



Warszawa, 25 maja 2021 r.

Sygn. akt KR III R 1/20

## DECYZJA nr KR III R 1/20

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Sebastian Kaleta

**Członkowie Komisji:**

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

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2021 r. na posiedzeniu niejawnym sprawy w przedmiocie  
decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 marca 2011 r. nr [redacted] dotyczącej  
nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Burakowskiej 4 i Młocińskiej, ozn. hip.

[redacted] stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted] z obrębu [redacted], dla której Sąd  
Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi  
księgę wieczystą nr [redacted], a także część działki nr [redacted] z obrębu [redacted], dla której  
Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych  
prowadzi księgę wieczystą nr [redacted], część działki nr [redacted] z obrębu [redacted], dla  
której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych  
prowadzi księgę wieczystą nr [redacted] oraz część działki nr [redacted] z obrębu  
[redacted], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg  
Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [redacted]

co do której Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzją z dnia 10 lipca  
2013 r., sygn. akt [redacted] na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. stwierdziło  
nieważność w części punktu III, w którym odmówiono następcom prawnym dawnego  
właściciela prawa użytkowania wieczystego do gruntu położonego w Warszawie przy ul.  
Burakowskiej 4 i Młocińskiej, ozn. jako [redacted] w części dotyczącej działki nr [redacted] z  
obróbu [redacted]

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, Prokuratora Regionalnego we Wrocławiu,

G [redacted] P [redacted] G [redacted] sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w S [redacted], K [redacted] Z [redacted]  
G [redacted], M [redacted] I [redacted] K [redacted] -P [redacted], E [redacted] J [redacted] B [redacted], O [redacted] M [redacted]

W M T K ; L W , D F  
S , J J Ż , E T O , M S  
d R -B , I E B , P K , U T &  
C sp. z o.o. z siedzibą w W.

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 3 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 25 marca 2011 r. nr 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 25 marca 2011 r., nr , dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Burakowskiej 4 i Młocińskiej, ozn. hip. , stanowiącej działkę ewidencyjną nr z obrębu , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr , a także część działki nr z obrębu , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr , część działki nr z obrębu , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr oraz część działki nr z obrębu , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr .

Postanowieniem Komisji z dnia 14 stycznia 2020 r., na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zawiadomiono organy administracji i sądy o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Burakowskiej 4 i Młocińskiej.

W dniu 14 stycznia 2020 r. dokonano zawiadomienia stron o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt KR III R 1/20.

Postanowieniem z dnia 14 stycznia 2020 r., Komisja zwróciła się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 marca 2011 r., nr \_\_\_\_\_, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Burakowskiej 4 i Młocińskiej.

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

Pismem z dnia 20 stycznia 2020 r. zawiadomiono Prezydenta m. st. Warszawy o wszczęciu postępowania rozpoznawczego przez Komisję, w trybie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Burakowskiej 4 i Młocińskiej.

Pismem z dnia 20 stycznia 2020 r. zawiadomiono Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie o wszczęciu postępowania rozpoznawczego przez Komisję, w trybie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Burakowskiej 4 i Młocińskiej.

Zawiadomieniem z dnia 10 marca 2020 r. poinformowano strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Jednocześnie pouczone strony, że przedmiotowe zawiadomienie uznaje się za doręczone po upływie 7 dni od dnia ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 11 marca 2020 r.

Zawiadomieniami z dnia 23 marca 2020 r. oraz 18 maja 2020 r. poinformowano strony o przedłużeniu postępowania rozpoznawczego – odpowiednio – do 20 maja 2020 r. oraz do 20 lipca 2020 r. w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 marca 2011 r., nr \_\_\_\_\_, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Burakowskiej 4 i Młocińskiej z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienia zostały ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 31 marca 2020 r. oraz 19 maja 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 22 maja 2020 r. ponownie poinformowano strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Jednocześnie pouczone strony, że przedmiotowe zawiadomienie uznaje się za doręczone po upływie 7 dni od dnia ogłoszenia w

Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 22 maja 2020 r.

Zawiadomieniami z dnia 10 lipca 2020 r., 17 września 2020 r. oraz 19 listopada poinformowano strony o przedłużeniu postępowania rozpoznawczego – odpowiednio – do 20 września 2020 r., do 20 listopada 2020 r. oraz do 20 stycznia 2021 r. w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 marca 2011 r., nr \_\_\_\_\_, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Burakowskiej 4 i Młocińskiej z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienia zostały ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 13 lipca 2020 r., 17 września 2020 r. oraz 20 listopada 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 30 listopada 2020 r. ponownie poinformowano strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Jednocześnie pouczone strony, że przedmiotowe zawiadomienie uznaje się za doręczone po upływie 7 dni od dnia ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 30 listopada 2020 r.

Zawiadomieniami z dnia 18 stycznia 2021 r. oraz 16 marca 2021 r. poinformowano strony o przedłużeniu postępowania rozpoznawczego – odpowiednio – do 20 marca 2021 r. oraz do 20 maja 2021 r. w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 marca 2011 r., nr \_\_\_\_\_, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Burakowskiej 4 i Młocińskiej z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienia zostały ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 stycznia 2021 r., oraz 18 marca 2021 r.

Zawiadomieniem z dnia 6 kwietnia 2021 r. ponownie poinformowano strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Jednocześnie pouczone strony, że przedmiotowe zawiadomienie uznaje się za doręczone po upływie 7 dni od dnia ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 8 kwietnia 2021 r.

W dniu 23 kwietnia 2021 r. Społeczna Rada przy Komisji przedstawiła opinię dotyczącą decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 marca 2011 r. nr \_\_\_\_\_, wnosząc o stwierdzenie jej nieważności. W ocenie Społecznej Rady decyzja w sposób rażący narusza

prawo, uchybiając przepisom art. 7 ust. 1 i 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności o użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy w zakresie ustalenia stron postępowania i przesłanki posiadania oraz nierozpoznania wniosku w całości. Niezależnie od powyższego, w ocenie Społecznej Rady, decyzja została wydana w wyniku przestępstwa.

