSA z dnia 2.02.2022 r., sygn. II OSK 1657/20).

Niewątpliwie dokonanie postanowieniem zmian w zakresie zmiany powierzchni nieruchomości, określonej w ewidencji gruntów jako dz. ew. [redacted] z obrębu [redacted] nie stanowi oczywistej omyłki, a zmianę o charakterze istotnym i nie może podlegać sprostowaniu. Mając na uwadze przepisy będące podstawą wydania przez organ postanowienia o sprostowaniu, tj. art. 113 § 1 k.p.a., stwierdzić należy, że sprostowanie nie może prowadzić do merytorycznej zmiany orzeczenia czy ponownego rozstrzygnięcia w sposób odmienny od pierwotnego, nawet wówczas, gdy zaistniała rozbieżność pomiędzy treścią rozstrzygnięcia, a uzasadnieniem wyrażającym wolę organu.

3.4. Nieodwracalne skutki prawne w decyzji reprivatyzacyjnej

Jak stanowi przepis art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy, jeżeli decyzja reprivatyzacyjna wywołała skutki prawne, o których mowa w art. 2 pkt 4 ustawy tj. nieodwracalne skutki, Komisja wydaje decyzję, w której stwierdza wydanie decyzji reprivatyzacyjnej z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie może jej uchylić albo stwierdzić nieważności.

Zgodnie z art. 2 pkt 4 ustawy przez pojęcie nieodwracalnych skutków prawnych należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899). Jak przyjmuje się w orzecznictwie nieodwracalne skutki to takie, których organ administracji nie może odwrócić w ramach własnych kompetencji przez wydanie indywidualnego aktu administracyjnego. Co do zasady, przeniesienie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, przesądza w związku z tym o nieodwracalności skutków prawnych. Wyjątek dotyczy natomiast m.in. sytuacji, gdy nabywca działał w złej wierze.

Decyzja wywoła wobec tego skutek prawny nieodwracalny wtedy, gdy ani przepisy prawa materialnego, ani też przepisy procesowe, stanowiące podstawę działania organu administracji publicznej, nie czynią danego organu właściwym do cofnięcia tego właśnie skutku przez wydanie decyzji. Tak samo skutek prawny decyzji, który może być odwrócony na podstawie norm prawa prywatnego przez sąd, dla organu administracji publicznej - tylko ze względu na zakres jego kompetencji - będzie nieodwracalny.

Pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” na płaszczyźnie prawa administracyjnego odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprivatyzacyjnej), w których brak jest możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej, będącej następstwem decyzji administracyjnej, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego (B. Adamiak, *Glosa do uchwały SN z 28.05.1992 r., IIIAZP 4/92*, OSP 1993, nr 5, poz. 104, P. Przybysz, *Kodeks postępowania administracyjnego*, Warszawa 2017). Funkcjonuje ono na gruncie art. 156 kpa i stanowi przesłankę negatywną, która wyłącza stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej, pomimo istnienia wad kwalifikowanych określonych w art. 156 § 1, 3, 4, 7 kpa. Nieodwracalność skutków prawnych wynika z następczej w stosunku do uprzedniej decyzji administracyjnej czynności prawnej, nie dotyczy natomiast skutków wynikających z samego faktu wydania decyzji (M. Wincenciak, *O tzw.*

„nieodwracalnych skutkach prawnych” decyzji administracyjnej (w:) Kodyfikacja Postępowania Administracyjnego. Na 50-lecie kpa, red. J. Niczyporuk, Lublin 2010, s. 901-902).

W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że „zawarcie umowy notarialnej i przeniesienie własności nieruchomości będące wynikiem wydania wadliwej decyzji administracyjnej dotyczącej sprzedaży nieruchomości powoduje powstanie nieodwracalnych skutków prawnych” (wyrok NSA z 14.01.1998 r., V SA 432/96).

Po dokonaniu analizy stanu faktycznego i prawnego, Komisja doszła do przekonania, że zdarzenia mające miejsce po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej Nr 175/GK/DW/2009 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7.05.2009 r. dot. ustanowienia użytkownika wieczystego do części gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Chmielnej 5 wywołały nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy. Powyższe stanowi, że istnieje przeszkoda do stwierdzenia nieważności przedmiotowej decyzji reprivatyzacyjnej.

W przedmiotowej sprawie, po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej Nr 175/GK/DW/2009 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7.05.2009 r. doszło do zawarcia umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste oraz beneficjenci decyzji zostali wpisani w księdze wieczystej jako użytkownicy gruntu, które wywołały nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4.

