



Warszawa, 30 marca 2022 r.

Sygn. akt KR VI R 27/21

## DECYZJA nr KR VI R 27/21

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

### Przewodniczący Komisji:

Sebastian Kaleta

### Członkowie Komisji:

Wiktor Klimiuk, Łukasz Kondratko, Robert Kropiwnicki, Paweł Lisiecki, Jan Mosiński, Bartłomiej Opaliński, Sławomir Potapowicz, Adam Zieliński

po rozpoznaniu w dniu 30 marca 2022 r. na posiedzeniu niejawnym sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ..... 2009 r. nr ..... ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do niezabudowanej nieruchomości o powierzchni 955 m<sup>2</sup> oznaczonej jako działka ewidencyjna nr ..... w obrębie ....., położonej w Warszawie przy ulicy Sękocińskiej 19, dla której Sąd Rejonowy dla W..... - M..... w W..... prowadzi księgę wieczystą nr ..... (poprzednio ..... część) dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr ..... z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy reprezentowanego przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, Prokuratora Regionalnego we Wrocławiu, J..... A..... P....., L..... Ś..... Z....., E..... Ś..... P..... P..... A..... F....., A..... F..... -R....., A..... E..... F....., M..... N..... T....., J..... I..... T....., E..... T..... -M....., M..... C..... N..... -M....., M..... S..... na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a w zw. 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 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 2021 r. poz. 735., dalej: k.p.a.) w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r. 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) oraz na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 2 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r. w związku z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu

## orzeka:

- I. stwierdzić nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] 2009 r. nr [redacted] w części dotyczącej punktu I. w zakresie obejmującym udziały należące do: J. [redacted] A. [redacted] P. [redacted] (9/60), L. [redacted] Ś. [redacted] -Z. [redacted] (9/60), E. [redacted] Ś. [redacted] -P. [redacted] (9/60), A. [redacted] E. [redacted] F. [redacted] (15/60) i A. [redacted] F. [redacted] -R. [redacted] (15/60), wynoszące łącznie 57/60 w prawie użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [redacted] w obrębie [redacted], położonej w Warszawie przy ulicy Sękocińskiej 19, dla której Sąd Rejonowy dla W. [redacted] -M. [redacted] i w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [redacted] (poprzednio [redacted] -część);
- II. w pozostałym zakresie stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2009 r. nr [redacted] z naruszeniem prawa.

## UZASADNIENIE

### I.

#### Postępowanie rozpoznawcze prowadzone przed Komisją

Postanowieniem z dnia 27 października 2021 r. Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i ust 3 w zw. z art. 16 ust. 1 i 2 w zw. z art. 16a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. 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.) wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] 2009 r. nr [redacted], ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do niezabudowanej nieruchomości o powierzchni 955 m<sup>2</sup> oznaczonej jako działka ewidencyjna nr [redacted] w obrębie [redacted], położonej w Warszawie przy ulicy Sękocińskiej 19, dla której Sąd Rejonowy dla W. [redacted] -M. [redacted] w W. [redacted] prowadzi księgę wieczystą nr [redacted] (poprzednio [redacted] -część) dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr [redacted].

Postanowieniem Komisji z dnia 27 października 2021 r., na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zawiadomiono organy administracji i sądy o wszczęciu

postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Sękocińskiej 19.

Zawiadomieniem z dnia 27 października 2021 r. poinformowano strony o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt KR VI R 27/21.

Postanowieniem z dnia 27 października 2021 r., Komisja zwróciła się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 12 października 2009 r. nr 1000/2009, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Sękocińskiej 19.

Powyższe postanowienia i zawiadomienie zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 5 listopada 2021 r.

Pismem z dnia 5 listopada 2021 r. zawiadomiono Prezydenta m.st. Warszawy natomiast pismem z dnia 27 października zawiadomiono Prokuratora Regionalnego we Wrocławiu o wszczęciu postępowania rozpoznawczego przez Komisję, w trybie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Sękocińskiej 19.

Postanowieniem z dnia 22 grudnia 2021 r. Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego na okoliczność ustalenia, czy podpis pełniący funkcję sygnatury J. P. i vel P., znajdujący się pod treścią wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do terenu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Sękocińskiej 19 (nr hip. 1000/2009) skierowanego do Zarządu Miejskiego Wydziału Gospodarki Gruntami w m.st. Warszawie, opatrzonego datą wpływu 12 października 1948 r. jest autentyczny, tzn. czy został nakreślony przez osobę, której wzory pisma przekazano do badań jako autentyczne wzory pisma J. P. i vel P.

Powyższe postanowienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 27 grudnia 2021 r.

Zawiadomieniem z dnia 7 lutego 2022 r. poinformowano strony o przedłużeniu postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 12 października 2009 r. nr 1000/2009, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Sękocińskiej do 3 kwietnia 2022 r. z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 8 lutego 2022 r.

W dniu 14 lutego 2022 r. wpłynęła ekspertyza sporządzona przez eksperta badań dokumentów pisma i podpisów dr Urszulę Młodziejowską-Seredyn.

Strony nie wniosły zarzutów do przedmiotowej ekspertyzy kryminalistycznej.



Zawiadomieniem z dnia 2 marca 2022 r. poinformowano strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Jednocześnie pouczone strony, że przedmiotowe zawiadomienie uznaje się za doręczone po upływie 7 dni od dnia ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 2 marca 2022 r.

W przedmiotowej sprawie Społeczna Rada przy Komisji nie zajęła stanowiska.

## II.

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

### 1. Opis nieruchomości

Przedmiotowa niezabudowana nieruchomość położona w Warszawie przy ulicy Sękocińskiej 19, posiada powierzchnię 955 m<sup>2</sup> i oznaczona jest jako działka ewidencyjna nr \_\_\_\_\_ w obrębie \_\_\_\_\_, dla której Sąd Rejonowy dla W. \_\_\_\_\_ -M \_\_\_\_\_ w W. \_\_\_\_\_ prowadzi księgę wieczystą nr \_\_\_\_\_.

Nieruchomość posiada dawne oznaczenie wykazem hipotecznym „N: \_\_\_\_\_” w m.st. W. \_\_\_\_\_ N: \_\_\_\_\_” wydzielona z księgi „K \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ Nr \_\_\_\_\_” (\_\_\_\_\_).

Nieruchomość znajduje się na obszarze, dla którego brak jest obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na potrzeby postępowania administracyjnego prowadzonego przed Prezydentem Miasta Stołecznego Warszawy w celu uregulowania roszczeń dekretowych w zakresie ww. terenu, dokonano podziału nieruchomości położonej w Warszawie w Dzielnicy Ochota przy ul. Sękocińskiej, Białobrzeszkiej i Joteyki.

