



Warszawa, 11 grudnia 2024 r.

Sygn. akt KR III R 54/18

DECYZJA nr KR III R 54c/18

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Arkadiusz Myrcha

Członkowie Komisji:

Robert Kropiwnicki, Paweł Lisiecki, Christian Młynarek, Mirosław Józef Pampuch, Beata Siemieniako, Anna Tarczyńska, Adrian Wasielewski

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2024 r. na posiedzeniu niejawnym

sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 6 lipca 2012 r., nr 303/GK/DW/2012 zmieniającej decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 lutego 2008 r., nr 65/GK/DW/2008 dotyczącej zabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44 o powierzchni 419 m², stanowiącego działkę ewidencyjną nr 36 z obrębem 5-05-01 dla której prowadzona jest księga wieczysta

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, B. G., W. G., M.

T., Z. T., M. M. -I. C., K.

M., D. T. -M., L. M., A. M.

A., G. E. sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz D.

N. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w Warszawie,

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2021 r. poz. 795; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.),

o r z e k a:

stwierdzić nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 6 lipca 2012 r., nr 303/GK/DW/2012 zmieniającej decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 lutego 2008 r., nr 65/GK/DW/2008.

UZASADNIENIE

I.

Przebieg postępowania administracyjnego przed Komisją.

Postanowieniem z dnia 16 października 2018 r. Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. KR III R 54/18 w przedmiocie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy: z dnia 7 lutego 2008 r., nr 63/GK/DW/2008 oraz nr 65/GK/DW/2008, zmienionych decyzjami z dnia 6 lipca 2012 r., nr 302/GK/DW/2012 oraz nr 303/GK/DW/2012 dotyczących zabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44, stanowiącego działki ewidencyjne: nr 35 z obrębu 5-05-01, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [] oraz nr 36 z obrębu 5-05-01, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr []

Postanowieniem Komisji z dnia 16 października 2018 r. na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zawiadomiono właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44.

Postanowieniem z dnia 16 października 2018 r., Komisja zwróciła się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie wyżej wskazanych decyzji Prezydenta m. st. Warszawy.

Zawiadomieniem z dnia 19 października 2018 r. dokonano powiadomienia stron o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. KR III R 54/18.

Powyższe postanowienia i zawiadomienie zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 października 2018 r.

W dniu 22 października 2018 r. A A , członek Społecznej Rady zwróciła się z do Komisji z informacją, że ze względu na uznanie jej za stronę postępowania w przedmiotowej sprawie nie może ona brać udziału w opiniowaniu tej sprawy i w tym zakresie jest wyłączona z prac Społecznej Rady.

Spółeczna Rada w opinii nr 41/2019 z dnia 3 lipca 2019 r. wniosła o rozszerzenie postępowania w zakresie zbadania zgodności z prawem decyzji Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia listopada 1998 r. oraz Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia lutego 2000 r., ponieważ obydwie decyzje zostały skierowane do osoby zmarłej.

Zawiadomieniem z dnia 18 listopada 2024 r. poinformowano strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Jednocześnie pouczone strony, że przedmiotowe zawiadomienie uznaje się za doręczone po upływie 7 dni od dnia ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie to zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 20 listopada 2024 r.

W dniu 6 grudnia 2024 r. A A przedstawiła swoje stanowisko w sprawie.

II.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości.

1.1. Nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej, pierwotnie uregulowana była w dawnej księdze hipotecznej nr , o pow. 194,87 sążni kwadratowych. Obecnie składa się z zabudowanej budynkiem mieszkalnym („Oficyna”) działki ewidencyjnej nr 35 o powierzchni 478 m² z obrębu 5-05-01, uregulowanej w księdze wieczystej nr i działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym („Front”) nr 36 o powierzchni 419 m² z obrębu 5-05-01, uregulowanej w księdze wieczystej nr

W księdze wieczystej nr (działka nr 35) znajduje się obecnie 12 wyodrębnionych lokali (należących do beneficjentów) o nr:

- 14 (KW nr – udział 7231/75773)
- 18 (KW nr – udział 7623/75773)
- 22 (KW nr – udział 8127/75773)
- 13 (KW nr – udział 3527/75773)
- 15 (KW nr – udział 7469/75773)
- 16 (KW nr – udział 3921/75773)

kwadratowych, położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej, dla której prowadzona była księga wieczysta pod nazwą „N...” w W... nr...”, uregulowany był jawnym wpisem na imię T... S... S... co do 2/3 części i C... J... S... co do 1/3 części, niepodzielnie, na mocy aktów z dnia... grudnia 1925 r. za nr... wyżej wymienionej księgi i z dnia... listopada 1931 r. za nr... wyżej wymienionej księgi.

2.2. T... S... S... zmarł dnia... sierpnia 1950 r. Spadek po nim, na mocy postanowienia Sądu Powiatowego dla m.st. Warszawy z dnia... sierpnia 1952 r., sygn. nabył jego brat C... J... S...

2.3. Sąd Powiatowy dla m.st. Warszawy Wydział I Nieprocesowy, w postanowieniu z dnia... lutego 1966 r., sygn. akt..., stwierdził, że spadek po C... J... S... zmarłym w dniu... marca 1965 r. nabyła żona H... P... -S... w całości.

2.4. H... P... -S... zmarła w dniu... października 1969 r. Spadek po niej na mocy postanowienia Sądu Powiatowego dla m.st. Warszawy z dnia... grudnia 1971 r., sygn. akt..., nabyła córka J... P... -W... w całości.

2.5. J... P... -W... zmarła w dniu... listopada 1983 r. w Neptune USA. Spadek po niej, na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia... maja 1986 r., sygn. akt:..., nabył w całości co do majątku położonego w Polsce z mocy testamentu z dnia... czerwca 1982 r. E... T...

2.6. E... T... zmarł... września 1998 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Pragi Wydział II Cywilny w postanowieniu z dnia... stycznia 2000 r., sygn. akt..., stwierdził, że spadek po nim, na podstawie testamentu notarialnego z dnia... września 1998 r., Rep. A nr..., nabyli syn Z... Z... T... i córka D... K... T... -M... po 1/2 części każde z nich.

2.7. Na mocy umowy z dnia... stycznia 2006 r., Rep. A nr..., dotyczącej wykonania zapisów testamentowych zawartych w testamencie E... T... z dnia... września 1998 r., rep. A nr..., D... T... -M... przeniosła na rzecz: L... M... w 12/200 częściach, M... M... - L... C... w 13/200 częściach, K... M... w 13/200 częściach, Z... Z... T... w 25/200 częściach i M... T... w 25/200 częściach, a Z... T... przeniósł na rzecz: D... T... -M... w 12/200 częściach, L... M... w 12/200 częściach, M... M... - L... C... w 13/200 częściach, K... M... w 13/200 częściach i M... T... w 25/200 częściach, prawa i roszczenia przysługujące im w łącznym udziale wynoszącym 2/3 części do działki gruntu znajdującej się w Warszawie przy

ul. Nowogrodzkiej 44 (hip. nr) oraz takie same udziały we współwłasności budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość, znajdującego się na tej działce.

