



Warszawa, dnia 20 lipca 2022 r.

Sygn. akt KR III R 2/20

DECYZJA nr KR III R 2/20

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Sebastian Kaleta

Członkowie Komisji:

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

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 20 lipca 2022 r.

sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 marca 2012 r. nr [redacted], dotyczącej nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. K. Galczyńskiego (dawniej w rejonie ul. Nowy Świat 50), stanowiących niezabudowany grunt oznaczony jako działka ewidencyjna nr [redacted] z obrębu [redacted] dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi obecnie księgę wieczystą nr [redacted] (poprzednio: [redacted]) oraz niezabudowany grunt oznaczony jako działka ewidencyjna nr [redacted] z obrębu [redacted] dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi obecnie księgę wieczystą nr [redacted] (poprzednio: [redacted]) z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, D [redacted] G [redacted] R [redacted], M [redacted] R [redacted] oraz M [redacted] L [redacted]-K [redacted] (poprzednio: M [redacted] L [redacted]) na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4a i pkt 5 w związku z art. 2 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.)

orzeka:

stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 marca 2012 r. nr [redacted] z naruszeniem prawa.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 14 stycznia 2020 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 decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 marca 2012 r. nr [redacted], dotyczącej nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. K. Galczyńskiego (dawniej w rejonie ul. Nowy Świat 50), stanowiących niezabudowany grunt oznaczony jako działka ewidencyjna nr [redacted] z obrębu [redacted] dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi obecnie księgę wieczystą nr [redacted] (poprzednio: [redacted]) oraz niezabudowany grunt oznaczony jako działka ewidencyjna nr [redacted] z obrębu [redacted] dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi obecnie księgę wieczystą nr [redacted] (poprzednio: [redacted]).

Postanowieniem z dnia 14 stycznia 2020 r. Komisja, na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku, zawiadomiła właściwe organy oraz sądy o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy K. Galczyńskiego.

Zawiadomieniem z dnia 14 stycznia 2020 r. poinformowano strony o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt KR III R 2/20.

Postanowieniem z dnia 14 stycznia 2020 r. 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 1 marca 2012 r. nr [redacted], dotyczących nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. K. Galczyńskiego.

Powyższe postanowienia i zawiadomienie zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 20 stycznia 2020 r.

Pismami z dnia 20 stycznia 2020 r. zawiadomiono Prezydenta m.st. Warszawy oraz Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie o wszczęciu przez Komisję postępowania

rozpoznawczego w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50, w trybie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Postanowieniem z dnia 14 stycznia 2020 r. na podstawie art. 23 ust. 1 i 2 oraz art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zabezpieczono postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 marca 2012 r. nr [redacted], dotyczącej nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. K. Gałczyńskiego, poprzez nakazanie wpisu w księdze wieczystej nr [redacted] prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym przed Komisją oraz poprzez ustanowienie zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 21 stycznia 2020 r.

Postanowieniem z dnia 11 lutego 2020 r. Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego geodety na okoliczność ustalenia, czy działka ewidencyjna nr [redacted] o powierzchni 316 m² z obrębem [redacted], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze [redacted] oraz działka ewidencyjna nr [redacted] o powierzchni 111 m² z obrębem [redacted], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze [redacted] zawierają się w granicach dawnej nieruchomości hip. nr [redacted] o powierzchni 1219 m².

Postanowieniem z dnia 11 lutego 2020 r. Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia:

- wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego niezabudowanego gruntu położonego w Warszawie, przy ul. K. Gałczyńskiego, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [redacted] o powierzchni 316 m² z obrębem [redacted], dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze [redacted], oznaczonego dawnym wykazem numeru hipotecznego [redacted], według stanu na dzień 1 marca 2012 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr [redacted]) – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

- wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego niezabudowanego gruntu położonego w Warszawie, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [redacted] o powierzchni 111 m² z obrębem [redacted], dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze [redacted], oznaczonego dawnym wykazem numeru hipotecznego [redacted], według stanu na dzień 1 marca 2012 r. (tj. na dzień

wydania decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr) – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

Powyższe postanowienia zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 20 lutego 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 15 października 2021 r. dodatkowo zawiadomiono stronę o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50. Zawiadomienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 18 października 2021 r.

Zawiadomieniem z dnia 7 czerwca 2022 r. ponownie zawiadomiono 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 ogłoszono w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 8 czerwca 2022 r.

Zawiadomieniem z dnia 29 czerwca 2022 r. poinformowano strony o przedłużeniu postępowania rozpoznawczego do 28 sierpnia 2022 r. w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 marca 2012 r. nr, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. K. Gałczyńskiego, z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 30 czerwca 2022 r.

W dniu 15 lipca 2022 r. Społeczna Rada wydała opinię nr 29/2022 w przedmiocie decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 1 marca 2012 r. nr
Społeczna Rada wniosła o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr z dnia 1 marca 2012 r. ze względu na to, że przedmiotowa decyzja została wydana z rażącym naruszeniem prawa. W przedmiotowej opinii Społeczna Rada wskazała, że Prezydent m. st. Warszawy przyznał prawa do nieruchomości przy ul. Gałczyńskiego na rzecz osoby nieuprawnionej i bezpodstawnie ustalił czynsz symboliczny. W ocenie Społecznej Rady, nieprawidłowości te czynią zasadnym wyeliminowanie tej decyzji z obiegu prawnego w trybie art. 156 § 1 k.p.a. Społeczna Rada podniosła także, że wydanie powyższej decyzji doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.

