



Warszawa, dnia 6 sierpnia 2019 r.

Sygn. akt KR VI R 28/19

## DECYZJA nr KR VI R 28/19

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Sebastian Kaleta

**Członkowie Komisji:**

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

na posiedzeniu niejawnym w dniu 6 sierpnia 2019 r.,

po rozpoznaniu sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia

roku nr , dotyczącej udziału wynoszącego w części nieruchomości  
położonej w W przy ul. Mokotowskiej 39, stanowiącej działkę ewidencyjną nr  
w obrębie dla której Sąd Rejonowy dla W -M w W.

prowadzi księgę wieczystą nr dawne oznaczenie wykazem hipotecznym  
nr , oraz decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia r. nr ,

dotyczącej udziału wynoszącego w części nieruchomości położonej w W przy  
ul. Mokotowskiej 39, stanowiącej działkę ewidencyjną nr w obrębie dla której

Sąd Rejonowy dla W -M w W prowadzi księgę wieczystą nr  
, dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, Prokuratora Prokuratury Regionalnej  
w Warszawie, A E I , H M K , A M

W: , J Ż , M J Ż , M K  
Ż E S -K , P , G N G S.A.

z siedzibą w W i G N B S.A. z siedzibą w W ,

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach  
usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości  
warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 2267; dalej: ustawa



Postanowieniem z dnia 20 września 2018 r., na podstawie art. 24a ust. 1 i 4 w zw. z art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja postanowiła zabezpieczyć czynności sprawdzające przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich dotyczące nieruchomości położonej w W przy ul. Mokotowskiej 39, opisanej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr ..., poprzez nakazanie wpisu w księdze wieczystej nr }, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla W M w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających przez Komisję do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich.

Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 24 września 2018 r. W dniu 26 września 2018 r. Sąd Rejonowy dla W -M w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu w księdze wieczystej nr ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu sprawdzającym przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich.

Zawiadomieniem z dnia 16 kwietnia 2019 r. Przewodniczący Komisji zawiadomił strony: Miasto Stołeczne Warszawa, Prokuratora Regionalnego w Warszawie, A (M W., J Ż, M J. Ż, M K Ż, E S, -K oraz P G. Ni G S.A. z siedzibą w W o wszczęciu postępowania rozpoznawczego. Zawiadomienie zostało ogłoszone na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości ([www.gov.pl/sprawiedliwosc](http://www.gov.pl/sprawiedliwosc)) w zakładce Komisja Weryfikacyjna w dniu 29 kwietnia 2019 r.

Postanowieniem z dnia 16 kwietnia 2019 r. właściwe organy administracji oraz sądy zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania rozpoznawczego przez Komisję w trybie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Postanowienie zostało ogłoszone na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości ([www.gov.pl/sprawiedliwosc](http://www.gov.pl/sprawiedliwosc)) w zakładce Komisja Weryfikacyjna w dniu 29 kwietnia 2019 r.

Postanowieniem z dnia 16 kwietnia 2019 r. Komisja zwróciła się do Społecznej Rady o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia roku nr dotyczącej udziału wynoszącego w części nieruchomości położonej w W. przy ul. Mokotowskiej 39, stanowiącej działkę ewidencyjną nr w obrębie, dla której Sąd Rejonowy dla W -M w W : prowadzi księgę wieczystą nr, dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr oraz decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia r. nr dotyczącej udziału wynoszącego w części nieruchomości położonej w W. przy ul. Mokotowskiej 39, stanowiącej działkę ewidencyjną nr w obrębie dla której Sąd Rejonowy dla

W [redacted]-M [redacted] w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [redacted] dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr [redacted]. Postanowienie zostało ogłoszone na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości ([www.gov.pl/sprawiedliwosc](http://www.gov.pl/sprawiedliwosc)) w zakładce Komisja Weryfikacyjna w dniu 29 kwietnia 2019 r. Do dnia wydania decyzji opinia Społecznej Rady nie została przedstawiona.

Kolejnymi zawiadomieniami przedłużono postępowanie rozpoznawcze: z dnia 20 maja 2019 r. (do 16 czerwca 2019 r.), z dnia 18 czerwca 2019 r. (do 16 lipca 2019 r.). Zawiadomienia zostały ogłoszone na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości ([www.gov.pl/sprawiedliwosc](http://www.gov.pl/sprawiedliwosc)) w zakładce Komisja Weryfikacyjna w dniach: 20 maja 2019 r. i 18 czerwca 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 18 czerwca 2019 r. Przewodniczący Komisji zawiadomił G. [redacted] N. [redacted] E. [redacted] S.A. z siedzibą w W [redacted] o wszczęciu postępowania rozpoznawczego. Zawiadomienie zostało ogłoszone na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości ([www.gov.pl/sprawiedliwosc](http://www.gov.pl/sprawiedliwosc)) w zakładce Komisja Weryfikacyjna w dniu 25 czerwca 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 1 lipca 2019 r. Przewodniczący Komisji zawiadomił A. [redacted] E. [redacted] P. [redacted] i H. [redacted] M. [redacted] K. [redacted] o wszczęciu postępowania rozpoznawczego. Zawiadomienie zostało ogłoszone na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości ([www.gov.pl/sprawiedliwosc](http://www.gov.pl/sprawiedliwosc)) w zakładce Komisja Weryfikacyjna w dniu 2 lipca 2019r.

Zawiadomieniem z dnia 19 lipca 2019 r. Przewodniczący Komisji poinformował o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt KR VI R 28/19 w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] roku nr [redacted], dotyczącej udziału wynoszącego [redacted] w części nieruchomości położonej w W [redacted] przy ul. Mokotowskiej 39, stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted] w obrębie [redacted], dla której Sąd Rejonowy dla W: [redacted]-M: [redacted] w W: [redacted] prowadzi księgę wieczystą nr [redacted] dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr [redacted], oraz decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia [redacted] r. nr [redacted] dotyczącej udziału wynoszącego [redacted] w części nieruchomości położonej w W [redacted] przy ul. Mokotowskiej 39, stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted] w obrębie [redacted], dla której Sąd Rejonowy dla W [redacted]-M [redacted] w W [redacted]: prowadzi księgę wieczystą nr [redacted] dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr [redacted], oraz o możliwości wypowiedzenia się stron postępowania, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

Zawiadomienie zostało ogłoszone na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości ([www.gov.pl/sprawiedliwosc](http://www.gov.pl/sprawiedliwosc)) w zakładce Komisja Weryfikacyjna w dniu 19 lipca 2019r.

## II.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

### 1. Opis nieruchomości.

1.1. Nieruchomość położona w W \_\_\_\_\_ przy ul. Mokotowskiej 39, o pow. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, oznaczona jako działka ewidencyjna nr \_\_\_\_\_ z obrębu \_\_\_\_\_, dla której Sąd Rejonowy dla W \_\_\_\_\_ -M \_\_\_\_\_ w W \_\_\_\_\_; X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr \_\_\_\_\_. Stanowi ona część dawnej nieruchomości, dla której prowadzono księgę hipoteczną Nr \_\_\_\_\_, o pow. \_\_\_\_\_ łokci kwadratowych, tj. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, położonej przy ul. Mokotowskiej 39 w W \_\_\_\_\_. Następnie dla działki tej prowadzono księgę wieczystą nr \_\_\_\_\_. Obecnie użytkownikiem wieczystym nieruchomości jest A \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_.

1.2. Na działce znajduje się pięciokondygnacyjny, podpiwniczony budynek z częścią usługową na parterze, bramą przejazdową i oficynami, o pow. użytkowej \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

1.3. Przedmiotowa nieruchomość obciążona jest hipoteką umowną na łączną kwotę \_\_\_\_\_ złotych z tytułu dwóch umów pożyczek hipotecznych zawartych w dniu \_\_\_\_\_ r. przez A \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ z G \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_ S.A. w W \_\_\_\_\_ - nr \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_.

1.4. Z treści informacji przekazanych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wynika, że budynek znajdujący się na działce ewidencyjnej nr \_\_\_\_\_ to kamienica Szyborskich wybudowana ok. 1902 r. Położona jest ona w ciągu zwartej zabudowy zachodniej pierzei ul. Mokotowskiej, sąsiaduje z narożną kamienicą o zbliżonym gabarycie oznaczoną adresem ul. Koszykowa 24, współtworząc z nią zamknięty układ obramowujący wspólną przestrzeń podwórza, przegrodzoną przeziernym ogrodzeniem. Kamienica jest wpisana do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego wraz z terenem posesji, na podstawie decyzji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_, znak: \_\_\_\_\_ utrzymanej w mocy decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia \_\_\_\_\_ r.