Ponadto Komisja ustaliła, że w dniu 16.01.2017 r. przed P [redakcja] S [redakcja] – notariuszem w Warszawie, za rep. A nr [redakcja] 2017 r, doszło do zawarcia umowy przeniesienia udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu i we własności budynków oraz roszczeń za łączną kwotę [redakcja] zł (słownie): [redakcja] (00/00). Wskutek powyższego użytkownikiem wieczystym w części [redakcja] został A [redakcja] T [redakcja] P [redakcja]

W przedmiotowej sprawie zaistniały podstawy do stwierdzenia nieważności kontrolowanej decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 7.05.2009 r., niemniej jednak z uwagi na zaistnienie ww. nieodwracalnych skutków prawnych, koniecznym stało się wydania przez Komisję decyzji stwierdzającej wydanie decyzji reprivatyzacyjnej z naruszeniem prawa.

3.5. Brak podstaw do nałożenia obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia na podstawie art. 31 ust. 1 ustawy

Zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy, w decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1, Komisja może nałożyć obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia na osobę: 1) na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną; 2) działającą w postępowaniu o wydanie

decyzji reprivatyzacyjnej w imieniu lub na rzecz ww. osoby, jeśli przeniesiono na nią prawo wynikające z tej decyzji lub faktycznie władała nieruchomością, której dotyczyła decyzja; 2a) która nabyła prawa lub roszczenia, o których mowa w art. 7 Dekretu, a następnie dokonała ich zbycia lub przeniesienia pod tytułem darmym; 3) która nabyła w złej wierze własność lub prawo użytkowania wieczystego od osoby, na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną.

Jak wynika z art. 31 ust. 1b w razie stwierdzenia złej wiary osoby, o której mowa w ust. 1, domniemywa się, że osoba będąca z nią w bliskim stosunku lub podmiot powiązany w rozumieniu międzynarodowych standardów rachunkowości, o których mowa w art. 2 rozporządzenia (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości (Dz. Urz. UE L 243 z 11.09.2002, str. 1, z późn. zm.), wiedzieli o przyczynie złej wiary, bez względu na to, czy nabyli roszczenia lub prawo nieodpłatnie.

W myśl wskazanego przepisu, w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy.

Dokonując ustaleń w zakresie dobrej albo złej wiary podmiotu, który nabył prawa lub roszczenia do nieruchomości warszawskiej – w kontekście zaistnienia albo niezastnienia nieodwracalnych skutków prawnych – już na wstępie należy zaznaczyć, że pojęcie „złej wiary” na gruncie art. 2 pkt 4 oraz art. 41a ust. 3 ustawy, nie odwołuje się do żadnego innego przepisu prawa, który miał definiować jego znaczenie.

Pojęcie dobrej i złej wiary stanowi kategorię właściwą dla prawa cywilnego, której nie można przypisać jednolitego znaczenia. Na gruncie prawa cywilnego nie istnieje definicja ustawowa dobrej wiary. W literaturze nie ma również zgody co do kwestii, czy pojęcie to należy rozumieć w jednakowy sposób na gruncie całego prawa cywilnego wyrażane było przekonanie, że kryteria oceny są płynne, a tezy o jednolitości pojęcia dobrej wiary w polskim prawie rzeczowym nie da się utrzymać (A. Szpunar, *Dobra wiara jako przesłanka nabycia własności ruchomości od nieuprawnionego*, PiP 1997, z. 7, s. 4; tenże, *Nabycie własności ruchomości od nieuprawnionego*, Kraków 1999, s. 92–97).

W doktrynie prawa cywilnego zauważa się, że dobra wiara jest faktem o charakterze stanu mentalnego, intelektualnym, polegającym na usprawiedliwionej niewiedzy określonego podmiotu o istnieniu określonych stanów prawnych, w szczególności jest to błędne przeświadczenie o przysługiwaniu określonego prawa lub istnieniu określonego stosunku prawnego. Jest to subiektywne ujęcie dobrej wiary (por. W. Bryl, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, Warszawa 1972). Stan złej wiary stanowi sytuację przeciwną, w której

występuje wiedza podmiotu albo nieusprawiedliwiona niewiedza dotycząca wskazanych stanów prawnych (por. P. Machnikowski, [w:] E. Gniewek, Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2006).

Przesłanka „nabywcy działającego w złej wierze”, o której mowa w art. 2 pkt 4 ustawy nie odwołuje się do definicji zawartej w art. 6 ust 2 u.k.w.h., ponieważ ustawa zawiera własną definicję „złej wiary”. Zła wiara dotyczy obiektywnych okoliczności mogących świadczyć o wiedzy bądź łatwości pozyskania wiedzy przez nabywcę o okolicznościach wskazanych w art. 30 ust. 1 ustawy (na gruncie niniejszej sprawy o wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej z naruszeniem prawa, tj. art. 30 ust 1 pkt 2 i 3 ustawy).