Decyzją nr \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ 2008 r. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy zatwierdził podział nieruchomości stanowiącej działkę nr \_\_\_\_\_ z obrębu \_\_\_\_\_ objętej księgą wieczystą KW \_\_\_\_\_ na działki: nr \_\_\_\_\_ o powierzchni 0,0955 ha, nr \_\_\_\_\_ o powierzchni 1,0139 ha.

Decyzją nr \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ 2007 r. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy zatwierdził podział nieruchomości stanowiącej działkę nr \_\_\_\_\_ z obrębu \_\_\_\_\_ objętej księgą wieczystą KW \_\_\_\_\_ na działki: nr \_\_\_\_\_ o powierzchni 0,0141 ha, nr \_\_\_\_\_ o powierzchni 1,1094 ha.



W dziale III księgi wieczystej nr [redacted] wpisane zostało roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej na rzecz Spółki pod firmą M [redacted] G [redacted] Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowej z siedzibą w Bi [redacted] wynikające z aktu notarialnego Rep. A nr [redacted].

## 2. Pierwotni właściciele nieruchomości i ich następcy prawni

Zgodnie z zaświadczeniem Sądu Okręgowego w W [redacted] z dnia [redacted] 1946 r. nr [redacted] tytuł własności nieruchomości „N. [redacted] w m.st. W; [redacted] N [redacted]” położonej przy ul. Sękocińskiej 19 zapisany był przez zastrzeżenie na imię J [redacted] P [redacted] i vel P [redacted]. Zgodnie z zapisami w Dziale III dawnej księgi hipotecznej nr [redacted] zastrzeżenie to odnosiło się do każdego właściciela gruntu i dotyczyło zakazu zaprowadzania gorzelni, browarów i cegielni. Zastrzeżenie miało następującą treść: „Właściciele tej nieruchomości nie mają prawa zaprowadzać gorzelni, browarów i cegielni oraz bez zgody F [redacted] R [redacted] nie wolno prowadzić sprzedaży napojów wyskokowych.”

W dniu [redacted] 1941 r. w Kancelarii Notarialnej przed J [redacted] C [redacted], notariuszem przy Wydziałach Hipotecznych Sądu Okręgowego w Warszawie została zawarta umowa pomiędzy J [redacted] M [redacted] i J [redacted] F [redacted], N kolejny [redacted], nr Repetytorium [redacted]. Zgodnie z § 1 tej umowy „J [redacted] M [redacted] oświadcza, że całą należącą do niego w księdze niniejszej uregulowaną nieruchomość nr [redacted], położoną w Warszawie przy ulicy Sękocińskiej pod numerem 19, stanowiącą plac budowlany zawierającą powierzchnię według wykazu hipotecznego 957,50 m<sup>2</sup> ze wszystkim co się na miejscu znajduje i nieruchomość stanowi w pełnym składzie, bez żadnego wyłączenia, wolną od długów mocą aktu niniejszego sprzedaje J [redacted] P [redacted].”

Zgodnie z § 2 tej umowy sprzedawca przenosi na nabywcę własność obiektu sprzedaży i zezwala na przepisanie tej własności na jego imię w wykazie hipotecznym.

Zgodnie z § 3 cena została między stronami umówiona na sumę złotych 97.500 (dziewięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset złotych). Sprzedawca potwierdza, że powyższą sumę od nabywcy gotówką otrzymał przy akcie niniejszym.

Natomiast § 4 stanowił, że w posiadanie prawne i faktyczne nabytej nieruchomości nabywca wchodzi z chwilą podpisania tego aktu.

Postanowieniem z dnia [redacted] 1975 r. sygn. akt [redacted] Sąd Rejonowy dla m.st. W [redacted] VIII Wydział Cywilny stwierdził, że spadek po J [redacted] P [redacted] zmarłym

1975 r. w Warszawie nabyła żona E. E. P. i siostra Z. Ś. , każda z nich w 1/2 części spadku.

Postanowieniem z dnia 1976 r. sygn. akt Sąd Rejonowy dla m. st. W stwierdził, że spadek po E. E. P. zmarłej 1976 r. nabyła z mocy testamentu sporządzonego w dniu 1976 r. E. M. Z.

Postanowieniem z dnia 2014 r. sygn. akt Sąd Rejonowy w P Wydział I Cywilny stwierdził, że spadek po E. M. Z. zmarłej w dniu 2010 r. w P. na podstawie testamentu własnoręcznego z dnia 1998 r., który został otwarty i ogłoszony w Sądzie Rejonowym w P. w dniu 2011 r. nabył bratanek P. A. F. w całości.

Postanowieniem z dnia 1996 r., sygn. Sąd Rejonowy dla m.st. W. Wydział III Cywilny stwierdził, że spadek po Z. Ś. -Z. zmarłej w dniu 1995 r. w W. nabyły na mocy ustawy córki: J. A. P., L. Ś. -Z. i E. Ś. -P. po 1/3 części każda z nich.

Na podstawie umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 2015 r. przed D. K. notariuszem w W. za Rep. A nr P. Ar. F. darował córce A. E. F. udział wynoszący 15/60 oraz córce A. F. -R. udział wynoszący 15/60 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu w odniesieniu do działki o numerze ewid. i o obszarze 955m<sup>2</sup> położonej przy ul. Sękocińskiej 19.

### 3. Postępowanie na podstawie wniosku dekretowego

Z dniem 21 listopada 1945 r., tj. z dniem wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. z 1945 r. nr 50, poz. 279 ze zm.; dalej: dekret), nieruchomości warszawskie, w tym nieruchomości przy ul. Sękocińskiej 19, na podstawie art. 1 dekretu, przeszły na własność Gminy m.st. Warszawy, a następnie na własność Skarbu Państwa.

Objęcie niniejszego gruntu w posiadanie przez gminę nastąpiło w dniu 1948 r., tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym nr 20 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy na podstawie § 1 rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez Gminę m.st. Warszawy (Dz.U. z 1948 r. Nr 6, poz. 43; dalej: rozporządzenie z dnia 27 stycznia 1948 r.), w związku z czym termin do składania wniosków upłynął z dniem 16 lutego 1949 r.

W dniu 1948 r. do Wydziału Gospodarki Gruntami Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie wpłynął wniosek sporządzony pismem ręcznym, na jednej stronie papieru formatu A4, jednostronnie, na którym widniał podpis w formie parafy nazwiska „J. P.”. Wniosek dotyczył przyznania na rzecz J. P. prawa własności czasowej do nieruchomości położonej przy ulicy Sękocińskiej 19, oznaczonej numerem hip. ....