## II.

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

### **1. Pierwotni właściciele nieruchomości oraz postępowanie na podstawie wniosku dekretowego**

Z dniem 21 listopada 1945 r., tj. z dniem wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. z 1945 r. nr 50, poz. 279 ze zm.; dalej: dekret), nieruchomości warszawskie, w tym nieruchomość przy ul. Burakowskiej 4, na podstawie art. 1 dekretu, przeszły na własność Gminy m. st. Warszawy, a następnie na własność Skarbu Państwa.

Jak wynika z odpisu protokołu sporządzonego przez K S Komornika Sądu Grodzkiego w Warszawie, w dniu 20 czerwca 1947 r. w sprawie o sygn. akt , na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Grodzkiego w Warszawie z dnia 31 marca 1947 r. w sprawie nr i na mocy dekretu z dnia 8 marca 1946 r. (Dz.U. nr 13/46, poz. 87) z wniosku wierzycieli N W oraz W G przeciwko dłużnikowi, Okręgowemu Urzędowi Likwidacyjnemu w Warszawie, Komornik przystąpił do wprowadzenia w posiadanie: „Ja Komornik Sądu Grodzkiego w Warszawie, wprowadziłem w niepodzielne posiadanie co do 8/16 części N W i co do 6/16 części W G w 4/16 częściach po L G w osobie ich pełnomocnika, B M ”.

Objęcie niniejszego gruntu w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy nastąpiło na podstawie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji w sprawie obejmowania gruntów przez gminę m. st. Warszawy (Dz.U. z 1948 r. Nr 6, poz. 43). Zgodnie z § 3 cytowanego rozporządzenia, grunty uważano za objęte w posiadanie z dniem wydania numeru organu urzędowego Zarządu Miejskiego, w którym zamieszczono ogłoszenie. Objęcie niniejszego gruntu przez gminę nastąpiło w dniu 16 sierpnia 1948 r., tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 20 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy.

Zgodnie z pkt 4 dziennika, Gmina m.st. Warszawy objęła w posiadanie grunty — ograniczone osiami ulic: Górczewskiej, Leszno, Okopowej, Żytniej, Nowolipie, Przejazd, Długiej, Nalewki, południową granicę Ogr. Krasieńskich, południowo-zachodnią linię regulacyjną Pl. Krasieńskich, osiami ulic: Długiej, Kilińskiego, Podwale, Kapitulnej, Miodowej, Senatorskiej, południowo-zachodnią linię regulacyjną Pl. Zamkowego, osią ul. Krak.-Przedmieście, Bednarskiej i jej przedłużeniem do przecięcia z zachodnim brzegiem Wisły, brzegiem Wisły do przecięcia z północną granicą terenów kolejowych Linii Obwodowej, wspomnianą granicą do przecięcia z osią ul. Powązkowskiej, osią ul. Powązkowskiej do przecięcia z zachodnią granicą miasta oraz granicą miasta do przecięcia z osią ul. Górczewskiej, a nieobjętych dotychczas w posiadanie Gminy m.st. Warszawy w trybie Rozporządzenia Ministra Odbudowy z dn. 7 kwietnia 1946 r. (Dz. U. R. P. Nr 16/46. Poz. 112) i Rozporządzenia Ministra Odbudowy z dn. 27 stycznia 1948 r. (Dz. U. R. P. Nr 6/48. Poz. 43). Nieruchomość hipoteczna przy ul. Burakowskiej była położona ww. obszarze, a zatem termin do złożenia wniosku dekretowego upływał z dniem 16 lutego 1949 r.

Zgodnie z zaświadczeniem Sądu Grodzkiego w Warszawie z dnia 24 września 1948 r. nr tytuł własności nieruchomości przy ul. Burakowskiej był uregulowany wpisem jawnym na: N z G W co do 6/16 części, W G co do 4/16, L G co do 4/16 części, T W. O co do 1/16 części, T R co do 1/16 części.

W dniu 24 listopada 1948 r. W G w imieniu własnym oraz N W złożył wniosek dekretowy o ustanowienie prawa własności czasowej do gruntu ww. nieruchomości i jednocześnie wniosek o przywrócenie terminu do złożenia wniosku dekretowego, pozostając w błędnym przekonaniu, że uchybił terminowi złożenia wniosku dekretowego, który wynosił 6 miesięcy od objęcia gruntu w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy.

Orzeczeniem administracyjnym z dnia 9 lipca 1949 r. Prezydent m.st. Warszawy odmówił dawnym właścicielom przywrócenia terminu błędnie przyjmując, że: „nieruchomość została objęta w posiadanie przez Gminę z dniem wydania Dziennika Urzędowego z dnia 19 kwietnia 1948 r., a zatem termin do złożenia wniosku upływał 19 października 1948 r.”. Zgodnie z pkt 18 dziennika, Gmina m.st. Warszawy objęła w posiadanie grunty — ograniczone osiami ulic: Burakowskiej, Krasieńskiego Zygmunta, Stołecznej i jej przedłużeniem do północnej granicy terenów kolejowych, oraz granicą terenów kolejowych do osi ul. Burakowskiej. Co prawda ww. punkcie Dziennika Urzędowego nr 10 z dnia 19 kwietnia 1948

r., pojawia się nazwa ulicy Burakowskiej, jednakże nieruchomość ozn. hip. nie znajdowała w granicach obszaru opisanego w pkt 18 ogłoszenia.

Na podstawie decyzji Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie z 1992 r. grunt nieruchomości przy ul. Burakowskiej 4, Burakowskiej i Młocińskiej stał się z dniem 27 stycznia 1990 r. własnością Gminy Warszawa-Wola.

Decyzją z dnia 6 listopada 2002 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie po rozpatrzeniu wniosku W. G. i J. d R., odmówiło stwierdzenia nieważności ww. orzeczenia administracyjnego. Po ponownym rozpatrzeniu sprawy, decyzja ta została utrzymana w mocy decyzją z dnia 6 lutego 2003 r.