3. Zbycie dawnej nieruchomości hipotecznej.

3.1. Na mocy umowy kupna-sprzedaży zawartej w dniu marca 1951 r. w Warszawie przed notariuszem S S Rep. nr , J G. nabyła od C J S 1/3 niepodzielna część istniejących na nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 44 w Warszawie nr hipoteczny - budynków, wraz z częściami składowymi i wszystkie jego prawa do jednej trzeciej części gruntu z wyżej wskazanej nieruchomości, przysługujące mu z mocy dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, za kwotę 85 000 zł.

3.2. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Pragi Wydział II Cywilny w postanowieniu z dnia czerwca 1998 r., sygn. akt , stwierdził, że spadek po J G zmarłej dnia sierpnia 1992 r. w Warszawie, na podstawie testamentu notarialnego z dnia lutego 1944 r., Rep. nr , nabył mąż H G w całości. Spadek po H G zmarłym dnia listopada 1996 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej z dnia lutego 1997 r., sygn. akt: , nabyli siostrzenica i jej mąż B oraz W małżonkowie G: w 1/2 części każde z nich (na podstawie testamentu z dnia września 1996 r.),

4. Postępowanie na podstawie wniosku dekretowego.

4.1. Objęcie niniejszego gruntu w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy nastąpiło w dniu 19 kwietnia 1948 r., tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 10 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, w związku z czym termin składania wyżej wskazanych wniosków mijał dnia 19 października 1948 r.

4.2. W dniu 25 sierpnia 1948 r. T S S i C J S złożyli wniosek o przyznanie im za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44, hip. nr .

4.3. Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie orzeczeniem administracyjnym z dnia lutego 1956 r., znak , odmówiło dotychczasowym właścicielom przyznania prawa własności czasowej do przedmiotowego gruntu z powodu przeznaczenia terenu na cele budownictwa mieszkaniowego w zarządzie państwowym.

4.4. W wyniku odwołania złożonego przez C: J S, Ministerstwo Gospodarki Komunalnej decyzją z dnia 1 sierpnia 1966 r. utrzymało w mocy wyżej wskazane orzeczenie administracyjne z dnia 1 lutego 1956 r.

4.5. W dniu 10 marca 1996 r. adw. W S - pełnomocnik E T (następcy prawnego dawnego właściciela) złożył wniosek o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego z dnia 1 lutego 1956 r. utrzymanego decyzją z dnia 1 sierpnia 1966 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w wyniku rozpoznania powyższego wniosku decyzją z dnia 1 listopada 1998 r., znak , stwierdził w zakresie sprzedanych lokali nr 5,9,16A wydanie zaskarżonej decyzji z naruszeniem prawa, a w pozostałym zakresie nieważność decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 1 sierpnia 1966 r.

W dniu 1 lutego 2000 r., Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie po rozpatrzeniu odwołania C J S podtrzymanego wnioskiem E T z dnia 10 marca 1996 r. od orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia 1 lutego 1956 r., w sprawie odmowy przyznania byłemu właścicielowi prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Nowogrodzkiej 44, na podstawie art. 138 § 2 k.p.a. uchyliło wyżej wskazaną decyzję Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

4.6. Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich decyzją z dnia 18 września 2024 r., nr KR III R 6/24 wyeliminowała z obrotu prawnego decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 1 lutego 2000 r., sygn. akt z uwagi na skierowanie jej do zmarłego w dniu 1 września 1998 r. E T.

5. Decyzja reprivatyzacyjna Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 7 lutego 2008 r., nr 65/GK/DW/2008.

5.1. Decyzją z dnia 7 lutego 2008 r., nr 65/GK/DW/2008, Prezydent m. st. Warszawy w pkt 1 decyzji orzekł o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego w udziale 0,898 do zabudowanego gruntu o powierzchni 419 m², położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr 36 z obrębu 5-05-01, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr , na rzecz B: G w udziale 0,14967, W G w udziale 0,14967, M T w udziale 0,14967, Z Z T w udziale 0,14967, M J M - L C w udziale 0,07782, K L M w udziale 0,07782, D: K

T - M w udziale 0,07184 i L M M w udziale 0,07184; w pkt. 2 decyzji ustalił czynsz symboliczny w kwocie 376,26 zł.

6. Decyzja zmieniająca w trybie art. 155 k.p.a. – decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 6 lipca 2012 r., nr 303/GK/DW/2012.

6.1. W dniu marca 2012 r. spadkobiercy dawnych właścicieli M T Zi T , K M , D T -M , L M i M M -I C reprezentowani przez r.pr. K W złożyli wniosek o zmianę decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 lutego 2009 r., nr 65/GK/DW/2008 wskazując na nieprawidłowości w obliczeniach odnoszącej się do udziałów w części wspólnej nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Nowogrodzkiej 44, działka nr 35.

W dniu marca 2012 r. wniosek o zmianę decyzji wnieśli B i W G reprezentowani przez adw. J. S wskazując, iż w dniu marca 2012 r. Rep. A nr została sporządzona umowa zmiany umowy o sprzedaży lokalu nr 16A usytuowanego w budynku przy ul. Nowogrodzkiej 44 i ustanowienia użytkowania wieczystego, wyjaśniając, że lokal ten został wyodrębniony z księgi wieczystej sąsiedniej nieruchomości, podczas gdy w rzeczywistości znajduje się nie w budynku „Front” a w budynku „Oficyny”, wobec czego doszło do błędnego wyliczenia udziałów w nieruchomości.

6.2. Prezydent m.st. Warszawy decyzją z dnia 6 lipca 2012 r., nr 303/GK/DW/2012 - na podstawie art. 155 k.p.a. - zmienił za zgodą stron ostateczną decyzję z dnia 7 lutego 2008 r., nr 65/GK/DW/2008 w ten sposób, że w pkt. 1 decyzji ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego w udziale 0,913 części do gruntu o powierzchni 419 m² położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44 opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr 35 z obrębu 5-05-01, KW nr na rzecz: B G w udziale 0,1522; W G w udziale 0,1522; M T w udziale 0,1522; Z T w udziale 0,1552; M J M L C w udziale 0,0791; K L M w 0,0791; D K T -M: w udziale 0,0730 i L M w udziale 0,0730; w pkt 2 ustalił czynsz symboliczny w wysokości 382,55 zł.

