



W nagłówku, po lewej stronie, znajduje się logo Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich zawierające godło państwa polskiego i podkreślenie w formie miniaturki flagi RP

Warszawa, dnia 6 grudnia 2023 roku

**Sygn. akt KR III R 41 ukośnik 23**

## **DECYZJA nr KR III R 41 ukośnik 23**

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Sebastian Kaleta

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

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2023 roku na posiedzeniu niejawnym sprawy: w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 z dnia 26 stycznia 2011 roku, ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o powierzchni wynoszącej m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie (z wyłączeniem części tej działki o pow. m<sup>2</sup> pochodzącej z hip.), położonego w Warszawie przy al. „Solidarności” 115 (dawna ul. Leszno 35), dla której założono księgę wieczystą nr, numer księgi dawnej hip. z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, Skarbu Państwa reprezentowanego przez Wojewodę Mazowieckiego, J. W. T. myślnik G., P. S. T., M. Ż., S. A. F., M. M. B. é. B., J. M. P. Spółki Akcyjnej z siedzibą w Kostrzynie; na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a) ustawy z dnia 9 marca 2017 roku o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2021 roku poz. 795; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.) w związku z art. 156 paragraf 1 pkt 5) ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku myślnik Kodeks postępowania

administracyjnego (Dz. U. z 2023 roku poz. 775 z późn. zm.; dalej: k.p.a.) w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku

**orzeka:**

stwierdzić nieważność decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 w całości.

## **UZASADNIENIE**

**I.**

### **Przebieg postępowania administracyjnego**

#### **przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich**

Postanowieniem z dnia 25 października 2023 roku, Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając, na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w związku z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. KR III R 41 ukośnik 23 w przedmiocie decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 dotyczącej ustanowienia prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o powierzchni wynoszącej m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie (z wyłączeniem części tej działki o pow. m<sup>2</sup> pochodzącej z hip.), położonego w Warszawie przy al. „Solidarności” 115 (dawna ul. Leszno 35), dla której założono księgę wieczystą nr, numer księgi dawnej hip.

Postanowieniem z dnia 25 października 2023 roku, Komisja na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku, postanowiła zawiadomić właściwe organy administracji publicznej oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego.

Postanowieniem z dnia 25 października 2023 roku Komisja zwróciła się do Społecznej Rady przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011.

Zawiadomieniem z dnia 30 października 2023 roku, Przewodniczący Komisji zawiadomił strony o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego

w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011.

Powyższe postanowienia i zawiadomienie zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 31 października 2023 r.

Zawiadomieniem z dnia 22 listopada 2023 roku zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Jednocześnie pouczono strony, że przedmiotowe zawiadomienie uznaje się za doręczone po upływie 5 dni od dnia ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie ogłoszono w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 22 listopada 2023 roku.

W dniu 22 listopada 2023 roku Społeczna Rada wydała opinię nr 74 ukośnik 2023, w której wniosła o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011, gdyż organ wydał decyzję z rażącym naruszeniem art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (dalej: dekret warszawski), tj. ustanowił prawo użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego budynkiem niepodzielnym a położonym częściowo na sąsiedniej nieruchomości hip. nr, której wniosek dekretowy nie obejmował. Ponadto decyzja obarczona jest wadą niewykonalności zatem w myśl art. 156 paragraf 1 pkt. 2) i 5) k.p.a. należy stwierdzić jej nieważność i usunąć ją z obrotu prawnego.

Społeczna Rada wniosła również o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr 455 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2006 z dnia 18 grudnia 2006 r., w której organ zignorował fakt funkcjonalnej całości niepodzielnego budynku kina usytuowanego również na działce objętej tą decyzją.

W uzasadnieniu opinii, Społeczna Rada wskazała, że Prezydent bezpodstawnie uznał, że może on ustanowić użytkowanie wieczyste na rzecz następców prawnych dawnego właściciela działki hip. nr w sytuacji, gdy budynek kina przekraczał granicę tej działki i niemożliwy był podział tego budynku w linii granicy nieruchomości określonej we wniosku dekretowym. Społeczna Rada podniosła, że taki stan faktyczny i prawny powinien skutkować odmową ustanowienia użytkowania wieczystego. Społeczna Rada wskazała, że decyzja jest trwale niewykonalna. Podkreśliła, że okoliczność ta wynika z licznych dokumentów zgromadzonych w sprawie.

Na koniec Społeczna Rada wskazała, że wydanie decyzji obarczonej wskazanymi w przedmiotowej opinii wadami, uzasadniającymi stwierdzenie jej nieważności,

a prowadzącymi do uszczuplenia majątku publicznego o kilka milionów złotych, należy uznać za działanie Prezydenta m. st. Warszawy rażąco sprzeczne z interesem społecznym.

## **II.**

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

### **1. Opis nieruchomości**

Dawna nieruchomość hipoteczna, dla której prowadzona była księga hipoteczna nr, położona w Warszawie przy al. „Solidarności” 115, obecnie stanowi część działki ewidencyjnej nr o powierzchni m<sup>2</sup> z obrębu, uregulowanej w księdze wieczystej nr . Obszar powierzchni m<sup>2</sup> pochodzi z dawnej nieruchomości hipotecznej oznaczonej nr (dawna ul. Leszno 35), natomiast pozostały obszar pochodzi z dawnej nieruchomości hipotecznej oznaczonej nr (dawna ul. Leszno 33).

Ze zgromadzonych w sprawie dokumentów wynika, że budynek kina „” usytuowany na przedmiotowej nieruchomości, spełniał warunek określony w art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 roku. Budynek ten został wybudowany przed 1945 roku, a w czasie działań wojennych został częściowo uszkodzony. Zgodnie z inwentaryzacją przeprowadzoną w 1945 roku oceniono, że sale kina znajdują się w dobrym stanie. Stwierdzono, że dach został nieuszkodzony. Zamieszczono w protokole informację o braku podłogi, która została wyszabrowana.

Natomiast w zakresie inwentaryzacji dawnej nieruchomości hipotecznej oznaczonej nr (dawna ul. Leszno 33) stwierdzono, że znajdował się na tym terenie stary dom murowany, który został spalony wraz ze stropami i który oceniono jak nienadający się do odbudowania.

W 1946 roku wykonano roboty zabezpieczające budynek położonego przy al. „Solidarności” 115 (dawna ul. Leszno 35). W 1947 roku Komisja Kolaudacyjna przyjęła roboty zabezpieczające wykonane przez Dział Pogotowia Budowlanego B. O. S. wskazując, że zostały wykonane następujące czynności: zaankrowanie wspólnej ściany szczytowej posesji, a także rozebranie muru szczytowego.

Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym dnia 31 października 2012 roku przez rzeczoznawcę majątkowego J. M. S. myślnik N., wartość rynkowa udziału ukośnik części zabudowanej nieruchomości (gruntu działki nr i budynku kina)

wynosiła zł, z czego wartość udziału ukośnik części prawa do gruntu zł, a wartość udziału ukośnik części prawa do budynku zł.

Ponadto w operacie szacunkowym wskazano, że schody zewnętrzne przy przedmiotowej części budynku kina znajdują się na działce nr, nie stanowiącej przedmiotu dokonanej wyceny. Nadto, wejście do kina z hallem wejściowym, pomieszczeniami kas i zapleczem jest usytuowane w budynku frontowym, zlokalizowanym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na działce nr, nie stanowiącej również przedmiotu dokonanej wyceny.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej o numerze wynika, iż przedmiotowy budynek stanowi odrębną nieruchomość, przeznaczony jest na budynek oświaty, nauki i kultury, a jego powierzchnia użytkowa wynosi m<sup>2</sup>.

Zgodnie z pismem Ministerstwa Finansów z dnia 22 lutego 2021 roku brak jest informacji, by w stosunku do nieruchomości warszawskiej położonej przy al. „Solidarności” 115 ubiegano się lub otrzymano odszkodowanie na podstawie międzynarodowych umów indemnizacyjnych.

## **2. Pierwotni właściciele nieruchomości i ich następcy prawni**

Z zaświadczenia z dnia 18 października 1948 roku wydanego przez Oddział Ksiąg Wieczystych Sądu Grodzkiego w Warszawie wynikało, iż zgodnie ze stanem wykazu hipotecznego nieruchomości myślnik „Nieruchomość w mieście stołecznym Warszawie pod N. ” roku stosownie do działów I i II na dzień 8 października 1948, nieruchomość położona przy ulicy Leszno (brak numeracji) stanowiła grunt dziedziczny o powierzchni niewskazanej. Tytuł własności uregulowany został jawnym wpisem na imię D. B. a na mocy aktu kupna z dnia 15 września 1928 roku za N. i z dnia 19 listopada 1928 roku za N. oraz wniosku z dnia 7 stycznia 1929 roku za N. tej księgi.

Również w zaświadczeniu wydanym przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z dnia 6 maja 2006 roku, L.dz. wskazano, że przedmiotowa nieruchomość stanowiła własność D. B.

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 28 lutego 2001 roku, sygn. akt I Ns spadek po D. B. zmarłym w dniu 29 lutego 1940 roku nabyli synowie: A. B. i J. B. po jednej drugiej części każdy z nich.

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie z dnia 3 marca 1980 roku, sygn. akt II spadek po A. B. nabyli: żona T. M. B. oraz dzieci J. W. T. z d. B. i M. M. B. z d. B. po jednej trzeciej spadku każda.

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 25 października 1995 roku, sygn. akt I Ns spadek po J. B. nabyła bratanica J. W. T. Zgodnie z odpisem skróconym aktu małżeństwa wydanym przez Urząd Stanu Cywilnego w m. st. Warszawie w dniu 19 października 2010 roku J. W. T. po zawarciu małżeństwa w dniu 9 września 2006 roku przyjęła nazwisko T. myślnik G. Na podstawie pełnomocnictwa notarialnego z dnia 14 maja 2007 roku, Rep. A Nr zawartego przed notariuszem J. J. ustalono, że występująca w postanowieniu Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie z dnia 3 marca 1980 roku, sygn. II Ns M. M. B. z d. B., to obecnie M. M. B. é. B.

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie z dnia 14 marca 2017 roku, sygn. akt VI spadek po T. M. B. nabył mąż H. T. Ż. w całości.

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy myślnik Śródmieścia w Warszawie z dnia 30 marca 2018 roku, sygn. akt VI spadek po H. T. Ż. nabyli: syn M. Ż. w jednej drugiej części spadku i córka S. A. F. w jednej drugiej części spadku.

### **3. Postępowanie na podstawie wniosku dekretowego**

Nieruchomość położona przy al. „Solidarności” 115 została objęta działaniem dekretu warszawskiego.

Z dniem 21 listopada 1945 roku, to jest z dniem wejścia w życie dekretu warszawskiego, grunty nieruchomości warszawskich, w tym grunt przedmiotowej nieruchomości, na podstawie art. 1 dekretu warszawskiego przeszły na własność Gminy m.st. Warszawy, a od dnia 13 kwietnia 1950 roku, tj. z chwilą likwidacji gmin na własność Skarbu Państwa.

Objęcie przedmiotowego gruntu przez Gminę m. st. Warszawy nastąpiło w dniu 19 kwietnia 1948 roku tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 10 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy.

W dniu 19 października 1948 roku do Zarządu Miejskiego w m. st. Warszawie wpłynęło podanie J. B. a opatrzone datą 16 października 1948 roku o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu obejmującego nieruchomość położoną przy ul. Leszno 35. W podaniu tym J. B. za pomocą pisma własnoręcznego uszczegółowił swoją legitymację do wystąpienia z wnioskiem dekretowym: *Nadmieniam, iż występuje jako spadkobierca D. B., mojego ojca.*

Orzeczeniem administracyjnym z dnia 4 kwietnia 1950 roku, L.dz. Prezydenta m. st. Warszawy, odmówiono dotychczasowemu właścicielowi przyznania prawa własności

czasowej do gruntu rzeczony nieruchomości z powodu przeznaczenia tej nieruchomości na cel w postaci budownictwa społecznego i przydzielenia jej Zakładowi Osiedli Robotniczych Dyrekcji Okręgowej w Warszawie.

Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast decyzją z dnia 15 grudnia 2003 roku, znak: stwierdził nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydenta m. st.

Warszawy z dnia 4 kwietnia 1950 roku, L.dz. odmawiającego dotychczasowemu właścicielowi przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Leszno 35 ozn. hip., w części stanowiącej własność Skarbu Państwa (część dz. ew. nr z obrębu ).

#### **4. Czynności podejmowane w związku z postępowaniem reprivatyzacyjnym dotyczącym nieruchomości warszawskiej położonej przy al. „Solidarności” 115, działka ewidencyjna nr z obrębu**

J. W. T. myślnik G. w dniu 29 czerwca 2009 roku złożyła wniosek do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, Biura Gospodarki Nieruchomościami, Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych w Warszawie o wydanie zaświadczenie o stanie prawnym nieruchomości oznaczonej nr hip. znajdującej się obecnie w obrębie myślnik działki ewidencyjnej nr myślnik KW nr z uwzględnieniem stanu faktycznego i prawnego budynku położonego na tej działce. Do wniosku tego przedłożyła m.in. dokumenty o stanie nieruchomości i budynku przy al. „Solidarności” 115 ukośnik dawniej Leszno 35, potem al. Świerczewskiego 115, wskazując w pkt 5, że: *w 1996 roku kino zostało przekazane niemieckiej spółce, która przeprowadziła jego modernizację, przebudowę ukośnik 4 sale zamiast jednej, w ramach tej przebudowy zostały obudowane schody zewnętrzne wyprowadzające widzów po seansie na podwórko. Ta część budynku wychodzi poza obrys działki i poza ścianę ogniową budynku znajdującą się na granicy działki.*

Okręgowe Przedsiębiorstwo Geodezyjno myślnik Kartograficzne w piśmie z dnia 17 listopada 2009 roku skierowanym do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, Biura Gospodarki Nieruchomościami, Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych w Warszawie poinformowało, że wstępny projekt podziału działki ewidencyjnej nr nie można wykonać, ponieważ nie spełnia on paragraf 4.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 roku w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. nr 268 poz. 2663).