Wyrokiem z dnia 14 października 2004 r. sygn. akt Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie uchylił obie ww. decyzje Samorządowego Kolegium Odwoławczego z tego względu, że w sprawie nie brały udziału wszystkie strony. Postanowieniem z 29 lipca 2005 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze zawiesiło postępowanie do czasu ustalenia wszystkich stron postępowania. W dniu 23 stycznia 2008 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze podjęło postępowanie i następnie decyzją z dnia 5 stycznia 2009 r. odmówiło stwierdzenia nieważności orzeczenia administracyjnego z dnia 9 lipca 1949 r. wskazując, że termin 6 miesięcy na złożenie wniosku był terminem zawitym i nie podlega przywróceniu.

Decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24 sierpnia 2010 r. dokonano podziału działki ewidencyjnej nr na działki o nr oraz . Wydzielenia z ww. nieruchomości gruntu pochodzącego z dawnej nieruchomości hipotecznej , dokonano w związku z postępowaniem zmierzającym do rozpoznania wniosku byłego właściciela o przyznanie prawa własności czasowej.

## 2. Następstwo prawne

W. S. O. zmarł w dniu 12 grudnia 1918 r. i spadek po nim nabył T. W. O. w całości. T. W. O. zmarł w dniu 9 maja 1946 r. i spadek po nim nabyli: B. O. w ¼ części spadku oraz E. T. O. w ¼ części spadku (postanowienie Sądu Powiatowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 15 grudnia 1961 r. sygn. akt ).

M. K. -K. zmarła w dniu 15 grudnia 1982 r. i spadek po niej nabyli: H. M. W. i J. F. K. po ½ części spadku każde z nich (postanowienie

Sądu Rejonowego dla Warszawy-Pragi w Warszawie z dnia 7 lutego 1983 r. sygn. akt

).

H M W zmarła w dniu 12 grudnia 1989 r. i spadek po niej nabył J F K w całości (postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z dnia 5 marca 1991 r. sygn. akt ).

J K zmarł w dniu 16 października 1992 r. i spadek po nim nabyła M T K w całości (postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 10 października 1993 r. sygn. akt ).

J S O -J zmarł w dniu 22 lipca 1996 r. i spadek po nim nabył E J B w całości (postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z dnia 25 czerwca 1997 r. sygn. akt ).

L G zmarła w dniu 6 sierpnia 1944 r. i spadek po niej nabyli: brat W G w 12/36 części spadku, siostra N W w 12/36 części spadku, siostrzenica J M N -W. w 3/36 części spadku oraz A Z O w 1/36 części spadku, J W O w 1/36 części spadku, D F S w 1/36 części spadku, T S Ż w 3/36 częściach spadku i T W O w 3/36 częściach spadku. J M N -W zmarła w dniu 1 sierpnia 1988 r. i spadek po niej nabyli: T S Ż w 3/9 części spadku, bratankowie A Z O w 1/9 części spadku, J W O w 1/9 części spadku, D F S w 1/9 części spadku oraz E O w 3/9 części spadku. N W zmarła w dniu 20 maja 1956 r. i spadek po niej nabyli: J W , T W , M K -K po 1/3 spadku każde z nich (postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 13 lipca 1998 r. sygn. akt ).

T W zmarł w dniu 18 grudnia 1982 r. i spadek po nim nabyli: M C W , T W po 1/2 części każde z nich. M C W zmarła w dniu 3 czerwca 1990 r. i spadek po niej nabył T W w całości (postanowienie Sądu Rejonowego w Bytomiu z dnia 8 października 1998 r. sygn. akt ).

J W zmarła w dniu 7 kwietnia 1989 r. i spadek po niej nabyli: T A W 1/2 części spadku, J K oraz H W po 1/4 części spadku każde z nich (postanowienie Sądu Rejonowego w Chorzowie z dnia 4 maja 1999 r. sygn. akt ).



W G zmarł w dniu 2 listopada 1960 r. i spadek po nim nabyli: W H O -J, W J G, M W d R po 1/3 części spadku każde z nich. W H O -J zmarła w dniu 21 grudnia 1983 r. i spadek po niej nabył w całości J S O: -J J G zmarł w dniu 19 lipca 1953 r. i spadek po nim nabyli: I B w 1/4 części i W J G w 3/4 części. I B zmarła w dniu 10 stycznia 1988 r. i spadek po niej nabyli K B, W J G po 1/2 części spadku każde z nich. E G zmarł w dniu 10 lipca 1937 r. i spadek po nim nabyła M W d R w całości. M W d R zmarła w dniu 30 września 1980 r. i spadek po niej nabyli: J T d R i M: S d R po 1/2 części każde z nich (postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 19 maja 1999 r. sygn. akt ).

T A W zmarł w dniu 2 maja 2000 r. i spadek po nim nabyli: L W i O M W po 1/2 części spadku każda z nich (postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z dnia 25 lipca 2000 r. sygn. akt ).

W J G zmarł w dniu 6 listopada 2005 r. i spadek po nim nabyli: B G, K Z R i M I G -K po 1/3 części spadku każda z nich (postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Pragi Południe w Warszawie z dnia 22 czerwca 2006 r. sygn. akt ).

B Ż zmarła w dniu 24 maja 2006 r. i spadek po niej nabył E T O w całości (postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie z dnia 17 stycznia 2007 r. sygn. akt ).

T: S Ż zmarł w dniu 8 kwietnia 2009 r. i spadek po nim nabyli: J J: Ż oraz G S Ż po 1/2 części każdy z nich (postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie z dnia 8 lipca 2009 r. sygn. akt ).

Postanowieniem Sądu Powiatowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 24 kwietnia 1974 r. w sprawie o sygn. akt stwierdzono, że spadek po T: K R, zmarłym w dniu 7 stycznia 1971 r. nabyli: K B R oraz I E B po 1/2 części spadku. Zgodnie natomiast z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie z dnia 13 grudnia 2006 r. sygn. akt, spadek po T K R zmarłym 7 stycznia 1971 r. w Warszawie, na podstawie ustawy nabyło Miasto Stołeczne Warszawa – Dzielnica Wola w Warszawie – w całości.

