



Warszawa, 8 września 2020 r.

Sygn. akt KR VI R 60/19

DECYZJA NR KR VI R 60 a / 19

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Sebastian Kaleta

Członkowie Komisji:

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

po rozpoznaniu w dniu 8 września 2020 r. na posiedzeniu niejawnym

sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2015 r. nr

... zmienionej decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2016 r.

nr ... dotyczącej udziału w prawie użytkowania wieczystego zabudowanego

gruntu położonego w Warszawie przy ul. Grochowskiej 232, stanowiącego działkę

ewidencyjną nr ... obręb ..., dla której Sąd Rejonowy dla Wł. - M.

w Warszawie ... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy reprezentowanego przez Prezydenta Miasta

Stołecznego Warszawy, S. L. P. K. W. P. E.

O. G. B. K. G. E. G. K. S. K.

N. A. S. L. S. Agnieszki

... R. F. ... Prokuratora Regionalnego w Warszawie

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 (Dz.U. z 2018 r. poz. 2267; dalej: „ustawa z 9 marca 2017 r.”) w związku z 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r. w związku z art. 156 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 256, dalej: „k.p.a.”) w związku z art. 6 k.p.a., 7 k.p.a., 77 § 1 k.p.a., 80 k.p.a. oraz art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na

obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. z 1945 r. poz. 50, nr 279; dalej: dekret warszawski) w związku z art. 38 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r.

orzeka:

stwierdzić nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2015 r. nr i zmiennej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2016 r. nr

UZASADNIENIE

I.

Przebieg postępowania administracyjnego przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w związku z art. 16 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r., postanowieniem z dnia 17 grudnia 2019 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. KR III R 60/19 (obecnie: KR VI R 60/19) w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2015 r. nr i zmienionej decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2016 r. nr dotyczącej udziału w prawie użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr obręb Postanowienie Komisji zostało ogłoszone w dniu 20 grudnia 2019 r. w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości (dalej: BIP).

Postanowieniem Komisji z dnia 17 grudnia 2019 r. sygn. akt KR III R 60/19, na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z 9 marca 2017 r., zawiadomiono właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego oraz zawiadomiono o wydaniu tego postanowienia poprzez ogłoszenie w BIP, co z kolei nastąpiło w dniu 20 grudnia 2019 r.

Zawiadomieniem Komisji z dnia 17 grudnia 2019 r. sygn. akt KR III R 60/19, na podstawie art. 16 ust. 2, 3 i 4 ustawy z 9 marca 2017 r., zawiadomiono o wszczęciu postępowania rozpoznawczego następujące strony: Miasto Stołeczne Warszawa, Prokuratora Regionalnego w Warszawie, S i K W P

Postanowieniem z dnia 12 grudnia 2019 r. Komisja zwróciła się do Społecznej Rady przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Społeczna Rada) z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2015 r. nr [redacted] zmienionej decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2016 r. nr [redacted] dotyczącej udziału w prawie użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Grochowskiej 232 (ozn. hip. [redacted] dawniej „K [redacted] O [redacted]”), stanowiącego działkę ewidencyjną nr [redacted] obręb [redacted] dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie [redacted] Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą [redacted]. Przedmiotowe postanowienie zostało ogłoszone w BIP w dniu [redacted] 2019 r.

Pismami z dnia 19 grudnia 2019 r. zawiadomiono w trybie art. 26 ust. 2 ustawy z 9 marca 2017 r. kolejno: Miasto Stołeczne Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy i Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie (dalej: SKO) o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w niniejszej sprawie wraz z pouczeniem o zawieszeniu z mocy prawa postępowań dotyczących decyzji reprivatyzacyjnej albo postępowań o zapłatę odszkodowania lub wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, albo innych postępowań przed tymi organami lub sądami toczących się na skutek wydania decyzji reprivatyzacyjnej.

Postanowieniem Komisji z dnia 17 grudnia 2019 r. orzeczono o zabezpieczeniu postępowania rozpoznawczego toczącego się przed Komisją, poprzez nakazanie wpisu w księdze wieczystej [redacted] prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości do udziału wynoszącego 0,5993 części, ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym przed Komisją oraz zakazu zbywania lub obciążania udziału w tej nieruchomości. Informacja dotycząca wydania postanowienia została ogłoszona w BIP w dniu 30 grudnia 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 12 lutego 2020 r. wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy do dnia 17 kwietnia 2020 r. Zawiadomienie ogłoszono w BIP w dniu 13 lutego 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 19 marca 2020 r. Komisja zawiadomiła dodatkowo: H: [redacted], G [redacted] B [redacted]; K [redacted] G [redacted] E [redacted] G [redacted]; K [redacted] S [redacted] K [redacted] N: [redacted] A [redacted] S [redacted] L [redacted] S [redacted] A [redacted] Wz [redacted] i R [redacted] Fa [redacted] o wszczęciu w dniu [redacted] 2019 r. z urzędu postępowania rozpoznawczego. Zawiadomienie zostało ogłoszone w BIP w dniu 24 marca 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 30 marca 2020 r. wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy do dnia 17 czerwca 2020 r. Zawiadomienie ogłoszono w BIP w dniu 8 kwietnia 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 8 czerwca 2020 r. wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy do dnia 17 sierpnia 2020 r. Zawiadomienie ogłoszono w BIP w dniu 9 czerwca 2020 r.

Postanowieniem Komisji z dnia _____ 2020 r. orzeczono w pkt 1. o uchyleniu postanowienia Komisji z dnia 17 grudnia 2019 r. o zabezpieczeniu postępowania rozpoznawczego toczącego się przed Komisją w postaci nakazania wpisu w księdze wieczystej _____ do udziału wynoszącego 0,5993 części, ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym przed Komisją, w pkt 2. uchylono postanowienie Komisji z dnia _____ 2019 r. o zabezpieczeniu postępowania rozpoznawczego toczącego się przed Komisją w postaci ustanowienia zakazu zbywania lub obciążania udziału w tej nieruchomości, w pkt 3. orzeczono o zabezpieczeniu postępowania rozpoznawczego toczącego się przed Komisją, poprzez nakazanie wpisu w księdze wieczystej _____ prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości do udziału wynoszącego 0,6310 części, ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym przed Komisją oraz w pkt 4. orzeczono o zabezpieczeniu postępowania rozpoznawczego toczącego się przed Komisją, poprzez nakazanie wpisu w księdze wieczystej _____ prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości do udziału wynoszącego 0,6310 części, zakazu zbywania lub obciążania udziału w tej nieruchomości. Informacja dotycząca wydania postanowienia została ogłoszona w BIP w dniu 18 czerwca 2020 r.

Postanowieniem Komisji z dnia _____ 2020 r. sygn. akt _____, na podstawie art. 123 § 1 k.p.a. w związku z art. 75 § 1 k.p.a. i art. 84 § 1 k.p.a. w związku z art. 38 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r. dopuszczono dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia: a) wartości rynkowej udziału 21/72 części w prawie użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu położonego w Warszawie oznaczonego jako działka ewidencyjna nr _____ obręb _____ dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą _____ według stanu na dzień _____ 2015 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr _____) – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, b) wartości rynkowej udziału 51/72 części w prawie użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu położonego w Warszawie oznaczonego jako działka ewidencyjna nr _____ obręb _____ dla której Sąd Rejonowy dla

Warszawy - Mokotowa w Warszawie / Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą _____, według stanu na dzień _____ 2015 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr _____ – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, c) wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu położonego w Warszawie oznaczonego jako działka ewidencyjna nr _____ obręb _____ dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie / Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą _____, według stanu na dzień _____ 2015 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr _____) – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Postanowienie ogłoszono w BIP w dniu 3 lipca 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 7 sierpnia 2020 r. wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy do dnia 17 października 2020 r. Zawiadomienie ogłoszono w BIP w dniu 11 sierpnia 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia _____ 2020 r. poinformowano strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, na podstawie art. 10 § 1 k.p.a. Zawiadomienie ogłoszono w BIP w dniu 17 sierpnia 2020 r.

W dniu _____ 2020 r. Społeczna Rada złożyła opinię nr _____.

Na etapie prowadzonego postępowania rozpoznawczego strony postępowania nie zgłosiły żadnych wniosków dowodowych i procesowych.

II.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości

1.1. Przedwojenna nieruchomość hipoteczna „K _____ O _____” lub zamiennie „K _____ O _____” nr _____, pierwotnie zajmowała ogólny obszar o powierzchni ok. 13.826,50 m² i składała się z 15 placów budowlanych o łącznej powierzchni 9.478,50 m² oznaczonych kolejnymi numerami porządkowymi od 1 do 15, z terenu użyteczności publicznej o powierzchni 2.710 m² i z terenów odchodzących pod budowę ul. Grochowskiej – 126 m² i ul. Projektowanej, Kozielskiej – 1.492 m².

Ówczesnie działka nr 1 zawierała powierzchnię 516 m², działka nr 2 powierzchnię 406 m², działka nr 3 powierzchnię 409 m² i działka nr 4 powierzchnię 435 m². Przedmiotowe działki zostały sprzedane osobom trzecim w dniu 1939 r.

Ówczesnie działka nr 5 zawierała powierzchnię 575 m² i została sprzedana w dniu 1939 r.

Ówczesnie działka nr 7 zawierała powierzchnię 680 m² i została sprzedana w dniu 1939 r.

Ówczesnie działka nr 8 zawierała powierzchnię 939 m² i została sprzedana w dniu 1939 r.

Ówczesnie działka nr 13 zawierała powierzchnię 465 m² i została sprzedana w dniu 1939 r.

Ówczesnie działka nr 14 zawierała powierzchnię 519 m² i została sprzedana w dniu 1939 r.

Stosownie do tytułu wykonawczego z dnia 28 stycznia 1943 r. nr Sąd G i w W, po rozpoznaniu sprawy z wniosku T przeciwko M K i J N z domu K postanowił orzec wykonalność wyroku Sądu Polubownego z dnia 1939 r., na mocy którego Sąd P ry działkę nr 15 z nieruchomości pod nazwą „K O i” oznaczonej nr i stanowiącą własność J N i Ma K, przysądził na własność T C. Na mocy wniosku T C z dnia 1945 r., odłączono działkę nr 15 z dawnej księgi hipotecznej nr i założono dla tej działki nową księgę hipoteczną nr, w której to księdze wpis dotyczący własności został wpisany na imię T C.

1.2. Na potrzeby postępowania administracyjnego prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy w celu uregulowania roszczeń dekretowych w zakresie dawnych działek nr 9, 10, 11, 12 i terenu użyteczności publicznej, wraz z upływem czasu dokonano podziału tych działek ewidencyjnych w obrębie dawnej nieruchomości „K O i”, w wyniku którego powstała obecna działka w obrębie n.in. o nr ewidencyjnym o powierzchni 383 m² (dawny teren użyteczności publicznej – część) - przed wojną teren niezabudowany. Po wojnie w latach 50-tych XX wieku wybudowano III kondygnacyjny budynek mieszkalny oznaczony adresem ul. Grochowska 232, w którym znajduje się obecnie 10 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal użytkowy o powierzchni 614,85 m², który to lokal od 2004 r. na podstawie zawartej pomiędzy Zakładem Administrowania Nieruchomościami Dzielnicy Praga-Południe w Warszawie działającym w imieniu m.st. Warszawy a Zespołem

Żłobków m.st. Warszawy w Warszawie umowy bezpłatnego użyczenia nr ... zajmuje Zespół Żłobków m.st. Warszawy. W przedmiotowym budynku przed decyzją reprivatyzacyjną została wyodrębniona własność 9 lokali mieszkalnych oznaczonych nr: ... J. Działka ewidencyjna nr ... oznaczona została jako „B-tereny mieszkaniowe”, aktualny adres: ul. Grochowska 232. Dla ww. działki Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie ... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi obecnie księgę wieczystą pod numerem ...