W uzasadnieniu Prezydent m.st. Warszawy wskazał, że na nieruchomości położonej przy ul. Nowogrodzkiej 44 znajdują się dwa budynki mieszkalne: frontowy i oficyna. Lokal nr 16A znajduje się w oficynie usytuowanej na działce nr 35, natomiast został wyodrębniony z budynku frontowego usytuowanego na działce nr 36, co spowodowało nieprawidłowe

wyliczenie udziałów w nieruchomości wspólnej oraz prawie użytkowania wieczystego gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nabywcom lokali.

7. Sprzeciw prokuratora od decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 6 lipca 2012 r., nr 303/GK/DW/2012.

7.1. Prokurator del. do Prokuratury Regionalnej w Warszawie w dniu sierpnia 2018 r., sygn. złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie sprzeciw od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 6 lipca 2012 r., nr 303/GK/DW/2012 zmieniającej decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 lutego 2008 r., nr 65/GK/DW/2008 wnosząc o stwierdzenie jej nieważności. Zaskarżonej decyzji zarzucił naruszenie art. 155 k.p.a. poprzez: dokonanie zmiany decyzji nr 65/GK/DW/2008 pomimo niezyskania zgody wszystkich stron postępowania zakończonego wydaniem tej decyzji, albowiem organ nie uzyskał zgody na zmianę decyzji od właścicieli wykupionych lokali w budynku przy ul. Nowogrodzkiej 44 w Warszawie, co stanowi rażące naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. oraz ponowne merytoryczne rozpoznanie sprawy i wyliczenie na nowo udziałów w gruncie przysługujących podmiotom decyzji, w trybie określonym w art. 155 k.p.a. mimo, że przedmiotem tego postępowania winno być jedynie stwierdzenie istnienia przesłanek wymienionych w tym przepisie, co stanowi rażące naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

W uzasadnieniu sprzeciwu prokurator wskazał, że w postępowaniu zakończonym decyzją ostateczną nr 65/GK/DW/2008 nie brali udziału właściciele wykupionych lokali nr 5 i nr 9 w budynku przy ul. Nowogrodzkiej 44 w Warszawie. Organ nie doręczył również mu zapadłej w sprawie decyzji, pomimo, że dysponował stosownym wykazem. W dodatku doręczenie skarżonej decyzji nr 303/GK/DW/2012 wydanej w trybie art. 155 k.p.a. właścicielom wykupionych lokali nie spowodowało wyeliminowania wad decyzji zmienianej nr 65/GK/DW/2008 jako, że nie można dokonywać zmiany decyzji dotkniętej wadą określoną w art. 145 §1 lub 156 §1 k.p.a. w celu jej sanowania.

8. Stan nieruchomości po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej.

8.1. W dniu września 2012 r. pomiędzy m.st. Warszawy a beneficjentami decyzji została zawarta w formie aktu notarialnego, Rep. A nr umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste gruntu oznaczonego jako działka nr 35 w udziale wynoszącym 0,898 tej części nieruchomości na rzecz beneficjentów i oznaczonego jako działka nr 36 w udziale wynoszącym 0,913 tej części nieruchomości na rzecz beneficjentów.

8.2. W dniu września 2012 r. pomiędzy beneficjentami została zawarta w formie aktu notarialnego, Rep. A nr umowa o podział do korzystania z nieruchomości frontowej jak i oficyny.

8.3. W dniu grudnia 2014 r. została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży oraz ustanowienia hipotek w formie aktu notarialnego, Rep. A nr - dotycząca lokalu nr 1, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze , znajdującego się w budynku „Front” położonym przy ul. Nowogrodzkiej 44, pomiędzy K M , B i W małżonkami G , M i Z małżonkami T , D i L małżonkami M ; L M. działającym w imieniu i na rzecz M -I C a M G działającym jako uprawniony do samodzielnej reprezentacji Prezesem Zarządu D Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, a także występującym jako pełnomocnik ustanowiony do zawarcia umowy z członkiem zarządu w imieniu i na rzecz wyżej wskazanej spółki.

8.4. W dniu lutego 2015 r. beneficjenci zawarli w formie aktów notarialnych (Rep. A nr i Rep. A nr) umowy częściowego zniesienia współwłasności (prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku) poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali.

Beneficjenci jednocześnie oświadczyli, że wartość nabytych przez nich lokali powstałych w wyniku zniesienia współwłasności nie przekracza wartości udziału we współwłasności, który przed jej zniesieniem przysługiwał współwłaścicielom.

8.5. W dalszym okresie doszło pomiędzy beneficjentami, do kolejnych czynności prawnych w postaci zawarcia umów sprzedaży wyodrębnionych lokali (w dniu marca 2015 r., Rep. A nr i w dniu października 2015 r., Rep. A nr).

8.6. W dniu lutego 2019 r., przedstawiciele „W B K N W M ” w osobach członków zarządu tj. K L M i M G; działający w imieniu i na rzecz W M złożyli w dniu lutego 2019 r. przed notariuszem oświadczenie o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej, akt notarialny Rep. A , dokonując zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej dla budynku położonego przy ul. Nowogrodzkiej 44 w Warszawie, posadowionego na działce nr 36 oznaczonego jako „Front”.

8.7. W dniu sierpnia 2019 r. przed notariuszem stawili się K M działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz M T , Z T oraz L M działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz

M: M -I C , D K T -M , B G ,
W G , M: G. występujący wraz z K M jako
przedstawiciele „W B K N W
M ”, zawierając ugodę w przedmiocie uzgodnienia treści księgi wieczystej oraz
oświadczenie o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej, akt notarialny, Rep. A nr

9. Wniosek Miasta Stołecznego Warszawy o wyeliminowanie decyzji z obrotu.

9.1. Urząd m.st. Warszawy, Biuro Spraw Dekretowych w piśmie z dnia 27 stycznia 2023 r. zwrócił się bezpośrednio do Komisji z prośbą o wszczęcie postępowań bądź uwzględnienie stanowiska Naczelnego Sądu Administracyjnego, wyrażonego w wyrokach z dnia 29 sierpnia 2002 r., sygn. akt I OSK 2034/20, sygn. akt I OSK 2875/20, sygn. akt I OSK 707/20 oraz sygn. akt I OSK 1717/20 w sprawach, w których doszło do przeniesienia praw i roszczeń wynikających z dekretu, w wykonaniu umów cywilnych, załączając stosowną tabelę takich spraw, gdzie pod pozycją 32, 33, 34, 35 widnieją cztery decyzje reprivatyzacyjne dotyczące przedmiotowej nieruchomości warszawskiej przy ul. Nowogrodzkiej 44, tj. 63/GK/DW/2008, 302/GK/DW/2012, 65/GK/DW/2008 i 303/GK/DW/2012.