### 3. Decyzja reprivatyzacyjna Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 marca 2011 r. nr

Prezydent m.st. Warszawy decyzją z dnia 25 marca 2011 r. nr \_\_\_\_\_ w pkt I ustanowił prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o powierzchni 1918 m<sup>2</sup> oznaczonego jako działka ewidencyjna nr \_\_\_\_\_ w obrębie \_\_\_\_\_, opisanego w KW nr \_\_\_\_\_, położonego w Warszawie przy ul. Burakowskiej 4 i Młocińskiej, na rzecz:

- B \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_ - co do udziału wynoszącego 32/864 części
- K \_\_\_\_\_ Z \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ - co do udziału wynoszącego 32/864 części
- M \_\_\_\_\_ I \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_ - K \_\_\_\_\_ - co do udziału wynoszącego 32/864 części
- E \_\_\_\_\_ J \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_ - co do udziału wynoszącego 96/864 części
- O \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ - co do udziału wynoszącego 99/864 części
- M \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ - co do udziału wynoszącego 198/864 części
- L \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ - co do udziału wynoszącego 99/864 części
- A \_\_\_\_\_ Z \_\_\_\_\_ O \_\_\_\_\_ - co do udziału wynoszącego 8/864 części
- J \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ O \_\_\_\_\_ - co do udziału wynoszącego 8/864 części
- D \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ - co do udziału wynoszącego 8/864 części
- J \_\_\_\_\_ J \_\_\_\_\_ Ż \_\_\_\_\_ - co do udziału wynoszącego 12/864 części
- G \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ Ż \_\_\_\_\_ - co do udziału wynoszącego 12/864 części
- E \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_ O \_\_\_\_\_ - co do udziału wynoszącego 78/864 części
- J \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_ d R \_\_\_\_\_ - co do udziału wynoszącego 48/864 części
- M \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ d R \_\_\_\_\_ - co do udziału wynoszącego 48/864 części.

W pkt II decyzji ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w pkt I decyzji w wysokości 1918 PLN płatny na konto Urzędu Dzielnicy Wola m.st. Warszawy z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku. Czynnemu tego nie pobiera się za rok, w którym zostanie ustanowione prawo użytkowania wieczystego.

W pkt III decyzji odmówiono ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do pozostałej części gruntu dawniej hip. \_\_\_\_\_ stanowiącej obecnie część niezabudowanego gruntu o łącznej powierzchni 623 m<sup>2</sup> położonego w Warszawie w liniach rozgraniczających: ul. Młocińskiej (działka \_\_\_\_\_ z obrębu \_\_\_\_\_), ul. Burakowskiej (działka \_\_\_\_\_ z obrębu \_\_\_\_\_) oraz części wchodzącej w skład zabudowanej działki nr \_\_\_\_\_ z obrębu \_\_\_\_\_

W uzasadnieniu decyzji wskazano, że w odniesieniu do pozostałej części dawnej nieruchomości hip. , które znajdują się w liniach rozgraniczających ul. Młocińskiej (dz. ew. nr z obrębu o pow. 488 m<sup>2</sup>) i ul. Burakowskiej (dz. ew. nr z obrębu o pow. 108 m<sup>2</sup>), należało odmówić ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 2a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2007 r. Nr 19 poz. 115 ze zm.) drogi krajowe stanowią własność Skarbu Państwa, a drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne stanowią własność właściwego samorządu województwa, powiatu lub gminy. Zgodnie z art. 4 pkt 1 tej ustawy użyte w niej określenie „pas drogowy” oznacza wydzielony liniami granicznymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym są zlokalizowane droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą. Ponadto, na podstawie art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603) celami publicznymi w rozumieniu ustawy jest wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa, utrzymanie oraz wykonanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, dlatego też należało odmówić ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. Z uwagi na fakt, iż pozostały fragment dawnej nieruchomości hipotecznej stanowi trójkątny klin o pow. 27 m<sup>2</sup> zabudowany niepodzielnym sąsiednim budynkiem, posadowionym na działce z obrębu , należało odmówić ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.

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

Na podstawie aktu notarialnego z dnia 28 kwietnia 2011 r. Repertorium A nr spadkobiercy dawnych współwłaścicieli nieruchomości udzielili pełnomocnictwa J L i Z J B do sprzedaży dowolnym osobom udziałów w użytkowaniu wieczystym lub we współwłasności gruntów pochodzących z dawnych nieruchomości hipotecznych oznaczonych jako: , nieruchomość w mieście Warszawa przy ulicy Młocińskiej pod nr , nieruchomość w mieście Warszawa przy ulicy Młocińskiej pod nr .

Aktem notarialnym z dnia 29 czerwca 2011 r. Rep. A. zawarto umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Na mocy powyższej umowy Miasto Stołeczne Warszawa oddało w użytkowanie wieczyste nieruchomość położoną przy ul. Burakowskiej 4 i Młocińskiej, stanowiącą działkę ewidencyjną nr w obrębie na rzecz B .

G w 32/864 części, K Z R w 32/864 części, M  
I G -K w 32/864 części, E J B w 96/864 części, O  
M W w 99/864 części, M T K w 198/864 części, L  
W w 99/864 części, A Z O w 8/864 części, J  
Z O w 8/864 części, D F S w 8/864, J  
J Ż w 12/864 części, G S Ż w 12/864 części, E  
T O w 78/864 części, J T d R w 48/864 części,  
M S d R w 48/864 części. Na potrzeby umowy o oddanie gruntu w  
użytkowanie wieczyste, w związku z równoczesną sprzedażą budynków handlowo-usługowych  
wybudowanych po II wojnie światowej, sporządzono operaty szacunkowe. Z operatów tych  
wynika, że łączna wartość budynków handlowo-usługowych według stanu nieruchomości i cen  
z dnia 13 maja 2011 r. wynosiła 979.021 zł.