Po rozpatrzeniu wniosku dekretowego, orzeczeniem administracyjnym z dnia 1956 r. nr ..... Prezydium Rady Narodowej odmówiło dotychczasowemu właścicielowi J. P. vel P. prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Sękocińskiej 19, nr hip. .... W uzasadnieniu wskazano, że zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego teren nieruchomości warszawskiej przy ul. Sękocińskiej 19 przeznaczony jest na cele użyteczności publicznej. Tym samym uznano, że niemożliwym jest pogodzenie korzystania z gruntu przez dotychczasowego właściciela z jego przeznaczeniem według planu zagospodarowania przestrzennego.

Wojewoda Warszawski decyzją nr : ... z dnia 1999 r. na podstawie art. 18 ust. 1 w związku z art. 5 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 z późn. zm.) stwierdził nabycie przez Dzielnicę Gminę Warszawa-Ochota z mocy prawa w dniu 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Szczęśliwicka, Sękocińska, Białobrzeska, Barska, Joteyki, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr ... w obrębie ewidencyjnym ... o powierzchni 11766m<sup>2</sup>. Obecnie nieruchomość ta stanowi 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.) własność Miasta Stołecznego Warszawy. Różnica wynosząca 2,50 m<sup>2</sup> wynika z odnowienia operatu ewidencji gruntów, przy czym granice nieruchomości nie uległy zmianie.

Decyzją z dnia 2002 r. sygn. .... Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. ... odmówiło stwierdzenia nieważności orzeczenia Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy nr ... z dnia 1956 r. W uzasadnieniu wskazano, że złożenie przez poprzedniego właściciela J. P. wniosku o ustanowienie wieczystej dzierżawy w dniu : 1948 r., tj. przed objęciem gruntu w posiadanie przez gminę, co oznaczało że nie mieścił się on w okresie wyznaczonym przez dekret, a zatem nie rodzi żadnych skutków prawnych. W konsekwencji Kolegium stwierdziło, że złożenie wniosku o przyznanie prawa własności czasowej po terminie określonym w art. 7 dekretu stanowi okoliczność wystarczającą do orzeczenia o odmowie przyznania własności czasowej, dlatego



też Kolegium nie dopatrzyło się, aby orzeczenie z dnia 1956 r. zostało wydane z rażącym naruszeniem prawa.

Decyzją z dnia 2002 r. nr po ponownym zbadaniu sprawy SKO uchyliło w całości decyzję z dnia 2002 r. i na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. stwierdziło nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej z dnia

1956 r. W uzasadnieniu wskazał, że jedyną przesłanką upoważniającą do odmowy przyznania prawa wieczystej dzierżawy w rozumieniu art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego był brak możliwości pogodzenia korzystania przez dotychczasowego właściciela z przeznaczeniem gruntu według planu zagospodarowania, natomiast w orzeczeniu z 1956 r. odmówiono przyznania własności czasowej do gruntu do przedmiotowej nieruchomości opierając się na przeznaczeniu terenu według opracowywanego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z wydaniem ww. decyzji, która stała się ostateczna do rozpoznania pozostał wniosek dawnego właściciela z dnia 1948 r. o przyznanie własności czasowej.

Prezydent m.st. Warszawy decyzją z dnia 2009 r. nr w punkcie I ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego o pow. 955 m<sup>2</sup> położonego przy ul. Sękocińskiej, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr

dla którego Sąd Rejonowy dla W. M. prowadzi księgę wieczystą KW Nr -cz, na rzecz: E. M. Z - co do udziału wynoszącego 3/6, J. A. P. - co do udziału wynoszącego 1/6, L. Ś. -Z - co do udziału wynoszącego 1/6, E. Ś. P. - co do udziału wynoszącego 1/6.

W punkcie II decyzji ustalili czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w pkt I decyzji w wysokości 955 zł netto płatny na konto Urzędu Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy, płatny z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku ze wskazaniem, że czynszu tego nie pobiera się za rok, w którym zostanie ustanowione prawo użytkowania wieczystego.

W uzasadnieniu decyzji Prezydent wskazał, że zgodnie z zaświadczeniem nr L.dz.

Sądu Rejonowego dla W. M. X Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 2000 r. tytuł własności nieruchomości uregulowany był na J. P. vel P.

Decyzja reprivatyzacyjna została doręczona P. F. jako pełnomocnikowi E. Ma. Z. oraz adw. W. T. jako pełnomocnikowi J. A. P., L. Ś. - Z. E. Ś. - P. na podstawie pełnomocnictwa z 2004 r.

#### 4. Stan faktyczny i prawny nieruchomości po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej

Na podstawie umowy przeniesienia udziałów w prawie użytkowania wieczystego w zamian za zwolnienie z długów zawartej w formie aktu notarialnego w dniu \_\_\_\_\_ 2012 r. przed B. \_\_\_\_\_ S. \_\_\_\_\_ notariuszem w W. \_\_\_\_\_ za Rep. A nr \_\_\_\_\_. Jc. \_\_\_\_\_ A. \_\_\_\_\_ Pa. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_ -P. \_\_\_\_\_, L. \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ przeniosły w trybie art. 453 kodeksu cywilnego na rzecz W. \_\_\_\_\_ T. \_\_\_\_\_ oraz jego żony M. \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_ -T. \_\_\_\_\_ - udziały wynoszące po 1/60 części każda z nich, to jest łącznie udział wynoszący 3/60 części w użytkowaniu wieczystym gruntu stanowiącego niezabudowaną działkę gruntu nr ewid. \_\_\_\_\_ o obszarze 0,0955 ha, położonego w Warszawie przy ul. Sękocińskiej 19.