10. Zgromadzony materiał dowodowy.

Powyzszy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie dokumentów zgromadzonych w toku postępowania rozpoznawczego (KR III R 54/18) oraz poprzedzających go czynności sprawdzających (KR II S 134/18), w szczególności akt Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących postępowania reprivatyzacyjnego nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Nowogrodzkiej 44, poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii akt i dokumentów księgi wieczystej KW nr , , akt postępowań toczących się przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie zarejestrowanych pod sygn. , , poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii akt o sygn. akt , kopii akt Prokuratury Regionalnej w Warszawie sygn. akt ().

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

III.

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

1. Rażąco naruszenie art. 155 k.p.a.

1.1. Prezydent m.st. Warszawy decyzją z dnia 6 lipca 2012 r., nr 303/GK/DW/2012 zmienił decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 lutego 2008 r., nr 65/GK/DW/2008 dotyczącą zabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44 stanowiącego działkę ewidencyjną nr 36 w zakresie udziału, do którego ustanowił użytkowanie wieczyste gruntu, a także w zakresie udziałów do ww. nieruchomości przyznanych na rzecz poszczególnych beneficjentów.

1.2. Zgodnie z art. 155 k.p.a. decyzja ostateczna, na mocy, której strona nabyła prawo, może być w każdym czasie za zgodą strony uchylona lub zmieniona przez organ administracji publicznej, który ją wydał, jeżeli przepisy szczególne nie sprzeciwiają się uchyleniu lub zmianie takiej decyzji i przemawia za tym interes społeczny lub słuszny interes stron; przepis art. 154 § 2 stosuje się odpowiednio. Jak słusznie wskazuje się w orzecznictwie sądów administracyjnych, postępowanie prowadzone na podstawie art. 155 k.p.a. jest wprawdzie postępowaniem odrębnym w stosunku do tego, w którym zapadła weryfikowana decyzja ostateczna, to jednak toczy się w tej samej z materialnoprawnego punktu widzenia, sprawie administracyjnej, w której toczyło się postępowanie pierwotne i nie może zmierzać do ponownego merytorycznego rozpatrzenia sprawy zakończonej decyzją ostateczną. Prawna możliwość zastosowania trybu przewidzianego w art. 155 k.p.a. uwarunkowana jest zatem prowadzeniem postępowania w ramach tego samego stanu prawnego i faktycznego oraz z udziałem tych samych stron (por. uchwała składu siedmiu sędziów NSA z dnia 27 czerwca 2000 r., sygn. akt FPS 12/99; wyrok NSA z dnia 29 kwietnia 1998 r., sygn. akt IV SA 1061/96, oraz wyrok NSA z dnia 20 stycznia 1999 r., sygn. akt III SA 6434/97).

1.3. W doktrynie przyjęto, że: *Rozważenie możliwości stosowania trybu przewidzianego w art. 155 wymaga uprzedniego ustalenia, czy w konkretnym przypadku występuje tożsamość sprawy administracyjnej w znaczeniu materialnym (uzasadnienie uchwały NSA (7) z 3.11.2009 r., II GPS 2/09, ONSAiWSA 2010/1, poz. 4). Na sprawę administracyjną w znaczeniu materialnym składają się elementy podmiotowe i przedmiotowe. Tożsamość elementów podmiotowych to tożsamość podmiotu będącego adresatem praw lub obowiązków, a tożsamość przedmiotowa to tożsamość treści tych praw i obowiązków oraz ich podstawy faktycznej i prawnej. Inaczej, tożsamość sprawy występuje, gdy występują te same podmioty, gdy dotyczy*

ona tego samego przedmiotu i tego samego stanu prawnego w niezmienionym stanie faktycznym sprawy (uchwała NSA w Warszawie (7) z 27.06.2000 r., FPS 12/99, ONSA 2001/1, poz. 7; wyrok NSA w Warszawie z 29.04.1998 r., IV SA 1061/96, LEX nr 45166; wyrok NSA w Warszawie z 20.01.1999 r., III SA 6434/97, LEX nr 37852) (tak: A. Wróbel [w:] M. Jaśkowska, M. Wilbrandt-Gotowicz, Komentarz aktualizowany do Kodeksu postępowania administracyjnego, art. 155, teza 17).

1.4. Zatem w odniesieniu do niniejszej sprawy decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 lutego 2008 r., nr 65/GK/DW/2008 nie mogła być zmieniona decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 6 lipca 2012 r., nr 303/GK/DW/2012, bowiem sprawy nie mają tożsamości przedmiotowej. W decyzji z dnia 7 lutego 2008 r. ustanowiono prawo użytkowania wieczystego do udziału gruntu 0,898 zabudowanego o powierzchni 419 m² położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44, zaś w decyzji zmieniającej z dnia 6 lipca 2012 r., ustanowiono prawo użytkowania wieczystego do ww. gruntu w udziale wynoszącym 0,913. W dodatku udziały przyznane poszczególnym beneficjentom również uległy zmianie. Powyższa zmiana wynikała ze zmiany stanu faktycznego, ponieważ Prezydent m. st. Warszawy wydając decyzję reprivatyzacyjną w dniu 7 lutego 2008 r., nr 65/GK/DW/2008 nie sprawdził faktycznego położenia lokalu nr 16A. Lokal ten faktycznie znajduje się w budynku „Oficyna” na działce ewidencyjnej nr 35, natomiast został wyodrębniony z budynku „Front” usytuowanego na działce ewidencyjnej nr 36, co spowodowało nieprawidłowe wyliczenie udziałów w nieruchomości wspólnej oraz prawie użytkowania wieczystego gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nabywcom lokali. Błąd ten został skorygowany dopiero na podstawie aktu notarialnego w dniu marca 2012 r. dot. zmiany umowy o sprzedaży lokal nr 16A i ustanowienia użytkowania wieczystego. W powołanej umowie zostało wyjaśnione, że lokal ten znajduje się w budynku usytuowanym na działce nr 35, wobec czego doszło do błędnego wyliczenia udziałów w nieruchomości.

1.3. W orzecznictwie zgodnie podkreśla się, że na podstawie art. 154 lub art. 155 k.p.a. nie mogą być uchylane lub zmieniane tzw. decyzje związane, przy wydaniu których przepisy prawa nie pozwalają organom na swobodne uznanie. Związany charakter decyzji zawsze wyklucza możliwość jej uchylecia bądź zmiany na podstawie art. 155 k.p.a. (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie w wyroku z dnia 17 listopada 2016 r., sygn. akt II SA/Lu 676/16). Tę okoliczność, tj. czy decyzja mająca być zmieniona w trybie art. 154 lub art. 155 k.p.a. jest decyzją swobodną, czy związaną, organ powinien zbadać w pierwszej kolejności. W sprawach, w których przy rozpoznawaniu sprawy brak jest tzw. uznania administracyjnego, wzruszenie decyzji ostatecznej w trybie art. 155 k.p.a. nie jest

również możliwe (zob. m.in. wyrok NSA z dnia 12 czerwca 2008 r., sygn. akt II OSK 195/08, Legalis). Okoliczności tej w sprawie nie badał Prezydent m.st. Warszawy.