Decyzją Zarządu Dzielnicy Wola m.st. Warszawy z dnia 27 października 2011 r. nr  
prawo użytkowania wieczystego ustanowione decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z  
dnia 25 marca 2011 r., nr zostało przekształcone w prawo własności.

Na mocy aktu notarialnego z dnia 30 listopada 2011 r., Repertorium A nr

J L oraz Z J B działający w imieniu: B G , K  
Z R , M l G -K , E J B , O  
M W , M T K , L W , A Z  
O , J W O , D F S , J  
J Ż , G S , Ż , E T O , J  
T d R , M S d R -B sprzedali całe przysługujące  
mocodawcom udziały wynoszące łącznie 810/864 części we współwłasności zabudowanego  
gruntu położonego w Warszawie przy ul. Burakowskiej 4 i 4A za cenę 4.612.395 zł na rzecz  
G . P G sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w S , reprezentowanej przez  
A M N

Nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Burakowskiej 4 i Młocińskiej, dawniej  
oznaczona jako , obecnie stanowi działki ewidencyjne: nr z obrębu  
, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg  
Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr , a także część działki nr z  
obrębu , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział  
Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr , część działki nr z  
obrębu , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział  
Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr oraz część działki nr

z obrębu , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr .

#### **5. Decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 10 lipca 2013 r. sygn. akt**

Decyzją z dnia 10 lipca 2013 r. sygn. akt , Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. stwierdziło nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 marca 2011 r. nr w części pkt III, w którym odmówiono następcom prawnym dawnego właściciela prawa użytkowania wieczystego do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Burakowskiej 4 i Młocińskiej, ozn. jako w części dotyczącej działki nr z obrębu .

W uzasadnieniu organ wskazał, że przyczyną odmowy przyznania następcom prawnym byłych właścicieli nieruchomości prawa własności czasowej było to, że działka stanowi klin o pow. 27 m<sup>2</sup> zabudowany sąsiednim budynkiem. Nie jest to podstawa odmowy wskazana w dekrete warszawskim. Wprawdzie teren nieruchomości nie jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego, jednakże w takim przypadku organ winien orzekać w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Podstawą odmowy, zgodnie z przyjętą linią orzecniczą w takim przypadku, może być jedynie trwałe rozdysponowanie gruntem, tj. sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste innemu podmiotowi na podstawie umowy cywilnoprawnej, lub konkretny przepis ustawowy, jak przykładowo art. 2a ustawy o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.). W niniejszej sprawie organ takiej podstawy nie powołał, działka nr z obrębu stanowi własność m.st. Warszawy. Zatem decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 marca 2011 r. nr w części pkt III, w którym odmówiono następcom prawnym dawnego właściciela prawa użytkowania wieczystego do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Burakowskiej 4 i Młocińskiej, ozn. jako w części dotyczącej działki nr z obrębu , wydana została z poważną obrazą prawa materialnego, tj. art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego, co wypełnia dyspozycję art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. i uzasadnia zastosowanie instytucji stwierdzenia nieważności.

## 6. Postępowanie prowadzone przez Prokuraturę Regionalną we Wrocławiu

Prokuratura Regionalna we Wrocławiu prowadzi postępowanie o sygnaturze  
, dotyczące legalności przejęcia nieruchomości położonej przy ul. Burakowskiej 4 i Młocińskiej w Warszawie. Prokurator Regionalny we Wrocławiu wniósł sprzeciw od decyzji z dnia 25 marca 2011 r. nr , w którym wskazał, że decyzja została wydana w warunkach określonych w art. 145 § 1 pkt 2 k.p.a., tj. została wydana w wyniku przestępstwa z art. 228 § 4 i 5 k.k. Wskazując na powyższe zarzuty, Prokurator wniósł o wznowienie postępowania zakończonego decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 marca 2011 r. nr oraz wydanie nowej decyzji w myśl art. 151 k.p.a. Prokurator podniósł także, że w przypadku wznowienia postępowania, organ powinien uwzględnić okoliczność, że postępowanie spadkowe po T R zostało przeprowadzone dwukrotnie, na skutek czego w postępowaniu pominięci zostali prawowici spadkobiercy zmarłego, a zatem strona, która została pominięta w pierwotnym postępowaniu, powinna brać udział w toczącym się na nowo postępowaniu administracyjnym.

## 7. Skarga Prokuratora Regionalnego we Wrocławiu o wznowienie postępowania o sygn. , dotyczącego stwierdzenia nabycia spadku po T K R

W dniu 23 maja 2018 r. Prokurator Regionalny we Wrocławiu skierował do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie skargę o wznowienie postępowania zakończonego prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli I Wydziału Cywilnego w Warszawie z dnia 13 grudnia 2006 r. o sygn. . Prokurator wniósł o wznowienie postępowania, ponieważ uczestniczka postępowania I B nie była oznaczona w sposób prawidłowy, a w konsekwencji nie była w nim należycie reprezentowana i w ten sposób została pozbawiona możliwości działania, co skutkowało wydaniem orzeczenia z naruszeniem jej praw. Prokurator jednocześnie wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i zgodnie z treścią art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. odrzucenie wniosku o stwierdzenie nabycia spadku na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa – Dzielnica Wola w Warszawie w całości po T K R , zmarłym w dniu 7 stycznia 1971 r. w Warszawie.



B R oraz córka I E B . W badanej sprawie postępowanie spadkowe po T K R , zostało przeprowadzone dwukrotnie.

Jak wynika z akt postępowania E B wnioskiem z dnia 2 października 2006 r. zwrócił się o stwierdzenie nabycia spadku po T K R , zmarłym w dniu 7 stycznia 1971 r., wskazując, że nie ma innych osób uprawnionych do dziedziczenia. W toku postępowania, w dniu 13 grudnia 2006 r., E B złożył zapewnienie spadkowego podając, że T K R w chwili śmierci był kawalerem, nie posiadał rodzeństwa, dzieci pozamażeńskich ani przysposobionych. Kierując się złożonym zapewnieniem Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie postanowieniem z dnia 13 grudnia 2006 r. sygn. akt stwierdził, że spadek po zmarłym T K R na podstawie ustawy nabyło Miasto Stołeczne Warszawa-Dzielnica Wola w Warszawie w całości.