Notariusz P. S. w piśmie z dnia 5 września 2011 roku skierowanym do Urzędu m. st. Warszawy Biura Gospodarki Nieruchomościami, Wydziału Spraw Dekretowych

i Związków Wyznaniowych potwierdził wyżej wskazane stanowisko Okręgowego Przedsiębiorstwa Geodezyjno myślnik Kartograficznego: *Stwierdzam, że wobec myślnik wynikającej z brzmienia art. 93 ust. 3 lit. b) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami myślnik niemożliwości zatwierdzenia podziału nieruchomości, polegającego na podziale działki ewidencyjnej numer na działki oznaczone na mapie sytuacyjnej z rozliczeniem nieruchomości hipotecznej Hip jako działki o numerach i , dla zawarcia umowy konieczne jest jednoczesne oddanie w użytkowanie wieczyste ukazanej na tej mapie części działki ewidencyjnej numer, w obrębie , oznaczonej na mapie sytuacyjnej z rozliczeniem nieruchomości hipotecznej Hip jako działka, pochodząca z nieruchomości Hip .*

Dodatkowo notariusz wskazał: *Jednocześnie zwracam uwagę, że zachodzi rozbieżność powierzchni części nieruchomości, które mają być przedmiotem umowy, to jest:*

*myślnik zgodnie z mapą stanowiącą załącznik do zarządzenia Wojewody Mazowieckiego numer z dnia dwunastego sierpnia dwa tysiące jedenastego roku (2011 myślnik 08 myślnik 12) wykonaną przez geodetę R. K. część nieruchomości pochodząca z Hip ma obszar m<sup>2</sup>, a część nieruchomości pochodząca z Hip ma obszar m<sup>2</sup> (natomiast w treści zarządzenia mowa o powierzchni m<sup>2</sup> niewystępującej na mapie);*

*myślnik natomiast zgodnie z mapą z dnia 18 sierpnia 2010 roku sporządzoną przez geodetę Z. O. część nieruchomości pochodząca z Hip ma obszar m<sup>2</sup>, a część nieruchomości pochodząca z Hip ma obszar m<sup>2</sup>.*

Wobec powyższego, Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, Biuro Gospodarki Nieruchomościami, Wydział Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych wystąpił pismem z dnia 21 września 2011 roku do Wojewody Mazowieckiego, wobec niemożliwości zatwierdzenia podziału nieruchomości polegającym na podziale działki ewidencyjnej nr o zmianę zarządzenia nr z dnia 12 sierpnia 2011 roku i udzielenie zgody Prezydentowi m. st. Warszawy na zbycie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nieruchomości położonej przy al. „Solidarności” 115.

#### **5. Decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011**

Decyzją nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr z obrębu położonej przy al. „Solidarności” 115 w Warszawie o powierzchni m<sup>2</sup> w pkt I. ustanowił użytkowanie



wieczyste do gruntu zabudowanego o pow. m<sup>2</sup>, stanowiącego część działki ewidencyjnej nr z obrębu (z wyłączeniem części tej działki o pow. m<sup>2</sup> pochodzącej z hip.), położonego w Warszawie przy al. „Solidarności” 115, uregulowanego w księdze wieczystej KW Nr , stanowiącego część dawnej nieruchomości hipotecznej ozn. nr na rzecz: J. W. T. myślnik G. w czterech szóstych częściach, T. M.B. w jednej szóstej części, M. M. B. é. B. w jednej szóstej części.

W punkcie II. decyzji ustalił „czynsz symboliczny” z tytułu ustanowienia prawa użytkownika wieczystego do przedmiotowego gruntu w wysokości zł netto zgodnie z zarządzeniem Prezydenta m. st. Warszawy nr z dnia 5 czerwca 2008 roku.

W punkcie III. decyzji odmówił I. F. „M. myślnik F.” S.A. dopuszczenia do udziału w postępowaniu na prawach strony.

W punkcie IV., V. i VI. decyzji dokonano opisu nieruchomości: umiejscowiono grunt na mapie sytuacyjnej; wskazano że przedmiotowa nieruchomość nie została objęta żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, podając obowiązujące tylko studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy (Uchwała Rady m. st. Warszawy z dnia 10.10.2006 r.) z wyszczególnieniem, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie śródmieścia funkcjonalnego oznaczonego symbolem C myślnik 30, a na koniec wskazano że na gruncie tym znajduje się 3 myślnik kondygnacyjny budynek stanowiący ówczasie kino, z zaznaczeniem, że spełnia on kryteria przewidziane art. 5 dekretu warszawskiego.

W punkcie VII. decyzji stwierdzono, że w przypadku zbycia prawa użytkownika wieczystego na rzecz osób trzecich przez użytkowników wieczystych, osoby te będą uiszczały zamiast czynszu symbolicznego, opłatę roczną na ogólnych zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W punkcie VIII. i XII. decyzji wymieniono zobowiązania użytkowników wieczystych do przejścia na swoją rzecz wszelkich roszczeń osób trzecich związanych z przedmiotową nieruchomością, w tym z tytułu poniesionych nakładów, a także zobowiązanie do korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w przypadku jego uchwalenia.

W punkcie IX. decyzji wskazano, że decyzja będzie stanowiła podstawę do zawarcia do w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia prawa użytkownika wieczystego gruntu opisanego.

W punkcie X. decyzji wskazano, że termin zawarcia umowy notarialnej zostanie wyznaczony na wniosek strony po:

a) sporządzeniu protokołu z rokowań dotyczącego zbycia części dz. ew. nr z obrębu o pow. m<sup>2</sup> wraz ze zbyciem nakładów poczynionych na rozbudowę kina na tej części,

b) otrzymaniu zarządzenia Wojewody Mazowieckiego wyrażającego zgodę na zbycie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przedmiotowej nieruchomości, w wykonaniu niniejszej decyzji oraz protokołu, o którym mowa w punkcie a.

W punkcie XIII. decyzji określono przesłanki do rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste tj. sprzeczność korzystania z nieruchomości w sposób niezgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jak również sprzeczność korzystania z nieruchomości wbrew ustaleniom zawartym w umowie.

W punkcie XIV. decyzji zawarto informację, iż decyzja nie narusza praw osób trzecich istniejących w dniu jej wydania.

W punkcie XV. decyzji zawarto klauzulę odsyłającą do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i kodeksu cywilnego.

W uzasadnieniu decyzji wskazano między innymi, że: *w latach 50 myślnik tych dokonano odbudowy i adaptacji budynku kina. Na mapie sytuacyjnej lokalizacji nieruchomości warszawskiej Hip. Nr z dnia 16.08.2010 r., wykonanej do celów przedmiotowego postępowania przez geodetę uprawnionego Z. O., dokonano rozliczenia powierzchni nieruchomości hipotecznych wchodzących w skład dz. ew. nr z obrębu zgodnie z powyższą mapą działka ew. nr stanowi grunt o pow. m<sup>2</sup> pochodzący z hip (kolor żółty jasny) oraz grunt o pow. m<sup>2</sup> stanowiący teren nieruchomości sąsiedniej (kolor niebieski).*

*Ponieważ część budynku znajduje się obecnie na gruncie hip. konieczne jest zbycie tej części dz. ew. nr na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.*

*Odnośnie dawnej nieruchomości ozn. nr hip. nie zarejestrowano zasadnych roszczeń dawnych właścicieli lub ich następców prawnych.*

*Warunki zbycia ww. części dz. wraz z nakładami poczynionymi na rozbudowę kina na tej części zostaną ustalone w protokole z rokowań.*

## **6. Decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2012**

Prezydent m. st. Warszawy po rozpatrzeniu wniosku z dnia 13 stycznia 2012 roku w sprawie zmiany ostatecznej decyzji z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 113 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2012 postanowił za zgodą stron w punkcie I. decyzji zmienić

punkt I. swojej decyzji z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011, nadając mu następujące brzmienie: *I. Ustanowić na lat 99 (słownie: dziewięćdziesiąt dziewięć) prawo użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego o pow. m<sup>2</sup>, stanowiącego działkę ewidencyjną nr z obrębu , położonego w Warszawie przy al. „Solidarności” 115, uregulowanego w księdze wieczystej Nr , w udziale wynoszącym, który odpowiada dawnej nieruchomości hipotecznej ozn. nr , na rzecz:*

1. *J. W. T. myślnik G. w częściach*
2. *T. M.B. w części*
3. *M. M. B. é. B. w części.*

W punkcie 2 decyzji dokonano zmiany pkt X. zmienianej decyzji poprzez wykreślenie podpunktu „a” i nadając mu brzmienie:

*Termin zawarcia umowy notarialnej zostanie wyznaczony na wniosek strony po otrzymaniu zarządzenia Wojewody Mazowieckiego wyrażającego zgodę na zbycie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przedmiotowej nieruchomości.*

W punkcie 3 decyzji postanowiono o pozostawieniu pozostałych postanowień zmienianej decyzji bez zmian.

W uzasadnieniu decyzji wskazano: *W związku z niewyrażeniem przez Wojewodę Mazowieckiego zgody na zbycie, J. T. myślnik G., T. B. i M. B. e. B. w dn. 13.01.2012 r. wystąpiły o zmianę decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 z dnia 26.01.2011 r. poprzez zmianę sposobu oznaczenia działki o pow. m<sup>2</sup> odpowiadającej dawnej nieruchomości hipotecznej ozn. nr , na udział wynoszący ukośnik w gruncie nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr oraz punktu X decyzji dotyczącego obowiązku sporządzenia protokołu z rokowań dot. zbycia części dz. ewid. nr z obrębu o pow. m<sup>2</sup> wraz ze zbyciem nakładów poczynionych na rozbudowę kina na tej części.*

## **7. Zarządzenia Wojewody Mazowieckiego**

Wojewoda Mazowiecki po wydaniu przez Prezydenta m. st. Warszawy decyzji z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 udzielił na mocy zarządzenia nr 26 z dnia 12 sierpnia 2011 roku zgody Prezydentowi m. st. Warszawy na zbycie z zasobu Skarbu Państwa części przedmiotowej nieruchomości o powierzchni ha myślnik m<sup>2</sup>.

Wojewoda Mazowiecki w piśmie z dnia 28 listopada 2011 roku nie wyraził zgody na zbycie z zasobu Skarbu Państwa w trybie art. 37 ust. 2 pkt 6) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 roku Nr 102 poz.

661 z późn. zm.; dalej jako: u.g.n.) części przedmiotowej nieruchomości o powierzchni ha myślnik m<sup>2</sup>. Wojewoda Mazowiecki wskazał, iż okoliczność w postaci braku możliwości zatwierdzenia podziału przedmiotowej działki z rozliczeniem nieruchomości hipotecznej oznaczonej numerem nie daje podstaw do zastosowania wyżej wskazanego przepisu.

Wojewoda Mazowiecki po wydaniu przez Prezydenta m. st. Warszawy decyzji z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2012 udzielił na mocy zarządzenia nr 23 z dnia 12 sierpnia 2011 roku zgody Prezydentowi m. st. Warszawy na zbycie z zasobu Skarbu Państwa udziału wynoszącego części we współużytkowaniu wieczystym przedmiotowej nieruchomości.

W uzasadnieniu Wojewoda Mazowiecki podkreślił, że oddanie w użytkowanie wieczyste udziału Skarbu Państwa we współużytkowaniu wieczystym wraz z udziałem we współwłasności budynku posadowionego na przedmiotowej nieruchomości nastąpi na rzecz współwłaścicieli w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 9) u.g.n.

#### **8. Stan prawny nieruchomości po wydaniu decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 z dnia 26 stycznia 2011 roku i nr 113 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2012 z dnia 16 lutego 2012 roku**

Dnia 9 marca 2012 roku przed notariuszem P. S. została zawarta w formie aktu notarialnego, Rep. A umowa o oddanie przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste pomiędzy Miastem Stołecznym Warszawa a beneficjentami decyzji. W paragraf 7 przedstawiciele Skarbu Państwa oświadczyli, że w wykonaniu postanowień ostatecznej decyzji Prezydenta m. st. Warszawy, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 z dnia 26 stycznia 2011 roku, zmienionej decyzją Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2012 oddają w użytkowanie wieczyste udział wynoszący części gruntu zabudowanego o powierzchni m<sup>2</sup>, stanowiącego działkę ewidencyjną nr z obrębu , położonego w Warszawie, przy al. „Solidarności” 115, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze na rzecz: J. W. T. myślnik G. w udziale wynoszącym cztery szóste części, T. M.B. w udziale wynoszącym jedna szósta części, M. M. B. é. B. w udziale wynoszącym jedna szósta części na okres lat 99 to jest do dnia 9 marca 2111 roku.

Dnia 4 kwietnia 2012 roku przed notariuszem P. A. K. została zawarta w formie aktu notarialnego, Rep. A umowa darowizny pomiędzy J. W. T. myślnik G. a M. M. B. é. B. W paragraf 7 J. W. T. myślnik G., działając w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz M. M. B. é. B. zawarła umowę darowizny mocą, której M. M. B. é. B. podarowała swojej siostrze J. W. T. myślnik G. przysługujący jej udział w wysokości części w prawie użytkowania przedmiotowej nieruchomości, a J. W. T. myślnik G. oświadczyła, że darowiznę tę przyjmuje.

Dnia 27 czerwca 2013 roku przed notariuszem P. S. została zawarta w formie akt notarialnego, Rep. A umowa sprzedaży pomiędzy T. M. B. a P. S. T. W paragraf 6 T. B. oraz P. S. T. oświadczyli, że zawierają umowę, na mocy której T. B. sprzedaje P. S. T. cały przysługujący jej udział w wysokości części prawa użytkowania wieczystego w przedmiotowej nieruchomości oraz cały przysługujący jej udział we współwłasności posadowionego na tym gruncie budynku za cenę w łącznej kwocie, a P. T. wskazany udział w prawie użytkowania wieczystego oraz współwłasności budynku za wymienioną kwotę nabył.

Dnia 3 października 2013 roku przed notariuszem P. S. została zawarta w formie aktu notarialnego, Rep. A na podstawie Zarządzenia Wojewody Mazowieckiego nr z dnia 15 stycznia 2013 roku oraz zarządzenia Prezydenta m. st. Warszawy nr ukośnik z dnia 12 lipca 2013 roku umowa o oddanie pozostałej części przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste i przeniesienie własności udziału w budynku na tym gruncie posadowionym pomiędzy Miastem Stołecznym Warszawa a beneficjentką decyzji J. W. T. G. i jej synem P. S. T.