Zgodnie z wpisem w dziale II ww. księgi wieczystej, obecnym właścicielem działki jest m.st. Warszawy.

Z wypisu z rejestru gruntów wynika, że współwłaścicielami przedmiotowego gruntu (poprzednio współużytkownikami wieczystymi) są: G ... B ... udział 454/10000 - lok. ... M ... Eł ... (obecnie K ... G ... udział 447/10000 - lok. ... R ... F ... (udział 407/10000 - lok. ...), E ... G ... D ... (udział 484/10000 - lok. ...), K ... N ... B ... (udział 381/10000 - lok. 5), K ... S ... udział 462/10000 - lok. ...), A ... i ... L ... S ... (udział 307/10000 - lok. ...), A ... W ... (udział 482/10000 - lok. ...), A ... W ... (obecnie H ... O ... ; udział 266/10000 - lok. ... oraz m.st. Warszawy w udziale 6310/10000).

1.3. Przedmiotowa nieruchomość wg stanu na dzień ... 2015 r. znajdowała się na obszarze strefy oznaczonej A1.7MW/U-Z - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług zdrowia. Nieruchomość położona jest w Warszawie w dzielnicy Praga-Południe, w niedalekiej odległości od ulicy Grochowskiej. Usytuowana jest na terenie obszaru Grochów. Nieruchomość znajduje się w niedalekiej odległości od głównych ulic miasta: al. Stanów Zjednoczonych, ul. Grochowskiej oraz około 200 metrów od ronda Wiatraczna. W bliskiej odległości znajdują się przystanki komunikacji autobusowej i tramwajowej, z których można dojechać do centrum Warszawy oraz innych dzielnic miasta. W najbliższym sąsiedztwie nieruchomości znajdują się tereny mieszkalne oraz liczne lokale handlowo-usługowe, szpital Grochowski, Wojskowy Instytut Medyczny, obiekty oświaty oraz tereny zielone (Park Obwołu Praga Armii Krajowej, Park Polińskiego).

2. Pierwotny właściciel nieruchomości

2.1. I ... I ... (zmarły ... 1927 r.) oraz G ... G ... z domu S ... (zmarła ... 1935 r.) małżonkowie K ... mieli 11 dzieci: F ... T ... z domu K ... N. ... K ... zmarłego w dniu ... 1937 r., B ...

K... S... D... K... J... K... J... K...
R... R... (występującej również jako R... E... z domu K... zmarłą w
dniu ... 1943 r., J... N... z domu K... „M... K...
oraz A... M... z domu K... urodzoną ... 1886 r., zmarłą
... 1939 r. w Warszawie (A... wyszła za mąż za L... M... Z tego
związku małżeńskiego w dniu ... 1916 r. lub w 1919 r. w Moskwie urodziła się córka
A... M... która w dniu ... 1938 r. wyszła za mąż za D... Ol... i
przyjęła nazwisko O... - występująca również jako O...

2.2. W dziale II wykazu dawnej księgi hipotecznej „K... O...”
znajduje się wzmianka z wniosku z dnia ... 1947 r. dz.kw. 5 o dokonanie w
księdze hipotecznej pod nazwą \ 5 wpisu przeniesienia własności placów nr 9, 10, 11,
12, 15 oraz placu przeznaczonego jako teren użyteczności publicznej - na rzecz W
K... tytułu nabycia od A... O... ww. terenów, wskazanej w akcie sprzedaży
jako „jedynej spadkobierczyni J... N... i M... K...”, na mocy aktu z dnia
... a 1945 r. za nr

2.3. Zgodnie z zaświadczeniem Oddziału Hipotecznego Sądu Grodzkiego
w Warszawie z dnia ... a 1948 r. nr ..., w dziale II wykazu hipotecznego
prowadzonego dla działek N9.10.11.12.15 i terenu użyteczności publicznej - pod nazwą
Kolonja Ołdakowizna nr rej. ... prawo własności do przedmiotowej nieruchomości
należało do J... N... i M... K... Ponadto w przedmiotowym zaświadczeniu
widnieje zastrzeżenie, że: „w dniu ... 1947 r. wpłynął wniosek W
K... zapisany do Dziennika KW. Pod nr ... wraz z wypisem aktu zeznanego
w ... 1945 r. za N981 (...) o przepisanie na jego imię tytułu własności działek
oznaczonych N9.10.11.12.15 ogólnej powierzchni 3726 5/10 metr. Kw i działki
o powierzchni 2710 metrów kw przeznaczonej jako teren użyteczności publicznej, które to
działki uregulowane są jawnym wpisem w Dziale II wykazu hipotecznego pod nazwą K...
O... I rej. 1116 – na imię J... N... M... ”.

2.4. W aktach Urzędu m.st. Warszawy prowadzonych dla przedmiotowej
nieruchomości znajduje się niepodpisane i bez pieczętek - postanowienie Sądu C...
w W... z dnia ... 1950 r. sygn. Dz.KW ... treści: „w przedmiocie
rozpoznania wniosku W... K... z dnia ... (...) r... o wpis na
własność placów nr 9, 10, 11, 12 i 15 oraz placu przeznaczonego jako teren użyteczności
publicznej ze składu nieruchomości warszawskiej pod nazwą hipoteczną nr rej. ...

(dawniej „K. O.”) postanawia wnioskowi odmówić.”. Na przedmiotowym postanowieniu widnieje zapis: „Przeniesiono do Arch. lutego 1952 r.”.

2.5. M. K. (występujący również jako: K. urodził się 1879 r. w Warszawie jako syn I. i G. z domu S. (występującej również jako: S.) małżonków K. Był żonaty z R. K. z domu S. (występującej również jako S.). M. M. i R. małżonkowie K. mieli troje dzieci:

a) H. M. z domu K. urodzoną 908 r., zmarłą w dniu 1945 r. w Skierniewicach. Wyszła za mąż za J. M. H. M. w dniu 1934 r. w Warszawie urodziła córkę - A. M. A. M. w dniu 1960 r. wyszła za mąż za J. P. i przybrała nazwisko M. P. Małżeństwo to zostało rozwiązane przez rozwód w dniu 1969 r. Następnie A. P. posługiwała się imieniem S. i wyjechała do USA, gdzie wyszła za mąż i przybrała nazwisko L. S. (vide: A. L. zmarła w USA.

b) J. K. a urodzonego 1906 r. Był żonaty z E. K. z domu F. (występującej również jako F.) urodzoną 1912 r. J. K. zmarł 1943 r.,

c) J. S. K. urodzonego 1911 r., zmarłego 2005 r. w Tel-Awivie.

Postanowieniem Sądu Grodzkiego w W. dnia 1947 r. sygn. po rozpoznaniu wniosku A. O. ustalono datę zgonu M. K. na dzień 1941 r.

Postanowieniem Sądu Grodzkiego w Warszawie z dnia 1949 r. sygn. po rozpoznaniu wniosku A. O. oraz A. M. reprezentowanej przez ojca - J. M. stwierdzono, że prawa spadkowe po M. M. K. przysługują w 1/3 części synowi J. K. w 1/3 synowi J. K. i w 1/3 córce H. z K. w zamężnej M. W przedmiotowym postępowaniu spadkowym brał udział W. K. jako nabywca praw spadkowych A. O. który był reprezentowany przez adwokata M. P.

2.6. J. N. z domu K. urodziła się 1878 r. w Warszawie jako córka I. i G. S. (występującej również jako: S.) małżonków K.

Postanowieniem Sądu Grodzkiego w Warszawie z dnia 1947 r. sygn. po rozpoznaniu wniosku A... O..., ustalono datę zgonu J... N... na dzień 1... 1942 r.

Jak wynika z akt Sądu Grodzkiego w Warszawie sygn. ... w sprawie z wniosku nieletniej A..., M..., reprezentowanej przez ojca – J... M... oraz A... O... toczyło się postępowanie spadkowe po J... N... W ww. aktach sprawy brak jest kończącego postanowienia spadkowego. Z wpisu nr 237 do repetytorium Sp 1948 wynika, że w dniu ... 1950 r. rozprawa została odroczone – brak jest jakichkolwiek dalszych wpisów.

2.7. Zaświadczeniem Urzędu Skarbowego w Warszawie z dnia 1945 r. nr ... stwierdzono, że „po zmarłych Ma... Mc... K... w 1941 r. oraz J... N... w 1943 r. zgłoszono jako spadek nieruchomości „K... O... ” (...) składająca się z 6 placów budowlanych o powierzchniach: (...)/ działka nr 9 (...), 3/ działka Nr. 10 (...), 4/ działka Nr. 11 (...), 5/ działka Nr. 12 (...), 6/ działka Nr. 6 (...) oraz z terenu użyteczności publicznej o pow. 2710 m.kw. i że prawa do tego spadku zgłosiła A... O... – siostrzenica, z prawa do całości. – Zaświadczenie niniejsze wydaje się z tym zastrzeżeniem, że postępowanie wymiarowe podatku spadkowego wszczęto nie na podstawie aktu zgonu, lecz oświadczenia świadków, złożonego przed notariuszem St... M... -L... w Warszawie z dnia ... 1945 r. Nr rep. ‘ (...).”

3. Sprzedaż praw spadkowych przez Alicję Oldak

3.1. Aktem notarialnym z dnia ... 1945 r. nr Rep. ... porządnym przed notariuszem J... S... A... O... upoważniła adwokata Z... O... do sprzedaży w jej imieniu osobom, za cenę i na warunkach według uznania upoważnionego, „należących do mnie praw spadkowych, odziedziczonych przeze mnie po ciotce mojej J... z K... N... i wuju moim M... K... do nieruchomości pod nazwą hipoteczną „K... C... ” – położonej w Warszawie na Pradze przy ulicy Grochowskiej, do zeznania i podpisania notarialnego aktu kupna – sprzedaży rzeczonych praw spadkowych, do odbioru i pokwitowania całkowitej ceny sprzedaży oraz do przepisania na nabywcę względnie nabywców tytułu własności (...). Obecnie ani żona (...) M... M... K... – ani nikt ze zstępnych ich, jak

również ani mąż wyżej wymienionej J. N. ani też nikt ze zstępnych ich nie żyją (...)."

3.2. Aktem notarialnym z dnia 1945 r. nr 15/15/45, A. R. oświadczyli przed notariuszem S. G. że: J. z K. N. M. M. K. i „A. K. M. (żona L. M.)”, byli rodzonymi dziećmi I. G. G. małżonków K. Ponadto oświadczyli, że: - A. z K. M. zmarła w Warszawie w dniu 1939 r. pozostawiając jedyną córkę A. M. zamężną C., - że M. M. K. zmarł w Warszawie w roku 1943 r. J. N. z K. została zastrzelona przez Niemców w lutym 1943 r. oraz, że: obecnie ani żona M. M. K. ani nikt ze zstępnych ich, jak również ani mąż J. N. ani też nikt ze zstępnych ich - nie żyje. Zmarli przed śmiercią M. K. i J. N.