II

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości

Nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50, Gałczyńskiego uregulowana była w księdze wieczystej oznaczonej dawnym numerem wykazu hipotecznego o powierzchni 1219 m², natomiast obecnie stanowi:

- działkę ewidencyjną nr [redacted] z obrębu [redacted] o pow. 184 m², uregulowaną aktualnie w KW nr [redacted], stanowiącą grunt zabudowany budynkiem przy ul. Nowy Świat 50;

- niewydzieloną część dz. ew. nr [redacted] z obrębu [redacted] o pow. 105 m², aktualnie uregulowaną w KW nr [redacted], stanowiącą grunt niezabudowany zajęty pod drogę publiczną – ulicę Gałczyńskiego;

- niewydzieloną część dz. ew. nr [redacted] z obrębu [redacted] o pow. 236 m², uregulowaną aktualnie w KW nr [redacted], stanowiącą grunt zabudowany budynkiem przy ul. Gałczyńskiego;

- niewydzieloną część dz. ew. nr [redacted] i o pow. 809 m² z obrębu [redacted], uregulowaną aktualnie w KW nr [redacted], stanowiącą grunt niezabudowany, pełniący funkcję podwórza kamienic przy ul. Nowy Świat nr 50 i nr 52 oraz zapewniający komunikację od strony ul. K. Gałczyńskiego do budynków przy ul. Nowy Świat nr 50, nr 52 oraz nr 54/56;

- działkę ewidencyjną nr [redacted] o pow. 111 m² z obrębu [redacted], uregulowaną aktualnie w KW nr [redacted], stanowiącą grunt niezabudowany, pełniący funkcję podwórza kamienicy przy ul. Nowy Świat nr 50 oraz zapewniający komunikację od strony ul. K. Gałczyńskiego do budynku przy ul. Nowy Świat nr 50;

- niewydzieloną część działki ewidencyjnej nr [redacted] z obrębu [redacted] o pow. 2056 m² oraz niewydzieloną część działki ewidencyjnej nr [redacted] z obrębu [redacted] o pow. 442 m², uregulowane w KW nr [redacted], stanowiące niezabudowany grunt, zapewniający komunikację od strony ul. K. Gałczyńskiego do budynków o adresach ul. K. Gałczyńskiego nr 10, nr 12 oraz nr 12A;

- działkę ewidencyjną nr [redacted] z obrębu [redacted] o pow. 316 m², uregulowaną aktualnie w KW nr [redacted], stanowiące niezabudowany grunt, zapewniający komunikację od strony ul. K. Gałczyńskiego do budynków o adresach ul. K. Gałczyńskiego nr 12 oraz nr 12A;

- niewydzieloną część dz. ew. nr [redacted] z obrębu [redacted] o pow. 32 m², uregulowanej w KW nr [redacted], stanowiącą grunt zabudowany budynkiem przy ul. Gałczyńskiego 12.

Z opinii z dnia 8 maja 2020 r. biegłego geodety mgr inż. R. [redacted] wynika, że działka ewidencyjna nr [redacted] o powierzchni 316 m² z obrębu [redacted], dla której Sąd Rejonowy

dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr _____ oraz działka ewidencyjna nr _____ o powierzchni 111 m², z obrębu _____, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze _____, zawierają się w granicach dawnej nieruchomości hip. nr _____ o powierzchni 1219 m².

2. Pierwotni właściciele nieruchomości i ich następcy prawni

Zgodnie z zaświadczeniem Sądu Okręgowego w Warszawie, Wydział Hipoteczny Nr _____ z dnia 4 lutego 1948 r. tytuł własności nieruchomości warszawskiej Hip. _____ położonej przy ul. Nowy Świat 50 uregulowany był jawnym wpisem na imię Z _____, P _____ (co do 28/40 części), H _____ S _____ (co do 5/40 części), I _____ B _____ (co do 7/40 części) – wszystkich niepodzielnie.

Ponadto z treści ww. zaświadczenia Sądu Okręgowego w Warszawie wynika, że w dniu 22 grudnia 1947 r. (za nr _____ Dziennika Ksiąg Wieczystych) wpłynął wniosek o przepisanie prawa własności przedmiotowej nieruchomości na imię A _____ Ś _____ i J _____ Z _____ w równych częściach niepodzielnie z tytułu nabycia na mocy aktu notarialnego nr rep. 3139 sporządzonego przez notariusza T _____ B _____ w Warszawie.

Z treści aktu notarialnego z dnia 15 grudnia 1947 r. Repertorium Nr _____ sporządzonego przez notariusza T _____ B _____ wynika, że zawarto umowę sprzedaży (daw. umowę kupna-sprzedaży) pomiędzy sprzedającymi Z _____ P _____ (reprezentowanym przez adwokata S _____ R _____), H _____ S _____, z domu B _____ (reprezentowaną przez S _____ B _____) i I _____ B _____, a kupującymi A _____ Ś _____ i J _____ Z _____.

Nieruchomość, której dotyczyła umowa, opisano jako położoną przy ul. Nowy Świat 50 w Warszawie, opatrzoną numerem hipotecznym nr _____, składającą się z „placu o powierzchni około 1300 (tysiąca trzystu) metrów kwadratowych, oraz zgliszc i murów po wypalonym i wyburzonym domu mieszkalnym dwupiętrowym”. W treści umowy zamieszczono także wzmiankę, że przedmiotowa nieruchomość podlega przepisom dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu lokali.