W dniu \_\_\_\_\_ 2013 r. sporządzony został przez B. \_\_\_\_\_ S. \_\_\_\_\_ -S. \_\_\_\_\_ notariusza w W. \_\_\_\_\_ akt poświadczenia dziedziczenia za Rep. A nr \_\_\_\_\_. W akcie tym notariusz poświadczył, że spadek po W. \_\_\_\_\_ i S. \_\_\_\_\_ -T. \_\_\_\_\_ i zmarłym w dniu \_\_\_\_\_ 2013 r. w W. \_\_\_\_\_ na podstawie testamentu sporządzonego w dniu \_\_\_\_\_ 2013 r. przez B. \_\_\_\_\_ S. \_\_\_\_\_ -S. \_\_\_\_\_ za Rep. A nr \_\_\_\_\_ otwartego i ogłoszonego w tutejszej Kancelarii Notarialnej za Rep. A nr \_\_\_\_\_ nabyły odpowiednio:

- wprost - żona Ma. \_\_\_\_\_ Ni. \_\_\_\_\_ -T. \_\_\_\_\_, w udziale wynoszącym 1/4 części spadku,
- wprost - córka Jc. \_\_\_\_\_ Iz. \_\_\_\_\_ T. \_\_\_\_\_, w udziale wynoszącym 1/4 części spadku,
- wprost - córka E. \_\_\_\_\_ T. \_\_\_\_\_ -M. \_\_\_\_\_, w udziale wynoszącym 1/4 części spadku,
- wprost - pasierbica Mi. \_\_\_\_\_ C. \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_ -M. \_\_\_\_\_ w udziale wynoszącym 1/4 części spadku.

Na podstawie umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu \_\_\_\_\_ 2018 r. przed T. \_\_\_\_\_ S. \_\_\_\_\_ notariuszem w W. \_\_\_\_\_ za Rep. A nr \_\_\_\_\_. J. \_\_\_\_\_ A. \_\_\_\_\_ P. \_\_\_\_\_ działająca przy niniejszym akcie w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz sióstr L. \_\_\_\_\_ Ś. \_\_\_\_\_ -Z. \_\_\_\_\_ i E. \_\_\_\_\_ Ś. \_\_\_\_\_ -P. \_\_\_\_\_, A. \_\_\_\_\_ E. \_\_\_\_\_ F. \_\_\_\_\_, A. \_\_\_\_\_ F. \_\_\_\_\_ -R. \_\_\_\_\_ oraz R. \_\_\_\_\_ M. \_\_\_\_\_ działający w imieniu spółki pod firmą M. \_\_\_\_\_ G. \_\_\_\_\_ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w B. \_\_\_\_\_ zobowiązali się zawrzeć umowę przyrzeczoną. Na podstawie tej umowy J. \_\_\_\_\_ P. \_\_\_\_\_, L. \_\_\_\_\_ Ś. \_\_\_\_\_ -Z. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_ Ś. \_\_\_\_\_ -P. \_\_\_\_\_ A. \_\_\_\_\_ F. \_\_\_\_\_ i A. \_\_\_\_\_ R. \_\_\_\_\_ zobowiązały się sprzedać spółce pod firmą: M. \_\_\_\_\_ G. \_\_\_\_\_ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w B. \_\_\_\_\_ cały przysługujący im udział wynoszący łącznie 57/60 w prawie użytkowania wieczystego działki nr \_\_\_\_\_ o obszarze 0,0955 ha, położonej w Warszawie przy ulicy Sękocińskiej 19 za łączną cenę 2.653.706,25 zł (dwa miliony sześćset pięćdziesiąt trzy tysiące siedemset sześć złotych dwadzieścia pięć groszy). Zawarcie umowy przyrzeczonej miało nastąpić nie później niż do

dnia 2021 r. włącznie, m.in. pod warunkiem, że do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej kupująca spółka uzyska wydaną przez uprawniony organ ostateczną w administracyjnym toku instancji decyzję udzielającą pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego o powierzchni całkowitej nadziemnej 1.719m<sup>2</sup> (tysiąc siedemset dziewiętnaście metrów kwadratowych) o wysokości jednej kondygnacji co najmniej 3,15 m (trzy metry piętnaście centymetrów), z uwzględnieniem wskaźnika zabudowy działki minimum 30 % (trzydzieści procent) przy budynku spełniającym warunki użytkowania zabudowy sąsiedniej.

Na podstawie umowy warunkowej sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 2019 r. przed K. B. notariuszem w W. Rep. A nr M. N. -T., J. E. T. M. C. N. -M. działająca w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz E. T. -M. sprzedaży na rzecz M. S. całe przysługujące im udziały w prawie użytkowania wieczystego działki nr o obszarze 0,0955 ha położonej w Warszawie przy ulicy Sękocińskiej, z zastrzeżeniem warunku prawnego, że Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy nie wykona w stosunku do tegoż udziału w prawie użytkowania wieczystego działki nr prawa pierwokupu przysługującego na podstawie art. 111a ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w terminie i na zasadach określonych w art. 110 i 111 wymienionej ustawy za łączną cenę 160.000 zł (sto sześćdziesiąt tysięcy złotych).

Na podstawie umowy przeniesienia udziałów w prawie użytkowania wieczystego zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 2019 r. przed K. B. notariuszem w W. za Rep. A nr M. N. -T., J. E. T. M. C. N. -M. i E. T. -M. przeniosły na rzecz M. S. całe przysługujące im udziały tj. udziały wynoszące łącznie 24/480 części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu położonej w Warszawie przy ul. Sękocińskiej 19, oznaczonej nr za łączną cenę 160.000 zł (sto sześćdziesiąt tysięcy złotych).

## 5. Sprzeciw Prokuratora

Pismem z dnia 2020 r. Prokurator Prokuratury R. we W. wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. sprzeciw, którym zaskarżył ostateczną decyzję wydaną przez Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2009 r. nr . W uzasadnieniu sprzeciwu Prokurator podniósł, że Prezydent Miasta



Stołecznego Warszawy przyznał na rzecz następców prawnych dawnego właściciela J. P. vel P. prawo użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu o powierzchni 955m<sup>2</sup> położonego przy ul. Sękocińskiej, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [ ] w obrębie [ ], pomimo faktu iż złożony w dniu [ ] 1948 r. wniosek inicjujący postępowanie w przedmiocie ustanowienia prawa własności czasowej nie pochodził od osoby uprawnionej, albowiem złożony na nim podpis dawnego właściciela J. P. vel P. został podrobiony. Decyzji tej Prokurator zarzucił rażące naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. tj. przepisów art. 7 ust. 1, 2 i 3 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279). Prokurator wniósł o stwierdzenie nieważności zaskarżonej decyzji jako wydanej z rażącym naruszeniem prawa.

## 6. Śledztwo prowadzone przez Prokuraturę Okręgową w O [ ] sygn. akt [ ]

Prokuratura Okręgowa w O [ ] prowadziła śledztwo o sygn. akt [ ] m.in. w sprawie mającego miejsce w marcu 1948 r. przy czym nie później niż do dnia [ ] 1948 r. w bliżej nieustalonym miejscu, podrobienia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu położonego przy ul. Sękocińskiej 19, data wpływu [ ] 1948 r., poprzez nakreślenie na nim podpisu pełniącego funkcję sygnatury J. P. vel [ ], tj. o czyn z art. 270 § 1 kk.