Obiekt ten figuruje również w wojewódzkiej ewidencji zabytków i w gminnej ewidencji zabytków m. st. Warszawy. Posiada on dokumentację historyczno – konserwatorską w postaci karty ewidencyjnej zabytków nieruchomych. Nadto kamienica jest położona w obrębie objętego ochroną konserwatorską układu urbanistycznego ulicy Mokotowskiej, wpisanego do rejestru zabytków na podstawie decyzji Konserwatora Zabytków m. st. Warszawy z                    r.

1.5. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu stacji metra „Politechnika”, uchwalony uchwałą nr 459/XXXVI/2000 Rady Gminy Warszawa – Centrum z dnia 28 sierpnia 2000r. (Mazow.00.134.1276 Warszawa, dnia 9 listopada 2000r.). Jest ona położona na terenach mieszkaniowych z usługami, oznaczonych symbolem MU21.

1.6. Stosownie do treści poświadczonych kopii dokumentów Biura Odbudowy Stolicy, przekazanych przez Archiwum Państwowe w Warszawie, kamienica przy ul. Mokotowskiej 39 pierwotnie została zaliczona do kategorii budynków spalonych w małym procencie. Następnie została zakwalifikowana do budynków nieuszkodzonych w wyniku działań wojennych.

1.7. Zgodnie z opisem nieruchomości sporządzonym przez Resort Techniczno-Budowlany Zarządu Miejskiego Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia 12 czerwca 1953 r. na gruncie znajdowały się:

- budynek frontowy, murowany, 5-kondygnacyjny, podpiwniczony, mieszkalny,
- oficyna poprzeczna, murowana, 5-kondygnacyjna, podpiwniczona, mieszkalna,
- oficyna prawa, murowana, 5-kondygnacyjna, podpiwniczona, mieszkalna.

W budynku czynne były instalacje sieci miejskich: wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa i elektryczna.

## 2. Wyodrębnione lokale w budynku przy ul. Mokotowskiej 39.

2.1. Dla wyodrębnionych w budynku przy ul. Mokotowskiej 39 lokali, Sąd Rejonowy dla W                    -M                    w W:                    X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi następujące księgi wieczyste:

1) lokal nr                    -                    , zgodnie z którą właścicielem nieruchomości lokalowej jest A                    M                    W                   

2) lokal nr                    -                    , zgodnie z którą właścicielem nieruchomości lokalowej jest E                    S                    -K

3) lokal nr \_\_\_\_\_ zgodnie z którą współwłaścicielami nieruchomości lokalowej są: J \_\_\_\_\_ Ż \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ J \_\_\_\_\_ Ż \_\_\_\_\_ oraz M \_\_\_\_\_ Ż \_\_\_\_\_

4) lokal nr \_\_\_\_\_ zgodnie z którą właścicielem nieruchomości lokalowej jest P \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_ SA z siedzibą w W \_\_\_\_\_

5) lokal nr \_\_\_\_\_ zgodnie z którą właścicielem nieruchomości lokalowej jest A \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_

2.2. Przedmiotowe lokale wyodrębniono wraz z udziałami wynoszącymi łącznie \_\_\_\_\_ części budynku i jego urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców, oraz w prawie użytkowania wieczystego do gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr \_\_\_\_\_

### 3. Ogłoszenie o objęciu gruntu położonego przy ul. Mokotowskiej 39 w Warszawie.

3.1. Objęcie przedmiotowego 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 Publicznej w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez gminę m. st. Warszawy (Dz. U. R. P. Nr 6, poz. 45); dalej: rozporządzenie z 27 stycznia 1948 r., w dniu 19 kwietnia 1948 r., tj. z dniem ukazania się w Dzienniku Urzędowym Nr 10 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy ogłoszenia o objęciu w posiadanie gruntu ograniczonego osiami ulic: Hożej, wschodnią linią zabudowy ul. Marszałkowskiej, osiami ulic: Wilczej, Mokotowskiej, wschodnią linią zabudowy Pl. Zbawiciela, osiami ulic: Al. Wyzwolenia (6-ego Sierpnia), Al. I-ej Armii W.P. (Szucha), wschodnią, południową i zachodnią linią zabudowy Pl. Unii Lubelskiej, osiami ulic Polnej, Lwowskiej, Piusa i Poznańskiej do przecięcia z osią ul. Hożej.

### 4. Pierwotny właściciel nieruchomości i jej posiadanie.

4.1. Tytuł własności nieruchomości, dla której prowadzona była księga hipoteczna pod Nr \_\_\_\_\_ uregulowany był jawnym wpisem na rzecz T \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_, na mocy aktu kupna z dnia \_\_\_\_\_ r. Nr \_\_\_\_\_

4.2. T. \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ i K \_\_\_\_\_ opuścił Polskę w bliżej nieustalonej dacie na początku II Wojny Światowej. Początkowo jego kuratorem był adwokat T \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_, Postanowieniem Sądu Grodzkiego w W \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ r. Nr \_\_\_\_\_

wprowadzono W O - córkę nieobecnego T C K ,  
w posiadanie nieruchomości położonej przy ul. Mokotowskiej 39 w W.  
Postanowieniem Sądu Grodzkiego w W z dnia . r. w sprawie  
ustanowiono kuratelę nad majątkiem nieobecnego T C K  
Kuratorem ustanowiono W O . Z kolei, postanowieniem Sądu Grodzkiego  
w W z dnia . r. sygn. akt , uchylono kuratelę nad jego  
majątkiem.

## 5. Wniosek dekretowy.

5.1. W dniu 5 sierpnia 1948 r. T C K złożył wniosek o przyznanie  
mu prawa własności czasowej do nieruchomości położonej przy ul. Mokotowskiej 39  
w W. (prezentata Zarządu Miejskiego w m.st. W . r.).

## 6. Postępowanie w przedmiocie rozpoznania wniosku o przyznanie własności czasowej.

6.1. Orzeczeniem administracyjnym Prezydium Rady Narodowej w m. st. V -  
Stołeczny Zarząd Budynków Mieszkalnych i Terenów Komunalnych z dnia . r. nr  
odmówiono wnioskodawcy T C K prawa  
własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Mokotowskiej  
39, oznaczonej Nr hip . Stwierdzono, że wszystkie budynki znajdujące się na  
powyższym gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa oraz że zachodziła konieczność  
przejęcia omawianej posesji na cele publiczne.

6.2. Orzeczenie to nie zostało doręczone: wnioskodawcy, ponieważ T  
C K zmarł w dniu . r., ani osobom, na rzecz których zbył on  
uprzednio prawa do przedmiotowej nieruchomości, tj. E M  
P i K P -S . Zostało ono doręczone wyłącznie  
administracji domu przy ul. Mokotowskiej 39 w W . Wskutek tego nie wniesiono  
odwołania od tego orzeczenia.

6.3. W dniu 4 lipca 1985 r. K i P -S złożyła do Urzędu Dzielnicy  
W - Ś wniosek o przyznanie jej odszkodowania w związku z utratą  
własności domu przy ul. Mokotowskiej 39.



Decyzją z dnia ..... r. nr ..... znak: .....

Kierownik Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicy W. .... -  
Ś. .... umorzył wszczęte w związku z tym postępowanie o przyznanie odszkodowania  
za nieruchomość położoną przy ul. Mokotowskiej 39 jako bezprzedmiotowe. Uzasadniono to  
niewydaniem stosownych w tym zakresie przepisów wykonawczych. K. .... P. ....  
S. .... nie odwołała się od tej decyzji.

6.4. W dniu 12 listopada 1990 r. E. .... M. .... P. .... złożył do Urzędu  
Dzielnicy W. .... - Ś. .... wniosek o przyznanie odszkodowania lub o zwrot  
nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 39. Z kolei w piśmie z dnia 6 maja 1991 zażądał  
wyłącznie jej zwrotu.

W dniu 29 lipca 1991 r. I. .... i P. .... - S. .... i E. .... M. ....  
P. .... wystąpili do Urzędu Dzielnicy W. .... - Ś. .... z wnioskiem  
o ustanowienie na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego do gruntu przedmiotowej  
nieruchomości i zawarcie w tym względzie stosownej umowy.

W piśmie z dnia 13 marca 1991 r. Urząd Dzielnicy W. .... - Ś. ....  
poinformował E. .... i M. .... P. .... że wniosek o zwrot nieruchomości  
położonej przy ul. Mokotowskiej 39 nie może zostać załatwiony ze względu na brak aktów  
prawnych regulujących właściwość i tryb załatwiania roszczeń z tytułu przejęcia przez  
Państwo nieruchomości warszawskich.