W paragraf 7 przedstawiciele Skarbu Państwa oraz J. W. T. myślnik G. oświadczyli, że umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste sporządzoną w dniu 9 marca 2012 roku przez P. S. notariusza w Warszawie, za numerem Rep. A została oddana w użytkowanie wieczyste w udziale ukośnik części gruntu zabudowanego, oznaczonego jako działka ewidencyjna numer z obrębu , na rzecz następców prawnych dawnego właściciela, to jest w udziale, jaki odpowiadał części pochodzącej z nieruchomości objętej księgą dawną Nieruchomość Warszawska Hip. nr .

W paragrafie tym podkreślono okoliczność, że dla prawidłowego korzystania z tej nieruchomości w rozumieniu art. 233 k.c. zaszła potrzeba oddania pozostałego udziału wynoszącego części gruntu i przeniesienia w tym udziale własności budynku. W paragraf 8 literze a) przedstawiciele Skarbu Państwa oświadczyli, że w wykonaniu postanowień protokołu uzgodnień oddają w użytkowanie wieczyste udział wynoszący części przedmiotowego gruntu na rzecz: J. W. T. myślnik G. w udziale wynoszącym

części i P. S. T. w udziale wynoszącym części. Natomiast w literze b) tego paragrafu przedstawiciele Skarbu Państwa przenieśli odpłatnie prawo współwłasności budynku oznaczonego numerem porządkowym 115 przy al. „Solidarności” o obszarze zabudowy m<sup>2</sup> na rzecz: J. W. T. myślnik G. w udziale wynoszącym części i P. S. T. w udziale wynoszącym ukośnik części.

Dnia 13 lutego 2014 roku przed notariuszem D. N. została zawarta w formie aktu notarialnego, Rep. A umowa darowizny pomiędzy J. W. T. myślnik G. a P. S. T. W paragraf 6 J. W. T. myślnik G. oświadczyła, że daruje swojemu synowi P. S. T. przysługujący jej udział w wysokości części w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości i we współwłasności budynku posadowionego na tym gruncie. Natomiast P. S. T. oświadczył, że darowiznę tę przyjmuje.

Z treści księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowego gruntu o numerze wynika, że obecnie właścicielem jest Skarb Państwa. Natomiast użytkownikami wieczystymi i właścicielami budynku stanowiącego odrębną nieruchomość pozostają J. W. T. myślnik G. w udziałach wynoszących:, i oraz P. S. T. w udziałach:, i .

### **9. Sprzeciw Prokuratora Prokuratury Regionalnej w Warszawie, co do decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2012**

Prokurator Prokuratury Regionalnej w Warszawie w dniu 23 sierpnia 2023 roku sporządził sprzeciw od decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2012, wnosząc go do Wojewody Mazowieckiego.

W uzasadnieniu sprzeciwu Prokurator wskazał m.in., że decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 była obarczona wadą z art. 156 paragraf 1 pkt 5) k.p.a., albowiem rażąco naruszała art. 47 k.c., zgodnie z którym część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych, natomiast Prezydent ustanowił w swojej decyzji prawo użytkowania wieczystego, co do części gruntu tj. m<sup>2</sup>, wobec czego decyzja była niewykonalna w dniu jej wydania i jej niewykonalność ma charakter trwały.

### **10. Zgromadzony materiał dowodowy**

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie akt Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących postępowania reprywatyzacyjnego nieruchomości

warszawskiej położonej przy al. „Solidarności” 115, zakończonego wydaniem decyzji z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 oraz 16 lutego 2012, nr 113 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2012, akt Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy mających za przedmiot nieruchomości warszawską położoną przy d. ul. Leszno 33 (d. ul. Świerczewskiego 113D), hip. ; akt postępowań toczących się przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie zarejestrowanych pod sygn. akt; uwierzytelnionej kopii akt postępowań sądowych toczących się: przed Sądem Rejonowym w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku po D, B. i G. B., sygn. akt I Ns; przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie w sprawie o nabycie spadku po T. M. B., sygn. akt VI Ns przy czym należy zaznaczyć, że w aktach tych znajduje się postanowienie wydane przez Sąd Rejonowy dla Warszawy myślnik Śródmieścia w Warszawie z dnia 30 marca 2018 roku w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku po H. T. Ż., sygn. akt VI Ns; przed Sądem Okręgowym w Warszawie w sprawie o zapłatę, sygn. akt II C; uwierzytelnionej kopii wniosku Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 13 grudnia 2012 roku wraz z załącznikami dotyczącym nieruchomości warszawskiej położonej przy al. „Solidarności” 115 stanowiącymi podstawę prowadzonych postępowań przez Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie, uwierzytelnionej kopii dokumentów dotyczących nieruchomości warszawskiej położonej przy al. „Solidarności” 115 stanowiących podstawę prowadzonych postępowań przez Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie; uwierzytelnionej kopii operatu szacunkowego udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem położonej przy al. „Solidarności” 115 w Warszawie; uwierzytelnionej kopii akt wieczystoksięgowych prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy myślnik Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości warszawskiej położonej przy al. „Solidarności” 115, KW nr ; uwierzytelnionej kopii akt księgi hipotecznej nr ; akt postępowania prowadzonego przez Prokuraturę Okręgową w Warszawie, Wydział Śledczy, sygn. akt PO I Ds.; materiałów archiwalnych uzyskanych z Archiwum Państwowego w Warszawie przy czym należy zaznaczyć, iż Komisja zwróciła się z pismem z dnia 28 października 2021 roku do Archiwum Państwowego w Warszawie z wnioskiem o przedstawienie Komisji uwierzytelnionych kopii dawnej księgi hipotecznej nieruchomości położonej w Warszawie, przy al. „Solidarności” 115 (d. ul. Leszno 35), ozn. hip., myślnik obecnie działka ewidencyjna nr z obrębu. W odpowiedzi z dnia 24 listopada 2021 roku Archiwum Państwowe w Warszawie wskazało, że przeprowadziło kwerendę dokumentów dotyczących powyżej wskazanej nieruchomości i wśród

wyszczególnionych dokumentów nie odnaleziono dawnej księgi hipotecznej dla tej nieruchomości.

### III.

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

**Punkt jeden. Niewykonalność decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 myślnik przesłanka z art. 156 paragraf 1 pkt 5) k.p.a.**

W ocenie Komisja, decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 jest obarczona wadą z art. 156 paragraf 1 pkt 5) k.p.a. tj. decyzja była niewykonalna w dniu jej wydania i jej niewykonalność ma charakter trwały.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 czerwca 2021 roku, sygn. akt II OSK 2626 ukośnik 18 stwierdził: *Niewykonalność decyzji w rozumieniu art. 156 paragraf 1 pkt 5 k.p.a. zachodzi wówczas, gdy nie ma możliwości technicznych jej wykonania bądź istnieją prawne nakazy lub zakazy, które stwarzają nieusuwalną przeszkodę w wykonaniu praw lub obowiązków ustanowionych w decyzji. Inaczej rzecz ujmując niewykonalność prawna oznacza niemożność zastosowania się do decyzji z uwagi na istniejący w obowiązującym porządku prawnym zakaz lub nakaz określonego zachowania pozostający w sprzeczności z wydaną decyzją.*

*Niewykonalność faktyczna decyzji to natomiast trwała niemożność jej wykonania z pozaprawnych przyczyn obiektywnych o charakterze nieusuwalnym.*

Stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego w tym względzie jest już ugruntowane na co wskazuje m.in. wyrok tego Sądu z dnia 18 października 2011 roku, sygn. akt II GSK 1089 ukośnik 10: *Przepis art. 156 paragraf 1 pkt 5 k.p.a. stanowi, że organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która była niewykonalna w dniu jej wydania i jej niewykonalność ma charakter trwały.*

*Z zacytowanej treści przepisu wynika, iż przesłanką warunkującą jego stosowanie jest niewykonalność decyzji, przy czym mająca charakter trwały i istniejąca od chwili wydania decyzji. Kwestią budzącą dyskusje w piśmiennictwie, obejmującym wykładnię art. 156 paragraf 1 pkt 5 k.p.a., pozostaje ustalenie rodzaju niewykonalności decyzji. W ocenie części autorów komentowany przepis obejmuje zarówno niewykonalność faktyczną jak i prawną (por. B. Adamiak, J. Borkowski*



*Kodeks postępowania administracyjnego Komentarz z 2008 r. str. 768 myślNIK 769, jak i Z. Janowicz, Komentarz, 1999 r., str.385). Natomiast według drugiej grupy autorów, w omawianym przepisie chodzi jedynie o niewykonalność faktyczną (W. Dawidowicz Postępowanie administracyjne, 1983 r. str.255, i K. Chorąży, W. Taras, A. Wróbel myślNIK Postępowanie administracyjne, 2005 r. str.206).*

*Ten spór doktrynalny nie przekłada się na orzecznictwo sądowoadministracyjne, w którym przesłanka niewykonalności decyzji rozumiana jest szeroko (por. wyroki sygn. akt: II GSK 689 ukośNIK 09 z dnia 29 września 2010, II OSK 1796 ukośNIK 07 z dnia 13 stycznia 2009 r. II OSK 1365 ukośNIK 07 z dnia 13 listopada 2008 r. II OSK 590 ukośNIK 07 z dnia 3 czerwca 2008 r. dostępne w centralnej bazie orzeczeń sądów administracyjnych) i obejmuje zarówno niewykonalność prawną jak i faktyczną.*

*Niewykonalność prawna oznacza niemożność zastosowania się do decyzji z uwagi na istniejący w obowiązującym porządku prawnym zakaz lub nakaz określonego zachowania pozostający w sprzeczności z wydaną decyzją. Natomiast niewykonalność faktyczna decyzji to trwała niemożność jej wykonania z pozaprawnych przyczyn obiektywnych o charakterze nieusuwalnym. Ten nieusuwalny charakter niemożności wykonania decyzji ma niezwykle istotne znaczenie, przy ocenie istnienia przesłanki, o której mowa w art. 156 paragraf 1 pkt 5 k.p.a. Nie stanowią bowiem o faktycznej niewykonalności decyzji różnego rodzaju trudności w wykonaniu obowiązku nałożonego decyzją.*

*Naczelny Sąd Administracyjny również w wyroku z dnia 3 marca 2023 roku, sygn. akt II OSK 616 ukośNIK 20 zajął jednoznaczne stanowisko w tym względzie: Zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie poglądem, wskazana w art. 156 paragraf 1 pkt 5 k.p.a. niewykonalność decyzji zachodzi wówczas, gdy nie ma możliwości technicznych jej wykonania lub istnieją prawne nakazy bądź zakazy, które stwarzają nieusuwalną przeszkodę w wykonaniu praw lub obowiązków ustanowionych w decyzji.*

*Podobne stanowisko zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 4 stycznia 2023 roku, sygn. akt VII SA ukośNIK Wa 1594 ukośNIK 22:*

*Niewykonalność decyzji zachodzi wówczas, gdy nie ma możliwości technicznych jej wykonania bądź istnieją prawne nakazy lub zakazy, które stwarzają nieusuwalną przeszkodę w wykonaniu praw lub obowiązków ustanowionych w decyzji. Inaczej rzecz ujmując niewykonalność prawna oznacza niemożność zastosowania się do decyzji z uwagi na istniejący w obowiązującym porządku prawnym zakaz lub nakaz*

*określonego zachowania pozostający w sprzeczności z wydaną decyzją.*

*Niewykonalność faktyczna decyzji to natomiast trwała niemożność jej wykonania z pozaprawnych przyczyn obiektywnych o charakterze nieusuwalnym.*

W realiach przedmiotowej sprawy należy stwierdzić, iż na gruncie decyzji Prezydenta z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 zaszła niewykonalność prawna.

J. W. T. myślnik G. w dniu 29 czerwca 2009 roku złożyła wniosek do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, Biura Gospodarki Nieruchomościami, Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych w Warszawie o wydanie zaświadczenie o stanie prawnym nieruchomości oznaczonej nr hip. znajdującej się obecnie w obrębie myślnik działki ewidencyjnej nr myślnik KW nr z uwzględnieniem stanu faktycznego i prawnego budynku położonego na tej działce. Do wniosku tego przedłożyła m.in. dokumenty o stanie nieruchomości i budynku przy al. „Solidarności” 115 ukośnik dawniej Leszno 35, potem al. Świerczewskiego 115, wskazując w pkt 5, że: *w 1996 roku kino zostało przekazane niemieckiej spółce, która przeprowadziła jego modernizację, przebudowę ukośnik 4 sale zamiast jednej, w ramach tej przebudowy zostały obudowane schody zewnętrzne wyprowadzające widzów po seansie na podwórko. Ta część budynku wychodzi poza obrys działki i poza ścianę ogniową budynku znajdującą się na granicy działki.*

Należy zatem podkreślić, że nawet późniejsza beneficjentka decyzji miała świadomość, że budynek nie zawiera się w granicach dawnej nieruchomości hip. nr . Następnie Okręgowe Przedsiębiorstwo Geodezyjno myślnik Kartograficzne w piśmie z dnia 17 listopada 2009 roku skierowanym do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, Biura Gospodarki Nieruchomościami, Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych w Warszawie poinformowało, że wstępnego projektu podziału działki ewidencyjnej nr nie można wykonać, ponieważ nie spełnia on paragraf 4.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 roku w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. nr 268 poz. 2663). Zgodnie z tym przepisem, 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 pokrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych

plaszczyn, 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.

Jeszcze przed wydaniem swojej decyzji Prezydent m. st. Warszawy miał pełną świadomość, że w sprawie może zachodzić niewykonalność prawna, albowiem przepisy prawa nie zezwalają na podział przedmiotowej działki.

Pomimo powyższych okoliczności, Prezydent m. st. Warszawy wydał w dniu 26 stycznia 2011 roku decyzję nr 37GK ukośnik DW ukośnik 2011, w której orzekł po rozpatrzeniu wniosku J. B. z dnia 19 października 1948 roku o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy dawnej ul. Leszno 35 ozn. hip (obecnie al. „Solidarności”), w punkcie I. o ustanowieniu na lat 99 prawa użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego o powierzchni m<sup>2</sup>, stanowiącego część działki ewidencyjnej nr z obrębu (z wyłączeniem części tej działki o powierzchni m<sup>2</sup> o powierzchni z hip. ) położonego w Warszawie przy al. „Solidarności” 115 uregulowanego w księdze wieczystej KW nr, stanowiącego część dawnej nieruchomości hipotecznej ozn. nr na rzecz: J. W. T. myślnik G. w częściach; T. M.B. w części oraz M. M. B. é. B. w części.