Komisja stwierdziła, że decyzja wydana na podstawie art. 7 ust. 2 dekretu jest decyzją związaną. Zgodnie z powołanym przepisem gmina uwzględni wniosek, jeżeli korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania, a jeżeli chodzi o osoby prawne, gdy użytkowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem w myśl planu zabudowania nie pozostaje w sprzeczności z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej. Według art. 7 ust. 1 dekretu dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie - użytkownicy gruntu mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Rozpatrując wniosek organ obowiązany jest zawsze ustalić, czy zaistniały przesłanki pozytywne oraz przesłanki negatywne do uwzględnienia wniosku, przy czym organ nie może odmówić uwzględnienia wniosku na zasadzie uznania. Organ administracyjny związany jest bowiem treścią norm art. 7 ust. 1 i 2 dekretu.

Rozstrzygnięcie sprawy dekretowej nie zależy zatem od swobodnego uznania organu administracji publicznej. Organ administracyjny posiada jednak luz decyzyjny (korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania) przy rozstrzyganiu w sprawie wniosku dekretowego. Jak jednak wykazano, luz decyzyjny nie stanowi o uznaniu administracyjnym. Taka kwalifikacja decyzji wydanej na podstawie art. 7 ust. 2 dekretu skutkuje tym, że niedopuszczalne było zastosowanie trybu art. 155 k.p.a. do decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 lutego 2008 r. i wydanie przez decyzji w dnia 6 lipca 2012 r. W art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. wskazano, że podstawą wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnej jest wydanie jej bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa. Brak podstaw do zastosowania przez Prezydenta m.st. Warszawy trybu nadzwyczajnego uregulowanego w art. 155 k.p.a. obligował Komisję do uznania, że weryfikowana decyzja została wydana z rażącym naruszeniem prawa.

1.4. W rozpatrywanej sprawie doszło także do innych naruszeń przepisu art. 155 k.p.a. Artykuł ten zawiera dwa rodzaje przesłanek - formalne i materialne. Formalne to istnienie decyzji ostatecznej i zgoda stron postępowania, zaś materialne to brak sprzeciwu przepisów szczególnych, wystąpienie interesu społecznego lub słusznego interesu strony. Przesłanki te muszą być spełnione łącznie, aby mogło dojść do zmiany lub uchylecia decyzji,

niewystępowanie więc którejkolwiek przesłanki nie może do takiego skutku prowadzić. Przed przystąpieniem do rozważania przesłanek materialnych organ musi najpierw ocenić, czy wystąpiły wymogi formalne (vide: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 września 2017 r., sygn. I OSK 3036/15, Legalis nr: 1672993; wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 kwietnia 2000 r., sygn. I SA 819/99, LEX nr 55302).

Jak wskazano wyżej, bezwzględny warunkiem możliwości zmiany bądź uchylecia decyzji w trybie art. 155 k.p.a. jest wyrażenie zgody przez stronę. Jeżeli decyzja dotyczyła więcej niż jednej strony, wówczas niezbędne jest uzyskanie zgody wszystkich stron postępowania. Przez zgodę należy rozumieć, nie tylko zgodę strony wszczynającej postępowanie nadzwyczajne o uchylenie lub zmianę decyzji, ale zgodę wszystkich podmiotów mających przymiot strony w postępowaniu, w którym została wydana decyzja mająca podlegać zmianie lub uchyleniu.

Konieczność uzyskania zgody stron wynika wprost z brzmienia art. 155 k.p.a., a więc jej pominięcie jest nie tylko oczywistym naruszeniem dyspozycji przepisu, ale także i takim, którego nie można zaakceptować w demokratycznym państwie prawnym, co nadaje mu wagę naruszenia kwalifikowanego, czyli rażącego (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w wyroku z dnia 17 kwietnia 2024 r. sygn. akt I OSK 1706/21).

Jak trafnie stwierdzono w wyroku NSA z dnia 29 marca 2007 r. II OSK 547/06, (...) *Organ administracji nie może wydać na podstawie art. 155 k.p.a. decyzji zmieniającej decyzję ostateczną, nie dysponując zgodą wszystkich stron postępowania uczestniczących w postępowaniu zakończonym decyzją ostateczną, w stosunku do której jedna ze stron złożyła wniosek o jej zmianę w trybie art. 155 k.p.a. Zgoda taka, ze względu na swój konstytutywny charakter, musi być jednoznacznie wyrażona. Należy mieć przy tym na uwadze wyrażoną w art. 14 k.p.a. zasadę pisemności. Zgoda ta nie może być domniemana na tej podstawie, że strona ta nie wniosła odwołania od doręczonej jej decyzji zmieniającej. Brak takiej zgody przed wydaniem w trybie art. 155 k.p.a. decyzji zmieniającej decyzję ostateczną czyni taką decyzję dotkniętą wadą kwalifikowaną, wskazaną w art. 156 § 2 k.p.a., z powodu rażącego naruszenia prawa*".

W ocenie Komisji Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję z dnia 6 lipca 2012 r., nie dysponował zgodą wszystkich stron na zmianę decyzji. Organ nie uzyskał takiej zgody od właścicieli wykupionych lokali nr 5 i nr 9 w budynku przy ul. Nowogrodzkiej 44 w Warszawie, co również słusznie zauważył prokurator Prokuratury Regionalnej w Warszawie w sprzeciwie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 6 lipca 2012 r., nr 303/GK/DW/2012.

1.5. Przepis art. 155 k.p.a. wymaga również ustalenia istnienia lub nieistnienia interesu społecznego lub słusznego interesu strony uzasadniającego jej zmianę (bądź uchylenie). Pojęcia słusznego interesu strony i interesu społecznego, o których mowa w art. 155 k.p.a., nie zostały w przepisach Kodeksu postępowania administracyjnego zdefiniowane. Z uwagi na niedookreśloną ich treść analiza tych pojęć musi być dokonana pod kątem okoliczności konkretnej sprawy, w tym materii, której dotyczy (vide: wyrok NSA z dnia 10 marca 2017 r., sygn. I OSK 1574/15, Legalis nr: 1631930). Konieczne jest również ustalenie relacji pomiędzy tymi interesami. Na konieczność zindywidualizowania, w konkretnej sprawie stosowania art. 155 k.p.a., wymagań interesu społecznego i słusznego interesu stron w odniesieniu do stanu faktycznego i prawnego tej sprawy, zwraca się uwagę NSA w tezie wyroku z dnia 18 lutego 2000 r., V SA 1346/99). Wymóg ustalenia i oceny obu interesów został wskazany w uchwale składu siedmiu sędziów NSA z dnia 3 listopada 2009 r. w sprawie o sygn. akt II GPS 2/09. Zatem w przypadku, gdy organ administracji publicznej ustali istnienie tych przesłanek, może uchylić lub zmienić dotychczasową decyzję ostateczną.