W piśmie z dnia 7 sierpnia 1991 r. Urząd ten poinformował K. .... P. .... -  
S. .... i E. .... M. .... P. .... że wniosek o ustanowienie prawa użytkowania  
wieczystego nie może zostać załatwiony ze względu na brak aktów prawnych regulujących  
właściwość i tryb załatwiania roszczeń z tytułu przejęcia przez Państwo nieruchomości  
warszawskich.

6.5. W piśmie z dnia 25 listopada 1991 r. E. .... M. .... P. .... wniósł  
o wznowienie postępowania administracyjnego zakończonego wydaniem orzeczenia  
administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m. st. W. .... z dnia ..... r. nr  
..... Pismo to zostało potraktowane przez organ administracyjny jako  
przypomnienie o potrzebie rozstrzygnięcia wniosku złożonego w 1948r.

6.6. W piśmie z dnia 24 października 1994 r. E. .... M. .... P. .... wniósł do  
Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. .... zażalenie na niezakończony  
w terminie sprawy przekazania w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej przy ul.  
Mokotowskiej 39 w W. ....

6.7. Decyzją z dnia [redacted] nr [redacted] Samorządowe Kolegium Odwoławczego w W. [redacted] uwzględniło powyższe zażalenie w zakresie niezalatwienia w terminie określonym w art. 35 § 3 k.p.a. wniosku strony żalącej się o wznowienie postępowania administracyjnego w sprawie zakończonej ostatecznym orzeczeniem administracyjnym z dnia [redacted] r. nr [redacted] wydanym przez Prezydium Rady Narodowej w m. st. W. [redacted], a odmawiającym T [redacted] C [redacted] K [redacted] prawa własności czasowej do gruntu przedmiotowej nieruchomości.

6.8. Decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 31 grudnia 1996 r. nr [redacted], znak: [redacted] ustanowiono na 99 lat użytkowanie wieczyste udziału wynoszącego [redacted] części gruntu o pow. [redacted] m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działka nr [redacted] w obrębie [redacted], położonego w W. [redacted] przy ul. Mokotowskiej 39, uregulowanego w księdze wieczystej KW Nr [redacted] na rzecz Et [redacted] Mi [redacted] Pi [redacted] w 1/2 niepodzielnej części oraz K [redacted] Pi [redacted] i-S [redacted] w 1/2 niepodzielnej części - przeznaczonego pod funkcje mieszkaniowo – usługowe, oraz ustalono czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do tego gruntu w wysokości 2 407 zł.

W uzasadnieniu decyzji przyjęto, że orzeczenie administracyjne z dnia [redacted] r. nr [redacted] nie zostało ogłoszone ani doręczone stronom – K [redacted] P [redacted] - S [redacted] i Et [redacted] Mi [redacted] P [redacted] a więc nie istnieje. Jako podstawę prawną ustalenia wysokości czynszu symbolicznego wskazano § 1 ust. 1.1. zarządzenia Prezydenta m. st. W. [redacted] Nr 622/96 z dnia 7 maja 1996 r. zmieniającego zarządzenie Prezydenta m. st. W. [redacted] Nr 134/95 z dnia 12 maja 1995 r. w sprawie ustalenia wysokości „opłaty symbolicznej” za użytkowanie wieczyste gruntów przejętych na rzecz Państwa w trybie dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy – stanowiących własność Gminy W. [redacted] – Ci [redacted].

6.9. Decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] r. nr [redacted], znak: [redacted] odmówiono Et [redacted] M [redacted] P [redacted] oraz K [redacted] P [redacted] S [redacted] ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do niepodzielnej części gruntu o ogólnej powierzchni [redacted] m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [redacted], z obrębu [redacted], uregulowanego w księdze wieczystej KW Nr [redacted] położonego przy ul. Mokotowskiej 39, pochodzącego z dawnej hipoteki nr [redacted]. Jako przyczynę tego rozstrzygnięcia wskazano fakt, iż w/w część gruntu została oddana w użytkowanie wieczyste najemcom 5 wykupionych aktami notarialnymi lokali mieszkalnych.

6.10. Wykonanie decyzji z dnia . . . . . r. nr . . . . . nastąpiło wskutek zawarcia w formie aktu notarialnego Rep. . . . . sporządzonego przez notariusza C . . . . . K . . . . . w dniu . . . . . 1997 r. umowy oddania w użytkowanie wieczyste udziału wynoszącego . . . . . części w działce gruntu nr . . . . . na okres 99 lat, tj. do dnia . . . . . r., na rzecz E . . . . . M . . . . . P . . . . . w ½ niepodzielnej części oraz K . . . . . F . . . . . -S . . . . . w ½ niepodzielnej części – z przeznaczeniem pod funkcje mieszkaniowo – usługowe.

6.11. W dniu 18 września 1997 r. przekazano K . . . . . P . . . . . – S . . . . . i E . . . . . Mi . . . . . S . . . . . zarząd przedmiotową nieruchomości. Eu . . . . . M . . . . . Si . . . . . był wówczas reprezentowany przez radcę prawnego J . . . . . K . . . . .

## 7. Następstwo prawne po wnioskodawcach dekretowych.

7.1. Umową z dnia 18 września 1948 roku, sporządzoną przez notariusza J . . . . . S . . . . . w formie aktu notarialnego Rep. . . . . , T . . . . . C . . . . . K . . . . . sprzedał E . . . . . M . . . . . P . . . . . i F . . . . . P . . . . . -S . . . . . nieruchomość położoną w W . . . . . przy ul. Mokotowskiej 39, oznaczoną numerem hipotecznym . . . . . wraz z zabudowaniami i z takimi prawami, jakie sam posiada, w szczególności wraz ze wszystkimi prawami i obowiązkami wypływającymi z dekretu z dnia 26 października 1945r., w tym z prawem uzyskania własności czasowej gruntu, za cenę . . . . . zł. W akcie tym omyłkowo wskazano, że przedmiotowy grunt ma powierzchnię . . . . . m<sup>2</sup>, zamiast . . . . . łokci kwadratowych.

7.2. W dniu 26 listopada 1996r. K . . . . . P . . . . . -S . . . . . złożyła w formie aktu notarialnego Rep. A Nr . . . . . sporządzonego przez notariusza M . . . . . G . . . . . oświadczenie w którym stwierdziła, iż nie zgłasza żadnych roszczeń, ani też nie będzie zgłaszać w przyszłości żadnych roszczeń, które mogłyby wynikać z omyłkowego zapisu w akcie notarialnym Rep. Nr . . . . . z dnia 18 września 1948r. dot. powierzchni przedmiotowej nieruchomości.

7.3. W dniu 6 grudnia 1996r. E . . . . . Mi . . . . . P . . . . . złożył w formie aktu notarialnego Rep. A Nr . . . . . sporządzonego przez notariusza A . . . . . B . . . . . oświadczenie, w którym stwierdził, iż nie zgłasza żadnych roszczeń, ani też nie będzie zgłaszać w przyszłości żadnych roszczeń, które mogłyby wynikać z omyłkowego zapisu w akcie notarialnym Rep. Nr . . . . . dnia 18 września 1948r. dot. powierzchni przedmiotowej nieruchomości.

7.4. Prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla W Ś.  
w W z dnia 14 listopada 2005r., sygn. akt stwierdzono, że spadek po  
K. P. - S. zmarłej w dniu 26 czerwca 2005r., na podstawie ustawy  
nabyła w całości córka H. M. K. z d. P.

7.5. Prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w S z dnia  
21 października 2008r., sygn. akt stwierdzono, że spadek po E. M.  
P., zmarłym w dniu 17 marca 2008r., na podstawie ustawy nabyła w całości córka  
A. E. P.

## 8. Następstwo prawne wynikające z przelewów praw i roszczeń do nieruchomości.

8.1. W dniu 19 grudnia 1997 r. E. M. P. i K. F.  
Ś. zawarli z „H” Spółką z o.o. z siedzibą w W. reprezentowaną  
przez M. D., w formie aktu notarialnego Rep. A nr., sporządzonego  
przez asesora notarialnego D. K., m.in. umowę przedwstępną sprzedaży udziału  
wynoszącego części w ustanowionym prawie użytkowania wieczystego do działki  
ewidencyjnej nr. i udziału w tej samej wysokości we współwłasności posadowionego na  
gruncie budynku, stanowiącego odrębną od gruntu nieruchomość, za cenę stanowiącą  
w złotych równowartość USD. Strony zobowiązały się do zawarcia umowy  
przyrzeczonej nie później niż do dnia 31 stycznia 2004 r.