Zgodnie z treścią § 2 przywoływanej umowy z dnia 15 grudnia 1947 r. Z _____ i P _____, H _____ S _____ (z domu B _____) i I _____ B _____ oświadczyli, że „całą wyżej wymienioną nieruchomość w Warszawie przy ul. Nowy Świat pod Nr 50 położoną, Nr

hipotecznym nr oznaczoną, wraz ze wszystkim tym, co się na niej znajduje i z prawa, natury i przeznaczenia nieruchomości stanowi, bez żadnego wyłączenia lub ograniczenia, sprzedaje A Ś i J Z , w równych i niepodzielnych częściach, za dobrowolnie umówiony szacunek 5.000.000 (pięć milionów) złotych, podstawiają nabywców za wszystkie prawa sprzedawców do sprzedawanej nieruchomości i zezwalają na przepisanie tytułu własności sprzedanej nieruchomości na imię nabywców w wykazie hipotecznym”.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, Wydział I Cywilny, postanowieniem z dnia 15 września 1989 r., sygn. akt I Ns , stwierdził, że spadek po A Ś nabyli: żona (wdowa) M Ś , córka E B G (z domu Ś , syn R Ś oraz wnuk R Ś – w 1/4 części każde z nich.

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, III Wydział Cywilny, postanowieniem z dnia 4 maja 2000 r., sygn. akt , stwierdził, że spadek po J Z: na podstawie ustawy nabyła M S w całości.

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, III Wydział Cywilny, postanowieniem z dnia 21 czerwca 2001 r., sygn. akt , stwierdził, że spadek po R Ś na podstawie ustawy nabyli: matka M Ś : (z domu K) w 6/16 częściach, siostra E B G (z domu Ś) w 5/16 częściach oraz R A Ś , vel R M S w 5/16 częściach.

3. Sprzedaż roszczeń na podstawie umów z dnia 21 maja 2002 r. oraz wartość nieruchomości

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 21 maja 2002 r., sporządzonej w formie aktu notarialnego Rep. A nr przed notariuszem J: R i, M Ś i E G , reprezentowane przez K D , sprzedały D R przysługujące im udziały w łącznej wysokości 43/128 części (tj. odpowiednio 22/128 i 21/128 części) w prawach i roszczeniach do dawnej nieruchomości hipotecznej nr położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50 za cenę zł.

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 21 maja 2002 r., sporządzonej w formie aktu notarialnego Rep. A nr przed notariuszem J: R i, R S vel R A Ś , reprezentowany przez K D , sprzedał D R przysługujący mu udział w wysokości 21/128 części w prawach i roszczeniach do

dawnej nieruchomości hipotecznej nr położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50 za cenę USD (zł wg średniego kursu NBP z 21 maja 2002 r.).

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 21 maja 2002 r., sporządzonej w formie aktu notarialnego Rep. A nr przed notariuszem J R , M S , reprezentowana przez K D , sprzedała D R. przysługujący jej udział w wysokości 1/2 części w prawach i roszczeniach do dawnej nieruchomości hipotecznej nr położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50 za cenę zł.

Łączna cena nabycia przez D R udziałów w prawach i roszczeniach do całej powierzchni dawnej nieruchomości hipotecznej nr położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50 od wszystkich następców prawnych jej dawnych właścicieli, stanowiąca sumę cen podanych w treści trzech aktów notarialnych sporządzonych w dniu 21 maja 2002 r. przed notariuszem J R (Rep. A nr , oraz), wyniosła zł.

Zgodnie z operatem szacunkowym, sporządzonym przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego M S -? wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr obręb dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr według stanu i wartości na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 1 marca 2012 r., wynosiła 317.261 zł. Z kolei wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka nr z obrębu , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr według stanu na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 1 marca 2012 r., wynosiła 154.740 zł.

4. Komunalizacja działek przy ul. K. Gałczyńskiego (dawniej ul. Nowy Świat 50)

W dniu 27 maja 1990 r., na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191), przedmiotowa nieruchomość została skomunalizowana – z mocy prawa stała się własnością Dzielnicy - Gminy Warszawa - Śródmieście. Powyższa okoliczność została potwierdzona przez Wojewody Mazowieckiego następującymi decyzjami deklaratoryjnymi nr z dnia 30 stycznia 1992 r., nr z dnia 6 marca 1992 r., nr '

z dnia 30 stycznia 1992 r., nr [redacted] z dnia 31 grudnia 1992 r., nr [redacted] z dnia 6 marca 1992 r. oraz nr [redacted] z dnia 30 stycznia 1992 r.

W dniu 12 kwietnia 1994 r., na podstawie przepisów ustawy z dnia 25 marca 1994 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. poz. 195) własność nieruchomości gruntowej przeszła na Gminę Warszawa – Centrum.

Z kolei z dniem 27 października 2002 r. na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. z 2017 r. poz. 1817 z późn. zm.), przedmiotowy grunt stał się własnością m. st. Warszawy.

5. Postępowanie na podstawie wniosku dekretowego

Objęcie niniejszego gruntu w posiadanie przez gminę miało miejsce w dniu 19 kwietnia 1948 roku, tj. z dniem opublikowania ogłoszenia o objęciu w posiadanie przez Gminę m. st. Warszawy w Dzienniku Urzędowym nr 10 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 kwietnia 1948 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania gruntów w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy (Dz. U. 1948 Nr 6, poz. 43; dalej: rozporządzenie z dnia 27 kwietnia 1948 r.).

W dniu 14 października 1948 r. J [redacted] i A [redacted] Ś [redacted]; reprezentowani przez adwokata S [redacted] R [redacted], wystąpili z wnioskiem o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50 (ozn. hip. Nr [redacted]).

Orzeczeniem administracyjnym [redacted] z dnia 21 marca 1950 r. Prezydent m.st. Warszawy odmówił wnioskodawcom przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Nowy Świat 50 (ozn. hip. [redacted]) i jednocześnie stwierdził, że wszystkie budynki znajdujące się na powyższym gruncie przeszły na własność gminy m. st. Warszawy.