Natomiast w punkcie X. decyzji, Prezydent m. st. Warszawy wskazał, że: *termin zawarcia umowy notarialnej zostanie wyznaczony na wniosek strony po:*

- a) sporządzeniu protokołu z rokowań dotyczącego zbycia części dz. ew. nr z obrębu o pow. m<sup>2</sup> wraz ze zbyciem nakładów poczynionych na rozbudowę kina na tej części;*
- b) otrzymaniu zarządzenia Wojewody Mazowieckiego wyrażającego zgodę na zbycie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przedmiotowej nieruchomości, w wykonaniu niniejszej decyzji oraz protokołu, o którym mowa w punkcie a.*

Natomiast w uzasadnieniu tej decyzji wskazano: *W latach 50 myślnik tych dokonano odbudowy i adaptacji budynku kina . Na mapie sytuacyjnej lokalizacji nieruchomości warszawskiej Hip. Nr z dnia 16.08.2010 roku, wykonanej do celów przedmiotowego postępowania przez geodetę uprawnionego Z. O., dokonano rozliczenia powierzchni nieruchomości hipotecznych wchodzących w skład dz. ew. nr z obrębu .*

*Zgodnie z powyższą mapą działka ew. nr stanowi grunt o powierzchni m<sup>2</sup>, pochodzący z hip (kolor żółty jasny) oraz grunt o pow. m<sup>2</sup> stanowiący teren nieruchomości sąsiedniej (kolor niebieski).*

*Ponieważ część budynku kina znajduje się obecnie na gruncie hip. konieczne jest zbycie tej części dz. ew. nr na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.*

Należy zatem stwierdzić, iż na moment wydania decyzji z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 była ona niewykonalna, albowiem bez zbycia części działki pochodzącej z hip. o powierzchni  $m^2$  *de facto* nie można było wykonać przedmiotowej decyzji.

Wojewoda Mazowiecki w zarządzeniu nr z dnia 21 sierpnia 2011 roku udzielił zgody Prezydentowi m. st. Warszawy na zbycie z zasobu Skarbu Państwa tylko części nieruchomości o powierzchni  $m^2$ , położonej w Warszawie przy al. „Solidarności” 115. Następnie po wydaniu decyzji o jej niewykonalności poinformował notariusz P. S. w piśmie z dnia 5 września 2011 roku skierowanym do Urzędu m. st. Warszawy Biura Gospodarki Nieruchomościami, Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych: *Stwierdzam, że wobec wynikającej z brzmienia art. 93 ust. 3 lit. b) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami myślą niemożliwości zatwierdzenia podziału nieruchomości, polegającego na podziale działki ewidencyjnej numer na działki oznaczone na mapie sytuacyjnej z rozliczeniem nieruchomości hipotecznej Hip jako działki o numerach i , dla zawarcia umowy konieczne jest jednoczesne oddanie w użytkowanie wieczyste ukazanej na tej mapie części działki ewidencyjnej numer , w obrębie , oznaczonej na mapie sytuacyjnej z rozliczeniem nieruchomości hipotecznej Hip jako działka numer, pochodząca z nieruchomości Hip .*

Dodatkowo notariusz wskazał: *Jednocześnie zwracam uwagę, że zachodzi rozbieżność powierzchni części nieruchomości, które mają być przedmiotem umowy, to jest:*

*myślnik zgodnie z mapą stanowiącą załącznik do zarządzenia Wojewody Mazowieckiego numer z dnia dwunastego sierpnia dwa tysiące jedenastego roku (2011 myślą 08 myślą 12) wykonaną przez geodetę R. K. część nieruchomości pochodząca z Hip ma obszar  $m^2$ , a część nieruchomości pochodząca z Hip ma obszar  $m^2$  (natomiast w treści zarządzenia mowa o powierzchni  $m^2$  niewystępującej na mapie);*

*myślnik natomiast zgodnie z mapą z dnia 18 sierpnia 2010 roku sporządzoną przez geodetę Z. O. część nieruchomości pochodząca z Hip ma obszar  $m^2$ , a część nieruchomości pochodząca z Hip ma obszar  $m^2$ .*

Wobec powyższego, Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, Biuro Gospodarki Nieruchomościami, Wydział Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych wystąpił pismem z dnia 21 września 2011 roku do Wojewody Mazowieckiego, wobec niemożliwości zatwierdzenia podziału nieruchomości polegającym na podziale działki ewidencyjnej nr o zmianę zarządzenia nr z dnia 12 sierpnia 2011 roku i udzielenie zgody Prezydentowi m. st. Warszawy na zbycie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nieruchomości położonej przy al. „Solidarności” 115.

Wojewoda Mazowiecki w piśmie z dnia 28 listopada 2011 roku skierowanym do Prezydenta m. st. Warszawy za pośrednictwem Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m. st. Warszawy nie wyraził zgody na zbycie z zasobu Skarbu Państwa części nieruchomości o powierzchni m<sup>2</sup> położonej w Warszawie przy al. „Solidarności 115”, oznaczonej w ewidencyjnej gruntów i budynków jak działka nr, z obrębu .

Wojewoda wskazał, że okoliczność stanowiąca o braku możliwości zatwierdzenia podziału działki ewidencyjnej nr z rozliczeniem nieruchomości hipotecznej nr hip nie daje podstaw do zastosowania art. 37 ust. 2 pkt 6) u.g.n. (zbycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej).

Biorąc pod uwagę powyższe zaszła w tym momencie zupełna niewykonalność prawna, albowiem z jednej strony przepisy prawa zabraniały podziału działki, natomiast z drugiej strony nie można było dokonać sprzedaży części działki, aby decyzja Prezydenta m. st. Warszawy była wykonalna.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 30 kwietnia 2008 roku, sygn. akt II SA ukośnik Gd 787 ukośnik 07 wskazał: *Nie jest dopuszczalne dokonywanie zmiany decyzji w trybie art. 155 k.p.a. z powodu niewykonania decyzji i niemożności zrealizowania uprawnień w niej określonych.*

Natomiast Prezydent m. st. Warszawy w decyzji z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2012 postanowił za zgodą stron dokonać zmiany punktu I swojej decyzji z dnia 26 stycznia 2011 roku i nadać mu następujące brzmienie:

*I. Ustanowić na lat 99 (słownie: dziewięćdziesiąt dziewięć) prawo użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego o powierzchni m<sup>2</sup>, stanowiącego działkę ewidencyjną nr z obrębu , położonego w Warszawie przy Al. Solidarności 115, uregulowanego w księdze wieczystej nr , w udziale wynoszącym, który odpowiada dawnej nieruchomości hipotecznej ozn. nr , na rzecz:*

*1. J. W. T. myślnik G. w*

2. T. M.B. w

3. M. M. B. é. B. w

2. Zmienić pkt X poprzez wykreślenie podpunktu „a” oraz nadać mu brzmienie:  
*„Termin zawarcia umowy notarialnej zostanie wyznaczony na wniosek strony po otrzymaniu zarządzenia Wojewody Mazowieckiego wyrażającego zgodę na zbycie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przedmiotowej nieruchomości.*

3. Pozostałe postanowienia w ukośnik w decyzji pozostają bez zmian.

Należy zatem w tym miejscu zaznaczyć, że uchylenie lub zmiana decyzji w trybie art. 155 k.p.a. może mieć miejsce jedynie w sytuacji, gdy brak jest podstaw prawnych do jej uchylenia lub zmiany w trybie wznowienia postępowania lub do stwierdzenia nieważności tej decyzji (por. wyrok SN z dnia 6 stycznia 1999 r., sygn. akt III RN 101 ukośnik 98, OSNP 1999 ukośnik 20 ukośnik 637; wyrok WSA w Warszawie z dnia 18 października 2013 r., sygn. akt VII SA ukośnik Wa 714 ukośnik 13, LEX nr 1644480). Szersze stanowisko w tym względzie Komisja zaprezentowała w swojej decyzji z dnia 22 września 2023 roku, nr KR III R 31 ukośnik 23, gdzie stwierdziła nieważność decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2012. Komisja podkreśliła, że zmiana decyzji Prezydenta na podstawie wyżej wskazanej decyzji doprowadziła do zmiany zapatrywań Wojewody Mazowieckiego na zbycie części przedmiotowej nieruchomości pochodzącej z hip. poprzez umożliwienie z skorzystania przez beneficjentów nieruchomości z dyspozycji art. 37 ust. 2 pkt 9) u.g.n. Jednakże beneficjenci decyzji nigdy nie powinni wejść w prawo współwłasności nieruchomości stanowiącej część dawnej nieruchomości hipotecznej oznaczonej nr . Podsumowując, decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2012 jako decyzja zmieniająca nie mogła sprawić, aby decyzja pierwotna stała się wykonalna.

Należy podkreślić, że niewykonalność decyzji nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 z dnia 26 stycznia 2011 roku została podkreślona również w akcie notarialnym sporządzonym dnia 3 października 2013 roku przed notariuszem P.S., Rep. A nr w paragraf 7. 1, w którym wskazano wprost: *...dla prawidłowego korzystania z tej nieruchomości w rozumieniu art. 233 k.c. zachodzi potrzeba oddania pozostałego udziału części gruntu i przeniesienia w tym udziale własności budynku.*

Należy również przytoczyć jednoznaczne stanowisko wyrażone przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 1 marca 2021 roku, w sprawie ze skargi Miasta Stołecznego Warszawy na decyzję Komisji z dnia 9 czerwca 2020

roku, nr KR VI R 46a ukośnik 19 w przedmiocie stwierdzenia wydania decyzji dotyczącej nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Bednarskiej 26 z naruszenia prawa, sygn. akt I SA ukośnik Wa 1787 ukośnik 20: *Podnoszona w skardze kwestia sanowania opisanej wyżej wady (w zakresie wysokości udziału w prawie użytkowania wieczystego) poprzez wydanie przez Prezydenta (...) decyzji z (...) września 2015 r. nr (...) zmieniającej w pkt 1 i 3 w trybie art. 155 k.p.a. decyzję Prezydenta (...) z (...) maja 2014 r. i doprowadzenie do możliwości jej wykonania nie miała wpływu na tkwiącą w decyzji dekretowej, od samego początku, wadę jej trwałej niewykonalności, o której mowa w art. 156 paragraf 1 pkt 5 k.p.a.*

Na koniec należy przytoczyć stanowisko Prokuratora Prokuratury Regionalnej w Warszawie wyrażone w sprzeciwie z dnia 23 sierpnia 2023 roku skierowanym do Wojewody Mazowieckiego, w którym Prokurator zaskarżył ostateczną decyzję Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2012, wskazując na końcu: *...trzeba zauważyć, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 r. nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 nie mogła być zmieniona w trybie art. 155 k.p.a., gdyż w sposób rażący naruszała prawo, a zwłaszcza art. 47 paragraf 1 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Prezydent m.st. Warszawy decyzją z dnia 26 stycznia 2011 r. nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 orzekł ustanowić prawo użytkowania wieczystego tylko do gruntu o powierzchni m<sup>2</sup>, który stanowił część składową działki nr. Decyzja Prezydent m.st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 r. nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2010 została zatem wydana z rażącym naruszeniem prawa i była niewykonalna w dniu jej wydania i jej niewykonalność miała charakter trwały.*

Prokurator, jak wyżej wskazano doszedł do zbieżnego z Komisją poglądu, że decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 jest niewykonalna i niewykonalność ta ma charakter trwały.

Zapatrywania Prokuratora znajdują odzwierciedlenie w stanowisku Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z dnia 29 grudnia 2020 roku, sygn. akt I CSK 27 ukośnik 19: *Fakt geodezyjnego wyodrębnienia działki ewidencyjnej nie daje możliwości rozporządzenia udziałem w prawie użytkowania wieczystego takiej działki, jeżeli nie stanowi ona odrębnej nieruchomości. Wyodrębnione działki objęte jedną księgą wieczystą stanowią jedynie części składowe nieruchomości, a zrzeczenie się udziału w prawie użytkowania wieczystego ograniczone do części*

*nieruchomości naruszałoby wskazany przepis. Zapatrywanie odmienne skutkowałoby możliwością obciążenia prawem użytkowania wieczystego jedynie części nieruchomości.*

Natomiast Prezydent m. st. Warszawy faktycznie w pkt I. decyzji z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 przesądził o ustanowieniu na lat 99 prawa użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego o powierzchni m<sup>2</sup>, stanowiącego część działki ewidencyjnej nr z obrębu (z wyłączeniem części tej działki o powierzchni m<sup>2</sup> o powierzchni z hip. ). Ewidentnie ustanowił prawo użytkowania wieczystego, co do części działki nr i to nawet bez jakiegokolwiek jej wyodrębnienia geodezyjnego.

Należy podkreślić, że kopia sprzeciwu Prokuratora została doręczona Komisji w dniu 17 października 2023 roku, tj. po wydaniu przez Komisję w dniu 22 września 2023 roku decyzji o numerze KR III R 31 ukośnik 23, stwierdzającej nieważność decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2023 roku, nr 113 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2012 w całości.

Reasumując, decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 jest obarczona wadą z art. 156 paragraf 1 pkt 5) k.p.a.

Mając na uwadze powyższe z tej przyczyny decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 powinna zostać wyeliminowana z obrotu prawnego.

## **2. Podstawy stwierdzenia nieważności decyzji**

W ocenie Komisji koniecznym jest stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011, albowiem była niewykonalna w dniu jej wydania i jej niewykonalność ma charakter trwały.

Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3a) ustawy z dnia 9 marca 2017 roku w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w całości lub w części, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 paragraf 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku myślnik Kodeks postępowania administracyjnego lub w przepisach szczególnych.



W myśl art. 156 paragraf 1 pkt 5) k.p.a. organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która była niewykonalna w dniu jej wydania i jej niewykonalność ma charakter trwały.