Przechodząc na grunt przedmiotowej sprawy, w ocenie Komisji, zgromadzony materiał dowodowy nie wskazuje na powiązania podmiotowe i przedmiotowe pomiędzy stronami umowy z dnia 16.01.2017 r. W wyniku jej zawarcia udziały przysługujące A G w części , nabył A P Cena sprzedaży udziału opiewa na kwotę , wobec powyższego nie można uznać, aby była ceną rażąco niską, niewspółmierną do wartości rynkowej transakcji. Brak jest także podstaw do przyjęcia, że w dacie zawierania umowy nabywca wiedział o okolicznościach związanych z rażącym naruszeniem prawa przez Prezydenta m.st. Warszawy, bądź też z łatwością mógł się o nich dowiedzieć. Zgromadzony materiał dowodowy w sprawie nie wskazuje także, aby nabywca był w złej wierze i wiedział o okolicznościach mających wpływ na ostateczne rozstrzygnięcie postępowania o ustanowienie użytkowania wieczystego do gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 5. Przede wszystkim wskazać należy, iż nie był on ani stroną postępowania o ustanowienie użytkowania wieczystego do przedmiotowej nieruchomości, na mocy którego została wydana decyzja reprivatyzacyjna. Nie był także stroną protokołu przekazania nieruchomości z dnia . .2011 oraz umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 1.2015 r.

Wobec powyższego należy stwierdzić brak podstaw nałożenia obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia na podstawie art. 31 ust. 1 ustawy.

IV. Strony w postępowaniu przed Komisją

Zasadą jest, iż ustalenie interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym następuje w toku postępowania, przy zachowaniu reguł prawa obrony przyznanej przepisami prawa procesowego. Interes prawny oprócz strony (stron) postępowania reprivatyzacyjnego posiadają także jednostki, których interes prawny wynika z następstwa prawnego, zarówno co do stron uczestniczących w postępowaniu, jak i pozbawionych tego udziału (por. wyrok NSA

z 10.02.2009 r., sygn. akt I OSK 329/08).

Zgodnie z art. 38 ust. 1 ustawy w zw. z art. 28 kpa wskazać należy, iż stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 ustawy o wszczęciu postępowania rozpoznawczego Komisja zawiadamia m.st. Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana przez inny organ, stroną postępowania przed Komisją jest ten organ albo inny organ właściwy do rozpoznania sprawy. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest m.st. Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy.

Przyjmuje się również, że stronami postępowania dekretowego są nie tylko przeddekretowi właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni, ale także każdy, komu przysługuje tytuł praworzeczowy do nieruchomości, a zatem obecni właściciele albo obecni użytkownicy wiczyści nieruchomości (por. wyrok NSA z 24.04.2008 r., sygn. I OSK 264/08, z 8.02.2007 r., sygn. I OSK 1110/06, z 31.03.2011 r., sygn. I OSK 798/10, wyrok WSA w Warszawie z 27.07.2017 r., sygn. I SA/Wa 116/17).

Z uwagi na powyższe, za strony postępowania należało uznać beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej i ich następców prawnych oraz właściciela wyodrębnionego lokalu tj.

M Ś T Ś A, Ś – D , E
S. – J , M G, T K , K Ś , J
S, , Z S, M Sz , H K J
M. , G S , A P , J , C i J
L

V. Konkluzja

W rozpatrywanej sprawie zaistniały przesłanki określone w art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy.

Kontrola prawidłowości poczynionych przez Prezydenta m.st. Warszawy ustaleń mających wpływ na wynik sprawy wskazuje, że doszło do sytuacji, że kontrolowana decyzja w dniu jej wydania obciążona była wadą kwalifikowaną, wyrażoną w art. 156 § 1 pkt 2 w zw. z art. 93 ust. 3b u.g.n. w zw. z art. 7 Dekretu.

Jak stanowi przepis art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy, jeżeli decyzja reprivatyzacyjna wywołała skutki prawne, o których mowa w art. 2 pkt 4 ustawy tj. nieodwracalne skutki, Komisja wydaje decyzje, w której stwierdza wydanie decyzji reprivatyzacyjnej z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie może jej uchylić albo stwierdzić nieważności.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie Komisji w rozpoznawanej sprawie wystąpiły podstawy do wydania decyzji stwierdzającej wydanie decyzji będącej przedmiotem niniejszego postępowania, z naruszeniem prawa.

W związku z powyższym, Komisja na podstawie powyżej powołanych przepisów, orzekła jak na wstępie.

Przewodniczący Komisji

Sebastian Kaleta



Pouczenie:

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 kpa). 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 ppsa, art. 53§1 ppsa oraz art. 54§1 ppsa). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 ppsa. 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 ppsa)
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 16.12.2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. 2021 poz. 535, z późn. zm.).
3. W myśl zaś art. 243 §1 ppsa 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 ppsa). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 ppsa 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 9.03.2017 r. w zw. z art. 49§1 kpa, 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 9.03.2017 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.