W oparciu o uzyskaną w toku prowadzonego śledztwa opinię biegłego z zakresu badania pisma ręcznego i podpisów, Prokurator dokonał ustalenia, iż podpis o treści J. P. nakreślony na wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu nie jest autentyczny. Jednakże zarówno na etapie prowadzenia przed SKO postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji wydanej przez Prezydium Rady Narodowej, jak i w toku postępowania prowadzonego w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego przy ul. Sękocińskiej 19 nie było żadnych podstaw, aby autentyczność tego podpisu kwestionować.

Postanowieniem z dnia [ ] 2020 r. Prokurator Prokuratury Okręgowej w O [ ] umorzył śledztwo wobec przedawnienia karalności czynu na podstawie art. 17 § 1 pkt 6 k.p.k. Jak wskazano w uzasadnieniu postanowienia, niewątpliwie doszło w rozpatrywanej sprawie do podrobienia dokumentu w postaci wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości, co stanowi przestępstwo aktualnie stypizowane w art. 270 § 1 k.k. Ze względu na upływ czasu od daty podrobienia podpisu- podpis nakreślony został w dniu [ ] 1948

r. – postępowanie w tym zakresie należy umorzyć wobec stwierdzenia przedawnienia karalności. Zgodnie bowiem z art. 101 § 1 pkt 3 k.k. przedawnienie karalności przestępstwa zagrożonego karą pozbawienia wolności powyżej lat 3 do lat 5 ustaje z upływem 10 lat od czasu jego popełnienia. Zgodnie z art. 4 § 1 k.k., przyjęto za podstawę prawną obecnie obowiązujący kodeks karny (nadmienić można w tym miejscu, iż zgodnie z Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 11 lipca 1932 r. – Kodeks karny czyn określony w art. 187 tego aktu prawnego, aktualnie stypizowany w art. 270 § 1 k.k., zgodnie z treścią art. 86 lit. C przedawnił się z upływem 5 lat od daty jego popełnienia).

W związku z tym, jak wskazał prokurator, zasadnym stało się wydanie postanowienia o umorzeniu śledztwa na podstawie art. 17 § 1 pkt 6 k.p.k. Przedmiotowe postanowienie jest prawomocne z dniem 2020 r.

## 7. Dowód z ekspertyzy kryminalistycznej

W dniu 2022 r. sporządzona zastała ekspertyza kryminalistyczna nr przez eksperta badań dokumentów pisma i podpisów.

Zgodnie z zakresem ekspertyzy, przedmiotem badań identyfikacyjnych, w charakterze materiału dowodowego był podpis w formie parafy, w której wyróżnić można majuskułę inicjalną "J", połączoną z członem nazwiskowym "P." na wniosku kierowanym do Zarządu Miejskiego Wydziału Gospodarki Gruntami w m.st. Warszawie, z dnia 1948 r., sporządzonym pismem ręcznym, na jednej stronie papieru formatu A4, jednostronnie. Jako wnioskodawca widnieje osoba o nazwisku "J. P."

Natomiast przedmiotem badań, w charakterze materiału porównawczego, były podpisy o charakterze bezwplywowym, na dokumentach oryginalnych i kopiach, przekazanych jako pochodzące od J. P. i P. . Wzory pisma ręcznego bezwplywowego, przekazanego, jako pochodzące od J. P. znajdowały się na następujących dokumentach:

- odpis protokołu oględzin dokonany na nieruchomości Nr 8 przy ul. Marszałkowskiej – oryginał oraz dokument podpisany jako „Tytuł wykonawczy w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej Sąd Oł. w W. Wydział VII-y Cywil-Odwoław ul. Leszno Nr : ” (oryginał),
- akt notarialny, Repertorium nr z dnia 1955 r. (kserokopia),
- oświadczenie J. P. z dnia : 1955 r. (kserokopia),
- wniosek J. P. z dnia 1968 r. o odtworzenie ustalenie treści aktu małżeństwa (oryginał),

- pełnomocnictwo udzielone przez J. P. adwokatowi B. z dnia 1957 r. (*kserokopia*),
- pełnomocnictwo procesowe udzielone przez H. E. P. Z. z P. K., J. P. oraz R. P. adwokatom: J. D. i F. N. z dnia 1945 r. (*kserokopia*),
- oświadczenie J. P. z dnia 1955 r. (*kserokopia*).

W uzasadnieniu ekspertyzy ekspert wskazał, że wniosek skierowany do Zarządu Miejskiego Wydziału Gospodarki Gruntami w m.st. Warszawie z dnia 1948 r., dotyczący nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Sękocińskiej 19, sporządzony jest pismem ręcznym, na jednej stronie papieru formatu A4 jednostronnie. W lewym górnym rogu w miejscu przeznaczonym na dane wnioskodawcy znajduje się zapis „J. P. Warszawa ul. Smulikowskiego 10”. Niniejszy wniosek dotyczy nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Sękocińskiej 19. Pod tekstem wniosku znajduje się podpis w formie parafy, w której wyróżnić można majuskułę inicjalną „J”, połączoną z członem nazwiskowym „P.”. Ekspert na podstawie badań dokumentów pisma i podpisów przeprowadził szczegółową analizę graficzno-porównawczą kwestionowanego podpisu zestawiając go z wzorami pisma przedstawionymi do badań jako pochodzącymi od J. P.

W trakcie badań analizie poddano szereg cech graficznych pisma, określając te z nich które posiadają szczególną wartość badawczą, stanowiące o unikalności pisma i jego indywidualnym charakterze, w tym zwłaszcza skupione wokół następujących elementów:

- ogólny obraz porównywanych ze sobą pism (kwestionowanego i porównawczego);
- typ pisma;
- stopień jego wyrobienia i czytelności;
- impuls;
- rozmiary liter i ich wzajemne ustawienie względem siebie, w tym innych znaków oraz organiczników podłoża, rozumiane jako porównanie proporcji poszczególnych gramm i elementów nadlinijnych, śródlinijnych i podlinijnych;
- kąt nachylenia poszczególnych znaków;
- charakter wiązań międzyliterowych, ich rodzaj, występowanie lub brak;
- strukturę znaków i odmiany poszczególnych liter.