Z akt postępowania Sądu Powiatowego dla m.st. Warszawy sygn. akt wynika tymczasem, że K R wnioskiem z dnia 28 marca 1974 r. zwrócił się o stwierdzenie nabycia spadku po T K R , wskazując że zmarły był rozwiedziony, nie pozostawił testamentu, a do kręgu osób powołanych z ustawy do dziedziczenia należą: syn – K R oraz córka – I B . Do wniosku zostało dołączone także pełnomocnictwo do reprezentowania uczestniczki – I B . W następstwie powyższego Sąd Powiatowy postanowieniem z dnia 24 kwietnia 1974 r., sygn. akt po rozpoznaniu wniosku o stwierdzenie nabycia spadku stwierdził, że spadek po T K R , synu F i K , dziedziczą z mocy ustawy: syn K B R oraz córka I E B z d. R w częściach równych, tj. po ½ części spadku każde z nich.

Jak wynika z uzasadnienia decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 marca 2011 r., ustalając następstwo prawne po zmarłym T K R , organ oparł się na postanowieniu Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie z dnia 13 grudnia 2006 r. sygn. akt , zgodnie z którym spadek po zmarłym T K R nabyło Miasto Stołeczne Warszawa w całości. Tym samym w sposób wadliwy został ustalony krąg spadkobierców po T K R i w postępowaniu pominięci zostali spadkobiercy zmarłego, dysponujący udziałem w prawach i roszczeniach do nieruchomości przy ul. Burakowskiej 4, wynikających z art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r.

Dodatkowo należy wskazać, że także Prokurator Regionalny we Wrocławiu, kierując do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie skargę o wznowienie postępowania zakończonego prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w



Warszawie z dnia 13 grudnia 2006 r. o sygn. \_\_\_\_\_, podniósł, że ustawowi spadkobiercy T \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_, tj. syn i córka, którzy zostali pozbawieni udziału w postępowaniu spadkowym zakończonym zaskarżonym postanowieniem, nie mieli możliwości dochodzenia swoich praw do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Burakowskiej 4, należącej przed wojną do ich zmarłego ojca. Wobec powyższych ustaleń, w badanej sprawie wyszedł na jaw istotny dla sprawy nowy dowód istniejący w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej, nieznanemu Prezydentowi m.st. Warszawy, w postaci postanowienia Sądu Powiatowego w Warszawie z dnia 24 kwietnia 1974 r. sygn. akt \_\_\_\_\_ o stwierdzeniu nabycia spadku po T \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_. Dowód ten miał niewątpliwie wpływ na ustalenie prawidłowego kręgu spadkobierców po T \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_.

Ujawnienie nowego dowodu (nowej okoliczności) już po zakończeniu postępowania w warunkach, o których mowa w art. 145 § 1 pkt 5 k.p.a. oznacza, że w toku postępowania nie zostały wypełnione dyrektywy dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego i w sposób wyczerpujący rozpatrzenia całego materiału dowodowego, bez względu na przyczynę tego uchybienia (tak Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 18 maja 2017 r. sygn. akt III SA/Gd 1055/16). Wobec powyższego, w sprawie wystąpiła przesłanka, o której mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

## 2. Skutki prawne wywołane przez decyzję reprivatyzacyjną

W ocenie Komisji decyzja reprivatyzacyjna z dnia 25 marca 2011 r., nr \_\_\_\_\_ wywołała nieodwracalne skutki prawne, ponieważ na mocy aktu notarialnego z dnia 30 listopada 2011 r., Repertorium A nr \_\_\_\_\_, bezpośrednim nabywcą praw do nieruchomości od E \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_, K \_\_\_\_\_ Z \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_, M \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_, K \_\_\_\_\_, E \_\_\_\_\_ J \_\_\_\_\_, O \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_, M \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_, L \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_, A \_\_\_\_\_ Z \_\_\_\_\_ O \_\_\_\_\_, J \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ O \_\_\_\_\_, D \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_, J \_\_\_\_\_ J \_\_\_\_\_ Ż \_\_\_\_\_, G \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ Ż \_\_\_\_\_, E \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_ O \_\_\_\_\_, J \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_ d \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_, M \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ d R \_\_\_\_\_ -B \_\_\_\_\_ była spółka G \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_ sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w S \_\_\_\_\_.

Zgodnie z art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkownictwa wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania

nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11 i 234).

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

Pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” w płaszczyźnie prawa administracyjnego odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprywatyzacyjnej), w których brak jest możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej, będącej następstwem decyzji administracyjnej, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego (B. Adamiak, Glosa do uchwały SN z 28 maja 1992 r., 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 przedmiotowej sprawie w konsekwencji wydania decyzji reprywatyzacyjnej doszło do zbycia przez beneficjentów decyzji prawa własności nieruchomości położonej przy ul. Burakowskiej nr 4 i 4A na rzecz osoby trzeciej, tj. spółki Gr P. Gr sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w S . Wskazana okoliczność wyczerpuje dyspozycję definicji pojęcia „nieodwracalnych skutków prawnych”, wynikającej z art. 2 ust. 4 ustawy z 9 marca 2017 r., tj. „stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności (...) na osobę trzecią”.

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

Przesłanka „nabywcy działającego w złej wierze”, do której odwołuje się ustawodawca w art. 2 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r. definiując pojęcie „nieodwracalnych skutków prawnych”, nie odwołuje się do definicji zawartej w art. 6 ust. 2 ustawy i księgach wieczystych i hipotece, ponieważ ustawa zawiera własną definicję „złej wiary”, która wpisuje się w systemowe ujęcie wskazanej przesłanki. W myśl art. 41a ust. 3 ustawy z 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.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że bezpośrednim nabywcą praw do nieruchomości od beneficjentów decyzji była spółka G

P G sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w S

Dowodzenie złej wiary po stronie podmiotu nie będącego osobą fizyczną wymaga - zgodnie z przyjętą w polskim prawie teorią organów (art. 38 kodeksu cywilnego) - badania stanu świadomości osób fizycznych, wchodzących w skład jego organu. Powszechnie przyjmuje się, że zła wiara jednej z osób wchodzących w skład kolektywnego organu osoby prawnej przesądza o złej wierze całego organu, a zatem i całej osoby prawnej (tak wyrok SN z dnia 24 października 1972 r. I CR 177/72 - OSNCP 1973 z. 10 poz. 171, z aprobowaną glosą B. Lewaszkiewicz-Petrykowskiej, Państwo i Prawo 1975 nr 7 str. 168 i nast.).