Stosownie do art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku w sprawach nieuregulowanych niniejszą ustawą stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku myślnik Kodeks postępowania administracyjnego, z wyłączeniem art. 8 paragraf 2, art. 13, art. 25, art. 31, art. 96a myślnik 96n, art. 114 myślnik 122h, art. 127 myślnik 144 i art. 156 paragraf 2 tej ustawy.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 31 października 2019 roku, sygn. akt I SA ukośnik Wa 98 ukośnik 19 stwierdził: *Komisja jest specjalnym organem powołanym do usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych wydanych z naruszeniem prawa. Dla realizowania tego celu ustawodawca wyposażył ją w bardzo szerokie kompetencje. Komisja jest uprawniona do uchylania decyzji reprivatyzacyjnych, wydawania w tym zakresie decyzji merytorycznych, czyli rozpoznawania wniosków dekretowych, ale również, jest uprawniona do stwierdzenia nieważności decyzji reprivatyzacyjnych, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 k.p.a.*

Stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie zostało wyrażone na gruncie ustawy z dnia 9 marca 2017 roku w brzmieniu przed nowelizacją dokonaną na podstawie ustawy z dnia 17 września 2020 roku o zmianie ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, ustawy o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020 roku poz. 1709) i pozostaje w dalszym ciągu aktualne w zakresie statusu Komisji.

Według Komisji w niniejszej sprawie zachodzą przesłanki determinujące konieczność stwierdzenia, iż przedmiotowa decyzja Prezydenta m.st. Warszawy była niewykonalna w dniu jej wydania i jej niewykonalność ma charakter trwały.

Jak zostało wyżej wskazane, Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 zlekceważył okoliczność, iż przyznanie beneficjentom większości działki nr z wyłączeniem części działki pochodzącej z nieruchomości oznaczonej hip. nr nie mogło mieć miejsca, albowiem bez tej części działki niemożliwe było prawidłowe korzystania z tej nieruchomości w rozumieniu art. 233 k.c., natomiast podział działki nie wchodził w rachubę ze względu na ograniczenia techniczne posadowionego na niej budynku

i dyspozycję przepisu paragraf 4.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 roku w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. nr 268 poz. 2663).

Powyższe obligowało Komisję do uznania, że weryfikowana decyzja zawiera wadę kwalifikowaną unormowaną w art. 156 paragraf 1 pkt 5) k.p.a.

Stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 dotyczy całości tej decyzji. W orzecznictwie sądów administracyjnych przyjęto, że istnieje możliwość stwierdzenia nieważności tylko części decyzji, jednakże dotyczy to tylko niektórych z nich, zaś w przypadku szeregu decyzji administracyjnych takie częściowe stwierdzenie nieważności nie jest możliwe.

Częściowe stwierdzenie nieważności decyzji możliwe jest jedynie wówczas, gdy tylko część unieważniona zawiera wady wyliczone w art. 156 paragraf 1 k.p.a., ale tylko wtedy, gdy wadliwość rozstrzygnięcia nie wywiera wpływu na treść pozostałych rozstrzygnięć zawartych w decyzji (por. wyroki NSA z dnia 21 grudnia 1999 roku, IV SA 2311 ukośnik 97, z dnia 5 października 1999 roku, IV SA 1502 ukośnik 97, z dnia 19 maja 1999 roku, IV SA 270 ukośnik 96, z dnia 31 marca 1998 roku, I SA 1838 ukośnik 97 z dnia 29 stycznia 1998 roku, IV SA 583 ukośnik 96, oraz z dnia 21 stycznia 1988 roku, IV SA 859 ukośnik 87, ONSA 1990 z. 2 myślík 3, poz. 25, OSP 1991 roku z. 4, poz. 95 z glosą T. Wosia, art. 1990 nr 4 myślík 6, s. 253 z glosą M. Armaty; a także uchwała składu siedmiu sędziów NSA z dnia 23 lutego 1998 roku OPS 6 ukośnik 97, ONSA 1998 z. 2, poz. 40). Ponadto wolny od wad fragment decyzji, któremu nie odmawia się skuteczności, powinien stanowić rozstrzygnięcie, mogące samodzielnie funkcjonować w obrocie prawnym. Co do zasady jest, wobec tego możliwe stwierdzenie nieważności decyzji w części, ale w takich przypadkach, gdy jest to formalnie możliwe i nie spowoduje problemów prawnych i faktycznych z wykonaniem takiej decyzji.

W ocenie Komisji, w rozpoznawanej sprawie, tego rodzaju sytuacja nie zachodzi, mając na uwadze przedmiot decyzji tj. działkę nr z obrębu , która nie podlegała podziałowi ze względu na ograniczenia techniczno myślík prawne ani nie mogła być przyznana w całości beneficjentom nieruchomości, albowiem wnioski dekretowy dotychczasowych właścicieli hipotecznych ograniczał się do tej części nieruchomości, która w przeszłości stanowiła nieruchomość oznaczoną hip. nr . Mając na uwadze powyżej wskazane okoliczności, należy dojść do jednoznacznego wniosku, iż decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37

ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 w całości powinna zostać wyeliminowana z obrotu prawnego.

### **3. Brak nieodwracalnych skutków**

Kontrolowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 2 pkt 4) ustawy z dnia 9 marca 2017 roku.

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 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wskazana definicja zawiera w sobie dwa elementy, z których jeden konstytuuje zasadę, a drugi wyjątek od niej. Pierwszy określa czynność prawną w postaci przeniesienia własności lub użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, która co do zasady przesądza o nieodwracalności skutków prawnych. Drugi natomiast statuuje wyjątki od wymienionej zasady. Analiza treści wskazanego przepisu prowadzi do wniosku, że nie można przyjąć istnienia nieodwracalności skutków prawnych, jeśli nabywca nabył rzecz nieodpłatnie albo nabycie nastąpiło w złej wierze.

Pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” w płaszczyźnie prawa administracyjnego odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprywatyzacyjnej), w których brak jest możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej, będącej następstwem decyzji administracyjnej, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego (B. Adamiak, Glosa do uchwały SN z 28 maja 1992 r., IIIAZP 4 ukośnik 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 paragraf 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 (Kodyfikacja Postępowania Administracyjnego. Na 50 myślnik lecie art., red. J. Niczyporuk, Lublin 2010, s. 901 myślnik 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* (por. wyrok NSA z 14 stycznia 1998 r., V SA 432 ukośnik 96, LEX nr 45663).

O nieodwracalności skutków prawnych może być mowa jedynie w przypadku pozytywnej decyzji reprivatyzacyjnej. Zgodnie z wyrokiem NSA z 5 czerwca 2012 r., II OSK 292 ukośnik 11 ([http://ukośnik.orko.gov.pl/ukośnik/doc/ukośnik/730032490A](http://ukośnik.orko.gov.pl/ukośnik/orzeczenia/ukośnik/doc/ukośnik/730032490A)), decyzja powodująca nabycie prawa własności nieruchomości wywołuje nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 156 paragraf 2 k.p.a., jeżeli następnie to prawo własności jest przedmiotem obrotu prawnego w warunkach pozwalających na zastosowanie przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Co prawda art. 156 paragraf 2 k.p.a. został na mocy art. 38 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 roku wyłączony w postępowaniach przed Komisją, jednakże właściwe wydaje się odwołanie w tym zakresie do utrwalonego orzecznictwa, z którego wynika jak należy rozumieć pojęcie nieodwracalnych skutków prawnych i zastosowanie. Należy bowiem zauważyć, że zgodnie z zasadą racjonalnego ustawodawcy należy założyć, że w obydwu regulacjach zawarto analogiczne rozwiązania.

Na skutek nowelizacji ustawy z dnia 9 marca 2017 roku została wprowadzona w art. 41a 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 myśląc w kontekście zaistnienia albo niezastnienia nieodwracalnych skutków prawnych myśląc już na wstępie należy zaznaczyć, że pojęcie „złej wiary” na gruncie art. 2 pkt 4 oraz art. 41 a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku 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 roku o księgach wieczystych i hipotece (por. A. Pawlyta [w:] A. Dalkowska (red.) *Szczególne zasady usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa. Komentarz do wybranych przepisów, art. 2, teza 5.6*).

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 zgodności 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 myślnik 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 z dnia 9 marca 2017 r., nie odwołuje się do definicji zawartej w art. 6 ust 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, ponieważ ustawa zawiera własną definicję „złej wiary”.

W myśl art. 41 a ust. 3, w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy. 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 (na gruncie niniejszej sprawy o wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej z rażącym naruszeniem prawa, tj. art. 30 ust 1 pkt 4 ustawy).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy. Jak wynika z poczynionych ustaleń, w rozpoznawanej sprawie po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej zawarto umowę o oddaniu przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste w udziale wynoszącym ukośnik części nieruchomości (Repertorium) w dniu 9 marca 2012 roku. Stronami umowy byli: Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta m. st. Warszawy oraz beneficjenci decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia

2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 zmienionej decyzją z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2012: J. W. T. myślnik G., T. M. B. oraz M. M. B. é. B.

Następnie w dniu 4 kwietnia 2012 roku zawarto umowę darowizny w formie aktu notarialnego (Rep. A ). Stawającą do aktu notarialnego była J. W. T. myślnik G. występująca w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz swojej siostry M. M. B. é. B. W wyniku tego aktu przeniesiono pod tytułem darmym na rzecz J. W. T. myślnik G. przysługujący M. M. B. é. B. udział wynoszący w przedmiotowej nieruchomości.

W dalszej kolejności w dniu 27 czerwca 2013 roku zawarto umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego (Rep. A nr). Stronami umowy byli: T. M. B. oraz P. S. T. W wyniku tego aktu dokonano sprzedaży przez T. M. B. swojego udziału wynoszącego części w przedmiotowej nieruchomości na rzecz P. S. T.

Natomiast w dniu 3 października 2013 roku zawarto kolejną umowę o oddanie przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste tj. w pozostałej części wynoszącej ukośnik części nieruchomości (Repertorium A ) w dniu 9 marca 2012 roku. Stronami umowy byli: Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta m. st. Warszawy oraz beneficjentka decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2012: J. W. T. myślnik G. oraz jej syn P. S. T.

Ostatnią z umów tj. umowę darowizny zawarto w dniu 13 lutego 2014 roku w formie aktu notarialnego (Rep A). Stronami umowy byli: J. W. T. myślnik G. oraz jej syn P. S. T. W wyniku tego aktu przeniesiono pod tytułem darmym na rzecz P. S. T. przysługujący J. W. T. myślnik G. udział wynoszący części w przedmiotowej nieruchomości.

W polskim systemie prawnym czynności nieodpłatne są chronione słabiej niż czynności odpłatne (por. art. 6 ust. 1 u.k.w.h., art. 59 zd. 1 k.c., art. 84 paragraf 1 in fine k.c., art. 86 paragraf 2 *in fine* kc, art. 531 paragraf 2 in fine k.c.), zatem powyżej wskazane umowy darowizny nie wpływają na nieodwracalność skutków prawnych zgodnie z treścią art. 2 pkt 4) ustawy z dnia 9 marca 2017 roku.

Jednakże umowy sprzedaży, co do zasady warunkują w myśl powyżej wskazanego przepisu przyjęcie wystąpienia w danej sprawie nieodwracalnych skutków prawnych, chyba że do przeniesienia prawa własności doszło na rzecz nabywcy działającego w złej wierze.

Kluczową, zatem datą dla przyjęcia złej wiary będzie dzień 27 czerwca 2013 roku tj. data zawarcia powyżej wskazanej umowy sprzedaży pomiędzy T. B. a P. S. T. w zakresie udziału wynoszącego części w przedmiotowej nieruchomości.

Należy uznać, że P. S. T. pozostawał nabywcą działającym w złej wierze, albowiem przesądzą o tym okoliczności sprawy, bliskie więzy pokrewieństwa a także przymioty osobiste nabywcy.

Przed wszystkim okolicznością, która spowodowała wadliwość decyzji okazał się zaistniały stan faktyczny wedle, którego działka nr zawierała w części dawną nieruchomość hipoteczną oznaczoną nr hip. , a w części dawną nieruchomość hipoteczną oznaczoną nr hip. Okoliczność ta po zapoznaniu się z dokumentami sprawy była nad wyraz widoczna.

Mając na uwadze powyższe, należy wskazać na treść umowy sprzedaży z dnia 27 czerwca 2013 roku zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem P.S. (Rep A nr), w wyniku, którego T. M. B. sprzedała swój udział wynoszący części w przedmiotowej nieruchomości na rzecz P. S. T.

W paragraf 1. 7 tego aktu wskazano wprost: *stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, z tym zastrzeżeniem, że nieruchomość ta pochodzi z księgi wieczystej Hip. Nr [grunt o powierzchni m<sup>2</sup>] oraz z księgi wieczystej Hip. Nr [grunt o powierzchni m<sup>2</sup>].*

W paragraf 5 tego aktu P. T. oświadczył, że znane jest mu położenie i sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości (por. paragraf 5.1). Oświadczył również, że posiada pełną wiedzę w przedmiocie stanu prawnego przedmiotu niniejszej umowy, zapoznał się z treścią dokumentów przywołanych w treści niniejszej aktu notarialnego (por. paragraf 5.2).

W paragraf 4 wskazano, że przy sporządzeniu tego aktu okazano m.in. w wypisie umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 9 marca 2012 roku, Rep A nr.

Natomiast w umowie o oddanie przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste w udziale wynoszącym ukośnik części nieruchomości (Repertorium A) w dniu 9 marca 2012 roku w paragraf 5.4. litera a) wskazano wprost, że Prezydent dokonał decyzją z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2012 zmiany decyzji z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 i wyszczególniono zakres zmian.

Należy wyraźnie określić, że wiedza P. S. T. pozostawała dużo szersza niż innego potencjalnego nabywcy i nie wynikała tylko z zapoznania się z dokumentacją dotyczącą przedmiotowej nieruchomości. P. S. T. jest synem beneficjentki decyzji J. W. T. myślnik G. Od 1984 roku jest zameldowany na pobyt stały pod adresem

zamieszkania swojej matki. Wobec czego powiązania rodzinne już wskazują, że jego wiedza na temat przedmiotowej nieruchomości była znaczna.