8.2. W dniu 7 lipca 1998 r. M. D., reprezentujący: K. P.  
S. i E. M. P. a zarazem „H” Spółkę z o.o.  
z siedzibą w W. zawarł w ich imieniu w formie aktu notarialnego rep. A numer  
, sporządzonego przez asesora notarialnego D. K. umowę sprzedaży na  
rzecz Spółki udziału wynoszącego części w prawie użytkowania wieczystego do  
działki gruntu nr. i udziału w tej samej wysokości we współwłasności posadowionego na  
gruncie budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności za cenę  
zł.

8.3. W dniu 13 lipca 2005r. M. E. działając w imieniu „H”  
Spółki z o.o. z siedzibą w W. zawarł z A. M. W., w formie aktu  
notarialnego repertorium A numer sporządzonego przez notariusza D.  
K. umowę, na podstawie której strony m.in. zawarły przedwstępną umowę sprzedaży  
udziału wynoszącego w użytkowaniu wieczystym nieruchomości, stanowiącej

działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym                    położoną w W                    przy ul. Mokotowskiej 39 oraz we własności posadowionego na tym gruncie budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności i przeznaczony do celów mieszkalno – użytkowych za równowartość w złotych polskich                    USD. Strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej nie później niż do dnia 31 stycznia 2005 r.

8.4. W dniu 1 września 2005 r. M                    D                    działając w imieniu „H                    ” Spółki z o.o. z siedzibą w W                    zawarł z A                    M                    W                    w formie aktu notarialnego repertorium A numer                    sporządzonego przez notariusza D                    K                    umowę, na podstawie której m.in. dokonano sprzedaży A                    M                    W                    udziału wynoszącego                    w użytkowaniu wieczystym nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym                    położonej w W                    przy ul. Mokotowskiej 39, oraz we współwłasności posadowionego na tym gruncie budynku przeznaczonego do celów mieszkalno – użytkowych, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, za cenę                    zł.

## 9. „H                    ” Spółka z o.o. z siedzibą w W

9.1 Spółkę „H                    ” z o.o. z siedzibą w W                    utworzono aktem założycielskim z dnia 27 lutego 1997 r., sporządzonym w formie aktu notarialnego przez notariusza R                    D                    Repertorium A                    Jedynym wspólnikiem Spółki była „P                    R                    E                    F                    ’ B.V. z siedzibą w A                    ,                    Holandia. Jedynym członkiem zarządu - Prezesem Spółki był M                    D                   

9.2. W dniu 1 września 2005 r. zgromadzenie wspólników Spółki podjęło uchwałę o otwarciu jej likwidacji – akt notarialny Repertorium A Nr                    sporządzony przez notariusza D                    K                    Jedynym likwidatorem ustanowiono M                    D                    Spółka ta została wykreślona z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 25 sierpnia 2006 r., a jej wykreślenie uprawomocniło się w dniu 11 września 2006 r.

## 10. Stosunki własnościowe na nieruchomościach przy ul. Mokotowskiej 39.

10.1. Nieruchomość położona w W                    przy ul. Mokotowskiej 39 została objęta działaniem dekretu i na podstawie art. 1 dekretu z dniem jego wejścia w życie, to jest w dniu

21 listopada 1945 r., grunty przy ul. Mokotowskiej 39 przeszły na własność Gminy Miasta Stołecznego W

10.2. Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 20 marca 1950 r., z dniem 13 kwietnia 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz. U. z 1950 r. Nr 14, poz. 130 z późn. zm.) własność gruntów przy ul. Mokotowskiej 39 przeszła na rzecz Skarbu Państwa.

10.3. Państwowe Biuro Notarialne w W w dniu 28 kwietnia 1970 r. wpisało Skarb Państwa jako właściciela w księdze hipotecznej Nr , prowadzonej dla nieruchomości położonej w W przy ul. Mokotowskiej 39.

10.4. Decyzją z dnia . r. nr Wojewoda Warszawski stwierdził nabycie przez Gminę Dzielnice W – Ś z mocy prawa w dniu 27 maja 1990r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w W przy ul. Mokotowskiej 39, oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej W - Ś. obręb ewidencyjny nr działki ewidencyjnej , uregulowanej w księdze wieczystej Nr z zabudową - budynkiem mieszkalnym z wyłączeniem 2 sprzedanych lokali.

10.5. Postanowieniem z dnia r., znak: Wojewoda Warszawski wznowił postępowanie w sprawie zakończonej jego ostateczną decyzją z dnia r. nr

10.6 Decyzją z dnia r. nr , znak: Wojewoda Warszawski uchylił swą decyzję nr z dnia r. oraz stwierdził nabycie przez Dzielnice Gminę W - Ś z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności gruntu o pow. n<sup>2</sup>, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr w obrębie ewidencyjnym położonego w W przy ul. Mokotowskiej 39, opisanego w karcie inwentaryzacyjnej nr , uregulowanego w księdze wieczystej Nr

## 11. Sprzeciw Prokuratura od decyzji reprzywatyzacyjnych.

11.1 W dniu 3 sierpnia 2018 r. Prokurator del. do Prokuratury Regionalnej w Warszawie wniósł sprzeciw do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W (data wpływu do organu – 7 sierpnia 2018 r.), zaskarżając ostateczną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr , znak: Zaskarżonej decyzji zarzucono:

- wydanie jej w sprawie już uprzednio rozstrzygniętej inną decyzją ostateczną, tj. orzeczeniem administracyjnym z dnia ..... r. nr ..... Prezydium Rady Narodowej w m. st. W... o odmowie T... C... K... przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Mokotowskiej 39, ozn. hip... co stanowi przesłankę do stwierdzenia nieważności zaskarżonej decyzji, przewidzianą w art. 156 §1 pkt 3 k.p.a.,

- naruszenie art. 7, art. 77, art. 80 i art. 107 § 3 kpa poprzez uznanie, że grunt, który oddano w użytkowanie wieczyste, był w posiadaniu wnioskodawcy w dacie złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej, a tym samym, że wniosek o przyznanie prawa własności czasowej został złożony skutecznie, w sytuacji gdy materiał dowodowy zgromadzony w aktach postępowania administracyjnego nie zawiera jakiegokolwiek informacji o tym, że był on w posiadaniu w/w osoby,

- wydanie decyzji bez podstawy prawnej w zakresie ustalenia czynszu symbolicznego z tytułu prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w sentencji decyzji w wysokości 2407 zł na podstawie zarządzenia Prezydenta m. st. W... Nr 622/96 z dnia 7 maja 1996r. zmieniającego zarządzenie Prezydenta m. st. W... Nr 134/95 z dnia 12 maja 1995r. w sprawie ustalenia wysokości „opłaty symbolicznej” za użytkowanie wieczyste gruntów przejętych na rzecz Państwa w trybie dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy – stanowiących własność Gminy W... – C... podczas gdy zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017r. 1875-tj.) Prezydent nie został ustawowo upoważniony do stanowienia przepisów o charakterze generalnym, będących podstawą decyzji administracyjnych bez stosownej regulacji zawartej w uchwale rady gminy. W związku z tym Prokurator wnosił o stwierdzenie nieważności przedmiotowej decyzji.

11.2. W dniu 14 grudnia 2018 r. Prokurator del. do Prokuratury Regionalnej w Warszawie wniósł sprzeciw do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W... (data wpływu do organu – 17 grudnia 2018 r.), zaskarżając ostateczną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ... r. nr ... znak: ... Zaskarżonej decyzji zarzucono wydanie jej w sprawie już uprzednio rozstrzygniętej inną decyzją ostateczną, a mianowicie orzeczeniem administracyjnym z dnia ...

Prezydium Rady Narodowej w m. st. W... o odmowie T... C... K... przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Mokotowskiej 39, ozn. hip... co stanowi przesłankę do

stwierdzenia nieważności zaskarżonej decyzji, przewidzianą w art. 156 § 1 pkt 3 k.p.a., o co też wnoszono.