W niniejszej sprawie, Prezydent m.st. Warszawy wydając decyzję z dnia 6 lipca 2012 r., nr 303/GK/DW/2012 nie zbadał kluczowej przesłanki do zastosowania art. 155 k.p.a., tj. interesu społecznego lub słusznego interesu stron przemawiającego za zmianą decyzji. Organ w uzasadnieniu decyzji zmieniającej nie przeprowadził szczegółowej analizy tych przesłanek. Ograniczył się jedynie do kwestii zmiany udziałów, celem zawarcia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, co nie może być uznane za wystarczające. W ocenie Komisji, wydanie decyzji zmieniającej wyłączenie ze względu na interes stron, bez analizy jego słuszności oraz bez oceny jego relacji do interesu społecznego, jest w oczywisty sposób sprzeczne z jednoznacznym brzmieniem art. 155 k.p.a.

Dodać w tym miejscu trzeba, że Prezydent m.st. Warszawy zgodnie z art. 60 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. 1990.16.95 z późn. zm.) odpowiada za prawidłową gospodarkę finansową gminy. W tym względzie brak zbadania przesłanki słusznego interesu społecznego należy rozpatrywać w kategoriach rażącego naruszenia prawa, albowiem naruszenie to wywarło skutki społeczno-gospodarcze, pozbawiając m.st. Warszawa części dochodów, przy czym jak wyżej wskazano Prezydent na podstawie normy materialnoprawnej był zobligowany do czuwania nad gospodarką finansową m.st. Warszawy i uzyskiwaniem odpowiednich wpływów. Dlatego, również z tej przyczyny decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 6 lipca 2012 r. powinna zostać wyeliminowana z obrotu prawnego.

Powołać się też należy na stanowisko przedstawione przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 20 stycznia 2022 r., sygn. akt I SA/Wa 2361/19

w którym wskazano, że: „*Odnosząc się natomiast do niewskazania przez Prezydenta, czy za zmianą decyzji przemawia interes społeczny lub słuszny interes strony i stwierdzając, że stanowi to rażąco naruszenie prawa wskazać należy [...], że brak tych wyjaśnień skutkuje rażąco wadliwością decyzji.*” W tej kwestii wypowiedział się również Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 17 kwietnia 2024 r. sygn. akt I OSK 1706/21, (dot. ul. Polnej 46), wskazując, że wydanie decyzji zmieniającej bez zbadania słusznego interesu społecznego i bez oceny interesu stron stanowi rażąco naruszenie prawa.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy podnieść należy, że Prezydent m.st. Warszawy wydając decyzję z dnia 6 lipca 2012 r., nr 303/GK/DW/2012 nie badał wyżej opisanych przesłanek, czym rażąco naruszył prawo w rozumieniu art. 156 § 1 pkt. 2 k.p.a.

1.6. Dalej podkreślić należy, iż uchylene lub zmiana decyzji ostatecznych w oparciu o przepis art. 155 k.p.a., nie może dotyczyć wszystkich decyzji. W tym trybie nie mogą być uchylane lub zmieniane decyzje wadliwe, które powinny być zweryfikowane w drodze innych postępowań nadzwyczajnych np. art. 145, 156 k.p.a., gdyż pomiędzy tymi postępowaniami nie ma konkurencyjności (por. wyrok NSA z dnia 24 marca 1998 r., sygn. akt I SA 1087/97; wyrok WSA w Warszawie z dnia 8 grudnia 2021 r., sygn. akt VII SA/Wa 1991/21). Na podstawie art. 155 k.p.a. mogą być zmieniane decyzje wadliwe (z wyjątkiem decyzji dotkniętych kwalifikowanymi wadami uzasadniającymi czy to wznowienie postępowania, czy to stwierdzenie nieważności decyzji), a także decyzje, które w żaden sposób nie naruszają prawa. Nie można w trybie art. 155 k.p.a. dokonywać zmiany decyzji dotkniętej wadą nieważności. Do eliminacji decyzji bądź postanowień dotkniętych kwalifikowanymi wadami służy bowiem tryb stwierdzania ich nieważności (por. wyroki NSA z dnia 5 października 2021 r., sygn. akt II OSK 202/21 oraz z dnia 26 lipca 1993 r., sygn. akt I SA 1892/92 i z dnia 26 listopada 2013 r., sygn. akt II OSK 1482/12).

1.7. W rozpoznawanej sprawie decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 lutego 2008 r., nr 65/GK/DW/2008 obarczona była kwalifikowanymi wadami prawnymi, bowiem rozstrzygała już sprawę poprzednio rozstrzygniętą inną decyzją ostateczną, a także ustanawiała użytkowanie wieczyste na rzecz nabywców prawa i roszczeń. Zatem skoro z dnia 7 lutego 2008 r., nr 65/GK/DW/2008 dotknięta była kwalifikowanymi wadami prawnymi to niewątpliwie nie zachodziły przesłanki do jej zmiany na podstawie art. 155 k.p.a. Natomiast wydanie przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji z dnia 6 lipca 2012 r., nr 303/GK/DW/2012 świadczy jednoznacznie o rażącym naruszeniu art. 155 k.p.a. w zw. z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

2. Skutki prawne wywołane przez decyzję reprivatyzacyjną.

2.1. Komisja stwierdziła nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 6 lipca 2012 r., nr 303/GK/DW/2012 zmieniającej decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 lutego 2008 r., nr 65/GK/DW/2008 w całości. Weryfikowana decyzja nie wywołała bowiem nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w myśl którego należy przez nieodwracalne skutki prawne rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n.

Powyższe wynika z faktu, iż po wydaniu decyzji beneficjenci dokonywali pomiędzy sobą czynności prawnych. W tym miejscu wskazać należy, że w dniu 1 września 2012 r. pomiędzy m.st. Warszawy a beneficjentami decyzji została zawarta umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oznaczonego jako działka nr 35 i nr 36 na rzecz beneficjentów. Tego samego dnia beneficjenci zawarli umowę o udział do korzystania z nieruchomości, zaś w dniu 1 lutego 2015 r. umowę częściowego zniesienia współwłasności (prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku) poprzez ustanowienie odrębnej własności stosownych lokali. Beneficjenci jednocześnie oświadczyli, że wartość nabytych przez nich lokali powstałych w wyniku zniesienia współwłasności nie przekracza wartości udziału we współwłasności, który przed jej zniesieniem przysługiwał współwłaścicielom.