W wyniku przeprowadzonych badań ekspert stwierdził, że wyróżniki graficzne dowodowego kwestionowanego podpisu, w porównaniu z cechami indywidualnymi zapisów wzorcowych, przekazanych do badań jako pochodzące od J. P. w tym zwłaszcza:



- w obrębie cech syntetycznych – brak zgodności ogólnego obrazu zestawianych zapisów; odmiennej klasie wyrobienia pisma;
- w obrębie cech topograficznych – odmiennej topografii wewnętrznej i zewnętrznej, rozumianej jako brak zgodności w zakresie wzajemnego rozmieszczenia elementów linii graficznych, kształtujących poszczególne, możliwe do odczytania litery;
- w ramach cech motorycznych – różne tempo kreślenia porównywanych liter, w tym odmienny impuls, rozumiany jako nawyk odruchowego odrywania narzędzia pisarskiego od podłoża, co w kształcie pisma warunkuje istnienie przerw linii graficznej w określonych miejscach przy porównywalnej, osobniczej częstotliwości;
- w ramach cech mierzalnych – brak zgodności proporcji porównywalnych elementów znaków graficznych i ich rozmieszczenia w poszczególnych strefach, a także brak zgodności stosunku wysokości porównywanych liter do ich szerokości;
- w ramach cech konstrukcyjnych – strukturach i charakterze oraz sposobie prowadzenia linii graficznej, tworzącej porównywalne litery i ich zespoły, takie jak: "P" (sposób kreślenia korpusu, modelunek trzonu i ich wzajemne ustawienie, rozkład środka kryjącego, naciskowość), "al" (modelunek zespołu, ogólny obraz porównywanych konstrukcji, topografia wewnętrzna i zewnętrzna, sposób prowadzenia i wymodelowania linii graficznej), wykazującą daleko idące rozbieżności cech graficznych pisma przekazanego, jako pochodzące od J. P. (co zilustrowano szczegółowo na ryc. 1-2, stanowiących integralną część niniejszej opinii kolorem zielonym), dając podstawę do przyjęcia wniosku, że osoba której wzory pisma przekazano do badań nie jest wykonawcą kwestionowanego podpisu, tj. podpisu nakreślonego przez J. P.

W wyniku przeprowadzonych badań porównawczych ekspert ustalił, że podpis w formie parafy, w której wyróżnić można majuskułę inicjalną "J", połączoną z członem nazwiskowym "P." na wniosku kierowanym do Zarządu Miejskiego Wydziału Gospodarki Gruntami w m.st. Warszawie, z dnia 1948 r., sporządzonym pismem ręcznym, na jednej stronie papieru formatu A4, jednostronnie, na którym jako wnioskodawca widnieje osoba o nazwisku "J. P." - nie został nakreślony przez osobę, której wzory pisma przekazano, jako pochodzące od J. P.

## **8. Zgromadzony materiał dowodowy**

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie: akt Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących reprivatyzacji nieruchomości położonej przy ul. Sękocińskiej 19

zakończonych wydaniem decyzji z dnia ..... 2009 r. nr ..... (2 teczki) opisane jako: 1) ..... W ..... N ..... S ..... i 2) Sękocińska 19, hip. ....,teczka zastępcza, S ..... P/....., akta postępowań prowadzonych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W..... o sygnaturach: ..... , 1 ..... , 1 ..... , 1 ..... , akt prokuratorskich w sprawie oznaczonej sygn.: ..... (1 tom), ..... (8 tomów), akt przesłanych przez Sąd Rejonowy dla W..... -M..... w W..... ; w postaci kopii wykazu hipotecznego oraz w postaci kopii wszystkich dokumentów z księgi wieczystej KW....., akt przesłanych przez Sąd Rejonowy dla W..... Ż..... w W..... oznaczonych sygn. .... (1 tom), akt przesłanych przez Sąd Rejonowy dla m.st. W..... w W..... oznaczonych sygn. .... (1 tom) i ..... (1 tom), akt przesłanych przez Sąd Rejonowy w P..... oznaczonych sygnaturą akt ..... (3 tomy), materiałów nadesłanych przez Archiwum Państwowe w Warszawie, dokumentów zgromadzonych w aktach Komisji KR VI R 27/21 (1 tom), ekspertyzy kryminalistycznej sporządzonej przez eksperta badań dokumentów pisma i podpisów Urszuli Młodziejowskiej – Sere dyn.

Powyższe dokumenty Komisja uznała za wiarygodne w całości, co do okoliczności w nich wskazanych, natomiast opinię eksperta badań dokumentów pisma i podpisów Komisja uznała za w pełni wiarygodną i sporządzoną przez fachowca, a ustalenia i wnioski z niej płynące za logiczne i przekonujące.

### III.

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

#### **1. Rażące naruszenie prawa poprzez wydanie decyzji reprivatyzacyjnej pomimo braku wniosku dekretowego złożonego przez osobę uprawnioną**

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 (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 18.01.2019 r., sygn. VII SA/Wa 1038/18).

Zgodnie z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która została wydana z rażącym naruszeniem prawa.

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 k.p.a.. Usunięcie kwalifikowanych nieprawidłowości, które mogły wystąpić w trakcie trwania procesu administracyjnego, stanowi nadrzędny cel postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji i usprawiedliwia podważenie ogólnej zasady trwałości decyzji administracyjnych zawartej w art. 16 k.p.a.

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 k.p.a.. 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 (por. wyrok NSA 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 k.p.a..

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 k.p.a., 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).

Przechodząc na grunt niniejszej sprawy, wskazać należy, że zaktualizowały się przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017r. tj. decyzja reprivatyzacyjna została wydana z rażącym naruszeniem prawa to jest art. 7 ust 1 dekretu.

Artykuł 7 ust. 1 dekretu stanowi, iż dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi



o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie - użytkownicy gruntu, mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną.

Przepis art. 7 ust. 1 dekretu wskazuje wyraźnie, że roszczenie o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną przysługuje dotychczasowemu właścicielowi gruntu i prawnym następcom właściciela pod warunkiem, że byli w posiadaniu gruntu lub osoby prawa jego reprezentujące.

Stosownie do treści art. 7 ust. 2 dekretu gmina uwzględni wniosek, jeżeli korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania, a jeżeli chodzi o osoby prawne - ponadto, gdy użytkowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem w myśl planu zabudowania nie pozostaje w sprzeczności z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej. Rozpoznając wniosek dekretowy, podpisany imieniem i nazwiskiem J. P., Prezydent m.st. Warszawy uznał, że podanie z dnia 1948 r. o przyznanie prawa własności czasowej do przedmiotowej nieruchomości zostało złożone zarówno przez osobę uprawnioną, jak i w terminie określonym w ust. 1 art. 7 dekretu, zatem przy istnieniu pozostałych przesłanek dekretowych, podlegał on uwzględnieniu.