3.3. Aktem notarialnym z dnia 1945 r. nr 15/15/45, Z. O. działający w imieniu i na rzecz A. z M. O. oświadczył, że: „J. N. z domu K. i M. K. zapisani są w dziale II wykazu hipotecznego jako jawni w równych niepodzielnych częściach właściciele reszty nieruchomości pod nazwą „K. O. (...) przy ulicy Grochowskiej położonej, mającej uregulowaną księgę wieczystą za Nr rejestru hipotecznego ...”, „ta reszta wyżej opisanej nieruchomości składała się z siedmiu placów niezabudowanych (...), a mianowicie: 1/ z placu oznaczonego N9 (...) o powierzchni 646 m2 (...), 2/ z placu oznaczonego N10 (...) o powierzchni 904 m2 (...), 3/ z placu oznaczonego N11 (...) o powierzchni 578 m2, 4/ z placu oznaczonego N12 (...) o powierzchni 832 m2, (...), 7/ z placu o powierzchni 2710 (...) m2, oznaczonego na planie jako teren budowlany użyteczności publicznej”, „J. N. M. K. dzieci rodzone I. G. G. małżonków K., zmarli, jak również przed ich śmiercią ich współmałżonkowie i ich zstępni”, „siostra wyżej wymienionych: J. N. i M. K. - A. K. M., która (...) urodziła córkę w dniu 7 lipca (...) roku w Moskwie i wyszła za mąż za D. O. dniu (...) grudnia 1939 (...) roku”, „postępowanie spadkowe po zmarłych J. N. i M. K. w hipotece wyżej wymienionej nieruchomości nie zostało jeszcze ogłoszone”, „na podstawie wyżej przytoczonych dokumentów wynika, że jedyną spadkobierczynią po zmarłych: J. N. i M. K. jest wyłącznie córka rodzona zmarłej siostry ich A. M. - A. M. O., do której pozostały po nich spadek przechodzi w całości”, „§ 2. Po powyższych wyjaśnieniach Adwokat Z. O. w

imieniu A O wylegitymowawszy w ten sposób prawa jej do spadku po M K J N oświadczają, że wszystkie prawa spadkowe, przysługujące A O do placów, oznaczonych NN 9, 10, 11, 12 (...), o powierzchni ogólnej 3726,5 (...) metrów kwadratowych oraz do placu, przeznaczonego jako teren użyteczności publicznej, o powierzchni 2710 metrów kwadratowych ze składu, wyżej wymienionej nieruchomości pod nazwą „K O / N rejestru hipotecznego / w stanie, położeniu, przestrzeni i granicach, jak place te w spadku po M K i J N A O posiada i posiadać ma prawo, ze wszystkim, co się na tych placach znajduje i stanowi nieruchomość z prawa, natury i przeznaczenie, bez żadnego wyłączenia, - aktem niniejszym sprzedaje współstawiającemu W K na zupełną i wyłączną jego własność, za ogółem umówioną pomiędzy stronami cenę kupna-sprzedaży w kwocie złotych 186.000 (...), i zezwala na przepisanie prawa własności tych placów w wykazie hipotecznym na imię nabywcy W K. § 3. W K oświadczają, że (...) znane mu są prawa A O do tych placów na podstawie wyżej przytoczonych dokumentów, stan wykazu hipotecznego powyższej nieruchomości jest mu dokładnie znany, na tym poprzestaje i prawa spadkowe do tych placów nabywa od A O (...), „Posiadanie prawne i faktyczne wszystkich wyżej wymienionych, stanowiących obiekt tej sprzedaży placów, przechodzi na nabywcę W K z chwilą podpisania tego aktu. Wszelkie dochody z tych placów za czas do dnia dzisiejszego należą do A O , a za czas po tym dniu do W K , „Adwokat Z w imieniu A O i ręczy W i K że do spadku po zmarłych M K i J N nikt lepszych ani nawet równych z nią praw nie ma i że spadek po nich przechodzi wyłącznie na rzecz jej, A O .

4. Postępowanie na podstawie wniosków dekretowych

- 4.1. Zaświadczeniem Urzędu Gminy Warszawa z dnia 1947 r. nr stwierdzono, że nieruchomość przy ul. Grochowskiej 232 K O plac nr 9, 10, 11, 12 i 15, nr hip. , według przedstawionego świadectwa Wydziału Hipotecznego Sądu Okręgowego w Warszawie za nr stanowi własność W K
- 4.2. Objęcie w posiadanie nieruchomości objętej całą dawną księgą hipoteczną „K O ” nr nastąpiło w dniu 1949 r., tj. z dniem

ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym nr 5 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, a więc termin do składania wniosku upływał z dniem _____ 1949 r.

4.3. W dniu _____ 1949 r. do Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie wpłynął wniosek W _____ K _____ opatrzony datą _____ 1949 r. o przyznanie mu za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej do terenu nieruchomości położonej w Warszawie przy „ul. Jarzębinowej N pol. 10, 12, 14, 16, 18 N Hip. _____ - K _____ O _____ oznaczona porząd. działek 9-10-11-12 i terenu użyteczności publicznej o łącznej powierzchni 5670 m²”. Na podaniu odcisnięto pieczęć pobrania opłaty manipulacyjnej w wysokości 3.000 ówczesnych złotych w dniu _____ 1949 r. Do podania dołączono zaświadczenie Oddziału Hipotecznego Sądu Grodzkiego w Warszawie z dnia _____ sierpnia 1948 r. nr _____, w którym widnieje zapis, że „w dniu 8 marca 1947 r. wpłynął wniosek W _____ K _____ zapisany do Dziennika KW. Pod nr _____ / wraz z wypisem aktu zeznanego w _____ września 1945 r. za N981 (...) o przepisaniu na jego imię tytułu własności działek oznaczonych N9.10.11.12.15 ogólnej powierzchni 3726 5/10 metr. Kw i działki o powierzchni 2710 metrów kw przeznaczonej jako teren użyteczności publicznej, które to działki uregulowane są jawnym wpisem w Dziale II wykazu hipotecznego pod nazwą K _____ O _____ N rej. _____ - na imię J _____ / N _____ i M _____ i K _____ i”.

4.4. W dniu _____ 1949 r. do Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie wpłynął wniosek adwokata J _____ M _____ „działającego jako opiekuna nieletniej A _____ M _____” o przyznanie A _____ M _____ prawa własności czasowej „do terenu należącego do M _____ K _____ - jej dziadka”, który „był właścicielem 50 % nieruchomości „O _____” na Grochowie nr. Hip. _____ działki nr 9, 10, 11, 12, 15 i 6 oraz części terenu 2710 m² przeznaczonych na użyteczność publiczną. Własność tych nieruchomości w drugiej połowie należała do siostry M _____ K _____, J _____ N _____ (...)”. Na przedmiotowym podaniu brak adnotacji o pobraniu opłaty manipulacyjnej w wysokości 3.000 ówczesnych złotych tytułem opłaty od wniosku dekretowego.

4.5. Protokołem z dnia _____ 1949 r. Zarząd Miejski w m.st. Warszawie przejął teren przy ul. Grochowskiej 232 nr hip. _____ K _____ C _____ na podstawie ogłoszenia Prezydenta z dnia _____ 1949 r.

4.6. W dniu _____ 1998 r. do Wydziału Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicy Praga-Południe wpłynął wniosek córki W _____ K _____ - B _____ Ż _____ o zwrot na jej rzecz nieruchomości „k _____ i O _____” plac nr: 9, 10, 11, 12, 15, 6 i teren użyteczności publicznej.

4.7. Pismem Kierownika Działu Nieruchomości Dekretowych m.st. Warszawy w Warszawie M... P... z dnia ... 2004 r. wezwano B... Ż... w terminie 14 dni od otrzymania pisma, o dołączenie oryginalnych, bądź poświadczonych notarialnie odpisów prawomocnych „postanowień sądowych stwierdzających o nabyciu spadku po M... K... i J... N... dawnych - właścicielach przedmiotowej nieruchomości” wskazując jednocześnie, że „powyższe dokumenty są niezbędne do jednoznacznego określenia prawowitych następców prawnych dawnych właścicieli”.

4.8. Pismem z dnia ... czerwca 2004 r. Biuro Gospodarki Nieruchomościami m.st. Warszawy skierowanym do B... Ż... wskazało, że „wniosek w trybie dekretu z 26.10.1945 r. o przyznanie prawa własności czasowej został złożony w dniu 20.05.1949 r. przez W... K... Jednakże w aktach sprawy znajduje się również wniosek dekretowy z dnia 16.11.1949 r. złożony przez adwokata J... M... ziającego w imieniu A... M... według oświadczenia wnuczki M... (M... K... A zatem w celu ustalenia czy A... O... była rzeczywiście jedyną spadkobierczynią d. właścicieli i kto był, osobą uprawnioną do złożenia wniosku dekretowego, niezbędne jest przeprowadzenie postępowania spadkowego i prawomocne postanowienie Sądu Powszechnego w tym zakresie. (...). Ponadto pismem z dnia ... 05.2004 r. została Pani wezwana o uzupełnienie akt sprawy odpisami prawomocnych postanowień sądu o nabyciu praw do spadku po M... K... J... Ne... Do dnia dzisiejszego powyższe dokumenty nie zostały dostarczone. (...).”

4.9. Prezydent m.st. Warszawy postanowieniem z dnia ... 2004 r. nr ... zawiesił z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie z wniosku W... K... z dnia ... 1949 r. oraz z wniosku adwokata J... M... – opiekuna Al... M... z dnia ... 1949 r., złożonych w trybie art. 7 dekretu warszawskiego o ustanowienie na ich rzecz prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości „K... O...” nr działek 9, 10, 11, 12, 15 i teren użyteczności publicznej, do czasu ustalenia wszystkich stron postępowania (spadkobierców dawnych właścicieli hipotecznych) w prawem przepisanej formie. W pkt II. postanowienia wezwano B... Ż... do wystąpienia, w terminie dwóch miesięcy od dnia otrzymania niniejszego postanowienia, do właściwych sądów powszechnych z wnioskami o stwierdzenie nabycia spadku po J... N... i M... K... oraz ewentualnie po ich spadkobiercach, a w przypadku zakończonych postępowań spadkowych – o wydanie odpisów prawomocnych postanowień sądowych o nabyciu spadku.

4.10. Pismem z dnia 2005 r. B. Ż. wniosła do Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie o nadesłanie odpisu postanowienia dot. nabycia spadku po M. M. K. ze sprawy „który jest niezbędny do przedłożenia w postępowaniu administracyjnym toczącym się przed Prezydentem m.st. Warszawy”. W aktach Prezydenta m.st. Warszawy oraz brak jest pisma stanowiącego odpowiedź na wniosek B. Ż.

4.11. B. Ż. w 2005 r. złożyła do SKO pełnomocnictwo udzielone K. D. do występowania w jej imieniu i reprezentowania jej we wszystkich sprawach dotyczących dawnej nieruchomości przed wszelkimi urzędami i sądowymi. Pismem, które wpłynęło do SKO w dniu 2006 r. B. Ż. poinformowała, że Kr. D. jest już jej pełnomocnikiem.

4.12. W dniu 2009 r. do Wydziału Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy w Warszawie wpłynął wniosek M. U. ziaającego w imieniu M. K. podającego się za spadkobiercą M. K. urodzonego w dniu 15 października 1877 r. w Warszawie jako syna I. K. i G. Sz., zmarłego 1942 r., o przystąpienie do toczącego się postępowania w sprawie zwrotu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grochowskiej 232 K. O., „która była własnością J. N. i M. K.”.

4.13. Pismem z dnia 4 2010 r. (znak:) radca prawny A. D. z Samodzielnego Wieloosobowego Stanowiska Pracy Radców Prawnych Urzędu m.st. Warszawy skierowanym do Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych m.st. Warszawy wskazała, że nie jest możliwe ustalenie, że jedyną osobą uprawnioną do złożenia wniosku dekretowego był W. K. który nabył nieruchomość na podstawie aktu notarialnego z 1945 r. nr A. O. wobec faktu, że do tej nieruchomości został złożony przez J. M. w imieniu małoletniej A. M. wniosek dekretowy.

4.14. Prezydent m.st. Warszawy, po rozpoznaniu wniosku W. K. z dnia 1949 r. o przyznanie prawa własności czasowej gruntu położonego przy ul. Jarzębinowej 10, 12, 14, 16 i 18 oznaczonego nr hip. „K. O. i”, działka 9, 10, 11, 12 i teren użyteczności publicznej, decyzją z dnia 2015 r. nr [znak:]

- w pkt 1. ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,5993 części zabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Grochowskiej 232 oznaczonego jako działka ewidencyjna nr powierzchni m² na rzecz: S

L. P. i K. W. P. w udziale 0,5993 części na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej,

- w pkt 2. ustalił „czynsz symboliczny” z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu opisanego w pkt 1. decyzji w wysokości 229,53 zł netto, wskazując, że czynsz ten płatny jest z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku na konto Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy oraz, że „czynszu symbolicznego” nie pobiera się za rok, w którym zostanie ustanowione umową w formie aktu notarialnego prawo użytkowania wieczystego.