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie zgromadzonych w sprawie o sygn. akt KR VI R 28/19 dokumentów, tj. akt własnościowych Urzędu Miasta Stołecznego W: dotyczących nieruchomości położonej przy ulicy Mokotowskiej 39 (1 teczka i 4 skoroszyty), uwierzytelnionych kserokopii akt ksiąg wieczystych o numerach: (1 skoroszyt), i (1 skoroszyt), skoroszyt), (1 skoroszyt), (1 skoroszyt), (1 skoroszyt), (1 skoroszyt), (2 skoroszyty) i odpisów zupełnych tych ksiąg wieczystych (7 skoroszytów), akt SKO w W o sygnaturze: (1 skoroszyt), (1 teczka), : (1 teczka), kserokopii akt Prokuratury Regionalne w W : o sygnaturze: (3 teczki), (2 teczki) i (1 teczki), uwierzytelnionych kserokopii akt rejestrowych „H ..” Spółki z o.o. w likwidacji z siedzibą w Warszawie (1 skoroszyt), udostępnionych i uwierzytelnionych przez Archiwum Państwowe w W akt sprawy o sygnaturze Sądu Grodzkiego w W (1 skoroszyt), akt Sądu Rejonowego w S o sygnaturze (1 teczka) oraz akt Sądu Rejonowego dla W Ś w W o sygnaturze (1 skoroszyt);

### III.

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

#### **1. Naruszenie zasady „powagi rzeczy osądzonej”.**

1.1. W ocenie Komisji Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzje z dnia t. nr i nr , nie wziął pod uwagę, że kwestia ustanowienia prawa własności czasowej (ustanowienia użytkowania wieczystego – w ramach aktualnie obowiązującego porządku prawnego) została już rozstrzygnięta decyzją administracyjną, tj. orzeczeniem administracyjnym Prezydium Rady Narodowej w m. st. W z dnia r. nr , które weszło do obrotu prawnego.



1.2. Naruszenie to w orzecznictwie sądów administracyjnych przedstawia się na tle dwóch przepisów: art. 16 § 1 k.p.a. definiującego pojęcie decyzji ostatecznej i określającego skutki uzyskania tego statusu, a także art. 156 § 1 pkt 3 k.p.a. wprowadzającego sankcję stwierdzenia nieważności decyzji, jeżeli dotyczy ona sprawy już poprzednio rozstrzygniętej inną decyzją ostateczną. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 11 stycznia 2011 r. (sygn. akt II OSK 2475/10) stwierdził, że: „Organ administracji stwierdzając, że w sprawie zaistniała *res iudicata*, a więc powaga rzeczy osądzonej polegająca na wcześniejszym rozstrzygnięciu sprawy inną decyzją ostateczną, zobligowany jest umorzyć postępowanie jako bezprzedmiotowe bowiem ponownie rozpoznając sprawę naraża się na zarzut nieważności postępowania określony w art. 156 § 1 pkt 3 k.p.a.”.

1.3. Można przyjąć, że „naruszenie zasady *rei iudicatae* prowadzi do sytuacji, w której tę samą normę zastosowano do tego samego stanu faktycznego dwukrotnie, co musi oznaczać, że jedno z tych rozstrzygnięć (właśnie późniejsze) nie może obowiązywać” (J. Zimmermann, *Polska jurysdykcja administracyjna*, Warszawa 1996, s. 154). Według M. Jaśkowskiej, przesłanka stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej opisana w tym przepisie to tzw. *res iudicata*, a zatem „ponowne rozstrzygnięcie przez organ sprawy załatwionej wcześniej decyzją ostateczną jest możliwe tylko po uchyleniu pierwotnej decyzji w ustalonym przez prawo trybie” (M. Jaśkowska [w:] A. Wróbel, M. Jaśkowska, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, Warszawa 2011, s. 969). Zdaniem J. Borkowskiego uregulowanie zawarte w art. 156 § 1 pkt 3 k.p.a. ma do spełnienia funkcję gwarancyjną względem zasady trwałości decyzji ostatecznej, uregulowanej w art. 16 § 1 k.p.a. (J. Borkowski [w:] B. Adamiak, J. Borkowski, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 763). Podobne stanowisko zajął A. Matan, który uważa, że omawiany art. 156 § 1 pkt 3 k.p.a. realizuje funkcję ochronną w stosunku do *rei iudicatae* sprzeciwiając się temu, by w tej samej sprawie zostały kolejno wydane po sobie dwie decyzje, przy czym pierwsza jest ostateczna (A. Matan [w:] G. Łaszczycza, C. Martysz, A. Matan, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, Kraków 2005, s. 386).

1.4. Aby jednak można było stwierdzić, że nastąpiło naruszenie zasady *rei iudicatae*, musi zachodzić tożsamość spraw. Decyzja ostateczna ma bowiem powagę rzeczy osądzonej jedynie co do tego, co w związku z podstawą prawną stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, tj. podstawy prawnej, podstawy faktycznej i treści żądania strony. Natomiast ponowne rozstrzygnięcie przez organ sprawy załatwionej wcześniej decyzją ostateczną jest możliwe tylko po uchyleniu pierwotnej decyzji w odpowiednim trybie. W przeciwnym przypadku mogłoby dojść do sytuacji, w której w obrocie prawnym będą pozostawały różne, sprzeczne

ze sobą decyzje administracyjne, co niewątpliwie stanowiłoby naruszenie zasady demokratycznego państwa prawa, określonej w art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r.

1.5. W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości, że decyzje Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] r. nr [redacted] oraz nr [redacted], jak również orzeczenie administracyjne z dnia [redacted] r. nr [redacted], rozstrzygają o wniosku z dnia 5 sierpnia 1948 r., złożonym przez właściciela hipotecznego T [redacted] C [redacted] i K [redacted] o przyznanie prawa własności czasowej (obecnie prawa użytkowania wieczystego) do gruntu położonego w W [redacted] przy ul. Mokotowskiej 39 na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r.

1.6. Należy przy tym zauważyć, że w niniejszej sprawie zachodzi tożsamość podmiotowa stron. Tożsamość sprawy administracyjnej pod względem podmiotowym to bowiem ustalenie identyczności strony (stron) w danym postępowaniu, z uwzględnieniem następstwa prawnego. Tak więc w takim zakresie, w jakim dopuszcza to prawo administracyjne przy zachowaniu tożsamości sprawy, możliwe jest następstwo prawne w odniesieniu zarówno do strony, jak i organu. Zatem sprawy będą tożsame co do podmiotów także wtedy, gdy w miejsce strony wstąpi jej następcą prawny (w odniesieniu do praw zbywalnych i dziedzicznych) oraz gdy miejsce organu zajmie na skutek np. reorganizacji, nowy organ o innej nazwie, lecz wyposażony w tę samą właściwość rzeczową co organ, który wydał pierwotną decyzję (M. Jaśkowska; Komentarz aktualizowany do art. 156 Kodeksu postępowania administracyjnego, LEX/el. 2019). Jak przy tym wskazano w wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego - Ośrodek zamiejscowy w Warszawie z dnia 22 stycznia 2003 r., sygn. akt I SA 1788/02, prawo do zgłoszenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze Miasta Stołecznego Warszawa, było zbywalne. Prawo to, będące roszczeniem majątkowym, mogło być więc przeniesione na inną osobę np. w drodze zawarcia umowy sprzedaży. Również prawo użytkowania wieczystego jest zbywalne.

Jednocześnie wskutek zawarcia umów z dnia 18 września 1948 r., 19 grudnia 1997 r., 7 lipca 1998 r., 13 lipca 2005r. i 1 września 2005r. doszło do przeniesienia w/w prawa oraz prawa użytkowania wieczystego do działki ewidencyjnej nr [redacted] kolejno na: E [redacted] M [redacted] F [redacted] i K [redacted] P [redacted] S [redacted], Spółkę „H [redacted]” z o.o. z siedzibą w W [redacted] oraz A [redacted] M [redacted] W [redacted]. Dlatego też przyjąć należało, że w niniejszej sprawie zachowano tożsamość podmiotową stron.

1.7. Zdaniem Komisji, fakt wydania orzeczenia administracyjnego nie budzi w żaden sposób wątpliwości. Dokument ten znajduje się w aktach własnościowych prowadzonych przez ten organ (karta nr 11), do których to akt Prezydent m.st. Warszawy w postępowaniu zakończonym decyzjami z        r. miał pełny dostęp.