Zgodnie z zaświadczeniem Sądu Okręgowego w W. Wydziału Hipotecznego z dnia 1946 r. Nr , dotychczasowym właścicielem gruntu był J. P. i to jemu jako jednemu właścicielowi gruntu przysługiwało prawo zainicjowania postępowania administracyjnego, a wyrazem jego woli winien być prawidłowo złożony wniosek o przyznanie własności czasowej.

Wniosek, którego złożenie przewidywał art. 7 ust. 1 dekretu ze względu na zawartą w nim treść stanowił dowód istnienia okoliczności mającej znaczenie prawne, albowiem uwiarygadniał fakt, iż pochodzi od uprawnionego podmiotu i tym samym stanowi wyraz jego woli.

Jako tak pojęty dokument miał doniosłe znaczenie prawne. Warunkował on bowiem wszczęcie postępowania administracyjnego w przedmiocie przyznania prawa własności czasowej do nieruchomości.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, postępowanie o ustanowienie wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy nie mogło być wszczęte z urzędu, a jedynie na wniosek uprawnionej osoby (tj. właściciela gruntu lub jego następców prawnych). W sytuacji, gdyby zostało wszczęte z urzędu, powinno być umorzony jako bezprzedmiotowe (por. wyrok WSA w Warszawie z 30 lipca 2010 r., sygn. I SA/Wa 957/10, Lex nr 694809).

Dla dokładnego wyjaśnienia podstawy rozstrzygnięcia niezbędna była pogłębiona analiza stanu faktycznego sprawy, a zwłaszcza analiza prawdziwości podpisu na złożonym wniosku dekretowym.

W trakcie prowadzonego postępowania Komisja pozyskała obszerny materiał dowodowy, z którego jednoznacznie wynika, że wniosek, na podstawie którego zostało przyznane prawo użytkowania wieczystego nie został podpisany przez J. P.

Zgodnie z art. 17a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. dowodami w postępowaniu rozpoznawczym mogą być w szczególności: dokumenty, zeznania świadków, opinie biegłych, materiały i informacje zebrane w wyniku oględzin oraz inne dokumenty zgromadzone w toku postępowania karnego albo postępowania w sprawach o przestępstwa skarbowe lub wykroczenia skarbowe.

W niniejszej sprawie wymagane były wiadomości specjalne, w związku z tym Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego na okoliczność ustalenia, czy podpis pełniący funkcję sygnatury J. P. vel P., znajdujący się pod treścią wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do terenu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Sękocińskiej 19 (nr hip. ) skierowanego do Zarządu Miejskiego Wydziału Gospodarki Gruntami w m.st. Warszawie, opatrzonego datą wpływu 1948 r. jest autentyczny, tzn. czy został nakreślony przez osobę, której wzory pisma przekazano do badań jako autentyczne wzory pisma J. P. vel P.

Komisja dając w pełni wiarę ekspertyzie kryminalistycznej sporządzonej przez eksperta badań dokumentów pisma i podpisów oceniając ją jako rzetelną i logiczną, a wnioski z niej płynące jako spójne i nie pozostawiające żadnych wątpliwości, oparła na niej rozstrzygnięcie w przedmiocie oceny podpisu złożonego pod wnioskiem dekretowym.

Komisja ustaliła, że podpis złożony na wniosku dekretowym z dnia 1948 r. nie jest nakreślony przez J. P., w konsekwencji czego należało uznać że przedmiotowy wniosek nie został skutecznie złożony, albowiem nie pochodził ani od dotychczasowego właściciela gruntu, ani jego następców prawnych będących w posiadaniu gruntu, ani też od osoby prawa jego reprezentujące. Nie pochodził zatem od żadnego z podmiotów uprawnionych do jego złożenia, o których mowa w art. 7 ust. 1 dekretu. W ocenie Komisji skoro wniosek dekretowy nie został podpisany przez osobę uprawnioną, uznać należy, że nie został skutecznie złożony a jego pozytywne rozpoznanie przez Prezydenta m.st. Warszawy doprowadziło do rażącego naruszenia art. 7 ust. 1 dekretu.

Zgodnie z treścią 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. W decyzji należy wskazać stronę/strony postępowania, co oznacza w szczególności konieczność stwierdzenia, że rozstrzygnięcie zostało wydane w stosunku do oznaczonej strony. Stronami mogą być osoby fizyczne i osoby prawne, a gdy chodzi o państwowe i samorządowe jednostki organizacyjne i organizacje społeczne - również jednostki nieposiadające osobowości prawnej (art. 29 k.p.a.).

Odnosząc się do kwestii autentyczności podpisu J. P. na wniosku z dnia 1948 r. w przedmiocie przyznania dotychczasowemu właścicielowi prawa własności czasowej do nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Sękocińskiej 19, nr hip. ..., stwierdzić należy, że skoro kwestionowany wniosek nie został podpisany przez osobę uprawnioną, czyli J. P., to tego konkretnego pisma w żaden sposób nie można uznać za skutecznie złożony wniosek strony, który mógłby w sposób prawidłowy zainicjować postępowanie administracyjne w trybie art. 7 ust. 1 dekretu. W aktach sprawy znajduje się jedynie pismo o pozorach takiego dokumentu. Jest to żądanie podpisane przez nieustaloną osobę za J. P.. Tymczasem to J. P. był podmiotem uprawnionym do zgłoszenia żądania dekretowego, a fakt braku autentyczności podpisu powoduje, że pismo takie nie może być uznane za wiarygodny dokument, od którego złożenia ustawodawca uzależniał pozytywne rozpoznanie sprawy w formie decyzji administracyjnej.

Nie ma przy tym znaczenia, czy organ wiedział, czy też mógł się dowiedzieć o tej pierwotnej wadzie, która w rzeczywistości zdyskwalifikowała całe postępowanie administracyjne. Brak na wniosku podpisu osoby uprawnionej, skutkuje zatem w niniejszej sprawie uznaniem, że pismo złożone w toku postępowania nie posiada waloru wniosku, pochodzącego od tego podmiotu.

Rozpoznanie merytoryczne wniosku z dnia 1948 r. opatrzonego podpisem J. P. przez Prezydenta m.st. Warszawy i skierowanie decyzji do osób będących jego następcami prawnymi, doprowadziło do przyznania prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób, którym prawo to nigdy nie powinno zostać przyznane.