W uzasadnieniu przedmiotowej decyzji organ wskazał, że objęcie ww. gruntu w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy nastąpiło w dniu 1949 roku, tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 5 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, w związku z czym termin składania w/w wniosków mijał dnia 11 października 1949 roku. W oparciu o zaświadczenie Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa – Wydziału Ksiąg Wieczystych L.dz. z dnia 7 maja 2004 r. wskazano, że tytuł własności nieruchomości składającej się z 15 placów o łącznym obszarze 9.478,5 m² z terenem użyteczności publicznej o obszarze 2.710 m² i z terenów odchodzących pod ulice: Grochowską o obszarze 126 m² i Projektowaną o obszarze 1.492 m², położonej w Warszawie przy ulicy Grochowskiej i Jarzębinowej, dla której prowadzona była księga hipoteczna pod nazwą „K. O. ”, uregulowany był jawnym wpisem na imię J. N. i M. K. w równych częściach niepodzielnie, co do reszty uregulowanej w w/w księdze nieruchomości. Wskazano, że „na mocy umowy sprzedaży z dnia 1945 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego za nr rep. ”, W. K. nabył od A. z M. O. , jedynej spadkobierczyni J. N. i M. K. place nr 9, 10, 11, 12, 15 o ogólnej powierzchni 3726,5 oraz plac, przeznaczony jako teren użyteczności publicznej, o powierzchni 2710 m² ze składu w/w nieruchomości pod nazwą „K. O. ”. Ponadto wskazano, że w dniu 1949 r. W. K. złożył w terminie ustawowym w trybie art. 7 dekretu warszawskiego wniosek o przyznanie mu prawa własności czasowej do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Jarzębinowej 10, 12, 14, 16, 18, dla której prowadzona była księga hipoteczna pod nazwą „K. O. ” działki nr 9, 10, 11, 12 i teren użyteczności publicznej.

Ponadto w uzasadnieniu wskazano, że w budynku usytuowanym na przedmiotowym gruncie znajduje się 10 lokali mieszkalnych o powierzchni 404,09 m² oraz 1 lokal użytkowy o powierzchni ogólnej 614,85 m², w którym znajduje się Żłobek nr Zespołu Żłobków m.st.

Warszawy. W budynku została wyodrębniona własność 9 lokali oznaczonych numerami:

Następstwo prawne dawnych właścicieli organ ustalił w oparciu o:

- 1 postanowienie Sądu Powiatowego dla W z dnia października 1974 r., sygn. akt , zgodnie z którym, spadek po W K nabyli: żona M i W K I K z oraz dzieci: B W Ż I K W / M K i M Ar K po 1/4 części spadku,
- 2 postanowienie Sądu Rejonowego dla W z dnia 1994 r., sygn. akt , zgodnie z którym spadek po M W K z domu K nabyli z mocy ustawy dzieci: M A S , B W Ż i W M K , po 1/3 części każde z nich,
- 3 postanowienie Sądu Rejonowego dla r. t. W z dnia 1994 r., sygn. akt , zgodnie z którym spadek po W M K nabyły: żona F H K i córka A i E K (obecnie B), po 1/2 części każda z nich,
- 4 postanowienie Sądu Rejonowego dla r. t. W y z dnia 1999 r., sygn. akt , zgodnie z którym spadek po:
 - a) M A S nabyli: mąż J W S w 2/4 części, siostra B Ż i bratanica A E K (obecnie B), po 1/4 części każda z nich,
 - b) J W S nabyły siostry: A D W , A O i E K B po 1/3 części każda z nich,
5. umowę o przeniesienie praw i roszczeń i umowę sprzedaży zawarte w formie aktu notarialnego (Rep. A nr) w dniu 2010 r. przed A S notariuszem w Warszawie, na mocy której Barbara Waława Żochowska przeniosła na rzecz T J udział wynoszący 30% w przysługujących Barbarze Żochowskiej prawach i roszczeniach do gruntów położonych w Warszawie, w rejonie ulic Grochowskiej i Aptecznej, objętych księgą hipoteczną pod nazwą: „K C , działki nr 9, 10, 11, 12 i 15, a T J sprzedał cały powyższy udział R K J ,
6. umowę o przeniesienie praw i roszczeń i umowę sprzedaży zawarte w formie aktu notarialnego (Rep. A nr , w dniu 2010 r. przed A S notariuszem w Warszawie, na mocy której B W Ż

przeniosła na rzecz T J J udział wynoszący 30% w przysługujących B Ż prawach i roszczeniach do gruntu przeznaczonego jako teren użyteczności publicznej o obszarze 2 710 m² położonego w Warszawie, w rejonie ulic Grochowskiej i Aptecznej, objętych księgą hipoteczną pod nazwą: „K O ” wraz z prawami do znajdujących się na tych gruntach budynków, a T J sprzedał cały powyższy udział R K J ,

7. umowę sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego (Rep.) w dniu 2011 r. przed A S notariuszem w Warszawie, na mocy której A W , A O i E B sprzedały R K J całe przysługujące im prawa i roszczenia do części gruntów położonych w Warszawie w dzielnicy Praga Południe, obecnie w rejonie ulic: Grochowskiej i Aptecznej, pochodzących z dawnej nieruchomości objętej księgą wieczystą pod nazwą „K O nr rej. hip. , składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami 9,10,11,12 i 15 o łącznym obszarze 3.726,50 m² oraz gruntu przeznaczonego pod teren użyteczności publicznej o obszarze 2.710 m²,
8. umowę sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego w dniu () 2011 r. przed A S notariuszem w Warszawie, na mocy którego E H K: A E B sprzedały R K J i całe przysługujące im prawa i roszczenia do części gruntów położonych w Warszawie w dzielnicy Praga Południe, obecnie w rejonie ulic: Grochowskiej i Aptecznej, pochodzących z dawnej nieruchomości objętej księgą wieczystą pod nazwą „K O nr rej. hip. , składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami 9,10,11,12 i 15 o łącznym obszarze 3.726,50 m² oraz gruntu przeznaczonego pod teren użyteczności publicznej o obszarze 2.710 m² wraz z prawami do znajdujących się na tych gruntach budynków,
9. umowę sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego (Rep. A nr , w dniu 2011 r. przed A S notariuszem w Warszawie, na mocy którego, B W: Ż i R: K J: sprzedali S i K: małżonkom P : całe przysługujące im prawa i roszczenia do działek ewidencyjnych nr: 130/3,127/18 i 127/20 oraz do działki nr : z obrębu , na której znajduje się murowany III kondygnacyjny budynek mieszkalno-usługowy, oznaczony numerem porządkowym 232 przy ul. Grochowskiej.

4.15. Pismem z dnia 11 marca 2016 r. K... P... i L... P... wyrazili zgodę na zmianę w trybie art. 155 k.p.a. decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2... 2015 r. w ten sposób, że zamiast: „udziału wynoszącego 0,5993” wpisać: „udziału wynoszącego 0,6310”.

4.16. Prezydent m.st. Warszawy decyzją z dnia 20 kwietnia 2016 r. nr... [znak: ... na podstawie art. 104 i art. 155 k.p.a., art. 1 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju m.st. Warszawy oraz art. 39 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11 marca 2016 r. złożonego przez K... W... P... i S... P... o zmianę ostatecznej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ... 2015 r. nr... orzekł: zmienić za zgodą stron pkt 1. decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ... 2015 r. nr... nadając mu brzmienie: „I. ustanowić na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,6310 części zabudowanego gruntu pow. 383 m², położonego w Warszawie przy ul. Grochowskiej 232, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr. ... uregulowanego w księdze wieczystej nr ... na rzecz: S... i L... P... i K... W... P... w udziale wynoszącym 0,6310 części na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej.”.

W uzasadnieniu decyzji Prezydent m.st. Warszawy wskazał, że w dniu 2016 r. wpłynął wniosek S... P... i K... W... P... o zmianę tej decyzji w trybie art. 155 k.p.a. poprzez wykazanie większego udziału, tj. zamiast udziału wynoszącego 0,5993, winno być: udziału wynoszącego 0,6310. Podsumowując Prezydent m.st. Warszawy wskazał, że wobec wyrażenia zgody przez nabywców praw i roszczeń na zmianę pkt 1 ostatecznej decyzji - zmieniono decyzję ostateczną w zakresie jej pkt 1.

5. Następstwo prawne po Wacławie Kaczanowskim

5.1. Postanowieniem Sądu Powiatowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 8 października 1974 r. sygn. ... stwierdzono, że spadek po W... K... : zmarłym ... 1959 r., na podstawie testamentu z dnia ... czerwca 1959 r. nabyli: żona M... W... K... i K... i dzieci: B... W... , Ż... , K... , W... M... K... i M... A... K... : po ¼ części spadku.

5.2. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 14 października 1994 r. sygn. I 15/94/1011/1994 stwierdzono, że spadek po Mieczysławie Wójcickim z domu Kowalski na podstawie ustawy nabyli: Mirosław Wójcik, Andrzej Słomkowski, Beata Wójcikowa, Zdzisław Wójcik i Wiesława Wójcikowa, po 1/3 części każde z nich.

5.3. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 14 października 1999 r. sygn. I 15/99/1011/1999 stwierdzono, że spadek po Marii Wójcikowej z domu Kowalskiej, na podstawie ustawy nabyli: mąż Józef Wójcik, Sławomir Wójcik w udziale 2/4 części, siostra Ewa Wójcikowa, Zdzisław Wójcik i bratanica Andrzej Elżbieta Kowalska, po 1/4 części każda z nich.

5.4. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 14 października 1999 r. sygn. I 15/99/1011/1999 stwierdzono, że spadek po Janinie Wójcikowej z domu Słomkowskiej, na podstawie ustawy nabyli: Andrzej Dąbrowski, Wiesława Wójcikowa, Andrzej Ogiński, Ewa Kowalska, Beata Wójcikowa po 1/3 części każda z nich.

5.5. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 14 października 1994 r. sygn. I 15/94/1011/1994 stwierdzono, że spadek po Wiesławie Wójcikowej z domu Kowalskiej zmarłym 31 stycznia 1993 r., na podstawie ustawy nabyli: żona Ewa Wójcikowa z domu Kowalska i córka Andrzej Elżbieta Kowalska, po 1/2 części każda z nich.

6. Sprzedaż praw i roszczeń

6.1. Aktem notarialnym z dnia 14 października 2010 r. Rep. A nr 1011/1011/2010 zawartym przed notariuszem Andrzejem Słomkowskim, Beata Wójcikowa z domu Wójcikowa a Zdzisław Wójcik w imieniu której działał Tadeusz Józef Wójcik przeniosła swój udział wynoszący 30 % w przysługujących jej prawach i roszczeniach do gruntu „przeznaczonego jako teren użyteczności publicznej” o obszarze 2.710 m2 objętego księgą „Księga Ograniczeń” wraz z prawami do znajdującego się na tym gruncie budynku, na rzecz Tadeusza Józefa Wójcika jako zapłata wynagrodzenia z tytułu realizacji zawartej pomiędzy nimi umowy zlecenia dotyczącej realizacji roszczeń dekretowych. Wartość przenoszonego mienia określono na kwotę 1.000 zł.

6.2. Następnie na mocy tego samego aktu notarialnego Tadeusz Józef Wójcik działający również w imieniu Ryszarda Józefa Wójcika (swojego syna), sprzedał na rzecz Ryszarda Józefa Wójcika cały nabyty przez niego udział w prawach i roszczeniach, za cenę 1.000 zł.