Należy wskazać, że J. W. T. myślnik G. w piśmie z dnia 29 czerwca 2009 roku skierowanym do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, Biura Gospodarki Nieruchomościami, Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych, wnioskując o wydanie stosownego zaświadczenia przedłożyła komplet dokumentów. W piśmie niedatowanym zatytułowanym „Dokumenty o stanie prawnym nieruchomości i budynku przy ul. Solidarności 115 ukośnik dawniej Leszno 35, potem Al. Świeczewskiego 115” wskazała: *W 1996 roku kino zostało przekazane niemieckiej spółce, która przeprowadziła (pisownia oryginalna) jego modernizację, przebudowę ukośnik 4 sale zamiast jednej ukośnik w ramach tej przebudowy zostały obudowane schody zewnętrzne wyprowadzające widzów po seansie na podwórko. Ta część budynku wychodzą poza obrys działki i poza ścianę ogniową budynku znajdującą się na granicy działki (t. II, s. 138 akt własnościowych).*

Wobec powyższego beneficjentka J. W. T. myślnik G. już w 2009 roku miała z pewnością wiedzę na temat kluczowych okoliczności rzutujących na wadliwość przedmiotowej nieruchomości i nie sposób uznać, aby w posiadanie tej wiedzy nie wszedł jej syn.

Co więcej, nie można przyjąć, że P. S. T. nie był zainteresowany postępowaniem reprivatyzacyjnym dotyczącym działki nr z obrębu , skoro na podstawie umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 21 października 2008 roku, Rep. A nr J. T. myślnik G. m.in. darowała właśnie swojemu synowi udział wynoszący w działce sąsiadującej tj. nr z obrębu , którego umowa o oddanie tego gruntu w użytkowanie wieczyste nastąpiła ze względu na wydanie przez Prezydenta m. st. Warszawy decyzji z dnia 18 lutego 2006 roku, nr 455 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2006 (*causa*).

W przedmiotowym akcie wskazano wprost: *udział wynoszący łącznie części opisanej wyżej działki nr oddany został J. T. G., M. M. B. i T. M. B. (w wymienionych wyżej częściach) w użytkowanie wieczyste na lat 99 myślnik do dnia 2 sierpnia 2106 roku na podstawie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w trybie art. 7 powołanego wyżej dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy myślnik sporządzonej w dniu 2 sierpnia 2007 roku przez M. W. notariusza w Warszawie za nr Rep.*

Wobec powyższego P. S. T. jako współużytkownik wieczysty wyżej wskazanej nieruchomości warszawskiej wykazywał większą wiedzę i posiadał większe



doświadczenie niż inny potencjalny nabywca, który by po raz pierwszy wszedł w użytkowanie wieczyste takiej nieruchomości, przez co można od niego oczekiwać większej uważności w zakresie wchodzenia w użytkowanie wieczyste tego rodzaju nieruchomości. Ponadto nieruchomość ta jako sąsiednia dzieliła z działką nr wspólną historię, albowiem wniosek dekretowy obejmował teren obu działek, albowiem był skierowany do dawnej nieruchomości hipotecznej oznaczonej nr . Wyodrębnienie na terenie tej dawnej nieruchomości hipotecznej działek nr ewidencyjny i zaszło w okresie późniejszym w stosunku do wniosku dekretowego złożonego w dniu 19 października 1948 roku. Co więcej rozbieżności w przeprowadzeniu procesu reprivatyzacyjnego dawnej nieruchomości warszawskiej oznaczonej hip. w zakresie działki nr i powinny być oczywistym znakiem, że utrudnienia w zakresie zwrotu działki nr mogą rzutować na prawidłowość wydanej decyzji reprivatyzacyjnej. Należy zwrócić uwagę, że decyzja nr 455 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2006 ustanawiająca na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału gruntu zabudowanego o powierzchni m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie , uregulowanego w księdze wieczystej KW nr położonego przy al. „Solidarności” 115 zapadła dnia 18 grudnia 2006 roku. Natomiast decyzja reprivatyzacyjna odnosząca się do działki nr zapadła wprawdzie dnia 26 stycznia 2011 roku i została oznaczona nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011, by następnie 16 lutego 2012 roku zostać zmienioną na podstawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011. Proces reprivatyzacji działki nr i jest zróżnicowany, przez co P. S. T. musiał być świadomy pojawiających się trudności i związanych z tym zagrożeń. Należy mieć również na uwadze przymioty osobiste i doświadczenie zawodowe P. S. T.

W latach 2006 myślnik 2015 P. S. T. pozostawał współnikiem i wiceprezesem „ Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie. Przedmiotem działalności tej spółki było w latach 2006 myślnik 2010 kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Natomiast w latach 2010 myślnik 2015 działalność związana z obsługą rynku nieruchomości.

Od 18 grudnia 2008 P. S. T. występuje jako współnik i członek zarządu „ Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie. Natomiast od 6 czerwca 2012 roku pełni funkcję prezesa zarządu tej spółki. Przedmiotem działalności tej spółki jest m.in. budownictwo oraz obsługa nieruchomości. Należy zaznaczyć, że od 2007 roku do chwili obecnej Spółka ta jest właścicielem nieruchomości w B, KW nr.

W latach 2009 myślnik 2016 P. S. T. był założycielem i jedynym wspólnikiem, a także prezesem zarządu L. T. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie. Przedmiotem działalności tej spółki były roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków oraz działalność związana z obsługą rynku nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe należy uznać, że P. S. T. posiadał ponadprzeciętne doświadczenie związane z obrotem nieruchomościami, wobec czego można tym bardziej zakładać, iż musiał mieć świadomość na temat wadliwości postępowania reprivatyzacyjnego dotyczącego nieruchomości warszawskiej położonej przy al. „Solidarności” 115 w zakresie działki ewidencyjnej nr.

Nadto, należy mieć na uwadze stanowisko wyrażone przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 1 marca 2021 roku, w sprawie ze skargi Miasta Stołecznego Warszawy na decyzję Komisji z dnia 9 czerwca 2020 roku, nr KR VI R 46a ukośnik 19 w przedmiocie stwierdzenia wydania decyzji dotyczącej nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Bednarskiej 26 z naruszenia prawa, sygn. akt I SA ukośnik Wa 1787 ukośnik 20: *Trzeba mieć na uwadze, że decyzja trwale niewykonalna już w momencie jej wydania (art. 156 paragraf 1 pkt 5 k.p.a.) nie może być kwalifikowana jako decyzja wywołująca nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 156 paragraf 2 k.p.a. Skoro decyzja dekretowa jest od momentu jej wydania trwale niewykonalna, to po jej wydaniu, doręczeniu i uostatecznieniu się myślnik mimo, że decyzja taka istnieje w obrocie prawnym myślnik nie wywołuje żadnych (odwracalnych i nieodwracalnych) skutków prawnych. Wobec tego odnoszenie się przez skarżące Miasto (...) do kwestii skutków wywołanych inną decyzją (zmieniającą) nie miało znaczenia dla oceny wystąpienia wady nieważności z art. 156 paragraf 1 pkt 5 k.p.a.*

Reasumując, ze względu na uznanie P. S. T. jako nabywcę działającego w złej wierze należało dojść do konstatacji, że w niniejszej sprawie nie doszło do wystąpienia nieodwracalnych skutków prawnych na gruncie niniejszej sprawy.

#### **4. Wskazanie dodatkowych naruszeń. Wewnętrzna sprzeczność decyzji myślnik rażące naruszenie prawa myślnik przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 4) *in fine* ustawy z dnia 9 marca 2017 roku**

Komisja na wstępie wyraźnie zaznacza, że jako podstawę rozstrzygnięcia swojej decyzji uczyniła tylko art. 29 ust. 1 pkt 3a) ustawy z dnia 9 marca 2017 roku w związku z art. 156 paragraf 1 pkt 5) ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku myślnik Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 roku poz. 775 z późn. zm.; dalej: k.p.a.)

w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku, orzekając o stwierdzeniu nieważności decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011.

Natomiast zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku Komisja jest organem administracji publicznej stojącym na straży interesu publicznego, w zakresie postępowań w przedmiocie wydania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich.

W interesie publicznym leżało całościowe rozpatrzenie sprawy i zaakcentowanie każdego relewantnego naruszenia, które mogłoby spowodować potrzebę wyeliminowanie z obrotu prawnego badanej decyzji.

Należy wskazać, że decyzja z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 jest wewnętrznie sprzeczna oraz występuje sprzeczność między sentencją decyzji a motywami zawartymi w jej uzasadnieniu, co stanowi, że decyzja ta została wydana z rażącym naruszeniem prawa.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 17 września 2021 roku, sygn. akt II SA ukośnik Po 37 ukośnik 21 wskazał: *Uzasadnienie winno wyjaśnić dyspozytywną część decyzji i w sytuacji, gdy rozstrzygnięcie zawarte w sentencji ostatecznej decyzji jest różne od motywów zawartych w uzasadnieniu, to zachodzi rażące naruszenie prawa.*

Stanowisko to zostało podzielone przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w wyroku z dnia 12 lipca 2022 roku, sygn. akt II SA ukośnik OI 253 ukośnik 22, przy czym należy podkreślić, że przedmiotem sprawy było ograniczenie sposobu korzystania z części nieruchomości. Stanowisko to zostało również uwzględnione przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Kielcach w wyroku z dnia 21 września 2022 roku, sygn. akt II SA ukośnik Ke 393 ukośnik 22.

Przenosząc powyższe stanowisko na grunt niniejszej sprawy należy zwrócić uwagę, że zaistniał dysonans prawny, pomiędzy rozstrzygnięciem zawartym w decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 a uzasadnieniem tej decyzji.

Dochodzi również do wewnętrznej sprzeczności pomiędzy punktami tej decyzji, co powoduje dodatkowo rozdzwięk pomiędzy jej częścią dyspozytywną a samym uzasadnieniem.

Prezydent m. st. Warszawy wprost zaznaczył w punkcie I. wyżej wskazanej decyzji: *Ustanowić na lat 99 (słownie: dziewięćdziesiąt dziewięć) prawo użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego o pow. m<sup>2</sup>, stanowiącego część działki*

*ewidencyjnej nr z obrębu (z wyłączeniem części tej działki o pow. m<sup>2</sup> pochodzącej z hip. ), położonego w Warszawie przy Al. Solidarności 115 uregulowanego w księdze wieczystej KW Nr , stanowiącego część dawnej nieruchomości hipotecznej ozn. nr ...*

*Prima facie* można zauważyć, iż Prezydent orzekł o nieprzesądzeniu praw i obowiązków na rzecz beneficjentów względem gruntu o powierzchni m<sup>2</sup> pochodzącego z hip. Stanowi o tym wprost zastosowany w sentencji decyzji zwrot: *z wyłączeniem*.

Natomiast w dalszej części decyzji w punkcie X. Prezydent m. st. Warszawy stwierdził:

*Termin zawarcia umowy notarialnej zostanie wyznaczony na wniosek strony po:*

*a) sporządzeniu protokołu z rokowań dotyczącego zbycia części dz. ew. nr z obrębu o powierzchni m<sup>2</sup> wraz ze zbyciem nakładów poczynionych na rozbudowę kina na tej części,*

*b) otrzymaniu zarządzenia Wojewody Mazowieckiego wyrażającego zgodę na zbycie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przedmiotowej nieruchomości, w wykonaniu niniejszej decyzji oraz protokołu, o którym mowa w punkcie a.*

Prezydent m. st. Warszawy jednak przesądził o przyznaniu na rzecz beneficjentów części działki z hip. o powierzchni m<sup>2</sup>. Jedyna różnica w tym zakresie polega na tym, że zamierzał tego dokonać w formie odpłatnej po sporządzeniu protokołu z rokowań dotyczących zbycia tej części nieruchomości.

W jednej części decyzji tj. w punkcie I. wyłącza przesądzenie praw i obowiązków beneficjentów względem tej części nieruchomości, by następnie w punkcie X. przesądzić na ich rzecz tę część nieruchomości.

Nie można uznać, że części te są koherentne, bo Prezydent m. st. Warszawy wydał decyzję z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 po rozpatrzeniu wniosku J. B. z dnia 19 października 1948 roku o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy dawnej ul. Leszno 35 ozn. hip (obecnie al. „Solidarności” 115).

Art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego stanowi, że 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 myślnik 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 ten wskazuje wyraźnie, że wniosek dekretowy mógł obejmować tylko grunt, w którego posiadaniu był dotychczasowy jego właściciel lub prawni następcy tego właściciela.

16 października 1948 roku J. B. złożył wniosek dekretowy do Zarządu Miejskiego w m. st. Warszawy Warszawie, Wydziału Polityki Budowlanej, w którym zwrócił się o przyznanie mu za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej do terenu nieruchomości w Warszawie przy ul. Leszno nr pol. 35, nr. hip. Do wniosku tego przedłożył świadectwo hipoteczne. Na końcu znalazła się odrębna wzmianka, że wnioskodawca występuje jako spadkobierca D. B. jako jego syn.

Sąd Grodzki w Warszawie, Oddział Ksiąg Wieczystych zaświadczył w dniu 18 października 1948 roku, że zgodnie ze stanem wykazu hipotecznego nieruchomości myślnik „Nieruchomość w mieście stołecznem Warszawie pod N. ” na dzień 8 października 1948 roku, stosownie do działów I i II, nieruchomość położona przy ulicy Leszno (brak numeracji) stanowiła grunt dziedziczny. Natomiast tytuł własności został uregulowany jawnym wpisem na imię D. B. na mocy aktu kupna z dnia 15 września 1928 roku za N. i z dnia 19 listopada 1928 roku za N. oraz wniosku z dnia 7 stycznia 1928 roku za N. tej księgi (zaświadczeniem nr).

Natomiast z zaświadczenia Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 6 maja 2006 r., L.dz. wynika, że w dziale I wykazu znalazły się następujące wpisy: myślnik wydzielono działkę nr i z obrębem w obrysie budynku przy ulicy Świerczewskiego nr 115 i opisano w księdze wieczystej KW nr myślnik na wniosek z dnia. Wpisano dnia 10 października 1977 r., wniosek 6 września 1999 r., dz.kw.VI i na podstawie mapy k myślnik 4 w księdze wieczystej KW nr wpisano dnia 21 lutego 2001 r.

Z powyższego wynika, że D. B. i jego następcy prawni mieli prawa w tym względzie tylko do nieruchomości hipotecznej oznaczonej numerem .

Spadkobierca właściciela hipotecznego tj. J. B. nie wnioskował o grunt z hip. ozn. , wobec czego Prezydent m. st. Warszawy dopuścił się przekroczenia zakresu rozpatrzenia przedmiotowego wniosku dekretowego.