Do przyznania prawa użytkowania wieczystego do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Sękocińskiej 19 doszło na skutek rozpoznania wniosku, na którym podpis nie został nakreślony przez osobę uprawnioną do jego złożenia, co stanowi rażące naruszenie art. 7 ust. 1 dekretu i prowadzi do aktualizacji przesłanki o której mowa w art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017

## **2. Skutki prawne wywołane przez decyzję reprivatyzacyjną**



Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, stwierdza wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić. W myśl zaś art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje m.in. decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana z rażącym naruszeniem prawa.

W dziale II księgi wieczystej ... jako użytkownicy wieczystości wpisani są beneficjenci tj.: J... A... P... w udziale ... części, L... Ś... w udziale ... części i E... Ś... -P... w udziale ... części oraz spadkobiercy beneficjentki E... Z... tj. A... E... F... w udziale ... części i A... -R... w udziale ... części oraz M... S... w udziale ... części.

Jak już wyżej wskazano Komisja uznała, że w sprawie zaktualizowały się przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 4 z dnia 9 marca 2017 r.

Jednakże, w ocenie Komisji, nie można stwierdzić nieważności kontrolowanej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy w całości. Wynika to z faktu, iż wywołała ona w części nieodwracalne skutki prawne - w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. W myśl wskazanego przepisu, przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n. Wskazana definicja zawiera w sobie dwa elementy, z których jeden konstytuuje zasadę, a drugi wyjątek od niej. Pierwszy określa czynność prawną w postaci przeniesienia własności lub użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, która co do zasady przesądza o nieodwracalności skutków prawnych. Drugi natomiast statuuje wyjątki od wymienionej zasady. Analiza treści wskazanego przepisu prowadzi do wniosku, że nie można przyjąć istnienia nieodwracalności skutków prawnych, jeśli nabywca nabył rzecz nieodpłatnie albo nabycie nastąpiło w złej wierze.

Pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” w prawie administracyjnym odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprivatyzacyjnej), w których brak jest możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej, będącej następstwem decyzji administracyjnej, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego (B. Adamiak, Glosa do uchwały SN z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993, nr 5, poz. 104, P. Przybysz, Kodeks postępowania administracyjnego, Warszawa 2017). Funkcjonuje ono na gruncie art. 156 k.p.a.

i stanowi przesłankę negatywną, która wyłącza stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej, pomimo istnienia wad kwalifikowanych określonych w art. 156 § 1, 3, 4, 7 k.p.a. Nieodwracalność skutków prawnych wynika z następczej w stosunku do uprzedniej decyzji administracyjnej czynności prawnej, nie dotyczy natomiast skutków wynikających z samego faktu wydania decyzji (M. Wincenciak, O tzw. „nieodwracalnych skutkach prawnych” decyzji administracyjnej [w:] Kodyfikacja Postępowania Administracyjnego. Na 50-lecie k.p.a., red. J. Niczyporuk, Lublin 2010, s. 901-902).

W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się przy tym, że „zawarcie umowy notarialnej i przeniesienie własności nieruchomości będące wynikiem wydania wadliwej decyzji administracyjnej dotyczącej sprzedaży nieruchomości powoduje powstanie nieodwracalnych skutków prawnych” (por. wyroki NSA: z dnia 22.01.1998 r., sygn.. I SA 1226/96; z dnia 14.01.1998 r., sygn. V SA 432/96; teza druga uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 28.05.1992 r., sygn. III AZP 4/92; B. Adamiak, Głosa do uchwały SN z dnia 28 maja 1992 r., sygn.. III AZP 4/92).

Tak więc, 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. (A. Pawlyta, Komentarz do art. 2 ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, LEX/el., 2018).

W wyniku czynności prawnej z dnia 2012 r. dokonanej w formie aktu notarialnego rep. A nr [ ] oraz z dnia [ ] 2019r. dokonanej w formie aktu notarialnego rep. A nr [ ] doszło do przeniesienia [ ] udziałów w prawie użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich.

Uznając za przesądzoną kwestię zmiany w sferze udziału w prawie użytkowania wieczystego, należało w dalszej kolejności rozważyć przesłanki negatywne przyjęcia nieodwracalności skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnej, w pierwszej kolejności istnienie po stronie nabywcy złej wiary.

Na skutek nowelizacji ustawy z dnia 9 marca 2017 r. została wprowadzona w art. 41 a ust. 3 samodzielna definicja „złej wiary”. 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 nie-



odwracalnych skutków prawnych - już na wstępie należy zaznaczyć, że pojęcie „złej wiary” na gruncie art. 2 pkt 4 oraz art. 41a ust 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. nie odwołuje się do żadnego innego przepisu prawa, który miał definiować jego znaczenie, a w szczególności nie odwołuje się do znaczenia wymienionego terminu określonego w art. 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, (tj. Dz.U. z 2017 r., poz. 1007 z późn. zm.; dalej: u.k.w.h.).

W doktrynie 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”, do której odwołuje się ustawodawca w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. definiując pojęcie „nieodwracalnych skutków prawnych”, nie odwołuje się do definicji zawartej w art. 6 ust. 2 u.k.w.h., ponieważ ustawa zawiera własną definicję „złej wiary”, która wpisuje się w systemowe ujęcie wskazanej przesłanki.

W myśl art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., 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. Zła wiara dotyczy zatem obiektywnych okoliczności mogących świadczyć o wiedzy bądź łatwości pozyskania wiedzy przez nabywcę o okolicznościach wskazanych w art. 30 ust. 1 ustawy.

Reasumując, należy wskazać, że bez wątpienia wskutek sprzedaży udziałów w prawie użytkownika wieczystego należących do M: N: -T, J: I: -T, M: C: N: -M, E: T: -M na rzecz M: S:, zaszły nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Powyższe spowodowało, że Komisja w rozpoznawanej sprawie stwierdziła w punkcie II. decyzji, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2009 r., nr w zakresie udziału należącego obecnie do M: S: to jest części wywołała nieodwracalne skutki prawne.

Kontrolowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nie wywołała natomiast nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r. w części, tj. w zakresie udziału opisanego w pkt 1 decyzji Komisji.



#### 4. 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 beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej oraz ich następców prawnych tj. J. A. P., L. Ś. Z. E. Ś. P., P. F., A. E. F. i A. F. R., M. N. -T., J. I. T., E. T. -M. i M. C. N. -M. oraz M. S. na podstawie umowy sprzedaży.

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 m.st. Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy.

Za stroną postępowania, na podstawie art. 16a ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., został również uznany Prokurator Regionalny we Wrocławiu.

#### 5. Konkluzja

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

**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.