6.3. Aktem notarialnym z dnia 14 października 2011 r. Rep. A nr 1011/1011/2011 zawartym przed notariuszem Andrzejem Słomkowskim, Andrzejem Wójcik, Andrzejem Ogińskim i Ewą Beata Wójcikowa sprzedały Ryszard Józef Wójcik i Andrzej Wójcik całe przysługujące im prawa i roszczenia do 1/6 części

gruntów objętych dawną księgą wieczystą „K O” nr rej. Hip. dawniej oznaczonych jako numer o łącznym obszarze 3.726.50 m² oraz dawny teren użyteczności publicznej o powierzchni 2.710 m² oraz prawa i roszczenia do 1/12 części gruntów objętych dawną księgą wieczystą – obecne działki nr obręb o obszarze 272 m² oraz część działki nr obręb o obszarze 820 m², wraz z prawami do znajdujących się na tych gruntach budynków, za łączną cenę 15.000 zł.

6.4. Aktem notarialnym z dnia 9 2011 r. Rep zawartym przed notariuszem A S E’ K.owska sprzedała R. J. udział 12/72 części, a A₂ B₂ z domu K udział 18/72 części, w prawach i roszczeniach do gruntów objętych dawną księgą wieczystą „K O” nr rej. Hip. dawniej oznaczonych jako numer o łącznym obszarze 3.726.50 m² oraz gruntu przeznaczonego pod teren użyteczności publicznej o obszarze 2.710 m², wraz z prawami do znajdujących się na tych gruntach budynków, za łączną cenę 250.000 zł

6.5. Aktem notarialnym z dnia 1 a 2011 r. Rep. nr zawartym przed notariuszem Adan S B W i Z sprzedała 21/72 części, zaś R J. sprzedał 51/72 części w prawach i roszczeniach do gruntów pochodzących z dawnej nieruchomości objętej w przeszłości księgą „K O”, działek ewidencyjnych numer: o powierzchni 776 m², nr o powierzchni 1.150 m², nr o powierzchni 51 m² i części działki nr powierzchni „377 m² bądź 383 m²” wraz z prawami do znajdującego się na niej budynku, na rzecz S i K małżonków P, za łączną cenę 1.200.000 zł.

7. Sprzeciw Prokuratora

Pismem z dnia 1 i 2018 r. Prokurator del. do Prokuratury Regionalnej w Warszawie wniósł do SKO sprzeciw, którym zaskarżył ostateczną decyzję wydaną z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2015 r. nr

Decyzji tej Prokurator zarzucił rażące naruszenie prawa, tj.:

- art. 7 k.p.a., art. 77 § 1 k.p.a., art. 107 § 3 k.p.a. oraz art. 80 k.p.a. w związku z art. 1027 kodeksu cywilnego poprzez brak wyczerpującego zebrania i rozpatrzenia całego materiału dowodowego w sprawie, co skutkowało dowolną a nie swobodną oceną materiału dowodowego i w konsekwencji - błędnym ustaleniem stanu faktycznego poprzez przyjęcie, iż A O jest wyłącznym spadkobiercą J N i M vel M.

K [redacted] - dawnych właścicieli nieruchomości warszawskiej oznaczonej „K [redacted] C [redacted]”, nr. Hip. [redacted] dz. nr. [redacted] i teren użyteczności publicznej”, podczas gdy w toku postępowania dekretowego nie złożono do akt prawomocnych postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku po J [redacted] N [redacted] i M [redacted] vel M [redacted] K [redacted] wskazujących na następstwo prawne A [redacted] C [redacted],

- art. 7, art. 77 § 1, art. 80 i art. 107 § 3 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego poprzez brak wyczerpującego zebrania i rozpatrzenia całego materiału dowodowego co w konsekwencji doprowadziło do wadliwych ustaleń w zakresie kręgu osób uprawnionych do złożenia wniosku w trybie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego,
- art. 7, art. 77 § 1, art. 107 § 3 oraz art. 80 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego poprzez brak wyczerpującego zebrania i rozpatrzenia całego materiału dowodowego w sprawie, co skutkowało dowolną a nie swobodną oceną materiału dowodowego i w konsekwencji - błędnym ustaleniem stanu faktycznego w niniejszej sprawie w zakresie ustalenia stron postępowania prowadzonego w trybie dekretu warszawskiego poprzez nieuprawnione przyjęcie, iż A [redacted] M [redacted] nie jest stroną tego postępowania,
- art. 7, art. 77 § 1, art. 80 i art. 107 § 3 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego poprzez brak wyczerpującego zebrania i rozpatrzenia całego materiału dowodowego w sprawie, co skutkowało zaniechaniem poczynienia jakichkolwiek ustaleń dotyczących przesłanki posiadania przedmiotowej nieruchomości „K [redacted] C [redacted]” działki nr [redacted] i terenu użyteczności publicznej, w dacie złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej, w sytuacji gdy stanowi ona jeden z niezbędnych warunków do przyznania prawa użytkowania wieczystego gruntu.

Prokurator wniósł o stwierdzenie nieważności zaskarżonej decyzji jako wydanej z rażącym naruszeniem prawa.

SKO postanowieniem z dnia 1 [redacted] 2020 r. sygn. [redacted] zawiesiło postępowanie administracyjne w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji z dnia [redacted] 2015 r. nr [redacted] oraz z dnia [redacted] 2016 r. nr [redacted] ze sprzeciwu Prokuratora.

8. Zebrany materiał dowodowy

Komisja ustaliła stan faktyczny w przedmiotowej sprawie na podstawie materiału dowodowego w postaci: dokumentów z akt czynności sprawdzających sygn. KR VI S 18/19, dokumentów z akt postępowania rozpoznawczego KR VI R 60/19, akt Sądu Grodzkiego

w W. sygn. , akt Sądu Grodzkiego w W. sygn. , akt Sądu Rejonowego w O. i sygn. , akt Prezydenta m.st. Warszawy dotyczących nieruchomości K. O. C. (4 segregatory, 3 teczki oraz 1 skoroszyt), dawnej księgi hipotecznej dokumentów z Archiwum Państwowego, akt Sądu Rejonowego dla W. -P. sygn. , akt Sądu Rejonowego dla W. -Ś. w Warszawie sygn. , akt Sądu Rejonowego dla W. Ś. w Warszawie sygn. , akt Sądu Rejonowego dla W. -Ś. w Warszawie sygn. V. akt Sądu Rejonowego dla W. -Ś. w Warszawie sygn. akt Sądu Rejonowego dla Warszawy -Ś. w Warszawie sygn. , akt Sądu Rejonowego dla Warszawy -Ś. w Warszawie sygn. 15, akt Sądu Rejonowego dla W. Ś. w Warszawie sygn. , akt Sądu Grodzkiego w Warszawie sygn. , akt Sądu Grodzkiego w Warszawie sygn. , akt Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie sygn. , akt SKO sygn. , akt Sądu Rejonowego dla Warszawy-Pragi w Warszawie sygn. akt Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie sygn. , akt Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie sygn. , akt Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie sygn. , akt Akt Prokuratorskich sygn. , oraz dokumentów wytworzonych przez Instytut Pamięci Narodowej Komisję Ścigania Zbrodni przeciwko Narodowi Polskiemu dot. D. O. , A. / L. M. K. , M. K. A. i G.

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

III.

Po rozpatrzeniu materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

1. Rażąco naruszenie prawa poprzez ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz osoby nieuprawnionej

1.1. Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2015 r. nr

... została wydana z rażącym naruszeniem to jest art. 6 k.p.a., 7 k.p.a., art. 77 § 1 k.p.a., art. 80 k.p.a. oraz art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego. Z treści decyzji reprivatyzacyjnej wynika, że Prezydent m.st. Warszawy nie dołożył należytej staranności w celu ustalenia stanu faktycznego sprawy, opierając się wyłącznie na dokumentach przedstawionych przez osoby zainteresowane. Zaniechał czynności zmierzających do ustalenia prawidłowego kręgu osób uprawnionych do złożenia wniosku z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego.

1.2. 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). W orzecznictwie sądownoadministracyjnym przyjmuje się, że zakresem pojęcia „rażącego naruszenia prawa” obejmuje się nie tylko naruszenie norm prawa materialnego, ale i naruszenie norm prawa procesowego (vide: wyrok NSA z dnia 1 lipca 2011 r., sygn. akt I OSK 1258/10; wyrok NSA z dnia 12 grudnia 2014 r., sygn. akt II OSK 1257/13, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Stwierdzając w trybie nadzoru zaistnienie rażącego naruszenia prawa, organ jest zobowiązany precyzyjnie wskazać na konkretne naruszenie prawa, które miało miejsce w ramach nadzorowanego postępowania. Ma to istotne znaczenie zarówno dla dochodzenia przez stronę odpowiedzialności odszkodowawczej za szkodę wyrządzoną na skutek rażącego naruszenia prawa przez organ administracji publicznej, jak i odpowiedzialności majątkowej funkcjonariusza za rażące naruszenie prawa (por. R. Hauser, M. Wierzbowski, Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi. Komentarz, Warszawa 2011 r., str. 295-296).

1.3. Wiodącą zasadą postępowania wyjaśniającego według przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego jest obowiązek dochodzenia przez organ administracji publicznej do prawdy obiektywnej (materialnej). Jest ona powiązana z zasadą praworządności, a prawidłowe ustalenie stanu faktycznego sprawy jest niezbędnym elementem prawidłowego zastosowania normy prawa materialnego (vide H. Knysiak-Molczyk [w:] Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, Warszawa 2015, s. 65 i n.). Odmiennie zatem niż w sądowym procesie cywilnym, organ prowadzący postępowanie administracyjne na podstawie k.p.a. nie opiera się wyłącznie na faktach wskazanych przez stronę (strony), lecz podejmuje wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie zarówno interes

społeczny, jak i słuszny interes obywateli (art. 7 k.p.a.). W konsekwencji organ administracji publicznej jest obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy (art. 77 § 1 k.p.a.). Obowiązek zebrania całego materiału dowodowego przez organ administracji publicznej należy rozumieć w ten sposób, że organ czyni to z własnej inicjatywy, jeżeli uważa to za konieczne dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy, a także gromadzi w aktach sprawy dowody wskazane lub dostarczone przez strony, jeżeli mają one znaczenie dla sprawy (*vide* A. Wróbel [w:] M. Jaśkowska, A. Wróbel, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz do art. 77, SIP Lex 2016, pkt 1). Z art. 80 k.p.a. wynika zaś, że organ administracji publicznej ocenia na podstawie całokształtu materiału dowodowego, czy dana okoliczność została udowodniona. Z treści art. 7 i 77 § 1 k.p.a. wynika, że postępowanie dowodowe jest oparte na zasadzie oficjalności, co oznacza, że organ administracyjny jest obowiązany z urzędu przeprowadzić dowody służące ustaleniu stanu faktycznego sprawy. Innymi słowy, organ administracyjny jest „gospodarzem postępowania” i to on określa kierunek jego prowadzenia, a także określa, jakie dowody w danym postępowaniu są niezbędne do prawidłowego załatwienia sprawy.

1.4. Komisja stwierdziła, że w toku postępowania zakończonego decyzją z dnia 10.01.2017 r. nr 1000/17/15. Prezydent m.st. Warszawy naruszył w sposób rażąco powyższe standardy prowadzenia postępowania administracyjnego obowiązujące w demokratycznym państwie prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej. Przebieg wskazanego postępowania odbiegał w sposób bezprecedensowy od zasad: prawdy obiektywnej, rzetelności, obiektywizmu i bezstronności.