Co więcej Prezydent m. st. Warszawy w uzasadnieniu swojej decyzji wprost wskazał: *Odnośnie dawnej nieruchomości ozn. nr hip nie zarejestrowano zasadnych roszczeń dawnych właścicieli lub ich następców prawnych.*

W tym, co oczywiste nie zarejestrowano również wniosku spadkobiercy właściciela hipotecznego tj. J. B. dotyczącego tej nieruchomości.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 8 listopada 2017 roku, sygn. akt II SA ukośnik GI 861 ukośnik 17 wskazał: *W przypadku, jeżeli organ działa na wniosek strony jest związany tym wnioskiem, w szczególności, co do wskazania wnioskodawcy, jaka konkretna sprawa, w jakiej procedurze ma być przez organ załatwiona. Z drugiej zaś strony myślą wnioskodawca winien sprecyzować swoje żądanie, w przeciwnym bowiem razie wobec braku uzupełnienia wniosku może on zostać pozostawiony bez rozpoznania.*

W dalszej części Sąd ten wskazał: *W orzecznictwie oraz literaturze wskazuje się następujące okoliczności stanowiące przeszkodę do wszczęcia postępowania: sprawa nie podlega załatwieniu w formie decyzji, ponieważ ma charakter cywilnoprawny lub uprawnienia bądź obowiązki wynikają z mocy samego prawa albo brak przepisu stanowiącego podstawę materialnoprawną do wydania decyzji, złożony wniosek jest bezprzedmiotowy, toczy się już postępowanie administracyjne w tej samej sprawie albo w sprawie takiej zapadło już rozstrzygnięcie, strona żąda wszczęcia postępowania w celu zmiany, uchylecia lub stwierdzenia nieważności zaskarżonego aktu albo wznowienia postępowania w sytuacji, gdy wcześniej została wniesiona skarga do sądu administracyjnego na decyzję mającą stanowić przedmiot postępowania nadzwyczajnego, strona żąda stwierdzenia nieważności decyzji, od której skargę oddalono prawomocnym wyrokiem sądu administracyjnego, podnosząc w żądaniu te same przyczyny wadliwości decyzji, które były objęte zakresem rozpoznania i orzekania sądu administracyjnego (por. wyrok NSA z dnia 10 października 2012 r., sygn. akt II OSK 1087 ukośnik 11, LEX nr 1234059, W. Chróścielewski, Zmiany w zakresie przepisów..., s. 9, wyrok NSA z dnia 22 lipca 2014 r., sygn. akt I OSK 1635 ukośnik 14, LEX nr 1517991).*

Należy również zauważyć, że punkt I. i punkt X. różnią się między sobą zasadniczo. Punkt I sentencji przedmiotowej decyzji wprost koresponduje z wnioskiem dawnego właściciela hipotecznego i bez cienia wątpliwości w tym zakresie sprawa ma charakter sprawy administracyjnej. Natomiast punkt X. należy do sfery cywilnej, gdzie Prezydent m. st. Warszawy zamierza dokonać zbycia części gruntu na rzecz beneficjentów, gdzie ich własność w tym zakresie nie koresponduje w ogóle z przepisami dekretu warszawskiego.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 grudnia 2019 roku, sygn. akt I SA ukośnik Sz 654 ukośnik 19 wskazał: *Działanie organu*

*administracji zostanie zakwalifikowane jako niezgodne z prawem zarówno wówczas, gdy zostało podjęte niezgodnie z obowiązującym prawem, jak i wówczas, gdy nie było podstawy prawnej do danego działania.*

*Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 5 marca 2007 roku, sygn. akt I OSK 580 ukośnik 06 zaznaczył: W orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego, począwszy od uchwały z dnia 11 grudnia 1995 roku, sygn. akt VI SA 9 ukośnik 95, ONSA 1996, nr 1, poz. 7, a następnie uchwały z dnia 23 października 2000 roku, sygn. akt OPK 11 ukośnik 00, ONSA 2001, nr 2, poz. 60, przyjmuje się, iż rozstrzyganie wniosków złożonych w trybie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 roku następuje w drodze decyzji administracyjnej. Konstrukcja przepisów dekretu, uwzględniającego odrębną własność budynków przewidzianą w art. 5, nie przewidywała możliwości orzekania o własności budynku (vide: wyrok NSA z 18 czerwca 2002 roku, I SA 2718, niepubl.). Dlatego też w decyzji ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego nie można przenosić własności budynku, gdyż brak jest ku temu podstawy prawnej, zaś decyzja, stanowiąca o tym, dotknięta jest wadą nieważności. Trafnie Wojewódzki Sąd Administracyjny wskazuje, iż właściwą drogą przeniesienia własności budynku, gdy pozytywnie rozpatrzono wniosek o przyznanie prawa wieczystego użytkowania gruntu, na którym znajduje się budynek, jest droga cywilnoprawna. Nie można także w trybie administracyjnoprawnym regulować kwestii zwrotu nakładów, jak również przesądzać, na czyją rzecz zwrot ten ma nastąpić. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 11 stycznia 2021 roku, sygn. akt I SA ukośnik Wa 1351 ukośnik 20 stwierdził: Rację ma natomiast Komisja wskazując, że konsekwencje zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich (określone w punkcie III decyzji dekretowej w brzmieniu nadanym decyzją z 5 kwietnia 2011 roku), a także władcze kształtowanie warunków przyszłej umowy i przystąpienia do jej zawarcia (ujęte w punkcie IV decyzji dekretowej myślNIK w brzmieniu uwzględniającym zmianę dokonaną decyzją z (...) grudnia 2011 roku), nie mieściło się w kompetencjach organów gminy orzekających o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego. Przepisy dekretu, jak też ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie zawierają w tym zakresie jakichkolwiek regulacji pozwalających na władcze kształtowanie na tym etapie obowiązków przyszłego użytkownika wieczystego. Jak bowiem zasadnie zauważano, art. 7 ust. 3 in fine dekretu stanowi wprawdzie, że w razie uwzględnienia wniosku gmina określi warunki, pod którymi umowa może zostać zawarta. Jednakże określenie tych "warunków" myślNIK uregulowanych obecnie w przepisach kodeksu cywilnego myślNIK odnosić*

*należy do etapu postępowania cywilnego, które będzie dopiero prowadzone po wydaniu ww. decyzji. Formułowane zaś wówczas w tym aspekcie stanowisko organów gminy nie będzie wynikało z wykonywania przez nie władzy publicznej (imperium), ale z realizacji uprawnień należących do sfery dominium. Kształtując zatem te warunki na etapie postępowania administracyjnego, Prezydent (...) uczynił to nie dysponując opartymi na przepisach prawa powszechnie obowiązującego kompetencjami, a zatem zadział w ww. zakresie bez podstawy prawnej. Powyższe jednak nie czyni w całości wydanej przez niego decyzji prawnie wadliwej, a jedynie tej jej części, w której wykroczył poza granice, w których jako organ administracji publicznej mógł się poruszać.*

Wobec powyższego punkt X. od początku był obciążony wadą nieważnościową, albowiem Prezydent m. st. Warszawy działał w tym zakresie bez podstawy prawnej (por. art. 156 paragraf 1 pkt 2) k.p.a.). Dodatkowo w punkcie tym przesądzano kwestię nakładów.

Rozdźwięk pomiędzy tymi punktami oczywiście przebiega się do uzasadnienia decyzji, w którym wskazano: *W latach 50 myślnik tych dokonano odbudowy i adaptacji budynku kina . Na mapie sytuacyjnej lokalizacji nieruchomości warszawskiej Hip. nr z dnia 16.08.2010 roku wykonanej do celów przedmiotowego postępowania przez geodetę uprawnionego Z. O., dokonano rozliczenia powierzchni nieruchomości hipotecznych wchodzących w skład dz. ew. nr z obrębu .*

*Zgodnie z powyższą mapą działka ew. nr stanowi grunt o pow. m<sup>2</sup> pochodzący z hip (kolor żółty jasny) oraz grunt o pow. m<sup>2</sup> stanowiący teren nieruchomości sąsiedniej (kolor niebieski).*

*Ponieważ część budynku kina znajduje się obecnie na gruncie hip. konieczne jest zbycie tej części dz. ew. nr na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.*

*Odnosnie dawnej nieruchomości ozn. nr hip. nie zarejestrowano zasadnych roszczeń dawnych właścicieli lub ich następców prawnych.*

*Warunki zbycia ww. części dz. wraz z nakładami poczynionymi na rozbudowę kina na tej części zostaną ustalone w protokole z rokowań.*

Uzasadnienie w ogóle nie koresponduje z punktem I. sentencji decyzji, albowiem Prezydent m. st. Warszawy wprost wyraził stanowisko, że bez przesądzenia praw i obowiązków względem działki z hip na rzecz beneficjentów decyzji nie można wykonać decyzji.



Natomiast w punkcie I. wskazał, że rozpatrzył pozytywnie wniosek dekretowy dawnego właściciela hipotecznego J. B. z dnia 19 października 1948 roku o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy dawnej ul. Leszno 35 ozn. hip. (obecnie al. „Solidarności”) i przyznał na rzecz spadkobierców dawnych właścicieli hipotecznych tj. J. B. i A. B prawo użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego o powierzchni m<sup>2</sup>, stanowiącego część działki ewidencyjnej nr z obrębu (z wyłączeniem części tej działki o pow. m<sup>2</sup> pochodzącej z hip. ) położonego w Warszawie przy al. „Solidarności” 115.

Tak naprawdę jednak, rozpatrując wniosek dekretowy Prezydent m. st. Warszawy rozstrzygnął wbrew stanowisku wyrażonemu w punkcie I. swojej decyzji nie tylko o prawach i obowiązkach beneficjentów względem części działki ewidencyjnej nr z obrębu, pochodzącej z hip. o powierzchni m<sup>2</sup>, ale także o części działki ewidencyjnej nr w zakresie gruntu o powierzchni m<sup>2</sup> pochodzącego z hip. , podczas gdy w punkcie tym zawarł stanowczy wniosek, że ustanawia prawo użytkowania wieczystego na lat 99 na rzecz beneficjentów z wyłączeniem tej części gruntu, albowiem ta część gruntu nie była powiązana zakresowo z wnioskiem spadkobiercy dawnego właściciela hipotecznego J. B.

Reasumując, decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 jest obarczona także wadą z art. 156 paragraf 1 pkt 2) k.p.a. Natomiast decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2012 jako decyzja zmieniająca nie mogła sanować tej wady jako wady kwalifikowanej.

## **5. Strony postępowania rozpoznawczego**

Zgodnie z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku o wszczęciu postępowania rozpoznawczego Komisja zawiadamia Miasto Stołeczne 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 Miasto Stołeczne Warszawa reprezentowane przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy.

Zasadą jest, że ustalenie interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym następuje w toku postępowania, przy zachowaniu reguł prawa obrony przyznanej

przepisami prawa procesowego. Interes prawny ma strona (strony) postępowania reprivatyzacyjnego, jednostki, których pozbawiono prawa do udziału w postępowaniu zwykłym oraz 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 lutego 2009 roku, sygnatura akt I OSK 329 ukośnik 08).

W judykaturze przyjmuje się, iż stronami postępowania dekretowego są nie tylko przeddekretowi właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni, ale także każdy, komu przysługuje tytuł prawnorzeczowy do nieruchomości, a zatem również obecni użytkownicy wieczyści nieruchomości.

Z uwagi na powyższe, za strony niniejszego postępowania należało uznać:

myślnik J. W. T. myślnik G., beneficjentkę decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 jak również obecną współużytkowniczkę wieczystą przedmiotowej nieruchomości;

myślnik M. M. B. é. B., beneficjentkę decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011;

myślnik M. Ż. i S. A. F., spadkobierców po H. T. u Ż., który był wyłącznym spadkobiercą po T. M. B., beneficjentce decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011;

myślnik P. S. T., obecnego współużytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości.

Ponadto, za stronę postępowania uznano również Skarb Państwa jako właściciela przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z art. 23 ust. 1e u.g.n. w postępowaniu administracyjnym i sądownoadministracyjnym, w których jedną ze stron lub uczestników postępowania jest Skarb Państwa, a drugą stroną lub uczestnikiem postępowania jest powiat albo miasto na prawach powiatu, Skarb Państwa reprezentuje wojewoda.

Nadto, należy mieć na uwadze stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie wyrażone w wyroku z dnia 9 maja 2019 roku, sygn. akt I SA ukośnik Wa 8 ukośnik 19: *Hipoteczne zabezpieczenie nieruchomości ma natomiast wpływ na postępowanie związane z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste albo wygaśnięcie tego prawa. Wygaśnięcie użytkowania wieczystego do działki (...) z mocy art. 241 kodeksu cywilnego spowoduje wygaśnięcie hipoteki (por. wyrok NSA I OSK 235 ukośnik 17 w CBOSA).*

Mając na uwadze powyższe za stronę przedmiotowego postępowania uznano także J. M. P. S. A. z siedzibą w K. myślnik wierzyciela hipotecznego.

## **6. Stanowisko strony**

P. S. T. zastępowany przez profesjonalnego pełnomocnika w dniu 1 grudnia 2023 roku wniósł pismo zawierające: wniosek o przedłużenie terminu postępowania, wniosek o wyłączenie członków Społecznej Rady, wniosek o zawieszenie postępowania, a także liczne wnioski dowodowe z przesłuchania P. T. m.in. na okoliczność, że nie dysponował w okresie do roku 2014 żadnym doświadczeniem w zakresie obrotu nieruchomościami; na wykazanie tego, że nie zamieszkiwał w latach 2000 myślnik 2014 ze swoją matką, J. T. myślnik G. i że nie przekazywała mu jakichkolwiek informacji wskazujących na jakiegokolwiek nieprawidłowości w jakimkolwiek procesie reprivatyzacyjnym, w którym uczestniczyła; a także na wykazanie, że spółki prowadzone bądź współprowadzone przez P. S. T. nie prowadziły do 2014 roku żadnej działalności w zakresie kupna ani sprzedaży nieruchomości, jak również na temat jego wiedzy na temat procesów reprivatyzacyjnych. Ponadto wnioski dowodowe dotyczyły przesłuchania W. B., A. D oraz M. K. i E. D. na okoliczność, że prowadzone bądź współprowadzone przez P. S. T. Spółki nie zajmowały się obrotem nieruchomościami. Strona wniosła również wniosek dowodowy o przesłuchanie P. S. na okoliczność, że tak notariusz jak i beneficjenci byli przekonani o prawidłowości wydanych decyzji. Na koniec strona domagała się dowodu z oględzin i z opinii biegłego geodety na wykazanie faktu, że był możliwy podział działki nr.