Decyzją nr [redacted] z dnia 11 lutego 2002 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie, po rozpatrzeniu wniosku K [redacted] D [redacted] działającego w imieniu: E [redacted] G [redacted], M [redacted] S [redacted], R [redacted] S [redacted] vel R [redacted] Ś [redacted] (prawnych następców byłych właścicieli nieruchomości) w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji (orzeczenia administracyjnego) z dnia 21 marca 1950 r. nr [redacted] wydanej przez Prezydenta m.st. Warszawy orzekło na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 2 dekretu o stwierdzeniu nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 21 marca 1950 r. nr [redacted] jako wydanej z rażącym naruszeniem prawa – nie wykazano

bowiem, że istnieje kolizja pomiędzy przeznaczeniem gruntu w planie zagospodarowania przestrzennego a możliwością korzystania z gruntu przez dotychczasowego właściciela.

Decyzją nr [] z dnia 16 kwietnia 2002 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 k.p.a. utrzymało w mocy decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 11 lutego 2002 r. nr []

Decyzją nr [] z dnia 1 marca 2012 r. Prezydent m. st. Warszawy, po rozpatrzeniu wniosku J [] Z [] i A [] Ś [] o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50 (dawny hip. Nr []), orzekł m.in. o:

- 1) ustanowieniu na 99 lat użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu o pow. 316 m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [] z obrębu [], dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr [], położonego w Warszawie przy ul. Gałczyńskiego na rzecz D [] G [] R [] ;
- 2) ustanowieniu na 99 lat użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu o pow. 111 m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [] z obrębu [], dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr [], położonego w Warszawie przy ul. Gałczyńskiego na rzecz D [] G [] R [] ;
- 3) ustaleniu czynszu symbolicznego z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w punktach 1 i 2 w wysokości 427 zł netto.

6. Stan prawny nieruchomości po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej

W dniu 4 lipca 2007 r. pomiędzy D [] G [] R [], a M [] R [] doszło do zawarcia umowy majątkowej małżeńskiej sporządzonej w formie aktu notarialnego Rep. A nr []. Zgodnie z postanowieniami ww. umowy małżonkowie rozszerzyli małżeńską wspólność majątkową o:

- prawa i roszczenia wynikające z art. 7 dekretu, w tym o roszczenia o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu i zwrot budynku lub o wypłatę odszkodowania;
- odrębną własność budynków przysługującą stosownie do przepisów dekretu, nabyte za fundusze stanowiące majątek osobisty każdego z małżonków.

Aktem notarialnym z 30 maja 2012 r. Rep. [] zawarto umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Na mocy powyższej umowy Miasto Stołeczne Warszawa oddało w użytkowanie wieczyste nieruchomość położoną przy ul. K. Gałczyńskiego,

oznaczoną jako działka ewidencyjna nr [] z obrębu [] o pow. 316 m², uregulowaną w księdze wieczystej nr [] oraz nieruchomość położoną przy ul. K. Gałczyńskiego, oznaczoną jako działka ewidencyjna nr [] z obrębu [] pow. 111 m², uregulowaną w księdze wieczystej nr [] na rzecz D[] G[] R[] i M[] R[] .

Decyzją z dnia 29 sierpnia 2012 r. nr [] : Zarząd Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy przekształcił nieodpłatnie przysługujące D[] G[] R[] i M[] R[] , na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej rozszerzonej, prawo użytkowania wieczystego gruntu uregulowanego w KW nr [] , oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [] z obrębu [] o pow. 111 m² w prawo własności.

Decyzją z dnia 29 sierpnia 2012 r. nr [] Zarząd Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy przekształcił nieodpłatnie przysługujące D[] G[] R[] i M[] R[] , na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej rozszerzonej, prawo użytkowania wieczystego gruntu uregulowanego w KW nr [] , oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [] z obrębu [] o pow. 316 m² w prawo własności.

Aktem notarialnym z 25 lutego 2015 r. rep. A nr [] doszło do zawarcia umowy sprzedaży, na mocy której D[] G[] R[] i M[] R[] , reprezentowani przez W[] J[] P[] , zbyli przysługującą im współwłasność:

1) zabudowanego gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [] z obrębu [] o pow. 184 m², położonego w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50;

2) niezabudowanego gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [] z obrębu [] o pow. 111 m², położonego w Warszawie przy ul. Gałczyńskiego, na rzecz:

a) A[] L[] - w udziale w prawie współwłasności zabudowanej nieruchomości (dz. ew. nr [] z obrębu []) wynoszącym 3/10 części wraz z udziałem w prawie współwłasności niezabudowanej nieruchomości (dz. ew. nr [] z obrębu []) wynoszącym 3/20 części za łączną cenę [] zł;

b) A[] L[] - w udziale w prawie współwłasności zabudowanej nieruchomości (dz. ew. nr [] z obrębu []) wynoszącym 3/10 części wraz z udziałem w prawie współwłasności niezabudowanej nieruchomości (dz. ew. nr [] z obrębu []) wynoszącym 3/20 części za łączną cenę [] zł;

c) M[] M[] L[] - w udziale w prawie współwłasności zabudowanej nieruchomości (dz. ew. nr [] z obrębu []) wynoszącym 3/10 części wraz z udziałem w

prawie współwłasności niezabudowanej nieruchomości (dz. ew. nr [redacted] z obręb [redacted] 7) wynoszącym 3/20 części za łączną cenę [redacted] zł;

d) T [redacted] i L [redacted] - w udziale w prawie współwłasności zabudowanej nieruchomości (dz. ew. nr [redacted] z obręb [redacted]) wynoszącym 1/10 część wraz z udziałem w prawie współwłasności niezabudowanej nieruchomości (dz. ew. nr [redacted] z obręb [redacted]) wynoszącym 1/20 część za łączną cenę [redacted] zł, z zastrzeżeniem, że T [redacted] i L [redacted] dokonuje nabycia do majątku osobistego wobec obowiązującego w jego małżeństwie ustroju rozdzielności majątkowej małżeńskiej.