1.8. Podkreślić przy tym należy, że niezasadnie Prezydent m. st. Warszawy w decyzjach nr        i nr        z        r. przyjął, iż orzeczenie administracyjne z        r. nie istnieje ze względu na niedoręczenie go stronom postępowania, a więc nie zachodzi potrzeba jego uprzedniego uchylecia przed wydaniem kolejnych decyzji dotyczących ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w stosunku do przedmiotowej nieruchomości. Co prawda niewątpliwym jest, że decyzja: zalegająca w aktach sprawy, niedoręczona stronie ani żadnemu innemu podmiotowi, nie wywołuje żadnych skutków prawnych. Skutki prawne decyzji mogą bowiem dopiero zaistnieć z chwilą wprowadzenia jej do obrotu prawnego w drodze jej doręczenia lub ogłoszenia. Problem jednak powstaje w sytuacji, w której decyzji nie doręczono stronie, lecz doręczono ją innemu podmiotowi. W utrwalonym orzecznictwie sądów administracyjnych wskazano przy tym, że wejście decyzji do obrotu prawnego nie jest ostatecznie związana z prawidłowym, tj. zgodnym z przepisami prawa doręczeniem decyzji, lecz z dokonaniem czynności doręczenia polegającej na uzewnętrznieniu woli organu wobec podmiotu usytuowanego poza organem administracji i to niekoniecznie nawet wobec jej adresata. Dlatego też wchodzi do obrotu i wywołuje skutki prawne również decyzja (postanowienie) doręczone wadliwie np. z naruszeniem przepisów o doręczeniach, z pominięciem niektórych stron, bądź ich pełnomocników. Związanie organu wydaną decyzją nie jest więc zależne od tego, czy decyzja została doręczona wszystkim stronom postępowania, w tym biorącym udział w sprawie i tym pominiętym przez organ. Wchodzi do obrotu i wywołuje skutki prawne również decyzja doręczona innemu niż adresat podmiotowi i to nawet wówczas, gdy zostaje mu przesłana jedynie do wiadomości. To wprowadzenie decyzji do obrotu ma charakter jednolity w tym sensie, że jego skutki prawne rozciągają się na wszystkie strony postępowania, te biorące udział w sprawie i te pominięte przez organ, a także te, którym organ doręczył wadliwą decyzję (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia: 5 marca 2009r. sygn. akt I OSK 453/08, 26 lipca 2013r. sygn. akt II OSK 718/12, 1 lutego 2017r. sygn. akt I FSK 1213/15 i 11 maja 2017r. sygn. akt I FSK 1001/15).

1.9. Szczególną uwagę w omawianym względzie należy zwrócić na wskazane już orzeczenie Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 5 marca 2009r. sygn. akt I OSK 453/08. Wyrok ten został bowiem wydany w wyniku wniesienia kasacji od wyroku

Wojewódzkiego Sąd Administracyjny w Warszawie, wydanego z kolei w sprawie ze skargi na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie o odmowie stwierdzenia nieważności orzeczenia administracyjnego o odmowie przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej. Tym samym omawiane orzeczenie dotyczyło sprawy rodzajowo zbliżonej do sprawy, która jest przedmiotem niniejszego postępowania przed Komisją. Co istotne, orzeczenie administracyjne, którego stwierdzenia nieważności przez Samorządowe Kolegium Odwoławczego w W                      domagano się, zostało wydane w sierpniu 1967 r., nie zostało doręczone wnioskodawcy, który wnosił o przyznanie własności czasowej, lecz zostało doręczone administracji domu, w którym mieszkała ta strona. Tym samym również tego rodzaju okoliczności były analogiczne do stanu faktycznego zaistniałego w niniejszej sprawie, będącej przedmiotem postępowania przed Komisją.

Naczelnny Sąd Administracyjny w Warszawie w orzeczeniu z dnia 5 marca 2009r. sygn. akt I OSK 453/08 wskazał przy tym, iż doręczenie decyzji innemu niż wnioskodawca podmiotowi, nawet w przypadku, gdy owemu podmiotowi przesłano tą decyzję do wiadomości powoduje, że decyzja taka weszła jednak do obrotu prawnego i zaczęła wywoływać skutki prawne. Nie były to przy tym skutki „pozorne”.

**1.10.** Co istotne, jak już wcześniej wskazano, orzeczenie Prezydium Rady Narodowej w m. st. W                      z dnia                      r. weszło do obrotu prawnego ze względu na doręczenie go administracji domu przy ul. Mokotowskiej 39. Następnie nie wniesiono od niego odwołania, a więc rozstrzygnięcie to uzyskało status decyzji ostatecznej.

Zgromadzony materiał dowodowy wskazuje jednoznacznie, że w sprawie nastąpiło naruszenie zasady powagi rzeczy osądzonej. Prezydent m.st. Warszawy wydał bowiem decyzje z dnia                      r. nr                      i nr                      , mimo że orzeczenie administracyjne Prezydium Rady Narodowej w m. st. W                      z dnia                      r. nr                      odmawiające uwzględnienia wniosku o ustanowienie prawa własności czasowej, nie zostało wyeliminowane z obrotu prawnego, wywołało skutki prawne i korzysta z przymiotu ostateczności.

## **2. Wydanie decyzji z dnia                      r. nr                      w części dotyczącej ustalenia wysokości czynszu symbolicznego bez podstawy prawnej.**

**2.1.** Zgodnie z jednym ze stanowisk prezentowanych w doktrynie, podstawą prawną decyzji może być wyłącznie norma materialna prawa, ustanowiona przepisem powszechnie obowiązującym. Wydanie decyzji bez podstawy prawnej oznacza zatem, że decyzja nie ma

podstawy w żadnym powszechnie obowiązującym przepisie prawnym o charakterze materialnym, zawartym w ustawie lub w akcie wydanym z wyraźnego upoważnienia ustawowego (P. M. Przybysz; Komentarz aktualizowany do art. 156 k.p.a. 2019.01.01, LEX/el., 2019). W doktrynie prezentowany jest również pogląd, wedle którego przez decyzję wydaną bez podstawy prawnej rozumie się decyzję, która została wydana w sytuacji, gdy brak było w przepisach prawa powszechnie obowiązującego właściwej materialnej lub formalnej podstawy do dokonania rozstrzygnięcia w drodze decyzji administracyjnej (Komentarz do art. 156 k.p.a. red. Wierzbowski 2019, wyd. 27, K. Glibowski). Jak zaś wskazano w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 6 kwietnia 2018 r. sygn. akt II GSK 1800/16 „przesłanka braku podstawy prawnej jest spełniona, gdy przepisy prawa powszechnie obowiązującego nie zawierają podstawy wydania decyzji administracyjnej. Brak ten musi mieć charakter obiektywny. Rdzeń znaczenia pojęcia „decyzja wydana bez podstawy prawnej” jest jednoznaczny, bo albo nie ma przepisu prawnego, który umocowuje administrację publiczną do działania, albo też przepis jest, ale nie spełnia wymagań podstawy prawnej działania organów tej administracji, polegającego na wydawaniu decyzji administracyjnych i postanowień, rozumianych jako indywidualne akty administracyjne zewnętrzne”.

2.2. Podkreślić przy tym należy, że w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 listopada 2002 r. sygn. akt I SA 757/01 wskazano, iż Prezydent m. stołecznego Warszawy nie został ustawowo upoważniony do stanowienia przepisów prawa o charakterze generalnym, będących podstawą decyzji administracyjnych. Dlatego też zasady ustalenia wysokości czynszu symbolicznego określone w zarządzeniu nr 1531/92 Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 2 lutego 1998 r. w sprawie ustalenia wysokości „czynszu symbolicznego” za użytkowanie gruntów na obszarze m. st. Warszawy - stanowiących własność Gminy Warszawa-Centrum nie mogły stanowić podstawy prawnej decyzji w zakresie dotyczącym tej kwestii”.

2.3. Rozwinięcie powyższego zagadnienia znajduje się w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 9 marca 2010 r., sygn. akt I SA/Wa 2088/09. W orzeczeniu tym wskazano, że „do wyłącznej właściwości rady gminy ustawodawca przekazał podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących określania zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych. Kompetencji tej odpowiada regulacja zamieszczona w art. 40 ust. 2 pkt 3 u.s.g., traktująca o upoważnieniu organów gminy do wydawania przepisów gminnych w zakresie zasad zarządu mieniem gminy. Unormowania te z racji odesłania zamieszczonego w ustawie



Państwa w trybie dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy – stanowiących własność Gminy W – C

Jak już jednak wskazano, akt tego rodzaju nie mógł stanowić podstawy określenia wysokości przedmiotowej należności. Jednocześnie nie obowiązywała wówczas jakakolwiek uchwała Rady Gminy W -C, która ustalałaby zasady obliczania czynszu symbolicznego – pierwszym tego rodzaju aktem ogólnym była dopiero uchwała nr 2125/LXXXIII/2002 Rady Gminy W -C z dnia 10 października 2002 r. w sprawie zasad ustalania wysokości czynszu symbolicznego za użytkowanie wieczyste gruntów przejętych na rzecz Skarbu Państwa w trybie DekretGruntWwa – stanowiących własność gminy W -C (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 284, poz. 7462). Ze zgromadzonych akt sprawy wynika przy tym, że Rada Gminy W -C nie podjęła uchwały dotyczącej ustalenia czynszu symbolicznego konkretnie w stosunku do działki ewidencyjnej nr przed wydaniem decyzji z dnia r. nr . Gdyby uchwała tego rodzaju była podjęta, przywołano by jej treść w uzasadnieniu przedmiotowej decyzji.