1.5. Rozważania w niniejszej materii rozpocząć należy od stwierdzenia, że jakkolwiek Kodeks postępowania administracyjnego w przepisie art. 28 zawiera definicję strony, to – w sensie podmiotowym – wprost nie wskazuje, kto jest stroną postępowania. W związku z tym, dopiero na gruncie konkretnie rozpoznawanej sprawy organ administracyjny określa, komu przysługuje interes prawny (lub obowiązek) w danym postępowaniu. Komisja w pełni podziela pogląd wyrażony w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego (dalej: NSA) z dnia 2 marca 2007 r., sygn. akt II OSK 347/06, zgodnie z którym „nie ma jednoznacznych i uniwersalnych zasad w zakresie posiadania przymiotu strony i interesu prawnego na tle art. 28 k.p.a., które można by zastosować automatycznie w każdej sprawie (...)”. Dodać należy, że legitymacja procesowa w postępowaniu administracyjnym nie ma charakteru wyłącznie procesowego. Podmiot uzyskuje status strony w postępowaniu administracyjnym, gdy zespół norm prawnych odnoszących się do sytuacji prawnej jednostki w danym postępowaniu administracyjnym dotyczy bezpośrednio praw lub obowiązków podmiotu (por. wyrok NSA z

dnia 9 stycznia 2008 r., sygn. akt I OSK 349/07). Mając na uwadze powyższe oraz przepis art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego wskazać należy, że przepis ten określa krąg podmiotów uprawnionych do złożenia wniosku dekretowego, którymi są: dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie – użytkownicy gruntu. Zaznaczenia wymaga, że orzecznictwo sądowe w sprawach w przedmiocie gruntów warszawskich wypracowało jednolity pogląd, iż stronami postępowania nadzorczego są nie tylko przeddekretowi właściciele (i ich spadkobiercy) nieruchomości, ale także każdy, komu przysługuje tytuł praworzeczowy do nieruchomości, a zatem obecni właściciele lokali (i to zarówno w budynkach dekretowych, jak i podekretowych), jak i obecni użytkownicy wiczyści nieruchomości (por. np.: wyrok NSA z 24 kwietnia 2008 r. sygn. I OSK 264/08, wyrok NSA z 8 lutego 2007 r. sygn. I OSK 1110/06, wyrok NSA z 31 marca 2011 r. sygn. I OSK 798/10). Z orzeczeń tych wynika, że stroną postępowania dotyczącego nieruchomości jest każdy podmiot, któremu obecnie przysługują prawa rzeczowe do tej nieruchomości.

1.6. Niepodważalnie rozpoznając wniosek dekretowy, Prezydent m.st. Warszawy w pierwszej kolejności powinien był dokonać analizy, czy z wnioskiem wystąpiła osoba uprawniona do jego złożenia, zgodnie z treścią art. 7 dekretu warszawskiego oraz ustalić krąg pozostałych osób mogących posiadać przymiot strony postępowania dekretowego, czego jednakże w przedmiotowej sprawie Prezydent m.st. Warszawy zaniechał. Wydając decyzję reprivatyzacyjną, organ administracyjny nie dysponował bowiem prawomocnym postanowieniem spadkowym właściwego sądu powszechnego po dawnych właścicielach hipotecznych, a mimo to przyjął, że spadkobiercą całości praw po ww. jest wyłącznie A.

Ol - jako osoba spokrewniona z osobą M i vel M: K . Z okoliczności niniejszej sprawy i dokumentów zgromadzonych w toku procedowania przez Komisję wynika, że w chwili orzekania przez Prezydenta m.st. Warszawy nie istniały żadne podstawy do przyjęcia, iż spadek po dawnych właścicielach nieruchomości nabyła w całości lub w jakimkolwiek zakresie - A . Ol . Prezydent m.st. Warszawy nie podjął jakichkolwiek działań mających na celu wyjaśnienie kwestii dziedziczenia spadku po przedwojennych właścicielach nieruchomości . I . W konsekwencji Prezydent m.st. Warszawy przy wydawaniu decyzji reprivatyzacyjnej zaniechał istotnych ustaleń w zakresie kręgu osób uprawnionych do otrzymania prawa użytkowania wieczystego oraz w zakresie kręgu stron postępowania. Organ oparł się bezkrytycznie na złożonym przez Al O , w umowie kupna-sprzedaży z dnia 1945 r. nr zawartej pomiędzy A i O .

reprezentowaną przez Z... O..., a W... K..., oświadczeniu sprzedającej. We wskazanej umowie Z... O... działający w imieniu i na rzecz A... z M... O... oświadczył, że: „J... N... z domu K... i M... c... F... zapisani są w dziale II wykazu hipotecznego jako jawni w równych niepodzielnych częściach właściciele reszty nieruchomości pod nazwą „K... O...” (...) przy ulicy Grochowskiej położonej, mającej uregulowaną księgę wieczystą za Nr rejestru hipotecznego (...) jedyną spadkobierczynią po zmarłych: J... ; N... i M... Kc... jest wyłącznie (...) A... z M... / C... do której pozostały po nich spadek przechodzi w całości”. Oświadczenie zawarte w przedmiotowym akcie notarialnym przez A... O..., iż jest jedyną spadkobierczynią po przedwojennych właścicielach dawnej nieruchomości W... ostatecznie stało się przy wydawaniu decyzji reprivatyzacyjnej dla Prezydenta m.st. Warszawy wystarczającym dowodem przyjęcia następstwa prawnego po Ju... Nr... i M... i M... Kc... przez A... O... W tym również wystarczającym dowodem na przyjęcie, iż prawa do wchodzącej w skład spadku części nieruchomości hipotecznej mogła skutecznie zbyć na rzecz W... K...

T... dla prawidłowego ustalenia pełnego kręgu osób uprawnionych w rozumieniu art. 7 dekretu warszawskiego w sprawie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do dawnej nieruchomości... K... O..., konieczne i niezbędne było uzyskanie orzeczenia o stwierdzeniu nabycia spadku po byłych współwłaścicielach hipotecznych: Ju... i N... i M... vel M... K... Prezydent m.st. Warszawy w postępowaniu reprivatyzacyjnym, w sposób niedopuszczalny ustalił następstwo prawne po Ju... N... i M... vel M... Kc... na podstawie zawartej w formie aktu notarialnego umowy kupna-sprzedaży i zapisanego jedynie tam oświadczenia strony sprzedającej o nabyciu w całości praw spadkowych po ww. Takie działanie Prezydenta w sposób rażąco naruszyło art. 6 k.p.a., art. 7 k.p.a., art. 77 k.p.a., art. 80 k.p.a., i w konsekwencji doprowadziło również do rażącego naruszenia art. 7 ust. 1 dekretu poprzez ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób nieuprawnionych. Jednocześnie z akt sprawy prowadzonej przed Prezydentem m.st. Warszawy wynika, że przed wydaniem decyzji organ ten powziął wątpliwości co do uprawnień W... K..., jako wnioskodawcy dekretowego. W toku postępowania przez Prezydentem kierowane były liczne pisma mające na celu wyjaśnienie tej okoliczności. Można tu wskazać chociażby pismo Kierownika Działu Nieruchomości Dekretowych m.st. Warszawy w Warszawie M... Pą... z dnia... 2004 r., w którym to wezwano następcę prawnego W... K... do dołączenia prawomocnych „postanowień sądowych stwierdzających

o nabyciu spadku po M... K... i J... N... dawnych - właścicielach przedmiotowej nieruchomości” w którym zaznaczono jednocześnie, że „powyższe dokumenty są niezbędne do jednoznacznego określenia prawowitych następców prawnych dawnych właścicieli”. Wystosowane zostało również pismo z Biuro Gospodarki Nieruchomościami m.st. Warszawy z dnia 2004 r. do następcy prawnego W... K... w którym to zapisano, że „wniosek w trybie dekretu z 26.10.1945 r. o przyznanie prawa własności czasowej został złożony w dniu 1949 r. przez W... K... Jednakże w aktach sprawy znajduje się również wniosek dekretowy z dnia 1949 r. złożony przez adwokata J... M... działającego w imieniu A... - M... według oświadczenia wnuczki M... (M...) K... a. A zatem w celu ustalenia czy A... O... była rzeczywiście jedyną spadkobierczynią d. właścicieli i kto był, osobą uprawnioną do złożenia wniosku dekretowego, niezbędne jest przeprowadzenie postępowania spadkowego i prawomocne postanowienie Sądu Powszechnego w tym zakresie. (...)”. Sam Prezydent m.st. Warszawy na długo przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej w tej sprawie, postanowieniem z dnia 2004 r. nr ... 4 zawiesił z urzędu postępowanie administracyjne z wniosku W... K... go oraz wniosku adwokata J... M... - opiekuna nieletniej A... M... , złożonych w trybie art. 7 dekretu warszawskiego o ustanowienie na ich rzecz prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości „K... C... : działek 9, 10, 11, 12, 15 i teren użyteczności publicznej, do czasu ustalenia wszystkich stron postępowania (spadkobierców dawnych właścicieli hipotecznych) w prawem przepisanej formie. W pkt II. tegoż postanowienia Prezydent m.st. Warszawy wezwał następcę prawnego W... K... go do wystąpienia do właściwych sądów powszechnych z wnioskami o stwierdzenie nabycia spadku po J... N... M... raz ewentualnie po ich spadkobiercach, a w przypadku zakończonych postępowań spadkowych – o wydanie odpisów prawomocnych postanowień sądowych o nabyciu spadku. Bardzo istotna, lecz ostatecznie pominięta przez Prezydenta m.st. Warszawy pozostaje znajdująca się w aktach miejskich opinia z dnia 2010 r. (znak: ...) radcy prawnego A... D... z Samodzielnego Wieloosobowego Stanowiska Pracy Radców Prawnych Urzędu m.st. Warszawy skierowana do Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych m.st. Warszawy w której opiniująca wskazuje, że nie jest możliwe ustalenie, iż jedyną osobą uprawnioną do złożenia wniosku dekretowego był W... K... który nabył nieruchomość na podstawie aktu notarialnego z ... a 1945 r. nr ... od A... O...

wobec faktu, że do tej nieruchomości został złożony przez J. M. w imieniu małoletniej A. M. inny wniosek dekretowy.

Wskazać należy, że żaden ze znajdujących się w aktach własnościowych dokument dotyczący nieruchomości w sposób jasny i niebudzący wątpliwości nie pozwalał na przyjęcie za udowodnione w decyzji reprivatyzacyjnej okoliczności, że C. w ogóle jest a tym bardziej wyłącznym spadkobiercą po dawnych właścicielach, a w konsekwencji, że nabycie praw do nieruchomości przez W. K. od takiej osoby było skuteczne. Wręcz przeciwnie, już wstępna analiza zgromadzonych materiałów stanowiących podstawę wydania decyzji reprivatyzacyjnej wskazuje na istotne braki w zgromadzonym materiale dowodowym, które to Prezydent m.st. Warszawy co prawda na pewnym etapie dostrzegał i usiłował wyjaśnić, ale ostatecznie z nieznanых przyczyn działań tych zaniechał.

1.7. W ocenie Komisji niedopuszczalne jest czynienie ustaleń co do kręgu osób uprawnionych z art. 7 dekretu warszawskiego na podstawie oświadczenia strony zawartego w umowie sprzedaży praw do nieruchomości. Tym bardziej, że Prezydent m.st. Warszawy pominął w sposób rażący okoliczność, że - zgodnie z postanowieniem Sądu Grodzkiego w W. z dnia 7 marca 1949 r. sygn. ... prawa spadkowe po M. vel M. K. przysługują w 1/3 części J. K. w 1/3 J. K. i w 1/3 P. z K. w zamężnej M. oraz, że w postępowaniu spadkowym po J. ustalono kręgu osób uprawnionych do dziedziczenia.