W ocenie Komisji, brak jest podstaw do przyjęcia, że osoba reprezentująca spółkę G P G sp. z o.o. S.K.A. miała wiedzę lub świadomość wadliwości decyzji Prezydenta m.st. Warszawy, bądź też z łatwością mogła się o niej dowiedzieć. Ponadto, w rozpoznawanej sprawie brak jest podstaw do przyjęcia, aby spółka G P G sp. z o.o. S.K.A. nabywając przedmiotową nieruchomość od beneficjentów decyzji, jako osoba trzecia, działała w złej wierze w rozumieniu art. 41a ust. 3 ustawy z 9 marca 2017 r., bowiem w dniu 30 listopada 2011 r. nabyła udziały w prawie własności nieruchomości położonej przy ul. Burakowskiej nr 4 i 4A za łączną cenę 4.612.395 zł. Jest to cena odpowiadająca ówczesnej wartości rynkowej nieruchomości tego samego rodzaju, położonych w tym obszarze. Ponadto cena ta nie została zakwestionowana ani w toku zawierania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, ani w toku postępowania przez Komisję.

Podsumowując, wobec przytoczonych powyżej okoliczności, w rozpoznawanej sprawie zaszyły nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.,

ze względu na zbycie praw do nieruchomości przez beneficjentów decyzji na rzecz spółki  
G P G sp. z o.o. S.K.A. w S

### 3. Podstawy stwierdzenia wydania decyzji z naruszeniem prawa

Zgodnie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której:

- 1) utrzymuje w mocy decyzję reprivatyzacyjną albo
- 2) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy albo, uchylając tę decyzję, umarza postępowanie w całości albo w części, albo
- 2a) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i zawiesza postępowanie w przypadku przeszkody uniemożliwiającej dalsze prowadzenie postępowania i wydanie decyzji, albo
- 3) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, albo
- 3a) stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w całości lub w części, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego lub w przepisach szczególnych, albo
- 4) jeżeli decyzja reprivatyzacyjna wywołała skutki prawne, o których mowa w art. 2 pkt 4 stwierdza jej wydanie z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić albo stwierdzić nieważności, albo
- 5) umarza postępowanie rozpoznawcze.

W rozpoznawanej sprawie wyszedł na jaw istotny dla sprawy nowy dowód istniejący w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej, nieznaną Prezydentowi m.st. Warszawy, w postaci postanowienia Sądu Powiatowego dla m.st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 1974 r. o stwierdzeniu nabycia spadku po T K R . Zgodnie z treścią ww. postanowienia, prawa do spadku po T K R przypadły jego synowi – K R oraz córce – I B . Prezydent m.st. Warszawy w prowadzonym postępowaniu reprivatyzacyjnym za spadkobiercę T K R uznał tymczasem Miasto Stołeczne Warszawę, opierając się na postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku wydanym w dniu 13 grudnia 2006 r., sygn. akt . W postępowaniu

pominięci zostali prawowici spadkobiercy T K R (jego syn i córka), dysponujący udziałami w prawach i roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości.

Wobec wystąpienia w sprawie nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja była zobligowana do stwierdzenia wydania z naruszeniem prawa decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 marca 2011 r., nr na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

#### 4. Strony postępowania rozpoznawczego

Zgodnie z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 28 k.p.a. stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Jako strony postępowania rozpoznawczego przyjęto beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej, tj. K Z G (poprzednio: R ), M I K -P (poprzednio: G t-K ), E J B , O M Wt , M T K b, L W , Dż F S , J J Ż , E T O , M - S d R -B .

Za stroną postępowania należało uznać także I E B , która nabyła spadek po swoim ojcu T K R , dawnym współwłaścicielu nieruchomości, na podstawie postanowienia Sądu Powiatowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 24 kwietnia 1974 r. w sprawie o sygn. akt , a zatem nabyła również prawa i roszczenia do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Burakowskiej 4 i ul. Młocińskiej, które wchodziły w skład spadku. Prezydent m.st. Warszawy w sposób wadliwy ustalił następstwo prawne po T K R na podstawie późniejszego postanowienia spadkowego, tj. postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie o sygn.

, uznając za stroną postępowania Miasto Stołeczne Warszawa – Dzielnica Wola. W konsekwencji I E B została pominięta w postępowaniu przed Prezydentem m.st. Warszawy, a na skutek wydania wadliwej decyzji została pozbawiona praw do nieruchomości. Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 marca 2011 r. nr dotyczy praw i roszczeń po dawnym współwłaścicielu nieruchomości T K R , co wynika z uzasadnienia decyzji, a zatem dotyczy interesu prawnego I E B .

Za stroną postępowania uznano ponadto aktualnego właściciela nieruchomości, tj. G P G sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w S oraz wierzycieli

hipotecznych, tj. P K i U T & C sp. z o.o. z siedzibą w W

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

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

Pozostali beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy zmarli:

- B G zmarła 26 kwietnia 2014 r. (odpis zupełny aktu zgonu nr , wydany przez Urząd Stanu Cywilnego w Warszawie),
- J d R zmarł 2 lutego 2016 r. (odpis zupełny aktu zgonu nr , wydany przez Urząd Stanu Cywilnego w Warszawie),
- J O zmarł 12 maja 2016 r. (odpis zupełny aktu zgonu nr , wydany przez Urząd Stanu Cywilnego w Warszawie),
- A C zmarł 21 listopada 2016 r. (odpis zupełny aktu zgonu nr , wydany przez Urząd Stanu Cywilnego w Warszawie),
- G S Ż zmarł 29 marca 2020 r. (odpis zupełny aktu zgonu nr , wydany przez Urząd Stanu Cywilnego w Krakowie).