2.6. Reasumując zaś powyższe, stwierdzić należy, że w niniejszej sprawie ustalenie wysokości czynszu symbolicznego nastąpiło bez przepisu spełniającego wymagania podstawy prawnej działania organu administracyjnego i wyłącznie w oparciu o w/w zarządzenie Prezydenta m. st. Warszawy. Tak więc więc było ono obarczone wadą przewidzianą w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

### **3. Wydanie decyzji z dnia roku nr z rażącym naruszeniem prawa i nieodwracalne skutki prawne wywołane przez tą decyzję reprivatyzacyjną.**

3.1. W świetle powyższego, decyzja Prezydenta m.st. Warszawy stanowiąca przedmiot rozważań Komisji nie mogła być wydana, a jej wydanie stanowi podstawę do jej eliminacji w drodze stwierdzenia nieważności lub do stwierdzenia wydania decyzji z naruszeniem prawa.

3.2. Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której: stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w całości lub w części, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego lub w przepisach szczególnych, albo w razie, gdy decyzja



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

3.3. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że pojęcie prawa w zwrocie „rażące naruszenie prawa” powinno być rozumiane szeroko, obejmując swoim zakresem przepisy prawa materialnego, procesowego oraz przepisy o charakterze ustrojowym (J. Borkowski [w:] B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, 2009, s. 599). Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Rzeszowie w wyroku z dnia 8 maja 2014 r. (II SA/Rz 194/14, Legalis): „(...) Naruszenie prawa to naruszenie prawa materialnego, procesowego, oraz przepisów o charakterze ustrojowym i kompetencyjnym. Można wobec tego stwierdzić, że chodzi o wszystkie normy prawne regulujące działanie administracji publicznej w indywidualnych sprawach, niezależnie od tego, z jakich przepisów prawa się wywodzą”. Nie ulega zatem wątpliwości, że naruszenie prawa procesowego może przybierać formę „rażącego naruszenia”. Jak zauważa zaś B. Adamiak: „(...) W przepisach procesowego prawa administracyjnego zawartych w kodyfikacjach tego prawa (k.p.a. i o.p.) oraz w ustawach szczególnych przyjęta jest regulacja nakazanych czynności procesowych organów administracji publicznej.

3.4. Ustanowienie *expressis verbis* w przepisie prawa czynności procesowych nakazanych pozbawia organ administracji publicznej oceny zasadności ich podjęcia. Organ administracji publicznej obowiązany jest przy rozpoznaniu sprawy podjąć czynność procesową nakazaną prawem. Naruszenie tego nakazu prawnego stanowi ciężkie, kwalifikowane naruszenie przepisu prawa, które należy zakwalifikować jako rażące naruszenie prawa obwarowane sankcją nieważności decyzji administracyjnej” (B. Adamiak, Gradacja naruszenia prawa procesowego prawa administracyjnego, PiP 2012, nr 3, s. 49-50).

3.5. W ocenie Komisji Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję z dnia ..... nr ..... rażąco naruszył przepisy art. 156 § 1 pkt 3 k.p.a. Jednocześnie decyzja ta w części dotyczącej ustalenia wysokości czynszu symbolicznego została wydana bez podstawy prawnej. Tym samym obarczona była dodatkowo wadą określoną przez art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

3.6. Jednakże w ocenie Komisji nie można stwierdzić nieważności decyzji z dnia ..... r. nr ..... Wynika to z faktu, iż wywołała ona nieodwracalne skutki prawne – w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 8 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 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624). 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.

3.7. Pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” w prawie administracyjnym odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprivatyzacyjnej), w których brak jest możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej, będącej następstwem decyzji administracyjnej, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego (B. Adamiak, Glosa do uchwały SN z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993, nr 5, poz. 104, P. Przybysz, Kodeks postępowania administracyjnego, Warszawa 2017). Funkcjonuje ono na gruncie art. 156 k.p.a. i stanowi przesłankę negatywną, która wyłącza stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej, pomimo istnienia wad kwalifikowanych określonych w art. 156 § 1, 3, 4, 7 k.p.a. Nieodwracalność skutków prawnych wynika z następczej w stosunku do uprzedniej decyzji administracyjnej czynności prawnej, nie dotyczy natomiast skutków wynikających z samego faktu wydania decyzji (M. Wincenciak, O tzw. „nieodwracalnych skutkach prawnych” decyzji administracyjnej [w:] Kodyfikacja Postępowania Administracyjnego. Na 50-lecie kpa, red. J. Niczyporuk, Lublin 2010, s. 901-902).

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

3.8. W przedmiotowej sprawie, w konsekwencji wydania decyzji reprivatyzacyjnej doszło do zbycia przez beneficjentów prawa użytkowania do nieruchomości w położonej przy ulicy Mokotowskiej 39 na rzecz osób trzecich.

Jak wskazano wyżej, w następstwie decyzji reprivatyzacyjnej w dniu r. nr Et : M P i K P -S zawarli z „H ” Spółką z o.o. z siedzibą w W : umowę przedwstępną sprzedaży udziału wynoszącego części w ustanowionym prawie użytkowania wieczystego do działki ewidencyjnej nr i udziału w tej samej wysokości we współwłasności posadowionego na gruncie budynku, stanowiącego odrębną od gruntu nieruchomość. W dniu 7 lipca 1998r. strony te zawarły zaś umowę sprzedaży na rzecz Spółki przedmiotowego udziału za cenę zł.

3.9. W dalszej kolejności, w dniu 13 lipca 2005 r. „H ” Spółka z o.o. z siedzibą w W zawarła z A i M W umowę przedwstępną sprzedaży niniejszego udziału. W dniu 1 września 2005r. zawarli oni zaś umowę sprzedaży udziału za zł.

3.10. Uznając za przesądzoną kwestię zmiany w sferze prawa użytkowania wieczystego, należało w dalszej kolejności rozważyć przesłanki negatywne przyjęcia nieodwracalności skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnej, w pierwszej kolejności istnienie po stronie nabywców 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 niezaistnienia 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, (tj. Dz.U. z 2017 r., poz. 1007 z późn. zm.; dalej: u.k.w.h.).

3.11. W doktrynie zauważa się, że dobra wiara jest faktem o charakterze stanu mentalnego, intelektualnym, polegającym na usprawiedliwionej niewiedzy określonego podmiotu o istnieniu określonych stanów prawnych, w szczególności jest to błędne przeświadczenie o przysługiwaniu określonego prawa lub istnieniu określonego stosunku prawnego. Jest to subiektywne ujęcie dobrej wiary (por. W. Bryl, [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, t. I, Warszawa 1972). Stan złej wiary stanowi sytuację przeciwną, w której występuje wiedza podmiotu albo nieusprawiedliwiona niewiedza dotycząca wskazanych stanów prawnych (por. P. Machnikowski, [w:] E. Gniewek, Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2006).

3.12. 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 systemowa ujęcia wskazanej przesłanki.

3.13. W myśl art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy. Zła wiara dotyczy zatem obiektywnych okoliczności mogących świadczyć o wiedzy bądź łatwości pozyskania wiedzy przez nabywcę o okolicznościach wskazanych w art. 30 ust. 1 ustawy (na gruncie niniejszej sprawy o wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej z rażącym naruszeniem prawa tj. art. 30 ust 1 pkt 4 ustawy).

3.14. Dowodzenie złej wiary po stronie podmiotu nie będącego osobą fizyczną wymaga – zgodnie z przyjętą w polskim prawie teorią organów (art. 38 k.c.) – 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 w wyroku SN z 24 października 1972 r. I CR 177/72 — OSNCP 1973 z. 10 poz. 171, z aprobowaną glosą B. Lewaszkiwicz-Petrykowskiej, Państwo i Prawo, 1975, nr 7, str. 168 i nast.).