1.8. Stosowanie do treści art. 1027 Kodeksu cywilnego względem osób trzecich, które nie roszczą sobie praw do spadku z tytułu dziedziczenia spadkobierca może udowodnić swoje prawa wynikające z dziedziczenia tylko stwierdzeniem nabycia spadku albo zarejestrowanym aktem poświadczenia dziedziczenia. Powyższa zasada wyłącznej mocy dowodowej postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku lub zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia w zakresie wykazywania statusu spadkobiercy ma znaczenie ogólnosystemowe i dlatego też odnosi się także do spraw rozstrzyganych na drodze postępowania administracyjnego. Nie jest więc prawnie skuteczne w postępowaniu administracyjnym ustalanie kręgu spadkobierców zmarłej strony na podstawie prywatnego oświadczenia (nawet złożonego w formie aktu notarialnego) osoby, która twierdzi, że jest jedynym spadkobiercą tego rodzaju strony. Status prawny spadkobiercy zmarłej strony nie może bowiem wynikać jedynie z twierdzenia danej osoby, że taki status jej przysługuje. Tym bardziej nie jest dopuszczalne poprzestanie przez organy administracji na oświadczeniu danej osoby, że jest ona jedynym spadkobiercą. Wiążące ustalenie kręgu spadkobierców nie należy bowiem do właściwości organów administracji publicznej, Wyłącznie właściwym w tym zakresie są

bowiem sądy powszechne lub w określonym zakresie i pod pewnymi warunkami – notariusze (akt poświadczenia dziedziczenia) (vide: wyrok WSA w Warszawie z dnia 29 sierpnia 2017 r. sygn. II Sa/Rz 398/17). Co więcej, zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 25 listopada 2016 r. sygn. II OSK 458/15 (...) niedopuszczalne jest przyjmowanie domniemania posiadania interesu prawnego w sprawie przy braku dokumentu stwierdzającego nabycie spadku – prawomocnego postanowienia sądu powszechnego lub aktu poświadczenia dziedziczenia przez notariusza, bowiem ani organ administracji, ani sąd administracyjny nie może orzekać w materii należącej do kognicji sądów powszechnych. Dopiero wykazanie następstwa prawnego prawomocnym postanowieniem sądu cywilnego o stwierdzeniu nabycia spadku lub aktem poświadczenia dziedziczenia przez notariusza jest podstawą dla przyjęcia istnienia legitymacji do bycia stroną postępowania administracyjnego.

Niewątpliwym jest, iż w tej sprawie ustalenia poczynione przez Prezydenta m.st. Warszawy odnośnie spadkobierców dawnych następców prawnych właścicieli nieruchomości nie zostały poczynione w oparciu o prawomocne postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku stosownie do uregulowań art. 1027 kc. Co więcej - ustalenia te opierały się wyłącznie na umowie sprzedaży z dnia 1 września 1945 r. nr 1 i zawartym w tej umowie oświadczeniu A i C. co do nabycia praw do spadku zawierających w swej treści sprzeczności, których to organ w żaden sposób nie zweryfikował. Zarówno aktualnie jak i w dacie wydania zaskarżonej decyzji organ nie dysponował żadnym dokumentem, z którego wynika, iż tytuł własności nieruchomości przysługuje A i C.

Podkreślenia wymaga, że w dacie wejścia w życie Dekretu na terenie m.st. Warszawy obowiązywał Kodeks Napoleona oraz ustawa - Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z dnia 21 maja 1818 r. prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach (w brzmieniu nadanym rozporządzeniem Komisarza Generalnego Ziem Wschodnich z dnia 3 sierpnia 1919 r. - Dz. U. RP z 1928 r. Nr 53, poz. 510, dalej: „Prawo hipoteczne z 1818 r.”) w zakresie regulacji stosunków prawnorzeczowych. Dotychczasowy właściciel mógł udowodnić swe prawa, jako strona, w postępowaniu dekretowym przez złożenie stosownego dokumentu z księgi hipotecznej (świadcstwa wystawionego przez Wydział Hipoteczny Sądu Okręgowego w Warszawie). Nadto omówienia wymaga zagadnienie wpisu w dawnej księdze wieczystej. W tym celu należy pokrótce przytoczyć i omówić w niezbędnym zakresie przepisy regulujące funkcjonowanie ksiąg hipotecznych pod rządami Prawa hipotecznego z 1818 r. Kluczowe znaczenie należy przyznać w pierwszej kolejności art. 5 tej ustawy, który mówi: „prawo rozporządzenia własnością dóbr nieruchomości zyskuje się przez wciągnięcie tytułu nabycia

do ksiąg hipotecznych”. Z przepisu tego wynika, że do zmian w prawach rzeczowych konieczny jest – oprócz ważnego tytułu – także wpis do księgi hipotecznej. Uzupełnieniem cytowanej regulacji jest treść art. 11 Prawa hipotecznego z 1818 r., który stwierdza: „wszelkie tytuły (art. 1, 2, 4.), które wciągnięte do ksiąg hipotecznych stanowią prawo rzeczowe (jus reale), dopóki nie zostały wciągnięte są tylko prawami osobistymi (jus personale)”. Z prostego zestawienia obu przepisów wypływa wniosek, że prawo rozporządzenia własnością dóbr nieruchomości uzyskiwało się przez wciągnięcie tytułu nabycia do ksiąg hipotecznych, a jeżeli to nie nastąpiło, to na podstawie art. 11 Prawa hipotecznego z 1818 r. nabyte prawo nie odnosi skutku rzeczowego, a jedynie skutek obligacyjny. Co istotne, ten kierunek rozumowania akceptowało również ówczesne piśmiennictwo i orzecznictwo, które zgodnie przyjmowało, że własność przechodzi na nabywcę dopiero skutkiem wciągnięcia tytułu do księgi wieczystej, do tego czasu nabywca ma tylko prawo osobiste (zob. W. Dutkiewicz, Prawo Hipoteczne w Królestwie Polskim, Księgarnia Wydawnictw Prawniczych, Warszawa 1936, str. 50-51) oraz orzecznictwo przywołane w opracowaniu L. Sumorok, Przepisy hipoteczne obowiązujące na Ziemiach Wschodnich oraz ustawy, rozporządzenia i okólniki najściślej związane z hipoteką, 1937 r., Tow. Wyd. "Pogoń", Wilno, str. 8).

Tymczasem ani A. O. W. K. nigdy nie figurowali jako właściciele w księdze hipotecznej oznaczonej

1.9. Na marginesie należy wspomnieć o kilku istotnych okolicznościach, które przeczą prawidłowości ustaleń poczynionych przez Prezydenta m.st. Warszawy. Po pierwsze, w aktach własnościowych znajduje się dokument w postaci zaświadczenia Urzędu Skarbowego w Warszawie z dnia 1945 r. nr . Treść tego dokumentu wskazuje co prawda, że Urząd Skarbowy w Warszawie zaświadczył, że prawa do całości spadku po zmarłych J. N. i M. v. M. K. zgłosiła A. O. pod kątem przepisów prawa podatkowego od nabycia praw spadkowych, to jednak zwrócić należy uwagę, że w dalszej części zaświadczenia widnieje zapis, że przeprowadzone przed Urzędem Skarbowym postępowanie wymiarowe podatku zostało wszczęte na podstawie wyłączenia oświadczenia osób trzecich. Zatem Urząd Skarbowy w Warszawie pomimo, że zaświadczył zgłoszenie praw spadkowych przez A. O. to zgłoszenie to zostało przyjęte przez Urząd wyłącznie na podstawie oświadczenia, a nie na podstawie np. postanowienia spadkowego. Po drugie, w akcie notarialnym z dnia 1945 r. nr Rep. co prawda A. O. oświadczyła i upoważniła adwokata Z. O. do sprzedaży w jej imieniu „należących do mnie praw spadkowych, odziedziczonych przeze mnie po ciotce mojej J. z K. N. i wuju moim M. i K. do nieruchomości pod

nazwą hipoteczną „[...], położonej w Warszawie na Pradze przy ulicy Grochowskiej” to jednakże, co również istotne w tej sprawie, jest to wyłącznie oświadczenie co do oddziedziczenia przez A. O. [...], praw spadkowych po J. N. [...] i M. v. M. [...], niepoparte żadnymi dokumentami. Oświadczenie woli zgodnie z literą definicji zawartej w art. 60 Kodeksu cywilnego to każde działanie będące przejawem woli ludzkiej mające na celu wywołanie określonego skutku prawnego, które w tym przypadku nie mogło zastąpić orzeczenia wykazującego następstwo prawne po dawnych właścicielach hipotecznych. Po trzecie, w akcie notarialnym z dnia [...] 1945 r. nr A. S. [...] i A. R. [...] oświadczyli przed notariuszem S. G. [...], że:

- J. z K. [...] N. [...], M. v. M. [...] K. [...] i „A. z K. [...] M. [...], (żona I. M. [...], byli rodzonymi dziećmi I. v. I. [...] i G. v. G. [...] małżonków K. [...]
- A. z K. [...] M. [...], zmarła w Warszawie w dniu [...] 1939 r. pozostawiając jedyną córkę A. M. [...], zamężną C. [...]
- M. v. M. [...] K. [...] zmarł w W. [...] w roku 1941,
- J. N. [...] z K. [...] została zastrzelona przez Niemców w [...] 1943 r.,
- obecnie ani żona M. v. M. [...] K. [...] ani nikt ze zstępnych ich, jak również ani mąż J. N. [...], ani też nikt ze zstępnych ich - nie żyje. Zmarli przed śmiercią M. [...] K. [...] i J. N. [...]

Powyższe oświadczenia mogłyby co najwyżej stanowić dowód w postępowaniu dotyczącym stwierdzenia zgonu lub w postępowaniu spadkowym. Oświadczenia te nie mogły natomiast zastąpić odpowiedniego orzeczenia stwierdzającego odpowiednie następstwo prawne po J. N. [...] i M. v. M. [...] K. [...]

1.10. Co więcej, jak wynika z treści decyzji reprivatyzacyjnej, Prezydent m.st. Warszawy nie poczynił jakichkolwiek starań w celu ustalenia prawidłowego kręgu stron postępowania, zadowolając się przedstawionym przez zainteresowanych rozstrzygnięciem, następców prawnych W. [...] K. [...], dokumentem w postaci umowy kupna z dnia [...] 1945 r. nr [...]. Jednocześnie organ administracyjny, choć początkowo podejmował próby ustalenia prawidłowego kręgu osób uprawnionych z art. 7 dekretu warszawskiego poprzez zobowiązanie następców prawnych do złożenia postanowień spadkowych po dawnych właścicielach hipotecznych, to ostatecznie działań tych zaniechał.

W tym miejscu należy nadmienić, że o istnieniu prawowitych spadkobierców M. v. M. [...] K. [...] następcą prawny W. [...] K. [...] - B. [...]

Ż... posiadała informację jeszcze przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej. Istotne jest bowiem, że B... Ż... wnioskiem z dnia ... a 2005 r. zaadresowanym do III Wydziału Cywilnego Sądu Rejonowego dla m.st. W... domagała się nadesłania odpisu postanowienia spadkowego po M... K... ze sprawy Sądu Grodzkiego w W... sygn. ... Co prawda brak jest możliwości ustalenia treści udzielonej odpowiedzi, jednakże istotne jest, że B... Ż... we wniosku posługiwała się konkretną sygnaturą sprawy spadkowej i już wtedy miała wiedzę, że takie postępowanie prawomocnie się zakończyło. B... Ż..., pomimo, iż posiadała informację o prawowitych spadkobiercach dawnych właścicieli nadal zabiegała o zwrot nieruchomości na swoją rzecz, a finalnie sprzedała prawa i roszczenia do tej nieruchomości za łączną kwotę 1.200.000 zł.

1.11. Podsumowując, zdaniem Komisji w zaistniałych okolicznościach, gdyby organ administracyjny wykazał się należytym zaangażowaniem w poszukiwaniu wszelkich danych na temat prawowitych właścicieli i ich spadkobierców, a także gdyby nie oparł się bezkrytycznie na przedłożonych w toku postępowania przez stronę zainteresowaną - dokumentach, to ustaliłby prawidłowy krąg osób uprawnionych do złożenia wniosku dekretowego, i uniknąłby rozporządzenia nieruchomością na rzecz osób nieuprawnionych. Sposób prowadzenia przez Prezydenta m.st. Warszawy postępowania administracyjnego, dokonane w jego toku naruszenia prawa procesowego, są nie do przyjęcia w warunkach państwa prawnego. W toku weryfikowanego przez Komisję postępowania, przeprowadzonego przez Prezydenta m.st. Warszawy, nie ustalono, kto jest prawowitym następcą prawnym M... v M... K... i J... N... Prezydent m.st. Warszawy w sposób całkowicie bezprawny oparł się wyłącznie na dokumentach przedstawionych przez stronę zainteresowaną – tj. na oświadczeniu A... O... naruszając tym samym zasadę obiektywizmu i poszukiwaniu przez organ prawdy materialnej we wskazanym postępowaniu.