Wniosek o przedłużenie terminu do zapoznania się z materiałem dowodowym o 21 dni nie mógł zasługiwać na uwzględnienie, albowiem Komisja zapewniła w sposób wystarczający stronom możliwość zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym.

Przede wszystkim należy zauważyć, iż zgromadzony materiał dowodowy w sprawie KR III R 31 ukośnik 23 i 41 ukośnik 23 jest jednakowy.

P. S. T. reprezentuje w niniejszej sprawie 4 pełnomocników: adwokat dr P. H.; adwokat M. T. myślnik G., której przekazano odpis decyzji nr KR III R 31 ukośnik 23 drogą elektroniczną; adwokat J. T., który przeglądał akta KR III R 31 ukośnik 23 i 41 ukośnik 23 w dniu 23 listopada 2023 roku oraz pełnomocnik substytucyjny, który także wielokrotnie przeglądał akta.

Z powyższego wynika, iż materiał dowodowy został stronom za pośrednictwem pełnomocników udostępniony wielokrotnie.

Odnosząc się natomiast do przedłożonych wniosków dowodów, to należy odwołać się do wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego (do 2003.12.31) w Gdańsku z dnia 2 października 1998 roku, sygn. akt I SA ukośnik Gd 1863 ukośnik 96: Przepis art. 78 paragraf 1 kpa ogranicza prawo strony do składania jedynie takich wniosków, które dotyczą dowodów na okoliczności mające znaczenie dla sprawy. W razie, gdy organ stwierdzi, że żądanie przeprowadzenia dowodu złożono w celu przewleczenia sprawy to może takowego nie uwzględnić.

Dowody z przesłuchania świadków: W. B., A. D, M. K. i E. D. są irrelewantne w świetle jednoznacznych wpisów w KRS. Skoro P. S. T. w spółkach prowadzonych bądź współprowadzonych dopuszczał choćby możliwość obrotu nieruchomościami, to musiał co najmniej taki obrót brać pod uwagę i mieć wiedzę w tym względzie, w innym wypadku takich wpisów by w KRS nie zamieszczał.

Dowód z przesłuchania notariusza P. S., mając na uwadze zgromadzone w aktach dokumenty pochodzące od tego notariusza jest irrelewantny. Należy zwrócić uwagę na art. 18 paragraf 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku myślnik Prawa o notariacie (Dz. U. 2022.1799, z 2023 r. poz. 1394, 1615) stanowiący, że notariusz jest obowiązany zachować w tajemnicy okoliczności sprawy, o których powziął wiadomość ze względu na wykonywane czynności notarialne. Natomiast paragraf 4 tego przepisu stanowi, że obowiązek zachowania tajemnicy ustaje, gdy notariusz składa zeznania jako świadek przed sądem, chyba że ujawnienie tajemnicy zagraża dobru państwa albo ważnemu interesowi prywatnemu. W tych wypadkach od obowiązku zachowania tajemnicy może zwolnić notariusza Minister Sprawiedliwości. W doktrynie przyjmuje się, że: Przesłanka niezbędności zwolnienia z tajemnicy notarialnej ze względu na dobro wymiaru sprawiedliwości została sformułowana w sposób na tyle ogólny, że ustalenie, czy w okolicznościach konkretnego stanu faktycznego rzeczywiście możemy mówić o takiej niezbędności, jest kwestią bardzo trudną. Tym samym traktowana jest w praktyce jako warunek spełniany niejako automatycznie, ze względu na sam fakt wnioskowania o zwolnienie z tajemnicy notarialnej przez właściwy organ, dzięki przyjęciu rozumowania, że gdyby nie zachodziła w danym wypadku taka właśnie niezbędność, wniosek o zwolnienie notariusza z obowiązku zachowania tajemnicy notarialnej nie byłby składany przez organ mający za zadanie strzec interesu wymiaru sprawiedliwości. Przesłanka niezbędności zwolnienia z tajemnicy notarialnej ze względu na dobro wymiaru

sprawiedliwości została sformułowana w sposób na tyle ogólny, że ustalenie, czy w okolicznościach konkretnego stanu faktycznego rzeczywiście możemy mówić o takiej niezbędności, jest kwestią bardzo trudną. Tym samym traktowana jest w praktyce jako warunek spełniany niejako automatycznie, ze względu na sam fakt wnioskowania o zwolnienie z tajemnicy notarialnej przez właściwy organ, dzięki przyjęciu rozumowania, że gdyby nie zachodziła w danym wypadku taka właśnie niezbędność, wniosek o zwolnienie notariusza z obowiązku zachowania tajemnicy notarialnej nie byłby składany przez organ mający za zadanie strzec interesu wymiaru sprawiedliwości. (tak: P. Marquardt [w:] W. Gonet (red.), Prawo o notariacie. Komentarz. Wzory aktów notarialnych i poświadczeń, art. 18, teza 6).

Komisja nie uważa, aby niezbędnym było zwalnianie z tajemnicy zawodowej notariusza, skoro jak wyżej wskazano jednoznaczne dokumenty i wątpliwości notariusza w trakcie procesu repywatyzacyjnego są ustalone na podstawie zgromadzonych dokumentów.

Odnosząc się do przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron tj. P. S. T. i J. T. myślnik G. należy wskazać, że dowód ten jest przeprowadzany tylko subsydiarnie. W doktrynie przyjmuje się, że: Dowód z przesłuchania strony jest środkiem dowodowym nazwanym, pośrednim, osobowym i posiłkowym (subsidiarnym, uzupełniającym). O nazwanym charakterze dowodu z przesłuchania strony jako środka dowodowego decyduje uregulowanie jego stosowania w Kodeksie. Pośredni charakter powyższego dowodu wynika stąd, że organ administracji publicznej orzekający w sprawie administracyjnej, przeprowadzając ten dowód, stwierdza istnienie lub nieistnienie określonego faktu nie na podstawie bezpośredniego spostrzegania, lecz pośrednio, na podstawie spostrzegania innego faktu (składanych przez stronę zeznań). Źródłem informacji jest osoba (strona), zatem dowód ten ma charakter osobowy. Przeprowadzenie dowodu z przesłuchania strony nie jest dowolne, lecz uzależnione od zaistnienia określonych przesłanek, co stanowi o jego posiłkowym charakterze (por. wyrok WSA w Warszawie z 15.12.2009 r., I SA ukośnik Wa 1197 ukośnik 09, LEX nr 582697, oraz wyrok NSA z 28.01.2021 r., I OSK 1967 ukośnik 20, LEX nr145850). Posiłkowy charakter dowodu z przesłuchania strony nie oznacza jednak, że jest to dowód drugorzędny. Powinien on być przeprowadzony zawsze wtedy, gdy jest to potrzebne dla realizacji zasady prawdy obiektywnej, a jego wiarygodność organ administracji publicznej powinien ocenić zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów (por. H. Knysiak myślnik Molczyk, Uprawnienia..., s. 187; zob. też wyrok z 19.05.1998 r., II SA 316 ukośnik 98, LEX nr 41854, w którym NSA

stwierdził, że „jeżeli organy administracji państwowej mimo zgromadzonego materiału dowodowego miały nadal wątpliwości co do niektórych okresów zatrudnienia lub odnośnie niektórych dokumentów, to nawet przy «braku współpracy ze strony skarżącego» organy administracji dysponowały środkami procesowymi w uzupełnieniu materiału dowodowego, chociażby poprzez skorzystanie z przepisu art. 86 k.p.a. i przesłuchanie strony, podczas którego okazałby on oryginały dokumentów będących w jego posiadaniu”) (tak: H. Knysiak myślnik Sudyka [w:] H. Knysiak myślnik Sudyka (red), Kodeks postępowania administracyjnego, wyd. III, art. 86, teza 1).

Organ w świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie ma żadnych wątpliwości, które mogłyby być rozwiane przez przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron.

Należy podkreślić, iż w świetle zgromadzonych dokumentów, P. S. T. zawierał transakcje mające za przedmiot nieruchomości, a nawet nieruchomości warszawską. Tytułem przykładu, na podstawie umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 21 października 2008 roku, Rep. A nr J. T. myślnik G. m.in. darowała swojemu synowi udział wynoszący w działce sąsiadującej tj. nr z obręb , którego umowa o oddanie tego gruntu w użytkowanie wieczyste nastąpiła ze względu na wydanie przez Prezydenta m. st. Warszawy decyzji z dnia 18 lutego 2006 roku, nr 455 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2006.

Na koniec należy wskazać, że dowód z opinii biegłego geodety na wykazanie faktu możliwości podziału działki nr jest irrelevantny w świetle zgromadzonego materiału dowodowego. W podobnych kategoriach należy rozpatrywać dowód z oględzin.

Okręgowe Przedsiębiorstwo Geodezyjno myślnik Kartograficzne w piśmie z dnia 17 listopada 2009 roku skierowanym do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, Biura Gospodarki Nieruchomościami, Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych w Warszawie poinformowało, że wstępny projektu podziału działki ewidencyjnej nr nie można wykonać, ponieważ nie spełnia on paragraf 4.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 roku w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. nr 268 poz. 2663).

Uwagi strony odnoszące się do Społecznej Rady są niezasadne, albowiem na podstawie uchwały nr 1 ukośnik 2021 Pani A. A. jest upoważniona do odbioru korespondencji. Społeczna Rada zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku jest organem opiniodawczo myślnik doradczym Komisji. Natomiast Zarządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 10 kwietnia 2018 roku w sprawie regulaminu

działania Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (Dz.Urz.Ms.2018.166) stanowi w paragraf 1 Regulamin określa zasady działania Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w tym tryb pracy Komisji oraz zasady współdziałania Komisji ze Społeczną Radą. Natomiast w paragraf 10 wskazuje, że Komisja zawiadamia Radę o terminie rozprawy. Przepis paragraf 10 stosuje się odpowiednio. Zaś paragraf 10 wprost wskazuje, że członek Komisji informuje niezwłocznie przewodniczącego Komisji o okolicznościach uniemożliwiających udział w pracach Komisji.

Wobec powyższego należy stwierdzić, mając na uwadze tylko rolę pomocniczą Społecznej Rady względem Komisji, aby strona mogła wyłączyć członka Społecznej Rady z uczestnictwa prac Komisji. Zwłaszcza, że wniosek jest zaprzeczeniem działań Społecznej Rady, albowiem strona wywodzi z opiniowania sprawy KR III R 31 ukośnik 23 brak bezstronności członków Rady, kiedy nastawienie Społecznej Rady wynika z działania na rzecz lokalnej społeczności tj. na rzecz mieszkańców m. st. Warszawy.

W doktrynie przyjmuje się, że: Założeniem ustawodawcy było zapewnienie skutecznego i efektywnego działania Komisji (zob. Sejm VIII kadencji, druk sejm. nr 1056). Oznacza to, że opinia Społecznej Rady ma jedynie uzupełniający charakter dla postępowań prowadzonych przez Komisję, zaś rozstrzygnięcie wskazane w opinii Społecznej Rady nie wiąże Komisji przy wydawaniu decyzji (tak: D. Nejbert [w]: A. Dalkowska (red.), Szczególne zasady usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa. Komentarz do wybranych przepisów, art. 11, teza 1.1.). Komisja wskazuje, że zawiadomieniem z dnia 30 października 2023 roku zawiadomiła o wszczęciu postępowania rozpoznawczego o sygn. akt KR III R 41 ukośnik 23 Wojewodę Mazowieckiego. Natomiast Prokurator nie wniósł sprzeciwu do decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011, wobec czego nie było podstaw do zawieszenia postępowania i prowadziłyby to do przewlekłości postępowania.

Mając na uwadze jednoznaczność zgromadzonego materiału dowodowego w niniejszej sprawie zbytecznym byłoby przeprowadzanie kolejnych dowodów, albowiem w ocenie Komisji doprowadziłyby to tylko do przewlekłości postępowania.

## **Konkluzja**

W ocenie Komisji w rozpoznawanej sprawie wystąpiły podstawy do stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr 37 ukośnik GK ukośnik DW ukośnik 2011 z dnia 26 stycznia 2011 roku w całości. Mając na uwadze powyżej wskazane okoliczności, Komisja na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a) ustawy z dnia 9 marca 2017 roku w związku z art. 156 paragraf 1 pkt 5) k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku orzekła jak na wstępie.

## **Przewodniczący Komisji**

**Sebastian Kaleta**

## **Pouczenie:**

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2 ukośnik 4, 00 myślnik 013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 paragraf 1, art. 53 paragraf 1 oraz art. 54 paragraf 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku myślnik Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2023 roku poz. 1634, 1705 dalej: p.p.s.a.). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut.



organu), a ponadto, jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 paragraf 1 p.p.s.a.).

2. Zgodnie z art. 57 paragraf 5 k.p.a. termin uważa się za zachowany, jeżeli przed jego upływem pismo zostało:

1) wysłane w formie dokumentu elektronicznego do organu administracji publicznej, a nadawca otrzymał urzędowe poświadczenie odbioru; 2) nadane w polskiej placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku myślnik Prawo pocztowe albo placówce pocztowej operatora świadczącego pocztowe usługi powszechne w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej, Konfederacji Szwajcarskiej albo państwie członkowskim Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) myślnik stronie umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym; 3) złożone w polskim urzędzie konsularnym; 4) złożone przez żołnierza w dowództwie jednostki wojskowej; 5) złożone przez członka załogi statku morskiego kapitanowi statku; 6) złożone przez osobę pozbawioną wolności w administracji zakładu karnego.

Zgodnie z art. 71 Prawa pocztowego Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej dokonał wyboru **Poczty Polskiej Spółki Akcyjnej** z siedzibą w Warszawie **jako operatora wyznaczonego do świadczenia usług powszechnych** w latach 2016 myślnik 2025.

3. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z paragraf 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 roku w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2021 roku poz. 535).

4. W myśl zaś art. 243 paragraf 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane myślnik na jej wniosek myślnik 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 niepozostawianiu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 paragraf 1 i paragraf 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 paragraf 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.

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

6. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku 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.