3.15. W ocenie Komisji, w zgromadzonych dokumentach nie znaleziono informacji o powiązaniu osób reprezentujących Spółkę „P R E F ” B.V. z siedzibą w A czy też M D - reprezentującego „H ” S z o.o. z siedzibą w W przy zawieraniu wszystkich w/w umów, z beneficjentami dekretowymi. Brak jest również podstaw do przyjęcia, że osoby te wiedziały o okolicznościach związanych z naruszeniem przez Prezydenta m. st. Warszawy powagi

rzeczy osądzonej i ustaleniem czynszu symbolicznego bez podstawy prawnej, bądź też z łatwością mogły się o nich dowiedzieć.

3.16. W rozpoznawanej sprawie Komisja nie ustaliła także, aby A M W nabywając udział w użytkowaniu wieczystym przedmiotowej nieruchomości, jako osoba trzecia, działał w złej wierze w rozumieniu art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku.

3.17. Podsumowując, wobec przytoczonych powyżej okoliczności, wskutek przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr na osobę trzecią, zaszyły nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. To zaś obligowało Komisję do stwierdzenia wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia roku nr z naruszeniem prawa, a nie stwierdzenia jej nieważności.

#### 4. Stwierdzenie nieważności decyzji z dnia roku nr

4.1. W dalszej kolejności wskazać należy, że decyzją z dnia roku nr odmówiono E M P i K P - S ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do niepodzielnej części gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr , położonego przy ul. Mokotowskiej 39. Jako przyczynę tego rozstrzygnięcia wskazano fakt, iż przed wydaniem tej decyzji w/w część gruntu została oddana w użytkowanie wieczyste najemcom 5 wykupionych aktami notarialnymi lokali mieszkalnych. Jak zaś wynika z akt sprawy, przedmiotowymi nieruchomościami są: lokal nr (KW nr ), lokal nr (KW nr ), lokal nr (KW nr ), lokal nr (KW nr ) i lokal nr (KW nr )

4.2. Należy podzielić przedstawioną tutaj argumentację organu administracyjnego. Zasadą jest bowiem, że wskutek wyodrębniania własności lokali ich właścicielom przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu (art. 3 i art. 3a ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. Dz.U. z 2019 r. poz. 737). W rozpoznawanej sprawie właściciele pięciu lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku położonym na gruncie stanowiącym działkę ewidencyjną nr stali się współwłaścicielami części budynku i urządzeń oraz we wskazanej w decyzji części ułamkowej - współużytkownikami wieczystymi przedmiotowego gruntu. Jednocześnie w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 maja 2013 r. sygn. I OSK 2168/11 wskazano, że oddanie gruntów - przejętych w trybie dekretu z dnia 26 października

1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279) - w użytkowanie wieczyste w drodze decyzji administracyjnej lub umowy cywilnoprawnej innym podmiotom, dopóki decyzje te lub umowy pozostają w obrocie prawnym, uniemożliwia oddanie tych gruntów w użytkowanie wieczyste właścicielowi lub jego następcom prawnym na podstawie art. 7 ust. 2 tego dekretu. Przedmiotem postępowania w trybie uregulowanym w przepisie art. 7 ust. 2 mogą być jedynie grunty stanowiące własność gminy, będące w jej posiadaniu, do których innym osobom nie przysługuje żadne prawo.

Pomijając więc przedstawione już uprzednio kwestie związane z wydaniem decyzji z dnia ..... roku nr ..... w warunkach zaistnienia stanu sprawy już uprzednio rozstrzygniętej inną decyzją, przyjąć należało, że pojawiły się co najwyżej przesłanki do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w stosunku do udziału wynoszącego ..... części gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 21, nie zaś do udziału wynoszącego ..... części gruntu.

4.3. Decyzja z dnia : ..... roku nr ..... dotknięta jest wadą przewidzianą przez art. 156 § 1 pkt 3 k.p.a. Nadto w niniejszej sprawie nie zaistniały nieodwracalne skutki prawne. Owszem, w sferze prawa cywilnego doszło do wyodrębnienia w/w lokali. Jednakże nastąpiło to przed wydaniem przedmiotowej decyzji reprivatyzacyjnej i było następstwem wydania orzeczenia administracyjnego z ..... r., nie zaś skutkiem wydania decyzji z ..... roku nr ..... Jednocześnie o nieodwracalności skutków prawnych może być mowa jedynie w przypadku pozytywnej decyzji reprivatyzacyjnej. W wyroku z dnia 24 listopada 2010 r., I OSK 148/10 Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie stwierdził bowiem, że decyzja o odmowie ustanowienia na gruncie nieruchomości warszawskiej prawa własności czasowej nie wywołuje skutków nieodwracalnych. Decyzja o stwierdzeniu nieważności decyzji, dotyczącej własności czasowej nie daje bowiem uprawnienia do gruntu nieruchomości warszawskiej. Strona zyskuje to uprawnienie dopiero na podstawie decyzji przyznającej jej prawo użytkowania wieczystego. Jednocześnie omawiana decyzja z ..... jest decyzją odmowną.

4.5. Wobec powyższego przyjąć należało, że decyzja z dnia ..... roku nr ..... dotyczy sprawy już poprzednio rozstrzygniętej inną decyzją ostateczną, a w konsekwencji stwierdzić jej nieważność.

## 5. Strony postępowania.

5.1. 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 reprivatyzacyjnego, 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).

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

Zgodnie z treścią art. 16 ust. 1 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. Ponadto za strony postępowania przyjęto: A M W, J Ż, M J Ż, M K Ż, P C N i Gazownictwo S.A. z siedzibą w Warszawie, E S -K A E P, H M K i G N B S.A. z siedzibą w W – wierzyciela hipotecznego.

5.3. Ponadto za stronę postępowania uznano Prokuratora Regionalnego w Warszawie, ponieważ zgodnie z art. 16a ust. 1 i 2 ustawy z 9 marca 2017 r. w razie wszczęcia postępowania rozpoznawczego w sprawie, w której prokurator wniósł sprzeciw od ostatecznej decyzji reprivatyzacyjnej, prokuratorowi służą prawa strony.

## 6. Konkluzja.

6.1. W ocenie Komisji decyzja reprivatyzacyjna z dnia \_\_\_\_\_ roku nr \_\_\_\_\_ spełnia przesłanki, o których mowa w 156 § 1 pkt 2 i 3 k.p.a. Nadto w sprawie wystąpiły nieodwracalne skutki prawne, o których mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku. Komisja zatem pomimo ustalenia, iż decyzja ta została wydana bez podstawy prawnej i w stanie sprawy już poprzednio rozstrzygniętej inną decyzją

ostateczną, nie miała podstawy do stwierdzenia nieważności tej decyzji ze względu na nieodwracalne skutki prawne, które wystąpiły wskutek sprzedaży użytkownika wieczystego co do 0,9270 części gruntu na rzecz osoby trzeciej. Komisja była zatem zobligowana do wydania w/w rozstrzygnięcia.

6.2. Z kolei Komisja stwierdziła, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr ... jako decyzja odmowna, nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu przepisów art. 156 § 2 k.p.a. oraz art. 158 §2 k.p.a., a także ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Wskutek zaś ustalenia, iż decyzja ta została wydana w stanie sprawy już poprzednio rozstrzygniętej inną decyzją ostateczną, stwierdzono, iż zachodziły podstawy do stwierdzenia nieważności tej decyzji.

6.3. Mając na uwadze powyżej wskazane okoliczności, Komisja orzekła jak na wstępie, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 2267; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.) w zw. z art. 156 § 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.; dalej: k.p.a.) w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., art. 156 § 2 w zw. z art. 158 § 2 k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1 oraz art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

**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) złotych zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. Nr 221 poz. 2193, z późn. zm.).

3. W myśl zaś art. 243 § 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane – na jej wniosek – prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy powinien zawierać oświadczenie strony obejmujące dokładne dane o stanie majątkowym i dochodach, a jeżeli wniosek składa osoba fizyczna, ponadto dokładne dane o stanie rodzinnym oraz oświadczenie strony o niezatrudnieniu lub niepozostawaniu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.

4. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 49 § 1 k.p.a. Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjną i 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 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.



Decyzję otrzymują:

1. Miasto Stołeczne Warszawa – reprezentowane przez: Prezydenta m. st. Warszawy,  
adres: pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa;
2. Prokuratur Regionalny w Warszawie,  
adres: ul. Krakowskie Przedmieście 25, 00-071 Warszawa;
3. A M W  
adres: W
4. J Ż  
adres: ul. W
5. M J Ż  
adres: ul. W
6. M K Ż  
adres: ul. C W.
7. A E F  
adres: .
8. P G N G SA z siedzibą w W  
adres ul. W
9. E S K  
adres: ul. W
10. H M K  
adres: ul. W
11. G N B S.A. z siedzibą w W  
adres: ul. W ;