Łączna cena nabycia udziałów we współwłasności obu nieruchomości wynosiła [redacted] zł, przy czym zgodnie z oświadczeniami stron cena nieruchomości zabudowanej oznaczonej jako dz. ew. nr [redacted] z obręb [redacted] o pow. 184 m² wynosiła [redacted] zł, zaś nieruchomości niezabudowanej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr [redacted] z obręb [redacted] o pow. 111 m² wynosiła [redacted] zł.

Aktem notarialnym z 2 grudnia 2016 r. rep. A nr [redacted] doszło do zawarcia umowy darowizny, na mocy której T [redacted] i L [redacted] zbył nieodpłatnie przysługujące mu udziały w prawie współwłasności nieruchomości:

1) objętej księgą wieczystą KW nr [redacted], oznaczonej jako działka ewidencyjna nr [redacted] z obręb [redacted] o pow. 184 m², zabudowanej budynkiem o adresie ul. Nowy Świat 50 wynoszący 1/10 część na rzecz swoich córek: A [redacted] i L [redacted] - W [redacted], A [redacted] i N [redacted] oraz M [redacted] i L [redacted] - w 1/3 części (czyli 1/30 części w prawie własności nieruchomości) każdej z nich;

2) objętej księgą wieczystą KW nr [redacted], oznaczonej jako działka ewidencyjna nr [redacted] z obręb [redacted] o pow. 184 m², niezabudowanej, wynoszący 1/20 część na rzecz swoich córek: A [redacted] i L [redacted] - W [redacted], A [redacted] i N [redacted] oraz M [redacted] i L [redacted] - w 1/3 części (czyli 1/60 części w prawie własności nieruchomości) każdej z nich.

Aktem notarialnym z dnia 29 maja 2018 r. rep. [redacted] M [redacted] i R [redacted], D [redacted] G [redacted] i R [redacted], A [redacted] i K [redacted] - W [redacted], A [redacted] i N [redacted], M [redacted] i L [redacted] - K [redacted] dokonali zniesienia współwłasności nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę nr [redacted] z obręb [redacted], uregulowanej w KW nr [redacted] w ten sposób, że przedmiotowa staje się własnością M [redacted] i L [redacted]. Zgodnie z postanowieniami umowy z tytułu zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości M [redacted] i L [redacted] zobowiązana jest do uiszczenia na rzecz M [redacted] i D [redacted] małżonków R [redacted] sploty w kwocie [redacted] zł, natomiast zniesienie współwłasności na rzecz M [redacted] i L [redacted] ze strony A [redacted] i L [redacted] - W [redacted] i A [redacted] i N [redacted] nastąpi nieodpłatnie.

7. Zgromadzony materiał dowodowy

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie akt Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących reprivatyzacji nieruchomości położonej przy ul. Nowy Świat 50, akt postępowań prowadzonych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie o sygn.: [redacted], [redacted], dokumentów z Urzędu m.st. Warszawy Biura Organizacji Urzędu Wydziału Archiwum, odpisu księgi hipotecznej nr [redacted], akt postępowania o sygn. [redacted], [redacted], [redacted], akt ksiąg wieczystych przesłanych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie., opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, opinii biegłego geodety.

III.

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

- 1. Przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym – nastąpiło w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej**

Komisja ustaliła, że w rozpatrywanej sprawie wystąpiła przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., gdyż przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej nastąpiło w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej.

Stosownie do treści art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, w szczególności jeżeli nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej.

W stosowaniu prawa administracyjnego szczególną rolę odgrywa uwzględnianie w toku postępowania interesu społecznego i interesu jednostkowego oraz ustalanie relacji między nimi w ramach ww. art. 7 k.p.a. W tym kontekście szczególną rolę pełni Komisja, która zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. jest organem administracji publicznej stojącym na straży interesu publicznego, w zakresie postępowań w przedmiocie wydania decyzji

reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich. W toku postępowania rozpoznawczego Komisja obowiązana jest zatem nie tylko do przywrócenia stanu zgodnego z prawem, ale także do usunięcia skutków prawnych, niedających się pogodzić z interesem społecznym. Wobec treści art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. na Komisji każdorazowo spoczywa obowiązek dokonania oceny przeniesienia roszczeń do nieruchomości warszawskiej przez pryzmat interesu społecznego.

Konieczne ograniczenia ustawodawca sformułował w postaci klauzul generalnych, które są zwrotami językowymi, będącymi częścią przepisu prawnego, służącymi uelastycznieniu tekstu aktu prawnego, który celowo jest niedookreślony, ma charakter oceniający oraz odsyła do kryteriów pozaprawnych. Niewątpliwie zaś zwrot „interes społeczny”, do którego odwołuje się przepis art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., należy zaliczyć do klauzul generalnych. Klauzule generalne zwykle posiadają konstrukcję złożoną z dwóch członów: określenia rodzaju wartości, ocen czy norm (jak: zasady, interes, dobro) oraz sfery rzeczywistości rzutującej na kierunek identyfikacji treści wartościowania (jak: społeczny, publiczny, jednostkowy, sprawiedliwość społeczna, słuszność, współzycie społeczne). W odniesieniu do klauzul prawa administracyjnego najczęstszym sposobem określenia wartości jest wskazanie interesu, przy czym dominującą perspektywą aksjologiczną, wiążącą się bezpośrednio z cechami regulacji administracyjnoprawnej, jest perspektywa ogólnospołeczna, publiczna i państwowa, w odniesieniu do której interesy, zasady czy względy są ustalane. Jednocześnie, dla ustalenia treści kryterium klauzuli odsyłającej nie jest najistotniejsze ustalenie znaczenia językowego pojęcia „interes” w odesłaniu do interesu społecznego. Dla treści odesłania najważniejsze jest określenie zakresu aksjologicznego, jaki może się w takim zwrocie mieścić. Istotna przy tym jest identyfikacja treści danego terminu z określonym typem wartości, w ramach którego może mieć miejsce poszukiwanie odniesień politycznych czy gospodarczych poszczególnych odesłań, gdyż decydować to może o przypisaniu danemu znaczeniu (treści klauzuli) cechy wpływu na realizację jakiejś polityki stosowania prawa administracyjnego (zob. L. Leszczyński, Interpretacyjna rola kryteriów otwartych i innych decyzji stosowania prawa, [w:] prof. dr hab. R. Hauser (red.), prof. dr hab. A. Wróbel, prof. dr hab. Z. Niewiadomski, Wykładowia w prawie administracyjnym., System Prawa Administracyjnego Tom 4., rok: 2015, wydanie: 2).