Jednakże z punktu widzenia nieodwracalności skutków prawnych te czynności prawne są nieistotne, albowiem odbywały się one w kręgu beneficjentów. W podobnych kategoriach należy rozpatrywać kolejne czynności prawne dokonywane pomiędzy beneficjentami w postaci zawarcia umów sprzedaży wyodrębnionych lokali (w dniu 11 marca 2015 r. i w dniu 15 października 2015 r.).

Należy tu podkreślić, że ww. art. 2 pkt. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. posługuje się zwrotem osoby trzeciej i nie ulega wątpliwościom, że za osoby trzeciej należy uznawać osoby spoza kręgu beneficjentów, wobec tego umowy zawarte z beneficjentami nie są relewantne z punktu widzenia wystąpienia nieodwracalnych skutków prawnych. Skoro żadna z czynności nie została dokonana z udziałem osoby trzeciej, to fakt dokonania tych czynności nie może świadczyć o wystąpieniu nieodwracalnych skutków prawnych. Niewątpliwie strony decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego, wydanej na wniosek o przyznanie własności czasowej do nieruchomości, nie są osobami trzecimi chronionymi rękojmią wiary publicznej. Jeśli zatem, pomiędzy stronami takiej decyzji dojdzie do obrotu udziałami w prawie

użytkowania wieczystego, to ta okoliczność nie może świadczyć o wystąpieniu nieodwracalnych skutków prawnych. Osobom takim nie przysługuje bowiem ochrona wynikająca z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych niezależnie od tego, czy wielkość ich udziału w prawie użytkowania wieczystego jest taka, jak to wynika z decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego, czy uległa zwiększeniu w wyniku czynności prawa cywilnego (zob. wyrok NSA z dnia 11 października 2022 r. I OSK 2008/21).

2.2. Odniesienia natomiast wymagają kolejne dwie czynności prawne, a mianowicie: oświadczenie o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej objęte aktem notarialnym z dnia lutego 2019 r. Rep. A jak i ugoda w przedmiocie uzgodnienia treści księgi wieczystej oraz oświadczenia o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej, objęte aktem notarialnym z dnia sierpnia 2019 r. Rep. A nr . Czynności te nie mieszczą się w dyspozycji art. 2 pkt. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., albowiem nie przenosiły prawa własności, a jedynie porządkowały wysokość udziałów w nieruchomości budynkowej oznaczonej jako „Front”.

W zakresie działki nr 36, należy zwrócić uwagę na umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży lokalu i ustanowienia hipotek z dnia grudnia 2014 r., tj. lokalu nr 1 na rzecz D Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

Podnieść tu trzeba, iż przeniesienie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, przesądza o nieodwracalności skutków prawnych. Wyjątek dotyczy natomiast m.in. sytuacji, gdy nabywca działał w złej wierze. W myśl art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy. Zła wiara dotyczy zatem obiektywnych okoliczności mogących świadczyć o wiedzy bądź łatwości pozyskania wiedzy przez nabywcę o okolicznościach wskazanych w art. 30 ust. 1 ustawy.

Komisja z urzędu wskazuje, że zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi KRS nr , spółka „D spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” wpisana została do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu marca 2011 r. Wspólnikami Spółki stali się W G (beneficjent decyzji reprivatyzacyjnych) oraz jego syn M G . Organem uprawnionym do reprezentacji był zarząd, w którego skład wchodził: M G jako prezes zarządu i W G jako wiceprezes zarządu. Do składania oświadczeń w imieniu spółki mieli prawo członkowie zarządu jednoosobowo.

W toku postępowania rozpoznawczego Komisja ustaliła, że W. G. (jako wiceprezes zarządu i jednocześnie beneficjent decyzji) z łatwością mógł posiadać informację, że decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia lutego 2000 r., mająca wpływ na decyzje reprivatyzacyjne jest wadliwa bowiem została skierowana do osoby zmarłej tj. E. T. W aktach Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, sygn. akt , znajduje się pełnomocnictwo z dnia lutego 1998 r. udzielone adw. J. S. przez W. G. i jego żonę B. G. m.in. do reprezentowania w sprawach: Nowogrodzka 44, Odolańska 12, Zgody 1, Bracka 5. Zatem przyjąć należy, iż od tego momentu ww. osoby miały realną możliwość dowiedzenia się o wadach decyzji z dnia lutego 2000 r.

Dalej podkreślić trzeba, iż W. G. który jak już wyżej wskazano zajmował stanowisko wiceprezesa zarządu wyżej wskazanej spółki, a jednocześnie występował w postępowaniu reprivatyzacyjnym dotyczącym przedmiotowej nieruchomości jako jeden z beneficjentów (wspierany przez profesjonalnego pełnomocnika), wobec tego wiedział lub mógł wiedzieć o stanie prawnym nieruchomości. W dniu marca 2012 r. pełnomocnik W. G. i B. G. złożył wniosek o zmianę decyzji reprivatyzacyjnych nr 63/GK/DW/2008 i nr 65/GK/DW/2008 wskazując, iż w dniu marca 2012 r. została sporządzona umowa – zmiana umowy o sprzedaży lokalu nr 16A usytuowanego w budynku przy ul. Nowogrodzkiej 44 i ustanowienia użytkownika wieczystego, wyjaśniając przy tym, że lokal ten został wyodrębniony z księgi wieczystej sąsiedniej nieruchomości, podczas gdy w rzeczywistości znajduje się nie w budynku „Front” a w budynku „Oficyny”, wobec czego doszło do błędnego wyliczenia udziałów w nieruchomości. Zatem, W. G. (jak i jego żona) nabyli wówczas wiedzę, że przedmiotowa nieruchomość została w wyniku decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 lutego 2008 r. przyznana beneficjentom decyzji w sposób wadliwy, skoro wystąpili oni o zmianę ww. decyzji. Co więcej omawiana okoliczność powinna stanowić impuls do dalszych ustaleń, czy stan wskazany w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości jest zgodny ze stanem rzeczywistym, albowiem część powierzchni lokali przechodzi na teren sąsiedniej nieruchomości. Nadto, nie można nie wskazać, że już we wcześniejszym okresie wiadomym było, że nieruchomość obciążona jest wadami, albowiem w protokole przekazania - przejęcia z dnia lutego 2011 r. beneficjenci składali zastrzeżenia.

Wobec powyższego W. G. jako członek zarządu spółki miał świadomość wad rzutujących na prawidłowość przyznania przedmiotowej nieruchomości. Dodatkowo, należy wskazać, że drugi członek zarządu M. G. jest synem W. G. i

B: G, która również była beneficjentką decyzji reprivatyzacyjnej i ze względu na bliski stopień pokrewieństwa (ojciec-syn, matka-syn) a także doniosłość czynności prawnej w postaci zakupu nieruchomości tj. lokalu nr 1, również temu członkowi zarządu wiadomym powinny być nieprawidłowości zaistniałe w postępowaniu reprivatyzacyjnym dotyczącym przedmiotowej nieruchomości.