## 5. Stanowisko strony postępowania

Spółka G P G spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w S przedstawiła stanowisko w sprawie oraz wypowiedziała się co do zebranych dowodów i materiałów. Wniosła o wydanie decyzji utrzymującej w mocy decyzję reprivatyzacyjną, ewentualnie o stwierdzenie, że w związku z odpłatnym nabyciem przez Spółkę, nie będącą w złej wierze, prawa własności nieruchomości, zaistniały nieodwracalne skutki prawne. Spółka wskazała, że przeprowadzone przez Prokuraturę postępowanie przygotowawcze nie dostarczyło żadnych dowodów mogących świadczyć o tym, iż decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nr wydana została w oparciu o fałszywe dowody, czy też aby decyzja ta wydana została w wyniku przestępstwa. Spółka wskazała także, że w zaistniałym stanie faktycznym nie było prowadzone postępowanie administracyjne w stosunku do osoby zmarłej oraz w stosunku co do takiej osoby nie została wydana decyzja reprivatyzacyjna. Ponadto spółka podniosła, że przesłanki z art. 30 pkt 4b-8

ustawy z 9 marca 2017 r., nie powinny być w ogóle brane pod uwagę przez Komisję w niniejszej sprawie w myśl zasady tempus regit actum.

Do kwestii wadliwości decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 marca 2011 r. nr [redacted] oraz skutków prawnych wywołanych przez tę decyzję Komisja odniosła się szczegółowo we wcześniejszej części uzasadnienia decyzji, w szczególności w części obejmującej rozważania prawne, wobec czego brak jest podstaw do ich ponownego szerszego przytaczania. Komisja podtrzymuje stanowisko, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy jest wadliwa, ponieważ wyszedł na jaw istotny dla sprawy nowy dowód istniejący w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej, w postaci postanowienia Sądu Powiatowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 24 kwietnia 1974 r. w sprawie o sygn. akt [redacted], nieznanego organowi, który wydał decyzję. Nie można zgodzić się z twierdzeniem strony, iż decyzja nie dotyczyła udziału w nieruchomości należącego do spadkobierczynie T [redacted] K [redacted] R [redacted]. Przeczy temu treść decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy. Wniosek dekretowy został rozpoznany w całości, w tym w zakresie praw i roszczeń, które wchodziły w skład spadku po T [redacted] K [redacted] R [redacted] co wynika wprost z uzasadnienia decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy. Prawowita spadkobierczyni T [redacted] K [redacted] R [redacted], czyli I [redacted] E [redacted] B [redacted], nie brała udziału w postępowaniu reprivatyzacyjnym z uwagi na pominięcie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku z dnia 24 kwietnia 1974 r. o sygn. akt [redacted], a na skutek wydania wadliwej decyzji została pozbawiona praw do nieruchomości. Jej udział w prawach i roszczeniach do nieruchomości przypadł Miastu Stołecznemu Warszawa. Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 marca 2011 r. nr [redacted] wywołała jednak nieodwracalne skutki prawne, wobec czego nie było możliwe jej wyeliminowanie z obrotu prawnego.

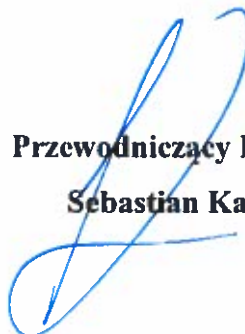
Odnosząc się natomiast do twierdzenia, iż przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 4b-8 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. nie powinny być w ogóle brane pod uwagę, zgodnie z zasadą tempus regit actum, należy jedynie na marginesie wskazać, że ustawa z dnia 9 marca 2017 r. wprowadziła tryb weryfikacji decyzji administracyjnych, wynikający z istotnej społecznej potrzeby, mającej swe źródło w konstytucyjnej zasadzie sprawiedliwości społecznej, przywrócenia ładu i poczucia sprawiedliwości. Powołana ustawa wprowadziła odstępstwo od zasady tempus regit actum. Jest to zasada charakterystyczna dla postępowań kontrolnych. Określa ona moment czasowy, według którego dokonuje się kontroli legalności zaskarżonego aktu lub czynności. Przykładowo, badając zgodność z prawem zaskarżonych działań organu administracji publicznej, sąd administracyjny bierze pod uwagę stan faktyczny i prawny sprawy istniejący w dacie jego podjęcia (zob. art. 133 p.p.s.a.). Regulacja przyjęta w art. 29 oraz art. 30 ustawy z

dnia 9 marca 2017 r. uprawnia jednak Komisję do kontroli skutków prawnych wywołanych przez decyzję reprivatyzacyjną, co niewątpliwie stanowiło ratio legis ustanowienia Komisji. Zaaprobowanie poglądu o możliwości orzekania przez Komisję jedynie według stanu prawnego oraz stanu faktycznego z dnia wydania decyzji reprivatyzacyjnej, uniemożliwiłoby efektywną kontrolę decyzji reprivatyzacyjnych, albowiem większość nieprawidłowości w ramach reprivatyzacji nieruchomości warszawskich ujawniała się dopiero po wydaniu decyzji przez Prezydenta m.st. Warszawy (por. projekt ustawy, druk sejmowy nr 1056, Sejm VIII kadencji). Z powyższych względów nie sposób zgodzić się ze stanowiskiem Spółki G P G spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo-akcyjnej z siedzibą w S .

## **6. Konkluzja**

Mając na względzie ustalenia faktyczne i prawną analizę sprawy, Komisja orzekła jak w sentencji na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o stwierdzeniu wydania z naruszeniem prawa decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 marca 2011 r. nr .

**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).
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. (Dz. U. z 2021 r. poz. 795). 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. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2021 r. poz. 795) 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.