W prawie administracyjnym uwaga organów administracji może być – w ramach odesłań poprzez klauzule generalne – kierowana na kryteria moralne, polityczne oraz gospodarcze. Za kryterium gospodarcze uznać należy przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do jej wartości.

Swoboda umów nie jest równoznaczna z całkowitą dowolnością w kształtowaniu cen. Sięganie zatem do konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego, gdy roszczenia do nieruchomości warszawskiej zostały przeniesione w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do jej wartości, jest nie tylko niezbędne pod kątem dokonania oceny zgodności umowy sprzedaży praw i roszczeń z interesem społecznym, ale również z uwagi na konieczność każdorazowego podejmowania przez Komisję czynności celem ustalenia, czy zrealizowana została przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 stycznia 2003 r. „jeśli strony nadają zawieranej umowie cechę wzajemności, to mają swobodę w kształtowaniu wynikającego z niej zobowiązania o tyle tylko, o ile ich postanowienia nie podważają zasady ekwiwalentności świadczeń stron umowy wzajemnej.” (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2003 r., sygn. akt II CKN 1097/00). Ustawodawca przyjął, że okolicznością przemawiającą w sposób szczególny za uznaniem, iż przeniesienie roszczeń było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, jest przeniesienie roszczeń w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej.

W kontekście przesłanki wynikającej z art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. należy przywołać również wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie o sygn. akt I CSK 1033/14 z powództwa Marka Mossakowskiego przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawa o zapłatę, w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że: „(...) roszczenia uzupełniające, w tym wynagrodzenie za korzystanie przez Miasto Stołeczne Warszawa bez tytułu prawnego z budynków objętych dekretem warszawskim, następnie odzyskanych przez przedwojennych właścicieli lub ich spadkobierców dzięki zmienionym realiom ustrojowym, społecznym i gospodarczym, mają służyć naprawieniu krzywd dziejowych poniesionych przez te osoby. Nie jest więc obojętne, kto z tych roszczeń korzysta, a także komu i na jakich zasadach przypadają ostatecznie należności z tego tytułu, obciążające fundusze publiczne.” Sąd Najwyższy podkreślił, że konieczne jest rozważenie, czy „(...) osoba, która nie tylko nigdy nie została pokrzywdzona działaniem dekretu warszawskiego, ale która roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z budynku, nabyła od osoby uprawnionej za 50 złotych, czyli ułamek faktycznej wartości, odniosła korzyści z tego tytułu, kosztem środków publicznych, czyniąc z tego rodzaju działalności źródło znacznych przychodów, nieadekwatnych do zainwestowanych środków”. Podobne stanowisko zajął Sąd Okręgowy w Warszawie w wyroku z dnia 5 czerwca 2017 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 724/16 (niepubl.) oraz w wyroku z dnia 24 lipca 2018 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 721/15 (niepubl.), dotyczących odszkodowań za sprzedane lokale w nieruchomościach przy ul. Sieleckiej 36 oraz Brackiej 23. W sprawach tych sąd uznał

umowy sprzedaży roszczeń za nieważne na podstawie art. 58 § 2 k.c. i oddalił powództwa ze względu na brak legitymacji czynnej powódki – nabywczyni roszczeń do nieruchomości objętych działaniem dekretu. Dostrzegalna jest w związku z tym analogia pomiędzy wyrokiem Sądu Najwyższego oraz wyrokami sądów powszechnych a działalnością Komisji. W obu przypadkach celem jest weryfikacja umów – w oparciu o różne przepisy i z różnym skutkiem prawnym – na podstawie których doszło do nabycia roszczeń do nieruchomości warszawskich przy nakładzie środków nieadekwatnych do wartości nieruchomości i przy jednoczesnym braku pokrzywdzenia nabywcy działaniem dekretu. Celem przepisu art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy o Komisji jest wzruszenie decyzji reprivatyzacyjnych, które stanowiły instrument w procederze maksymalizacji zysków, sięgających często milionów złotych, przy minimalnym nakładzie środków nabywcy roszczeń, z pokrzywdzeniem innych podmiotów, w szczególności m.st. Warszawy, Skarbu Państwa oraz lokatorów reprivatyzowanych nieruchomości.

Przedmiotem analizy w niniejszej sprawie była kwestia ekwiwalentności świadczeń, wynikających z umów sprzedaży, zawartych na podstawie aktów notarialnych z dnia 21 maja 2002 r.

Na mocy powyższych umów, następcy prawni dawnych właścicieli nieruchomości sprzedali Danucie Robelek należące do nich prawa do dawnej nieruchomości hipotecznej nr położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50 za łączną cenę zł.

Zgodnie z operatem szacunkowym, sporządzonym przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr , obręb według stanu i wartości na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 1 marca 2012 r. , wynosiła 154.740 zł, natomiast wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr , obręb według stanu i wartości na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 1 marca 2012 r. nr , wynosiła 317.261 zł.