Wskazać tu należy, iż „dla oceny zatem, czyja świadomość decyduje o dobrej lub złej wierze osoby prawnej, miarodajna jest świadomość osób wchodzących w skład organu osoby prawnej. Jeżeli przy tym nie chodzi o czynność prawną, wystarczy świadomość określonego stanu u jednej z osób wchodzących w skład organu” (tak też SN w wyr. z 24 października 1972 I CR 177/72). Nadto „Trafna jest konstatacja, że wiedza, że okoliczności znane jednemu z członków wieloosobowego organu osoby prawnej muszą być potraktowane jako znane lub jako to co powinno być znane, całemu organowi (wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 14 maja 2014 r. sygn. akt I ACa 355/14).

W kontekście wskazanej wyżej umowy z dnia grudnia 2014 r., należy dodać, że stroną umowy był M: G działający jako uprawniony do samodzielnej reprezentacji Prezes Zarządu, a także jako pełnomocnik ustanowiony do zawarcia umowy z członkiem zarządu w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: D: Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Zgodnie z art. 210 § 1 k.s.h. w umowie między spółką a członkiem zarządu oraz w sporze z nim spółkę reprezentuje rada nadzorcza lub pełnomocnik powołany uchwałą zgromadzenia wspólników. W doktrynie przyjmuje się: „Gdy nabycie dokonywane jest przy udziale pełnomocnika (lub pr. renta), przyjmuje się, że zła wiara pełnomocnika lub mocodawcy przesądza o wyłączeniu rękojmi” (tak: J. Kuropatwiński [w:] M. Fras (red.), M. Habdas (red.), Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, Komentarz, art. 6, teza 43).

W świetle powyższych okoliczności, brak jest podstaw, aby uznać, że spółka mogła być nieświadoma stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości. Ustalenia poczynione przez Komisję potwierdzają bowiem, że postępowanie dekretowe było prowadzone z naruszeniem podstawowych standardów prawnych.

Końcowo wskazać należy na zmiany w zakresie Spółki, jako że jest jedną ze stron niniejszego postępowania. Uchwałą nr z dnia grudnia 2019 r., objętą protokołem spisany przez D: N: , notariusza w Warszawie, Rep. A nr postanowiono przekształcić spółkę pod firmą: D: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w spółkę D: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie. Wspólnikiem jest D: Sp. z o.o. w Warszawie. W

dniu lutego 2020 r. spółka D Nr spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie została wpisana do KRS pod nr

W doktrynie przyjmuje się, że: „Skutkiem zasady kontynuacji jest to, że wszelkie prawa i obowiązki wynikające z praw rzeczowych i obligacyjnych pozostają przy spółce przekształconej. Wśród praw rzeczowych najistotniejsze znaczenie ma własność nieruchomości (art. 140 i n. k.c.), która z dniem przekształcenia przysługuje spółce w nowej formie prawnej” (tak: A. Kidyba, Komentarz aktualizowany do art. 301-633 Kodeksu spółek handlowych, art. 553, teza 2).

2.4. Końcowo jedynie dla porządku należy wskazać, iż w budynku frotowym (działka nr 36) znajdują się również lokale nr 5 i 9, które zostały sprzedane przed wydaniem decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia lutego 2000 r. Lokal nr 5, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr został sprzedany w dniu czerwca 2022 r., na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr , która to czynność jest irrelevantna w zakresie przyjmowania nieodwracalnych skutków prawnych. Umowa sprzedaży tego lokalu i oddania w użytkowanie wieczyste części terenu została zawarta w dniu stycznia 1977 r. W podobnych kategoriach należy rozpatrywać zmiany własnościowe dotyczące lokalu nr 9, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr . Umowa sprzedaży tego lokalu i oddania w użytkowanie wieczyste części terenu została zawarta w dniu czerwca 1978 r.

3. Strony postępowania rozpoznawczego.

3.1. Na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 28 k.p.a. stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie, albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek.

Zgodnie z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. 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.

3.2. Za strony postępowania rozpoznawczego uznano beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej, tj. B G , W: G M. T , Z

T..., M..., M..., -L..., C..., K..., M..., D..., T...,
M... i L... M... oraz właścicieli wyodrębnionych lokali w budynku
posadowionym na gruncie oznaczonym jako działka ewidencyjna nr 36, tj. właściciela lokalu
nr 1 D... N... spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową
z siedzibą w Warszawie, właściciela lokalu nr 5 tj. G... E... Spółkę z ograniczoną
odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz właścicielkę lokalu nr 9 A... M...
A..., mając na uwadze umowę darowizny z dnia lutego 2017 r., objętą aktem
notarialnym Rep. A nr... . Należy dodać, że właścicielami pozostałych wyodrębnionych
lokali w budynku posadowionym na przedmiotowym gruncie są beneficjenci.

4. Konkluzja.

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

Przewodniczący Komisji

Arkadiusz Myrcha

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. Jana Kazimierza 10, 01-248 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1, art. 53 § 1 oraz art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, Dz. U. z 2024 r. poz. 935; 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 § 1 p.p.s.a.).

2. Zgodnie z art. 57 § 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 r. - 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) - 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 2016–2025.

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

4. W myśl zaś art. 243 § 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane – na jej wniosek – prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy powinien zawierać oświadczenie strony obejmujące dokładne dane o stanie majątkowym i dochodach, a jeżeli wniosek składa osoba fizyczna, ponadto dokładne dane o stanie rodzinnym oraz

oświadczenie strony o niezatrudnieniu lub niepozostawaniu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.

5. Zgodnie z treścią art. 87 § 1 p.p.s.a. strona może złożyć wniosek o przywrócenie terminu do złożenia skargi na decyzję Komisji. Wniosek ten należy złożyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie za pośrednictwem Komisji, w terminie siedmiu dni od czasu ustania przyczyny uchybienia terminu. W piśmie tym należy uprawdopodobnić okoliczności wskazujące na brak winy w uchybieniu terminu. Równocześnie z wnioskiem strona powinna dokonać czynności, której nie dokonała w terminie. Po upływie roku od uchybionego terminu, jego przywrócenie jest dopuszczalne tylko w przypadkach wyjątkowych.

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

7. Zgodnie z treścią art. 49b, § 1 k.p.a., w przypadku zawiadomienia strony zgodnie z art. 49 § 1 lub art. 49a o decyzji lub postanowieniu, które podlega zaskarzeniu, na wniosek strony, organ, który wydał decyzję lub postanowienie, niezwłocznie, nie później niż w terminie trzech dni od dnia otrzymania wniosku, udostępnia stronie odpis decyzji lub postanowienia w sposób i formie określonych we wniosku, chyba że środki techniczne, którymi dysponuje organ, nie umożliwiają udostępnienia w taki sposób lub takiej formie.