1.12. W ocenie Komisji, wszystkie wskazane wyżej i opisane okoliczności pozwalają na przyjęcie, że decyzja reprivatyzacyjna została wydana przez Prezydenta m.st. Warszawy z rażącym naruszeniem prawa, tj. art. 6 k.p.a., art. 7 k.p.a., art. 77 § 1 k.p.a., art. 80 k.p.a. oraz art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, poprzez przeprowadzenie postępowania z rażącym uchybieniem zasadom praworządności, prawdy obiektywnej i rzetelności, które skutkowało rażąco błędnym ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego na rzecz następców prawnych W... K...

1.14. Komisja jedynie informacyjnie pragnie zwrócić uwagę, że w aktach własnościowych prowadzonych dla przedmiotowej nieruchomości znajduje się pismo z dnia 11.01.2009 r. skierowane do Wydziału Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy w Warszawie pochodzące od Marii Urszuli Krawczyńskiej działającego w imieniu Marii Urszuli Krawczyńskiej podającego się jako spadkobierca Marii Urszuli Krawczyńskiej. Komisja wskazuje poza przedmiotem niniejszej sprawy, że z akt postępowania spadkowego po Marii Urszuli Krawczyńskiej wykazującym następstwo prawne Marii Urszuli Krawczyńskiej widnieją po pierwsze: inne personalia dawnego właściciela, tj. Marii Urszuli Krawczyńskiej zamiast Marii Urszuli Krawczyńskiej; po drugie: inne personalia rodziców tegoż Marii Urszuli Krawczyńskiej: „syn Irena Urszula Krawczyńska” zamiast syn Irena Urszula Krawczyńska i Główny z domu Słomki; po trzeciej: inna data urodzenia, tj. 1877 r. zamiast 1879 r. i po czwarte: inna data śmierci, tj. 1942 r. zamiast 1941 r.

1.15. Reasumując, w ocenie Komisji zaistniała przesłanka określona w art. 30 ust.1 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r. w związku z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. w związku z art. 6 k.p.a., 7 k.p.a., 77 § 1 k.p.a., 80 k.p.a. oraz art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. z 1945 r. poz. 50, nr 279; dalej: dekret warszawski) w związku z art. 38 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r.

2. Naruszenie przez Prezydenta m.st. Warszawy prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu administracyjnym

2.1. Nadto, Komisja uznała, że Prezydent m.st. Warszawy naruszył art. 7 k.p.a., zgodnie z którym w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. Prowadzenie postępowania przez organ z uwzględnieniem powyższej zasady prawdy obiektywnej umożliwia wyjaśnienie stronom zasadności przesłanek, którymi organ kierował się (art. 11 k.p.a.) oraz służy pogłębieniu zaufaniu obywateli do organów Państwa (art. 8 k.p.a.).

W toczącym się przed Prezydentem m.st. Warszawy postępowaniu dotyczącym nieruchomości położonej przy ul. Grochowskiej 232 pominięto współużytkowników wieczystych nieruchomości, będących właścicielami wyodrębnionych lokali w budynku

położonym przy ul. Grochowskiej 232, posadowionym na działce o numerze ewidencyjnym [redacted] obrębu ewidencji gruntów nr [redacted] tj. właściciele lokali oznaczonych numerami:

[redacted] Do opisanego naruszenia doszło pomimo, że w aktach miejskich Prezydenta m.st. Warszawy znajdowały się akty notarialne dotyczące wyodrębnienia i sprzedaży części wyżej wspomnianych lokali mieszkalnych oraz ustanowienia ułamkowej części prawa użytkowania wieczystego.

2.2. Właścicielom wyodrębnionych lokali, będącym zarazem współużytkownikami wieczystymi przedmiotowej nieruchomości gruntowej, przysługiwało zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. w związku z art 28 k.p.a. prawo do czynnego udziału w każdym stadium postępowania, w tym do brania udziału w przeprowadzaniu dowodów oraz do zaskarżania — w przypadkach określonych ustawą - wydawanych w ich toku orzeczeń. Interes prawny wspomnianych właścicieli lokali na dzień wydania decyzji w dniu [redacted] 2015 r., wynikał z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 80, poz. 903). Stronami postępowania powinni być nie tylko następcy prawni pierwotnych właścicieli nieruchomości, ale także inne osoby, którym przysługuje tytuł prawnorzeczowy do nieruchomości. Ich prawa mogą bowiem w oczywisty sposób uniemożliwiać zaspokojenie roszczeń pierwotnych właścicieli lub ich następców prawnych. Uniemożliwienie właścicielom wyodrębnionych lokali realizacji uprawnień procesowych wynikających ze statusu strony godziło w konstytucyjną zasadę równości, wyrażoną w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP, a także w zasadę ochrony własności przewidzianą w art. 64 ust. 1 Konstytucji RP. Powyższe było również sprzeczne z ugruntowaną linią orzeczniczą Naczelnego Sądu Administracyjnego (vide wyroki NSA: z dnia 24 kwietnia 2008 r., sygn. akt I OSK 264/08; z dnia 8 lutego 2007 r., sygn. akt I OSK 1110/06; z dnia 31 marca 2011 r., sygn. akt I OSK 798/10; z dnia 27 maja 2015 r., sygn. akt I OSK 508/14, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Jak trafnie zauważył Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 9 lipca 2015 r. w sprawie o sygn. akt I OSK 2527/14, brak jest dostatecznego uzasadnienia dla przyjęcia poglądu, że w postępowaniu dotyczącym stanu prawnego określonej nieruchomości mogłyby brać udział jedynie osoby, które roszczą sobie w stosunku do niej określone prawa, a z drugiej strony nie mogłyby brać w nim udziału osoby, którym takie prawa już przysługują, choć na innej podstawie prawnej.

2.3. Jakkolwiek Komisji znane jest stanowisko wyrażone w orzecznictwie sądowoadministracyjnym, że naruszenie zasady czynnego udziału strony jest podstawą do obrony w trybie wznowienia postępowania, to jednak waga konsekwencji prawnoprocesowych wspomnianego naruszenia dla wspomnianych stron postępowania reprzywatyzyjnego nakazuje podjęcie rozważań w tym względzie w treści niniejszej decyzji.

2.4. Stronami postępowania o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu nieruchomości warszawskiej są obecny właściciel – Skarb Państwa lub Miasto Stołeczne Warszawa, a także były właściciel nieruchomości, lub jego następcy prawni, co wynika z art. 7 dekretu warszawskiego. Interes prawny musi wynikać z przepisów prawa materialnego, stanowiącego podstawę wydania decyzji w określonym przedmiocie postępowania. Stroną postępowania jeżeli idzie o prawo do nieruchomości są również osoby legitymujące się tytułem praworzeczym do nieruchomości i o ile podmioty posiadają takie prawo do gruntu nieruchomości warszawskiej, są również stronami postępowania dekretowego, obok wyżej wymienionych. Postępowanie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego ich interesu prawnego niewątpliwie dotyczy. Osoby te są użytkownikami wieczystymi takiej nieruchomości gruntowej w określonej części ułamkowej (art. 3 ust. 1 w związku z art. 3a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali), a ich interes prawny jest konsekwencją współużytkowania wieczystego tej samej nieruchomości. W przypadku nieruchomości zabudowanych, osoby te są też właścicielami wyodrębnionych nieruchomości lokalowych i współwłaścicielami części wspólnych budynku (art. 3 ust. 2). Komisja podziela stanowisko wyrażone do tej pory w wielu orzeczeniach Naczelnego Sądu Administracyjnego, a sprowadzające się do tezy, że właściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych i jednocześnie współużytkownicy wieczystości gruntu, na którym budynek został wzniesiony, są – w rozumieniu art. 28 k.p.a. – stroną w postępowaniu z art. 7 dekretu warszawskiego (por. wyrok NSA z 2 grudnia 2015 r. sygn. akt I OSK 626/14 – i powołane tam orzecznictwo; wyrok dostępny w bazie orzeczeń pod adresem: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

2.5. Prezydent m.st. Warszawy nie zwrócił należytej uwagi na to, że w sprawie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości przy ul. Grochowskiej 232 nie brali udziału współużytkownicy wieczystości gruntu. Z uprawnień strony do czynnego udziału w postępowaniu wynika konieczność zapewnienia jej możliwości składania wyjaśnień i wniosków, a w przypadku niezadowolenia z wydanej decyzji – odwołania lub skargi. Tych uprawnień właściciele lokali wyodrębnionych w toku postępowania przed Prezydentem m.st. Warszawy zostali pozbawieni

3. Nieodwracalne skutki prawne

3.1. Kontrolowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawa nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r. W myśl wskazanego przepisu, przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek

przeniesienia własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wskazana definicja zawiera w sobie dwa elementy, z których jeden konstytuuje zasadę, a drugi wyjątek od niej. Pierwszy określa czynność prawną w postaci przeniesienia własności lub użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, która co do zasady przesądza o nieodwracalności skutków prawnych. Drugi natomiast statuuje wyjątki od wymienionej zasady. Analiza treści wskazanego przepisu prowadzi do wniosku, że nie można przyjąć istnienia nieodwracalności skutków prawnych, jeśli nabywca nabył rzecz nieodpłatnie albo nabycie nastąpiło w złej wierze.

3.2. Komisja ustaliła, iż decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nie doprowadziła do wystąpienia nieodwracalnych skutków prawnych. Przede wszystkim, zagospodarowanie nieruchomości odbywa się w celach prywatnych, a nie celach publicznych, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto, jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, od momentu wydania decyzji reprivatyzacyjnej nie doszło do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu. Obecny bowiem właścicielem nieruchomości jest m.st. Warszawy. Z tego też powodu Komisja uznała, że nie wystąpiły nieodwracalne skutki prawne.

4. Wnioski stron postępowania

Strony nie zgłosiły w toku postępowania rozpoznawczego wniosków dowodowych.

5. Strony postępowania rozpoznawczego

5.1. Zgodnie z treścią art. 16 ust. 1 ustawy z 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.

5.2. Na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r. w związku 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 przyjęto beneficjentów decyzji: K W P i S I F a także właścicieli wyodrębnionych lokali (współużytkowników wieczystych) tj.:

H... O... (lok. ...), G... E... (lok. ...), K... (lok. ...), E... (lok. ...), D... (lok. ...), K... S... (lok. ...), K... B... (lok. ...), A... S... (lok. ...), I... S... (lok. ...), A... W... (lok. ...), F... (lok. ...).

5.3. Za stronę postępowania został uznany także Prokurator Regionalny w Warszawie, a to wobec treści przepisu art. 16a ust. 2 ustawy z 9 marca 2017 r., tj. faktu, iż Prokurator wniósł sprzeciw od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ... 2015 r.

6. Konkluzja

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z 9 marca 2017 r. w związku z 30 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. w związku z art. 6 k.p.a., 7 k.p.a., 77 § 1 k.p.a., 80 k.p.a. oraz art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w związku z art. 38 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r. orzeczono o stwierdzeniu nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ... 2015 r. nr ... w całości.

Przewodniczący Komisji

Sebastian Kaleta

Pouczenie:

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 10 ust. 4 ustawy z 9 marca 2017 r.). 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 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi [Dz.U. z 2019 r. poz. 2325, ze zm. dalej: 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. Nr 221 poz. 2193, ze 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 9 marca 2017 r. w zw. z art. 49 § 1 k.p.a. Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjno-biurową Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.
5. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z 9 marca 2017 r. strony mogą być zawiadamiane o wszczęciu postępowania, decyzjach i innych czynnościach Komisji poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie albo doręczenie uważa się za dokonane po upływie 7 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