Mają na uwadze, że D R na podstawie umów z 21 maja 2002 r. nabyła całość udziałów w prawach i roszczeniach do dawnej nieruchomości hipotecznej nr położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50, należy w tym miejscu odnieść się także do wartości rynkowej zabudowanej działki nr , co do której zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego na rzecz D R na podstawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 marca 2007 r. .

Zgodnie z ww. operatem szacunkowym, wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr , obręb według stanu i wartości na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 5 marca 2007 r., wynosiła 924.256

zł, natomiast wartość rynkowa budynku mieszkalnego, posadowionego na działce nr według stanu na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej, wynosiła 3.316.589 zł.

Zatem łączna wartość nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50 oraz ul. Gałczyńskiego, stanowiąca działki ewidencyjne nr , oraz z obrębu według stanu i cen na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnych wynosiła 4.532.846 zł.

Zestawienie powyższych wartości oznacza, że Danuta Robelek nabyła prawa i roszczenia do nieruchomości, stanowiące działki ewidencyjne nr: (wraz z posadowionym na niej budynkiem mieszkalnym), oraz z obrębu , za około 6% realnej wartości nieruchomości.

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 17 lipca 2015 r. (sygn. I ACa 1958/14): „rażąca różnica pomiędzy świadczeniami stron to taka, która powoduje rażące naruszenie ekwiwalentności świadczeń w znaczeniu obiektywnym i która w sposób oczywisty odbiega od dopuszczalnej w obrocie nierównowagi świadczeń. Wymóg istnienia obiektywnej dysproporcji wartości świadczeń oznacza, że nie będzie miało znaczenia mniemanie strony co do owej wartości”.

W konsekwencji należy stwierdzić, że przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym – nastąpiło w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej. Została zatem spełniona przesłanka przewidziana w art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

2. Naruszenie przepisów postępowania, które mogły mieć istotny wpływ na wynik sprawy (przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r.)

Komisja uznała, że Prezydent m.st. Warszawy wydając decyzję reprivatyzacyjną naruszył art. 7, 77§ 1 oraz 107 § 3 k.p.a. W toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. Prowadzenie postępowania przez organ z uwzględnieniem powyższej zasady prawdy obiektywnej umożliwia wyjaśnienie stronom zasadności przesłanek, którymi organ kierował się (art. 11 k.p.a.) oraz służy pogłębianiu zaufaniu obywateli do organów Państwa (art. 8 k.p.a.). Organ administracji publicznej jest obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy. Uzasadnienie faktyczne decyzji powinno w szczególności zawierać wskazanie

faktów, które organ uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, oraz przyczyn, z powodu których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, zaś uzasadnienie prawne - wyjaśnienie podstawy prawnej decyzji, z przytoczeniem przepisów prawa.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy podnieść należy, iż uszło uwadze Prezydenta m.st. Warszawy, okoliczność że w dniu 4 lipca 2007 r. pomiędzy D G R , a M R doszło do zawarcia umowy majątkowej małżeńskiej sporządzonej w formie aktu notarialnego Rep. A nr . Zgodnie z postanowieniami ww. umowy małżonkowie rozszerzyli małżeńską wspólność majątkową o:

- prawa i roszczenia wynikające z art. 7 dekretu, w tym o roszczenia o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu i zwrot budynku lub o wypłatę odszkodowania;
- odrębną własność budynków przysługującą stosownie do przepisów dekretu, nabyte za fundusze stanowiące majątek osobisty każdego z małżonków.

W konsekwencji powyższego zaniechania w toczącym się przed Prezydentem m.st. Warszawy postępowaniu dotyczącym nieruchomości położonej przy ul. K. Galczyńskiego pomimo posiadania praw i roszczeń do nieruchomości M. R nie uzyskał statusu strony i nie został uczyniony beneficjentem decyzji.

Uznać zatem należało, że powyższe naruszenie, mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

Mając na uwadze powyższe Komisja stwierdziła, że doszło do aktualizacji przesłanki o której mowa w art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

3. Nieodwracalne skutki prawne wywołane decyzją reprivatyzacyjną

Komisja, dostrzegając powyższe nieprawidłowości, uznała, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 marca 2012 r. została wydana z naruszeniem przepisów art. 30 ust. 1 pkt 4a i pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

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

pkt 2-4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa.

Według Komisji w sprawie zostały zrealizowane przesłanki z art. 29 ust. 1 pkt 4 i art. 30 ust. 1 pkt 4a i 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Jednakże, w ocenie Komisji, nie można stwierdzić nieważności decyzji z dnia 1 marca 2012 r., ani jej uchylić i przekazać sprawy do ponownego rozpoznania. Wynika to z faktu, że wywołała ona nieodwracalne skutki prawne – w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. W myśl wskazanego przepisu, przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n. Wskazana definicja zawiera w sobie 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 (reprivatyzacyjnej), w których brak jest możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej, będącej następstwem decyzji administracyjnej, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego (B. Adamiak, Glosa do uchwały SN z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993, nr 5, poz. 104, P. Przybysz, Kodeks postępowania administracyjnego, Warszawa 2017). Funkcjonuje ono na gruncie art. 156 k.p.a. i stanowi przesłankę negatywną, która wyłącza stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej, pomimo istnienia wad kwalifikowanych określonych w art. 156 § 1, 3, 4, 7 k.p.a. Nieodwracalność skutków prawnych wynika z następczej w stosunku do uprzedniej decyzji administracyjnej czynności prawnej, nie dotyczy natomiast skutków wynikających z samego faktu wydania decyzji (M. Wincenciak, O tzw. „nieodwracalnych skutkach prawnych” decyzji administracyjnej (w:) Kodyfikacja Postępowania Administracyjnego. Na 50-lecie kpa, red. J. Niczyporuk, Lublin 2010, s. 901-902).

W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że „zawarcie umowy notarialnej i przeniesienie własności nieruchomości będące wynikiem wydania wadliwej decyzji administracyjnej dotyczącej sprzedaży nieruchomości powoduje powstanie nieodwracalnych

skutków prawnych” (zob. wyrok NSA z 22 stycznia 1998 r., I SA 1226/96, LEX nr 44529; wyrok NSA z 14 stycznia 1998 r., V SA 432/96, LEX nr 45663; tezę drugą uchwały składu siedmiu sędziów SN z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 21, B. Adamiak, Głosa do uchwały SN z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92).

Tak więc, co do zasady przeniesienie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej przesądza w związku z tym o nieodwracalności skutków prawnych. Wyjątek dotyczy natomiast m.in. sytuacji, gdy nabywca działał w złej wierze. (A. Pawlyta, Komentarz do art. 2 ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych, dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, LEX/el.,2018).

W przedmiotowej sprawie, w konsekwencji wydania decyzji reprivatyzacyjnej doszło do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr [redacted] oraz [redacted], przysługującego D [redacted] R [redacted] i M [redacted] R [redacted] w prawo własności. Następnie w wyniku czynności prawnych z dnia 25 lutego 2015 r. (umowa sprzedaży), 2 grudnia 2016 r. (umowa darowizny), 29 maja 2018 r. (umowa zniesienia współwłasności), doszło do przeniesienia prawa własności gruntu działki nr [redacted] na M [redacted] M [redacted] L [redacted] -K [redacted].

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

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

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

W myśl art. 41a 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 rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że w odniesieniu do niezabudowanej nieruchomości posadowionej na działce nr jej nabywcami byli odpowiednio: A K I W A M N , M M L -K , oraz T L .

Osoby te nie były w żaden sposób powiązane z beneficjentami dekretowymi. Brak jest również podstaw do przyjęcia, że osoby te wiedziały o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy bądź też z łatwością mogły się o nich dowiedzieć.

W rozpoznawanej sprawie, Komisja nie ustaliła, aby nabywając na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego, udziały w nieruchomości należące do beneficjentki decyzji, nabywcy jako osoby trzecie, działały w złej wierze w rozumieniu art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Komisja, dostrzegając ww. nieprawidłowości, uznała, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 marca 2012 r. została wydana z naruszeniem przepisów art. 30 ust. 1 pkt 4a i pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Uwzględniając jednakże, że przedmiotowa nieruchomość była przedmiotem obrotu cywilnoprawnego, należało uznać, że zachodziły przesłanki ustalone w art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Zgodnie z jego treścią, w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której w razie, gdy decyzja

reprywatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, stwierdza wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić albo stwierdzić nieważności.

W niniejszej sprawie pomimo tego, że Komisja uznała za przesądzoną kwestię zmiany w sferze prawa własności gruntu działki nr , nie przesądziła tego faktu w stosunku do działki nr , bowiem własność nieruchomości nadal przysługuje beneficjentce decyzji reprywatyzacyjnej oraz jej mężowi – M R , ze względu na rozszerzenie małżeńskiej wspólności majątkowej na podstawie umowy z dnia 4 lipca 2007 r.

Jednakże ze względu na konstrukcję decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 marca 2012 r., w której Prezydent w pkt 1 orzekł o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego do gruntu działki nr , w pkt 2 orzekł o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego do gruntu działki nr a w pkt 3 ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w pkt 1 i 2 decyzji, w takiej sytuacji nie można było rozstrzygnąć sprawy częściowo. Zatem w konsekwencji zbycia działki nr na rzecz osób trzecich, doszło do nieodwracalnych skutków prawnych. Skutki te ze względu na konstrukcję decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 marca 2012 r., należało rozciągnąć na jej całość.

Jako że D R na podstawie umów z 21 maja 2002 r. nabyła całość udziałów w prawach i roszczeniach do dawnej nieruchomości hipotecznej nr położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50, wartość korzyści uzyskanych ze sprzedaży oraz umowy zniesienia współwłasności działki nr , zostały uwzględnione w decyzji Komisji nr KR III R 3a/20, w której nałożono na D G R obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w kwocie 10.116.136,00 zł na rzecz Skarbu Państwa.

4. Strony postępowania

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.

Zasadą jest, iż 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 reprywatyzacyjnego, ale również 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 r. sygn. akt I OSK 329/08).

Jako strony postępowania rozpoznawczego przyjęto D G R oraz M R . Za stronę postępowania uznano również aktualnego właściciela nieruchomości, stanowiącej działkę ewidencyjną nr z obrębu , KW nr - M M L -K .

Zgodnie z treścią art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja o wszczęciu postępowania rozpoznawczego zawiadania m.st. Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest m.st. Warszawa.

5. Konkluzja

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4a i pkt 5 w związku z art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., orzeczono jak na wstępie.

Przewodniczący Komisji

Sebastian Kaleta



Pouczenie:

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 p.p.s.a., art. 53 § 1 p.p.s.a oraz art. 54 § 1 p.p.s.a). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).
2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2021 r. poz. 535, z późn. zm.).
3. W myśl zaś art. 243 § 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane – na jej wniosek – prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy powinien zawierać oświadczenie strony obejmujące dokładne dane o stanie majątkowym i dochodach, a jeżeli wniosek składa osoba fizyczna, ponadto dokładne dane o stanie rodzinnym oraz oświadczenie strony o niezatrudnieniu lub niepozostawaniu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.
4. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 49 § 1 k.p.a. Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjno-biurową Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.
5. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. strony mogą być zawiadamiane o wszczęciu postępowania, decyzjach i innych czynnościach Komisji poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie albo doręczenie uważa się za dokonane po upływie 7 dni od dnia publicznego ogłoszenia.